SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 21.11.2016

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP 4

3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP 5

4 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP 6

5 § Tiedoksi merkittävät asiat / HP 7

- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 8

6 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP 9

7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2017 / HP 11

8 § Asumisasioiden päällikön viran (vakanssi 600090) kelpoisuusehdon muuttaminen yrityspalveluiden tulosalueella / LM-H 12

9 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta / SUEZ Suomi Oy, Linjatien jätteenkäsittely- ja biokaasulaitoksen ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Vantaa / LVA 13

- : Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta/SUEZ Suomi Oy, Linjatien jätteenkäsittely- ja biokaasulaitoksen ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Vantaa 14

- : Liite / asemakaava / Suez Suomi Oy ympäristölipahakemus 15

- : Liite / sijaintikartta / Suez Suomi Oy ympäristölupahakemus 16

- : Liite / yleiskaava / Suez Suomi Oy ympäristölupahakemus 17

- : Valmistelumateriaali / Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta/SUEZ Suomi Oy, Linjatien jätteenkäsittely- ja biokaasulaitoksen ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Vantaa 18

10 § Kaivokselan yleiskaavan muutos (YK0045) / LVA 26

- : KALA 21.11.2016 Kaavaselostus Kaivokselan yleiskaavan muutos (YK0045) /TLA 28

- : Liite1. Yleiskaavakartta, -merkinnät ja -määräykset 94

- : Liite4. Kaivokselan ilmanlaatuarvio 95

- : Liite2.Kaivokselan yleiskaavan muutoksen liikenneselvitys 107

- : Liite3. Vantaan Kaivokselan Gröndalin ja Silvolan arkeologiset tutkimukset 16.5. - 20.5.2016 147

- : Liite5. Lähtökohtia yleiskaavatyöhön Kaivokselan karttapohjainen kysely 168

- : Liite6. Kaivokselan ilmastovaikutusten arviointi 182

- : Liite7 Epävirallinen yleiskaavojen yhdistelmä 207

11 § Asemakaavamuutos 002312 ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Unikkotie 11 / LVA 208

- : Asemakaavamuutoksen selostus nro 002312 / Unikkotie 11 / 21.11.2016 210

12 § Asemakaavan muutos 002298 ja tonttijako, 81 Korso / Korsotalo / LVA 239

- : Asemakaavamuutosselostus 21.11.2016 / Asemakaavan muutos 002298, 81. Korso / Korsotalo 241

13 § Asemakaava 232200 ja tonttijako, 23 Kivistö / Linnan kartano / LVA 268

- : Asemakaavan selostus 21.11.2016 / Asemakaava 232200 ja tonttijako / 23. Kivistö / Linnan kartanon alue 271

14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti / LVA 327

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 21.11.2016

- : Asemakaavan selostus 21.11.2016 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900, 21. Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti 329

15 § Asemakaavan muutos 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille / LVA 364

- : Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016 / Asemakaavanmuutos 002266, 16. Kaivoksela 369

- : Lausuntojen yhteenveto 21.11.2016 / Asemakaavanmuutos 002266, 16. Kaivoksela 428

- : Muistutusten koonti 21.11.2016 / Asemakaavanmuutos 002266, 16. Kaivoksela 435

16 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1 / LVA 442

- : Asemakaavaselostus 21.11.2016 / Asemakaava 340700, Lavanko 1 445

- Muutosesitys asemakaavaan 340700, Lavanko 505

- Lausunto Kiilan asemakaavaan 340700 507

17 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 211700 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto / LVA 508

- : Asemakaavan selostus 21.11.2016 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 211700, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto 510

- : Lausuntojen yhteenveto 21.11.2016 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 211700, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto 531

18 § Asemakaavamuutos 002291 ja tonttijako sekä tonttijaonmuutos, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa / LVA 535

- : Muistutukset ja vastineet 21.11.2016 / Asemakaavamuutos 002291, 70. Koivukylä. Leinelä pohjoisosa 1 537

- : Asemakaavamuutosselostus 21.11.2016 / Asemakaavamuutos 002291, 70. Koivukylä. Leinelä pohjoisosa 1 547

19 § Asemakaavamuutos 002260 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Kortteli 52125 / LVA 580

- : Asemakaavamuutosselostus 21.11.2016 / Asemakaavamuutos 002260, 52. Veromies, Kortteli 52125 584

- : Lausuntojen yhteenveto ja vastineet 21.11.2016 / Asemakaavamuutos 002260, 52. Veromies, Kortteli 52125 641

20 § Asemakaavan muutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivimäentie 8 / LVA 648

- : Asemakaavamuutosselostus 21.11.2016 / Asemakaavan muutos nro 002279, kaupunginosa 17. Martinlaakso, Kivimäentie 8 651

- : Muistutuksien koonti 21.11.2016 / Asemakaavan muutos nro 002279, kaupunginosa 17. Martinlaakso, Kivimäentie 8 672

21 § YK0047 Liito-oravaselvitys / Myyrmäki, Kivistö, Ylästö / LVA 675

- : Myyrmäen Kivistön Ylästön liito-oravaselvitys 2016 kevytversio 676

22 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 / Asemakaavan muutos nro 002312 / LM-H 727

- : Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta 729

- : Kartta sopimusalueesta, Kunnallistekniikan rakentamisopimuksen liite 734

- : Esiopimuksen liite, kartta luovutettavasta määräaloista 735

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 21.11.2016

23 § Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus Korsossa / Aimo Helosvuoren kuolinpesä, Irja Helosvuoren kuolinpesä ja Lujatalo Oy/ asemakaavan muutos nro 002298 / LM-H ... 736

- : Karttaliite sopimusalueesta ... 737

- : Liite Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus Korsossa/ Aimo Helosvuoren kp, Irja Helosvuoren kp ja Lujatalo Oy/ asemakaavan muutos nro 002298 ... 738

24 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Linnantalo Oy / Asemakaava nro 232200 / LM-H ... 742

- : Maankäyttösopimus/A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta /Linnantalo Oy ... 744

- : Liite A1 sopimusalue ... 750

- : Liite A2 rakennettavat kulkuyhteydet ... 751

- : Liite B1 Esisopimus määräalan luovutuksesta ... 752

25 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta / Kiinteistö Oy Koroppa / Asemakaavan muutos nro 211900 / LM-H ... 753

- : Liite A1. Sopimusalue ... 755

- : Liite A2. Hulevesireitti ... 756

- : Liite B1. Tilusvaihto ... 757

- : Maankäyttösopimus/A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta ... 758

26 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266/ LM-H ... 763

- : Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrä-alojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj ... 768

- : Liite A1 Sopimusalue ... 777

- : Liite B1, luovutuksen kohde ... 778

27 § Tonttivarauksen jatko Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten korttelialueen (KL) 15806 tonttiin 1 / NREP Oy / LM-H ... 779

- : Liite, Tonttivarauksen 92-15-806-1 kohde ... 781

28 § Tontin 92-34-2-5 vuokraaminen jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan Kiilassa / Romu Keinänen Oy / LM-H ... 782

- : liite 1 (kartta vuokra-alueesta) ... 784

29 § Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H ... 785

- : Liitekartta laajennetusta vuokra-alueesta ... 788

- : Seutulan Kyläyhdistys ry, aiemman lausunnon oikaisu/Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy ... 789

- Esitys tontista Viinikkalassa ... 790

- Vantaan Moottorirata Oy:n kirje ... 792

- Maa-alueen vuokraaminen / lisäselvityksiä ... 798

30 § Asolan tonttikilpailun voittajan valinta ja tontin 72215/1 luovutus / LM-H ... 803

- : kartta tontista 72215/1 varaus ... 808

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 21.11.2016

31 § Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 luovuttaminen arvonnalla yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / LM-H 809

- : kartta tontista 15698/1 811

32 § Tontin 70122/1 myynti Leinelästä / FIM Tonttirahasto I Ky /Asunto Oy Vantaa Lumme c/o Lemminkäinen Talo Oy / LM-H 812

- : Kartta tontista 70122/1 myynti 814

33 § Tontin 23132/11 myyminen Kivistön keskustasta / A-Kruunu Oy / LM-H 815

- : kartta tontista 23132/11 myynti 818

34 § Tontin 15507/3 myyminen Myyrmäestä / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS / LM-H 819

- : kartta tontista 15507/3 myynti 821

- : johtokartta tontista 15507/3 822

35 § Teollisuustontin 41269/2 myynti perustettavan kiinteistöyhtiön Vasamakuja 11:n lukuun / Viinikkala / LM-H 823

- : kartta tontista 41269/2 825

36 § Tonttien 70112/1 ja 2 varaaminen Leinelästä / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H 826

- : Kartta tonteista 70112/1 ja 2 varaus 828

37 § Tontin 75010/1 varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten / Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1 / LM-H 829

- : Kartta tontista 75010/1 831

38 § Kivistön korttelin 23180 tontinosan varauksen kumoaminen ja Kivistön tontin 23183/1 varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / WasaGroup Oy /LM-H 832

- : Kartta: Kivistön tontti 23183/1 835

39 § Koivuhaan tontin 68125/5 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie c/o Suomen Hoivatilat Oy / LM-H 836

- : Kartta Koivuhaan tontti 68125/5 839

40 § Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Pitkänen ja Aranko / LM-H 840

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 841

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 842

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 844

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 845

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 848

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 849

Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa 851

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 21.11.2016 klo 17.00 – 20.10
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	-	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	-	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	17.00 – 19.20	Päärni Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	17.15 – 20.10	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	17.10 – 20.10	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Laitala Jere	x	Suwarisge Niko	

Muut osallistujat	
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja	x
Varpanen Lea, kaupunkisuunnittelujohtaja vs.	x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö	x
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00 – 18.00
Mäkynen Anne, maisema-arkkitehti	17.00 – 18.00
Jäppinen Sakari, yleiskaavasuunnittelija	17.00 – 17.40
Kangas Anna-Mari, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 18.00
Tolkki Lassi, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 18.15
Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti	17.00 – 19.00
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 24.11.2016 klo 12.00 mennessä

Tarja Eklund
§:t 1 – 29 ja 31 – 40

Risto Tamminen

Matti Aittakallio
§ 30

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka (Tikkurila) 25.11.2016 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tarja Eklund (varalla Mikko Mäkelä ja Matti Aittakallio) ja Risto Tamminen (varalla Tiina-Maaria Päivinen ja Maija Vanhanen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään,

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 24.11.2016 klo 12.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin,

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Tarja Eklund, Risto Tamminen ja Matti Aittakallio,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 24.11.2016 klo 12.00 mennessä.

3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Hyväksyttiin työjärjestykseksi lähetetty esityslista.

4 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Asia 10 Kaivokselan yleiskaavan muutos (YK0045) / yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen (kysymyksiin vastaamassa asemakaavasuunnittelija Anna-Mari Kangas, maisema-arkkitehti Anne Mäkynen ja paikalla yleiskaavapäällikkö Mari Siivola)

Asia 21 YK0047 Liito-oravaselvitys / Myyrmäki, Kivistö, Ylästö / maisema-arkkitehti Anne Mäkynen

Asia 12 Asemakaavan muutos 002298 ja tonttijako, 81 Korso / Korsotalo / asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki

Asia 13 Asemakaava 232200 ja tonttijako, 23 Kivistö / Linnan kartano / kaupunkisuunnittelujohtaja vs. Lea Varpanen

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

5 § **Tiedoksi merkittävät asiat / HP**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2016

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
1956	Matari/osa VU-aluetta (80100 pohj.puolella)	7.1.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/121553_kaupsu_001956_oas.pdf
2281	Hämeenkylä/12158 tontit 2 ja 4 sekä 12156 tontti 4	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122700_kaupsu_002281_oas.pdf
2301	Vantaanlaakso/18057 tontti 10	10.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122698_kaupsu_002301_oas.pdf
2291	Koivukylä/70110, 70111	11.2.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/122780_kaupsu_002291_oas.pdf
2285	Pakkala/Johdinpuisto (423-28-0)	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123372_kaupsu_002285_oas.pdf
2299	Tikkurila/osa korttelia 61136	14.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123366_kaupsu_002299_oas.pdf
2134	Nikinmäki/osa 86151	30.3.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123683_kaupsu_002134_oas.pdf
400700	Ylästö/Voutilan-asemakaava	21.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124137_kaupsu_400700_oas.pdf
100400	Linnainen/Aisaparintie	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124223_kaupsu_100400_oas.pdf
402100	YLÄSTÖ 7	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124243_kaupsu_402100_oas.pdf
402500	Ylästö/Ylästö 8	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124248_kaupsu_402500_oas.pdf
403500	Ylästö/ Sutars 2	26.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124250_kaupsu_403500_oas.pdf
2305	Myyrmäki/15661 tontti 6	27.4.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124254_kaupsu_002305_oas.pdf
1925	Myyrmäki/15409 tontti 4 ym.	29.4.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124339_kaupsu_001925_kaupsu.pdf
14400	Myyrmäen kaavarunko	2.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124380_kaupsu_01440_oas.pdf
971000	Kuninkaanmäki/Byända	4.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124462_kaupsu_971000_oas.pdf
2304	Veromies/lentokenttäalue, 4:44, M608, M516	18.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124783_kaupsu_002304_oas.pdf
2047	Ruskeasanta/osa puistoaluetta k 67112 länsipuolella	31.5.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125136_kaupsu_002047_oas_2016.pdf
2309	Kivistö/23134	14.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125586_OAS_002309_Timanttikiteenkuja_1_140616.pdf
2312	Tikkurila/61118 tontti 1	15.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125484_kaupsu_002312_OAS.pdf
2271	Kivistö/23017 tontti 4	16.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125602_002271_OAS_2016-06-16.pdf
2300	Lapinkylä/24017 tontti 1 ja osa Luhtapuistoa	16.6.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125599_002300_OAS_2016-06-16.pdf
91600	Hakunila/Hakunilan keskustan kaavarunko	27.6.2016	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/125880_kaupsu_091600_oas.pdf
232300	Kivistö/ Murto 1	25.8.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126664_kaupsu_232300_oas.pdf
2298	Korso/81108	8.9.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126886_kaupsu_002298_oas.pdf
2187	Länsimäki/91206 ja puistoalue	28.9.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127386_kaupsu_002187_oas_paivitys.pdf http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127488_kaupsu_002187_oas_paivitys_041016.pdf
2294	Itä-Hakkila/Rukinpyörän alue	29.9.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127373_kaupsu_002294_oas.pdf
2306	Hels.pit.kk/osa 69001 ja osa LT-aluetta	10.10.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127589_kaupsu_002306_oas.pdf
930400	Vaarala/Vaaralan teollisuusalue 2	28.10.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127878_kaupsu_930400_oas.pdf
2308	Viertola/osa 63191 (osa urheilupuistoa)	2.11.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/127965_kaupsu_002308_oas.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	4.11.2016	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128025_kaupsu_002239_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 31

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 6

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

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 49 Osallistuminen selvityksen ”OECD / ITF´s project on shared mobility solutions, Helsingin Metropolitan Area for the simulation exercise” kustannuksiin
§ 50 Vantaan kaupungin Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahaston laskujen hyväksyjän määrääminen ja edellisten päätösten kumoaminen
§ 53 Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun arviointiryhmän ja työvaliokunnan jäsenten nimeäminen 1.12.2016
§ 58 Päätös markkinointivideon ja havainnekuvien toteuttamisesta Vantaan Kivistön aluemarkkinoinnin tarkoituksiin

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
§ 14 Siirretyn toimivallan käyttö ja sijaisuudet kaupunkisuunnittelun tulosalueella

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 6 Määräalojen ostaminen tiloista 92-410-6-40 Juustola II ja 92-410-4-32 Juustola III Länsisalmen kylässä / Valio Oy

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 19 Kukkakioskin pitämistä koskevan maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen Havukoskella / Kukkakulma Marja Siirtola Tmi ja maa-alueen uudelleen vuokraaminen grillikioskin pitämistä varten / OK Grilli Tmi
§ 20 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle tontille 92-70-118-4 Koivukylän Leinelässä / Jatke Uusimaa Oy
§ 21 Määräalan (tontin osa) myyminen Korsossa kiinteistöstä 92-407-2-272 / Teimpa Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 40 Maanomistajan lupa maakaapelille Hämeenkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 41 Palstaviljelyalueen uudelleen vuokraaminen Myyrmäessä / Etelä-Vantaan Sosialidemokraatit ry
§ 42 Muutos mm-alueen uudelleen vuokraamiseen sisähallikartingille Kiilassa / Formula Karting Centres International (Finland) Oy
§ 43 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5401 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Vantaanlaaksossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 44 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen keskittimelle Kiilassa / Elisa Oyj
§ 45 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen keskittimelle Veromiehessä / Elisa Oyj

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 32 Tilan (92-403-2-154) ostaminen Vaaralasta / Jarkko ja Leila Laaksonen
§ 33 Maankäyttölupa sähkölinjojen johtokaturaivauspuun tilapäiseen varastointiin Ruskeasannassa / Raivausryhmä Kelloniemi & Kumpp.
§ 34 Määräalan (erillispientalojen korttelialueen osa) myynti tilasta 92-413-1-3 Piispankylästä / Kiira ja Vesa Vennesluoma
§ 35 Maankäyttölupa Kivistön joulutoritapahtuman järjestämistä varten Kivistössä / MarjaVerkko ry
§ 36 Maankäyttölupa mehiläispesien sijoittamiseen Kaskelan puistoalueelle Hakunilassa / Helsingin Seudun Mehiläishoitajat ry
§ 37 Maanomistajan lupa autojen tilapäiseen pysäköintiin Hakunilassa / Vantaan kaupunki, Koisorannan palvelukeskus
§ 38 Palstaviljelyalueen vuokraaminen Hakunilasta / Kartanon Viljelijät Ry

§ 39 Viljelysmaan vuokraaminen Seutulan kylästä / Harri Himmanen
§ 40 Viljelysmaan vuokraaminen Riipilän kylästä / Tom Pehkonen
§ 41 Viljelysmaan vuokraaminen Rekolan kylästä / Peter Lindström
§ 42 Viljelysmaan vuokraaminen Rekolan kylästä / Tikkisen Marjatila Oy
§ 43 Viljelysmaan vuokraaminen Länsisalmen kylästä / Mikael Friman

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson
§ 28 Pientalotontin 92-86-25-1 myyminen Nikinmäestä / ns. jatkuva myynti vuonna 2016
§ 29 Vuokratontin 92-80-67-6-omaksi lunastaminen / Sirpa ja Juhani Tuominen
§ 30 Pientalotontin 92-40-417-13 myyminen Ylästöstä / ns. jatkuva myynti vuonna 2016

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 60 Kaupunkisuunnittelujohtajan sijaisen määrääminen

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 46 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5415 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Viertolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 47 Maanomistajan lupa 20 kV:n maakaapelille ja suojaputkitukselle Kaivokselassa sekä Ylästössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 48 Palstaviljelyalueen uudelleen vuokraaminen Vapaalassa / Martinlaakson Sosialidemokraatit ry

Asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson
§ 31 Pientalotontin 92-86-168-5 myyminen Nikinmäestä / jatkuva myynti vuonna 2016

Merkittiin, että jäsenet Tiina-Maaria Päivinen ja Leena Romppainen poistuivat yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2017 / HP

VD/9667/00.02.02.00/2016
HP/JH/ET

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

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 24.10.2016 § 10 kaupunginhallituksen vuoden 2017 kokousaikataulun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksy kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulu vuodeksi 2017 seuraavasti:

16.1.2017
13.2.2017
13.3.2017
10.4.2017
15.5.2017
5.6.2017
21.8.2017
4.9.2017
2.10.2017
20.11.2017
18.12.2017

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
Erja Tarvonen, puh. 8392 2355, etunimi.sukunimi[at)vantaa.fi

8 § Asumisasioiden päällikön viran (vakanssi 600090) kelpoisuusehdon muuttaminen yrityspalveluiden tulosalueella / LM-H

VD/9970/01.01.00.00/2016
LM-H

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

Yrityspalveluiden tulosalueella on aiheellista muuttaa asumisasioiden päällikön viran (vakanssi 600090) kelpoisuusehto vastaamaan päivitettyä tehtävänkuvausta ja osaamisvaatimuksia. Asumisasioiden päällikön vakanssin 600090 kelpoisuusehdoksi esitetään ”Soveltuva ylemmän korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta asuntopolitiikasta”.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 8

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään muuttaa asumisasioiden päällikön viran (vakanssi 600090) kelpoisuusehdoksi ”Soveltuva ylemmän korkeakouluasteen tutkinto sekä kokemusta asuntopolitiikasta” 1.12.2016 alkaen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, tiedoksi henkilöstöpalvelusihteeri Tarja Sinisalo

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 040 0580648, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

9 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta / SUEZ Suomi Oy, Linjatien jätteenkäsittely- ja biokaasulaitoksen ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Vantaa / LVA**

VD/8324/11.01.01.09/2016
LVA/MSI/VKA/PKA

ASIA
Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa SUEZ Suomi Oy:n ympäristönsuojelulain 39 §:n mukaisesta lupahakemuksesta (Dnro ESAVI/7735/2016), joka koskee kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen, varikon, vaarallisten jätteiden varaston ja uuden biokaasulaitoksen toimintaa.

Kierrätysjätteiden käsittelylaitoksen ja vaarallisten jätteiden varaston toiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia ympäristöluvan myöntämisen jälkeen. Lupahakemuksessa esitetään muutoksia vastaanotettaviin jätejakeisiin sekä haetaan lupaa toiminta-alueen laajentamiseen ja uudelle biokaasulaitokselle ja biokaasujakeluasemalle. Lisäksi haetaan toiminnan aloittamislupaa muutoksenhausta huolimatta. Laajennusalueen pinta-ala on noin 6000 m2. Laajennusalue toteutetaan kiinteistön pohjoisosaan, jonne siirretään pysäköintialue. Uusi biokaasulaitos sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle kiinteistön lounaisosaan. Tarkoituksena on saada edellä mainituille toiminnoille yksi yhteinen ympäristölupa, joka korvaa voimassa olevat ympäristöluvat.

Lausunto oli pyydetty toimittamaan aluehallintovirastoon 21.10.2016 mennessä. Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa 30.11.2016 saakka. Asian käsittelyssä kokeillaan vaihtoehtoista hakemuksen käsittelymenettelyä. Alkuvaiheessa aluehallintovirasto pyytää hakemuksesta lausunnot vain viranomaisilta. Hakemuksen vireilläolosta tiedotetaan kuuluttamalla, kun asiasta on käytettävissä päätösluonnos.

SUEZ Suomi Oy:n ympäristölupahakemus on kokonaisuudessaan luettavissa Etelä-Suomen aluehallintoviraston internetsivuilla www.avi.fi/lupatietopalvelu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle SUEZ Suomi Oy, jätteenkäsittely- ja biokaasulaitoksen ympäristölupa- sekä toiminnan aloittamislupahakemuksesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lausunto / Suez Suomi Oy ympäristölupahakemus
- Valmistelumateriaali / Suez Suomi Oy ympäristölupahakemus
- Sijaintikartta / Suez Suomi Oy ympäristölupahakemus
- Yleiskaavakartta / Suez Suomi Oy ympäristölupahakemus
- Asemakaavakartta / Suez Suomi Oy ympäristölupahakemus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 09 839 22300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta/SUEZ Suomi Oy, Linjatien jätteenkäsittely- ja biokaasulaitoksen ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Vantaa

VD/8324/11.01.01.09/2016

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa SUEZ Suomi Oy:n ympäristönsuojelulain 39 §:n mukaisesta ympäristölupamääräysten tarkistamisesta sekä biokaasulaitoksen lupahakemuksesta ja toiminnan aloittamisesta (Dnro ESAVI/7735/2016). Kaupunkisuunnittelulautakunta lausuu hakemuksesta seuraavaa.

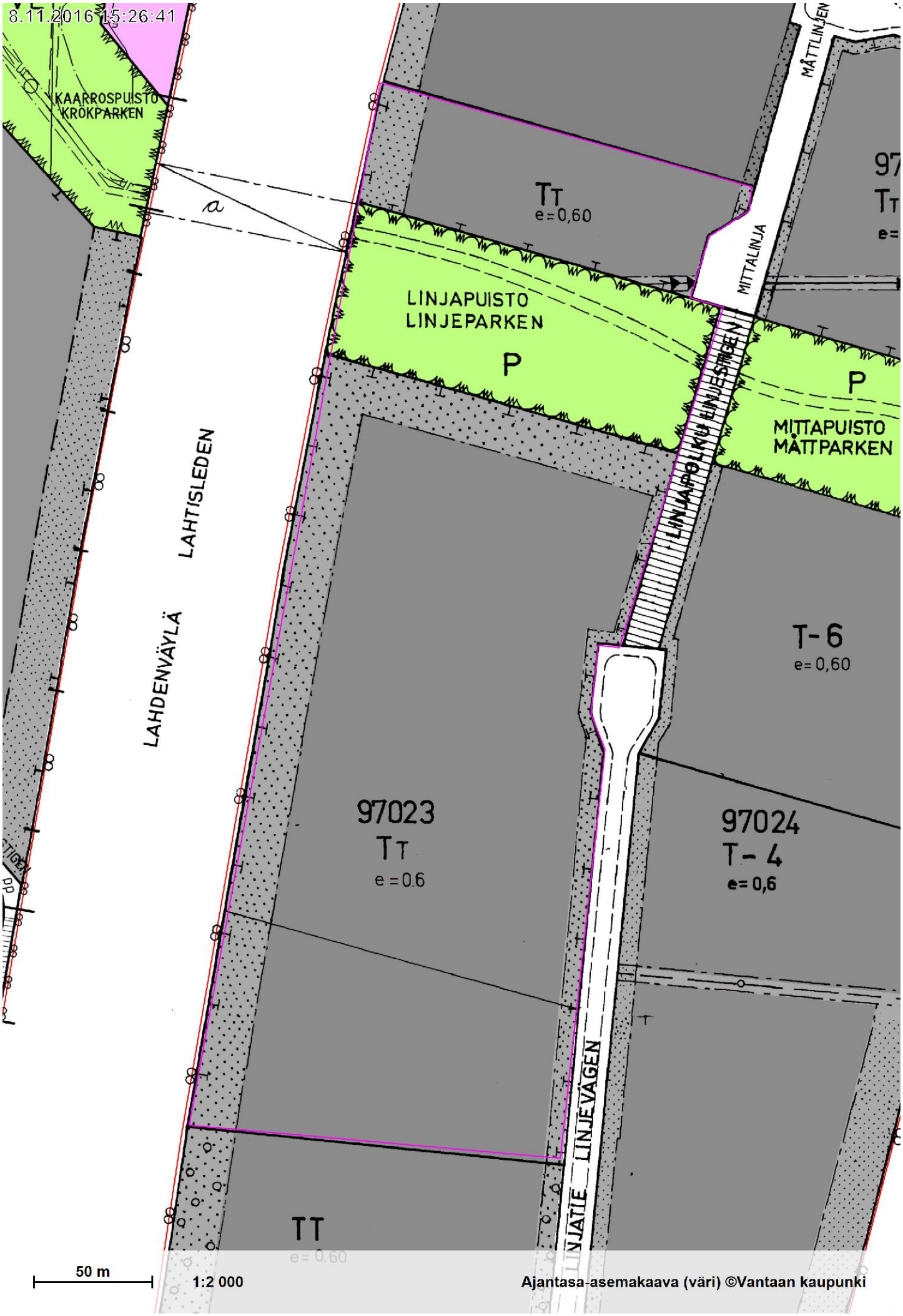
Toiminta jolle Suez Suomi Oy hakee ympäristölupa lupaa, sijaitsee Vantaan kuninkaanmäen kaupunginosaan Hakkilan teollisuustoimintojen alueelle, luvan hakijan omistamalla kiinteistöllä nro 92-97-23-1. Kiinteistöllä sijaitsevat SUEZ Suomi Oy:n nykyiset toiminnot eli pääkonttori, varikko, vaarallisten jätteiden varasto ja kierrätysmateriaalien käsittelylaitos. Laitos rajautuu lännessä Lahdenväylään (valtatie 4) ja itäpuolella Linjatiehen ja pohjoisessa Linjapuistoon. Itä- ja eteläpuolella on teollisuus-, toimisto- ja varastorakennuksia. Hakemuksen mukaan lähin yksittäinen asuinrakennus on eteläpuolella noin 200 metrin etäisyydellä ja lähin asuinalue kaakkoispuolella Itä-Hakkilassa noin 300 metrin etäisyydellä ja lähimpään perhepäivähoitopaikkaan on 250 metriä, päiväkotiin 800 metriä ja kouluun 650 m. Laitos sijaitsee tärkeällä Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella. Toiminta sijaitsee Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella (0109201) pohjaveden muodostumisalueella.

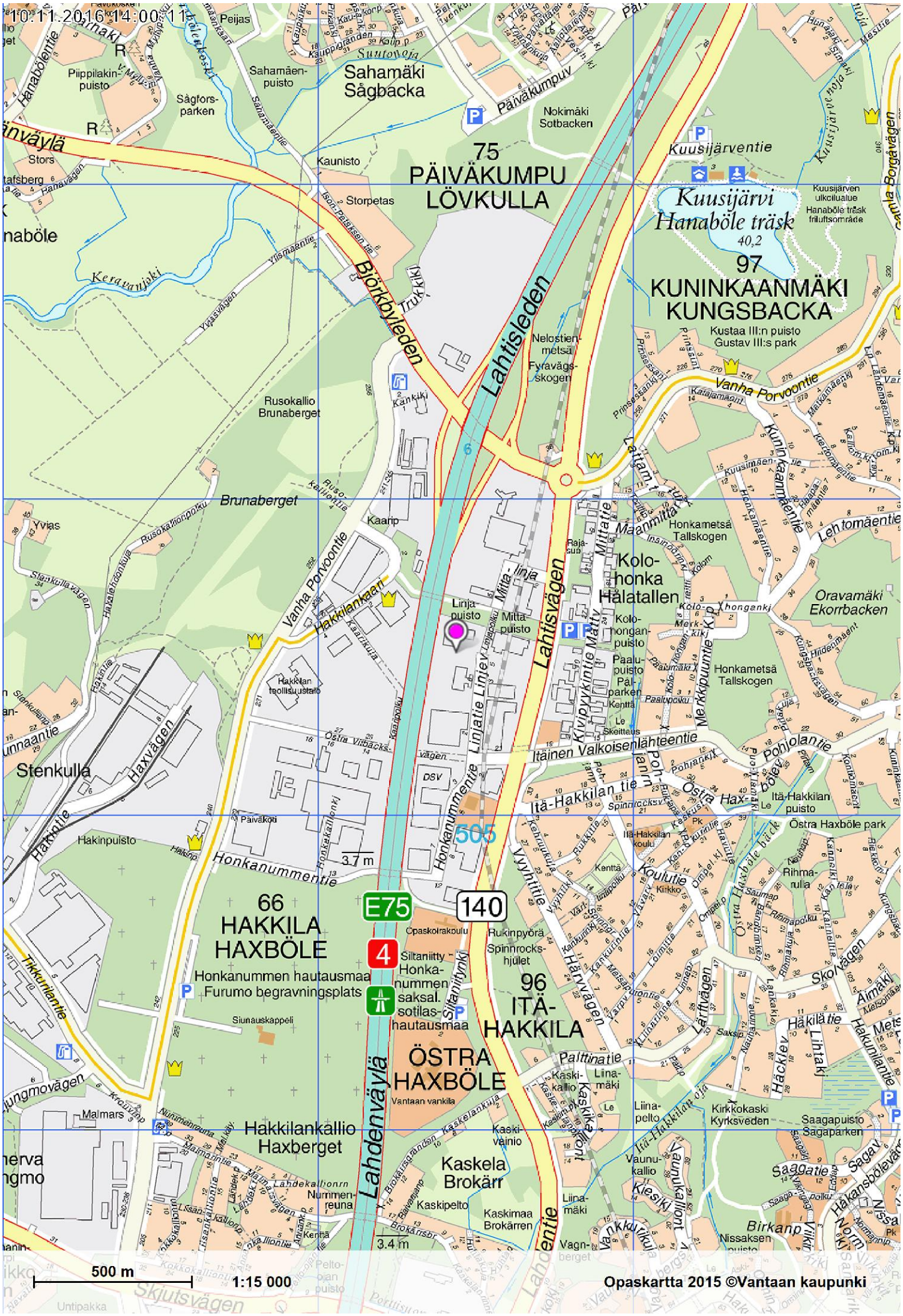
Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on teollisuusaluetta (T), jonka merkinnän mukaan alue varataan tuotanto- ja varastotilalle, myös toimistotiloja voidaan sallia. Alueella on voimassa Kolohonka 2 -niminen asemakaava (kaavanumero 970300, SM 4.9.1981), jossa alue on osoitettu teollisuusrakennusten alueeksi (TT). Asemakaavamääräysten mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syytä aiheuttaa huomattavaa rasitusta ympäristölleen.

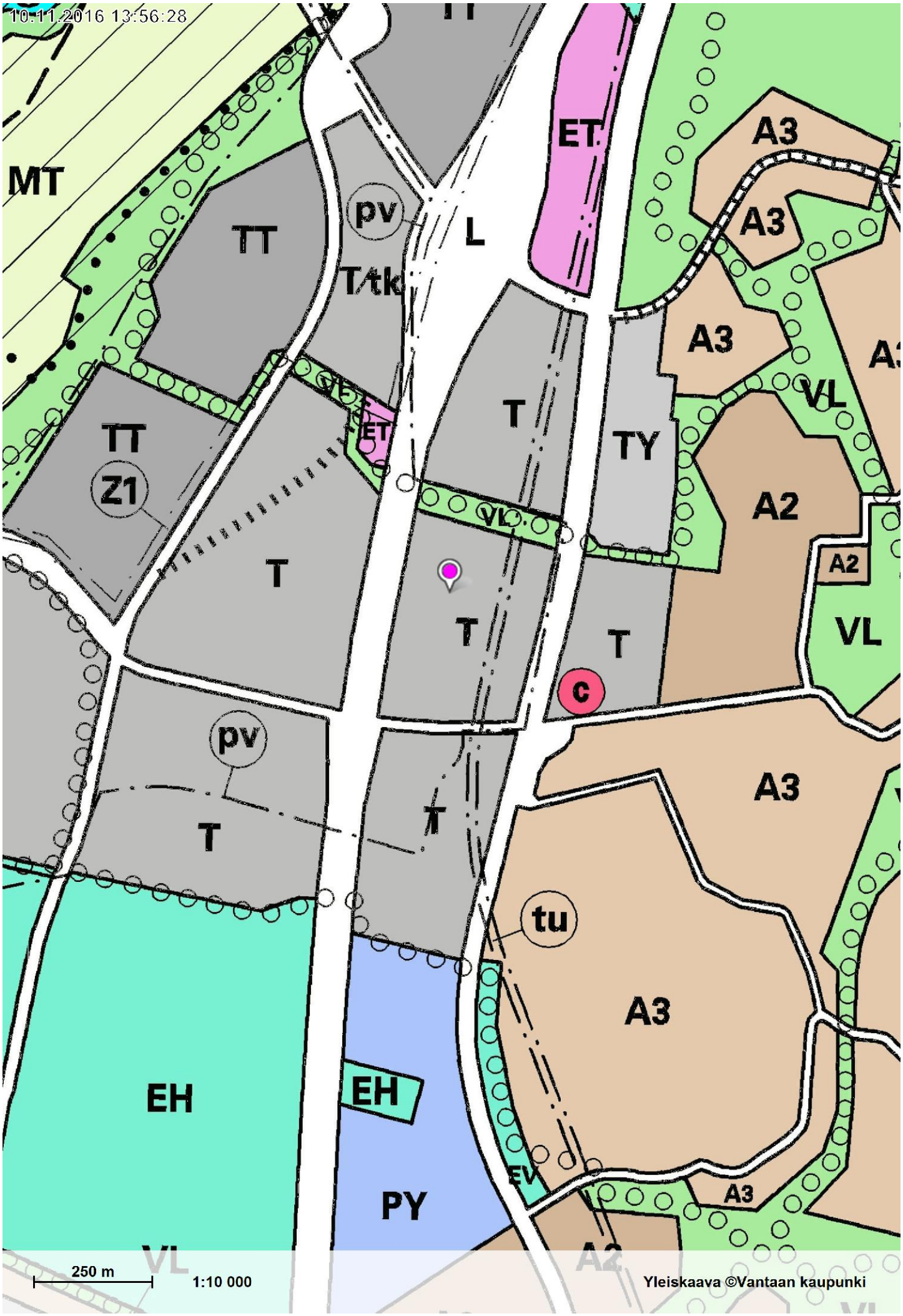
Lupahakemuksessa haetaan lupaa uudelle biokaasulaitokselle ja biokaasujakeluasemalle, sekä lupaa toiminta-alueen laajentamiseen, ja esitetään muutoksia vastaanotettaviin jätejakeisiin. Kaupunki katsoo, että alueelle suunniteltua uutta toimintaa voidaan pitää asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisena, eikä kaupunki näe kaavallisia esteitä myöskään toiminta-alueen laajentamiselle eikä toimintaan esitetyille muutoksille. Kaupunki katsoo, että haetuille luville, toiminnan laajentamiseen ja toiminnan muutokseen voidaan myöntää lupa, mutta toiminnasta ei saa aiheutua haju-, pöly- ja meluhaittoja alueen asukkaille ja muille toimijoille. Riittävin lupamääräyksin tulee varmistaa, että toiminta ei myöskään vaaranna pohjavettä, eikä alueelta syntyvät hulevedet kuormita alueen purkuvesistönä toimivaa Itä-Hakkilanojaa.

Ympäristölautakunta on antanut asiasta oman lausuntonsa ympäristönsuojeluviranomaisena (Ympäristölautakunta 9.11.2016 § 8), ja edellyttänyt toiminnanharjoittajaa laatimaan toimintaa koskevan hajujen tarkkailusuunnitelman, joka sisältää hajupäästöjen tarkkailun laitoksella ja sen lähialueella. Ympäristölautakunta on edellyttänyt myös tarkkailtavaksi toiminnan vaikutusta pohjavesiin vähintään kahdesta pohjavesiputkesta, joista toinen asennetaan pohjaveden virtaukseen nähden kiinteistön yläpuolelle ja toinen alapuolelle. Kaupunki yhtyy ympäristölautakunnan hajupäästöjen ja pohjaveden tarkkailua koskeviin kantoihin.

Lisäksi kaupunki huomauttaa, että hankkeen hulevedet kulkevat Rukinpyörän puiston kautta, johon juuri suunnitellaan merkittävää yleiskaavan mukaista asuntotäydennystä. Samassa yhteydessä hulevesien viivytykseen allastamalla on kiinnitetty erityistä huomiota, koska maasto on tasaista ja rankkasateilla on esiintynyt ylivuotoa asuinalueelle. Suez Suomi Oy:n hankkeessa asfaltoidun pinnan lisääntyessä hulevesien määrä lisääntyy, joten hulevesien hallinnassa vaadittavalta järjestelmältä pitää edellyttää riittävää viivytyskykyä, esimerkiksi kentän alle asennetuilla viivytyssäiliöillä, viherkattorakenteilla ja muilla keinoin, koska normaaliperiaatteiden mukainen hulevesijärjestelmä ei riitä. Hakkilan alueella on jo esiin tulleiden ongelmien takia vaadittu tällaista erityistä viivytyskapasiteettia. Lopuksi kaupunki haluaa vielä huomauttaa, että hulevesijärjestelmään menevän veden luvattu tarkkailu kerran vuodessa vaikuttaa riittämättömältä, ja hulevesien tarkkailua tulisi täydentää myös laadun osalta.


8.11.2016 15:26:41
KAARROSPUISTO
KRÖKPARKEN
LAHDENVÄYLÄ
LAHTISLEDEN
TT
e=0,60
LINJAPUISTO
LINJEPARKEN
P
MITTALINJA
MÅTTLINJEN
LINJAPOLKU
LINJESTIGEN
P
MITTAPUISTO
MÅTTPARKEN
T-6
e=0,60
97023
TT
e=0.6
97024
T-4
e=0,6
LINJATIE
LINJEVÄGEN
TT
e=0.60
50 m
1:2 000
Ajantasa-asemakaava (väri) ©Vantaan kaupunki


10.11.2016 14:00:11
75
PÄIVÄKUMPU
LÖVKULLA
97
KUNINKAANMÄKI
KUNGSBACKA
66
HAKKILA
HAXBÖLE
96
ITÄ-
HAKKILA
ÖSTRA
HAXBÖLE
Sahamäki
Sågbacka
Nokimäki
Sotbacken
Kuusijärventie
Kuusijärvi
Hanaböle träsk
40,2
Kuusijärven
ulkoilualue
Hanaböle träsk
friluftsområde
Kustaa III:n puisto
Gustav III:s park
Nelostien-
metsä
Fyravägs-
skogen
Vanha Porvoontie
Lahtisleden
Lahtisvägen
Lahdenväylä
Björkbyleden
Rusokallio
Brunaberget
Kolo-
honka
Hålatallen
Honkametsä
Tallskogen
Oravamäki
Ekorrbacken
Linja-
puisto
Mitta-
puisto
Kolo-
hongan-
puisto
Paalu-
puisto
Pål-
parken
Hakkilankaari
Hakkilankallio
Haxberget
Honkanummentie
Linjatie
Itäinen Valkoisenlähteentie
Itä-Hakkilan tie
Östra Haxböle park
Itä-Hakkilan
puisto
Stenkulla
Haxvägen
Hakintie
Hakinpuisto
Päiväkoti
Hakintalo
Hakkilan
teollisuustalo
Östra Vitsacks-
vägen
Kaarituva
Kaarlaku
Kaarip
Yvias
Rusokallionpolku
Stenkullavägen
Hakkilanpolku
Honkakallionkj
Kaskelankuja
Kaskela
Brokärr
Kaskipelto
Kaskimaa
Brokärren
Kaskivainio
Kaskikallio
Kaskiniementie
Kaskelantie
Liinamäki
Liinapelto
Kirkkokaski
Kyrksveden
Saagapuisto
Sagaparken
Saagatie
Vaunukallio
Vaunukalliont.
Kiesiki
Palttinatie
Harvatie
Harvyvägen
Koulutie
Skolvägen
Läärivägen
Häkilätie
Hakkilantie
Hakkilankallio
Haxberget
Honkanummen hautausmaa
Furumo begravningsplats
Honka-
nummen
saksal.
sotilas-
hautausmaa
Siunauskappeli
Tikkurilantie
Malmarsvägen
Malmars
Nummen-
reuna
Lahdekallionrn
Kallionk.
Kallionkuja
Kallionmäki
Kallionpolku
Kallionrinne
Kallionti
Kallionvalkama
Kallionvuori
Kallionvälk.
Kallionvälkkä
Kallionvälkkä
Kallionvälkkä


10.11.2016 13:56:28
MT
TT
pv
L
ET
A3
A3
Ttk
A3
VL
TT
Z1
ET
T
TY
VL
A2
T
T
T
A2
VL
c
pv
T
T
A3
tu
A3
EH
EH
PY
EV
A3
VL
A2
250 m
1:10 000
Yleiskaava ©Vantaan kaupunki

Valmistelumateriaali / Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta/SUEZ Suomi Oy, Linjatien jätteenkäsittely- ja biokaasulaitoksen ympäristölupa sekä toiminnan aloittamislupa, Vantaa

VD/8324/11.01.01.09/2016
HAKIJA
SUEZ Suomi Oy, Linjatie 6, 01260 Vantaa

LAITOS JA SEN SIJAINTI
SUEZ Suomi Oy
Linjatie 6, 01260 Vantaa
Vantaan kaupungin 97. kaupunginosa (Kuninkaanmäki), kortteli 9723, tontti 1

LAITOSALUE JA SEN YMPÄRISTÖ
SUEZ Finland Oy laitos sijaitsee Kuninkaanmäen kaupunginosassa asemakaavan teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialueella. Kiinteistöllä sijaitsevat SUEZ Suomi Oy:n pääkonttori, varikko, vaarallisten jätteiden varasto ja kierrätysmateriaalien käsittelylaitos.

Laitos rajautuu lännessä Lahdenväylään (valtatie 4) ja itäpuolella Linjatiehen ja pohjoisessa Linjapuistoon. Itä- ja eteläpuolella on teollisuus-, toimisto- ja varastorakennuksia.

Toiminta sijaitsee Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella (0109201) pohjaveden muodostumisalueella. Valkealähteen entinen vedenottamo sijaitsee kiinteistön rajalta 1,4 km länteen. Pohjavesi virtaa hankealueella itään kohti Itä-Hakkilanojaa.

Toiminta sijaitsee Krapuojan valuma-alueella ja Itä-Hakkilanojan pienvaluma-alueella. Kaikki kiinteistön asfaltoitujen alueiden hulevedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) hulevesiviemäriin, jonka purkupaikka on Valkealähteen pohjavesialueen ulkopuolella, Lahdentien (maantie 140) ja Itäisen Valkoisenlähteentien risteyksessä. Hulevesiviemäri purkaa vedet avo-ojaan, josta vedet virtaavat edelleen Itä-Hakkilanojaan.

Suurin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä SUEZin Linjatien toimipisteessä on tieliikenne. HSY seuraa ilmanlaatua jatkuvasti 11 mittausasemalla eri puolilla pääkaupunkiseutua. Parhaiten Linjatien toimipaikan ilmanlaatua kuvaavat mittauspisteet sijaitsivat vuonna 2015 Vantaalla Tikkurilassa ja Hämeenlinnan väylän varrella. Viimeisimmän, vuotta 2015 koskevan ilmanlaadun seurantaraportin mukaan ilmanlaatu oli pääkaupunkiseudulla suurimman osan ajasta hyvä tai tyydyttävä.

Vantaan kaupungin vuonna 2012 teettämään meluselvityksen mukaan tieliikenteen melu on SUEZin Linjatien toimipisteessä yli 55 dB, osittain jopa yli 70 dB. Tieliikenteen 55 dB:n melualue yltää lähimpiin asutuksiin asti (Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012).

Kiinteistön maaperä on pohjoisessa ja etelässä kalliota. Niiden välissä pintamaa on hiekkaa ja moreenia.
Kiinteistölle on teetetty Rambol Oy:llä maaperän pilaantuneisuustutkimus vuonna 2008. Näytteistä analysoitiin laboratoriossa metallit ja öljyhiilivetyjakeet. Analyysitulosten perusteella pitoisuudet alittivat valtioneuvoston asetuksen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (214/2007) liitteessä esitetyt kynnysarvot.

Hakemuksen mukaan lähin yksittäinen asuinrakennus on eteläpuolella noin 200 metrin etäisyydellä ja lähin asuinalue kaakkoispuolella Itä-Hakkilassa noin 300 metrin etäisyydellä ja lähimpään perhepäivähoitopaikkaan on 250 metriä, päiväkotiin 800 metriä ja kouluun 650 m.

LAITOKSEN TOIMINTA

Yleiskuvaus toiminnasta
Pääkonttorissa työskentelee noin 50 toimihenkilöä, joista noin kaksi työskentelee vaarallisten jätteiden varastolla. Lisäksi tietosuojapapereiden tuhoamisessa työskentelee 1-2 työntekijää (aliurakoitsija). Kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksella työskentelee noin 6-20 työntekijää (aliurakoitsija). Varikolla työskentelee noin 110 kuljettajaa. Uudessa biokaasulaitoksessa tulee alustavan arvion mukaan työskentelemään noin 1-3 työntekijää. Laitostoiminnassa ei synny jätettä

lukuun ottamatta sosiaalitiloissa syntyvää vähäistä jätettä, jonka määrä on hyvin pientä, ja jätteelle järjestetään syntypaikkalajittelumahdollisuus.

Nykyisen toiminnan voimassa olevat luvat
Varikolla, vaarallisten jätteiden varastoinnilla ja käsittelylaitoksen nykyisellä toiminnalla on seuraavat toistaiseksi voimassa olevat ympäristöluvat:

Etelä-Suomen aluehallintoviraston myöntämä varikon ja ongelmajätevaraston toimintaa koskeva toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa No 23/2011/2, Dno ESAVI/237/04.08/2010, 18.3.2011.

Uudenmaan ympäristökeskuksen myöntämä lausunto Sita Finland Oy Ab:n ehdotuksesta kierrätyspolttoaineen laadun tarkkailun muutokseksi, No YS 1585, UUS-2007-Y-646-121, 11.12.2009.

Uudenmaan ympäristökeskuksen myöntämä kierrätyspaperin, - pahvin ja -kartongin sekä kalvomuovien, puun ja energiajakeen vastaanottoa, käsittelyä ja välivarastointia koskeva toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa No YS 914, Dnro UUS-2007-Y-645-111, 8.7.2008.

SUEZ Suomi Oy:ssä on käytössä ISO 9001 ja ISO 14001 -standardien mukaiset laadunhallinta- ja ympäristöjärjestelmät, mukaan lukien ETJ+ -energiatehokkuusjärjestelmä.

Lisäksi samalla kiinteistöllä sijaitsee St 1 Biofuels Oy:n bioetanolitehdas, jolla on Vantaan kaupungin ympäristölautakunnan myöntämä ympäristölupa 12.6.2007 § 121 ja lupamääräysten tarkistamista koskeva ympäristölupa 12.6.2013 § 5.

Paras käyttökelpoinen tekniikka (BAT) ja energiatehokkuus
Toiminta on ammattimaista jätehuoltoa, missä pyritään mahdollisimman tehokkaaseen jätehuoltoon logistisesti ja kierrätysasteen osalta. Vastaanotettavat vaaralliset jätteet varastoidaan asianmukaisesti ja toimitetaan käsiteltäväksi luvat laitokseen, jolla on lupa käsitellä niitä. Tuotannossa käytetään vain vähäisiä määriä vaaralliseksi luokiteltavia kemikaaleja. Kuljetuskalustossa käytetään biohajoavia hydrauliikkaöljyjä. Hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Toiminnalla on ympäristöön myös positiivisia vaikutuksia. Asiallisella jätehuollolla lisätään yleistä viihtyvyyttä ja se on edellytys terveelliselle elinympäristölle. Kierrättämällä jätteitä säästetään neitseellisiä luonnonvaroja. Biokaasun tuotantomenetelmä vastaa parasta käyttökelpoista tekniikkaa. Myös laitoksen hajukaasupäästöjen vähentäminen toteutetaan parhaalla käyttökelpoisella tekniikalla. Kuljetuskalustoa uusittaessa huomioidaan tekniikan kehitys. Jätteiden kierrätystä ja hyödyntämistä kehitetään kiertotalouden periaatteiden mukaisesti.

Jätteiden käsittelyn BREF—asiakirjan mukaan biojätteen käsittely mädättämällä ja biokaasun kerääminen
on parasta käyttökelpoista tekniikkaa. Lisäksi biokaasulaitoksen hajukaasujen käsittelymenetelmänä käytettävä otsonointi on parasta käyttökelpoista tekniikkaa kemianteollisuuden jätekaasujen ja jätevesien BREF—asiakirjan
mukaan.

Arvio ympäristön kannalta parhaan käytännön (BEP) soveltamisesta
Asiallisella jätehuollolla lisätään yleistä viihtyvyyttä ja se on edellytys terveelliselle elinympäristölle. Kierrättämällä jätteitä säästetään neitseellisiä luonnonvaroja. Myös biokaasulaitos ja biokaasun hyödyntäminen energialähteenä edustavat ympäristön kannalta parasta käytäntöä. Hakemuksessa on myös huomioitu laitoksen energiankäytön tehokkuutta. Muita ympäristöön liittyviä, omaehtoisia investointeja ovat olleet esim. laitoksen ulkovarastojen korotetut verkkoaidat (roskaantumisen estäminen) ja PVC-halliin asennettu paloposti (paloturvallisuuden lisääminen).

Kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen toiminta
Kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksella vastaanotetaan, varastoidaan, käsitellään ja siirtokuormataan paperia, pahvia, kartonkia, kalvomuovia, energiajaetta ja puuta. Kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen voimassa olevan ympäristöluvan mukaiset enimmäismäärät ovat yhteensä 57 000 tonnia paperia, pahvia, kartonkia ja kalvomuovia sekä yhteensä 20 000 tonnia energiajaetta ja puuta. Luvan mukaan alueella saa varastoida kerralla enintään 7000 tonnia jätteitä. Jäte on peräisin sopimusasiakkailta.

Kierrätysmateriaalien käsittelylaitos toimii arkisin maanantaista perjantaihin klo 6-21, jolloin henkilökunta on paikalla. Sopimusasiakkaat voivat tuoda materiaaleja aina klo 22 saakka. Viikonloppuisin tehdään satunnaisia korjaus- ja huoltotöitä. Kuljetuskalusto on ajossa klo 6-22. Juhlapyhinä toimintaa on tarvittaessa klo 6-18.

Kierrätysjätteiden käsittelylaitoksen toiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia ympäristöluvan myöntämisen jälkeen.

Jätejakeiden käsittely
Kierrätysmateriaali (paperi, pahvi, kartonki ja kalvomuovit) paalataan ja toimitetaan hyödynnettäväksi raaka-aineina. Paalaus tehdään hallissa, jossa on syöttökuljetin ja automaattipaalain. Energiajae ja jatkossa mahdollisesti vastaanotettava puu murskataan kierrätyspolttoaineeksi. Kierrätyspolttoainetta toimitetaan laitoksiin, joilla on lupa polttaa sitä. Energiajäte murskataan sisätiloissa, missä jäte varastoidaan, uudelleen lastataan ja toimitetaan voimalaitoksille hyödynnettäväksi. Muut jätejakeet paalataan myös sisätiloissa. Paaleja varastoidaan myös ulkona piha-alueella. Laitoksen tuotteita ovat keräyspaperi, keräyskartonki, pahvi, puuvapaa paperi, muovi ja energiajae. Sivutuotteena syntyy rejektiä.

Tuulilasi ym. tuottajavastuun ulkopuolinen lasi välivarastoidaan ulkona lavalla, betonielementeillä rajatulla alueella, ja toimitetaan edelleen jatkohyödynnettäväksi materiaalina.

Metalli välivarastoidaan ulkona betonielementeistä rakennetuissa karsinoissa tai lavoilla, ja toimitetaan edelleen suuremmissa erissä hyödynnettäväksi materiaalina. Tietosuojapaperi ja -materiaali vastaanotetaan varastotiloihin rakennettuun murskausyksikköön, johon on hyvin rajattu pääsy vain murskausta tekevillä työntekijöillä.

Varikon toiminta
Varikko toimii arkisin klo 6-22. Varikolla säilytetään asfaltoidulla alueella SUEZ Suomi Oy:n raskasta kuljetuskalustoa. Vaihtolava-autoja ja pakkaavia jäteautoja on nykyisin yhteensä noin 85 ajoneuvoa, joista kaksi on kaasukäyttöisiä. Lisäksi toimintaan liittyy huoltohalli ja pesuhalli. Kuljetuskaluston tankkaus tapahtuu kiinteistön ulkopuolella sijaitsevilla jakeluasemilla.

Työkoneiden tankkauspiste sijaitsee ulkona. Tankkauspiste on asfaltoitu ja allastettu. Polttoöljy on varastoitu 2-vaippaisessa öljysäiliössä.

Vaarallisten jätteiden vastaanotto ja varastointi
Vaarallisten jätteiden varasto toimii arkisin klo 6-22. Vaarallisten jätteiden varaston toiminnassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia ympäristöluvan myöntämisen jälkeen.

Vaarallisten jätteiden varastointi ja vastaanotto tapahtuu osittain ulkona ja osittain sisätiloissa. Vaarallisten jätteiden haku asiakkaiden luota tapahtuu SUEZin omilla vaarallisten jätteiden siirtoon tarkoitetuilla jakeluautoilla. Kuormien purkaminen tapahtuu sisällä vaarallisten jätteiden varastossa.

Jätteet vastaanotetaan ns. asiakaslähtöisissä pakkauksissa. Osa pakkauksista on kestopakkauksia, jotka toimitetaan muualle pestäväksi ja palautetaan takaisin uudelleen käytettäväksi.

Öljynsuodattimille ja kiinteille maalijätteille on molemmille säiliölavat. Kiinteille öljyjätteille on kiintoainekontit. Öljynsuodattimet, kiinteät maalijätteet sekä kiinteät öljyjätteet varastoidaan omassa huonetilassaan vaarallisten jätteiden varastossa. Pieninä erinä vastaanotetut öljy- ja maalijätteet siirretään isompiin säiliöihin.

Laboratoriokemikaalit ovat alkuperäispakkauksissaan pakattuina kemikaalikuljetuslaatikoissa, joita säilytetään erillisessä huonetilassa. Hapot ja emäkset säilytetään alkuperäispakkauksissaan erillisessä huonetilassa. Palaville nesteille on oma erillinen varastotila. Palavat nesteet, käytetyt voiteluöljyt, jäähdytinnesteet ja pilssivesi ovat tynnyreissä ja nestekonteissa. Nesteakkuja säilytetään 600 litran kannellisissa muovilaatikoissa. Paristot varastoidaan kiintoainesäkeissä ja kannellisissa muovitynnyreissä. Kliininen jäte varastoidaan tynnyreissä erityisessä jäähdytettävässä ja lukittavassa varastokontissa. Sähkö- ja elektroniikkaromu (SER) varastoidaan kuljetushäkeissä sisätiloissa. Loisteputkille on omat keräilyastiat.

Tietosuojamateriaalin murskaus
Tietosuojamateriaalien tuhoamislaitteisto sijaitsee keskimmäisessä hallissa. Laitteistolla murskataan tietosuojapaperia ja muuta tietosuojamateriaalia. Toiminnassa on huomioitu erityisesti paloturvallisuus. Silputtu tietosuojapaperi toimitetaan hyötykäyttöön kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen kautta.

Lasin ja metallin kierrätys
Ulkona piha-alueella on lavapaikat keräysmetallille ja –lasille (pääasiassa autojen tuulilasia). Metallit ovat pääosin SUEZ Suomi Oy:n omassa tuotannossa syntyneitä metalleja. Keräyslasi kuljetetaan edelleen suuremmissa erissä hyödynnettäväksi esimerkiksi uusiolasin valmistuksessa tai maanrakennustöissä. Metalli toimitetaan edelleen hyödynnettäväksi materiaalina.

YMPÄRISTÖKUORMITUS JA SEN RAJOITTAMINEN
Kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen toiminta sijoittuu asfaltoidulle piha-alueelle ja halleihin. Vaarallisten jätteiden käsittely tapahtuu lukitussa sisätilassa. Varikko on asfaltoidulla piha-alueella. Koko asfaltoitu piha-alue on allastettu. Kiinteistö on liittynyt HSY:n vesijohto- ja viemäriverkkoon. Nykyisessä toiminnassa ei synny teollisia jätevesiä eikä prosessijätevesiä. Vettä käytetään sosiaalitiloissa ja siivouksessa. Huoltohalli/varastohalli on viemäröity. Jätevedet johdetaan öljynerotuskaivon kautta viemäriin. Huoltohallin pesupaikka on varustettu öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla.

Vaarallisten jätteiden varastossa ei ole viemäriä, eikä vesiä sieltä johdeta viemäriverkkoon. Vaarallisten jätteiden varaston lattiassa on kemikaalinkestävä päällystys, joka ulottuu myös seinien alaosaan, jolloin varasto muodostaa valuma-altaan.

Rakennettavan biokaasulaitoksen reaktorin lämmityksessä käytettävälle vedelle on suljettu kierto. Vettä tarvitaan laitteiden pesuun. Laitoksella muodostuva rejektivesi kerätään umpisäiliöön ja toimitetaan muualle käsiteltäväksi. Hajukaasut kerätään alipaineistetun ilmanvaihdon kautta ja käsitellään otsonoinnilla ennen johtamista ilmaan. Huollot tehdään operointiaikojen ulkopuolella ja tärkeimmät varaosat pidetään hyllyssä, jolloin mahdollinen häiriön aiheuttama hajuhaitta jää lyhyeksi. Häiriötilanteita arvioidaan olevan 2-3 kertaa vuodessa, muutaman tunnin kerrallaan.

Kiinteistön asfaltoitujen piha-alueiden hulevedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta HSY:n hulevesiviemäriin. Öljynerotuskaivoissa on hälyttimet ja sulkuventtiilit. Hulevesiviemäriin johdettavien vesien laatua tarkkaillaan. Piha-alue on asfaltoitu ja aidattu, ja alue lukitaan kun laitos ei ole avoinna asiakkaille. Piha-alueen liukkaudentorjunnassa ei käytetä suolaa.

Toiminnasta aiheutuva melu ei erotu muun liikenteen aiheuttamasta taustamelusta. Toiminnan melusta ei ole tullut valituksia naapureilta. Linjatien laitosten toiminnasta ei aiheudu tärinää. Rakentamisen yhteydessä aiheutuu lyhytaikaista melua ja tärinää.

TOIMINNAN VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN
Alueella on satunnaisesti esiintynyt lintuja energiajakeessa olevien epäpuhtauksien johdosta. Energiajakeen kuormaus ja varastointi tapahtuvat sisätiloissa hallissa. Mahdollisten lintu- ja rottaongelmien ehkäisemiseksi kiinteistöllä käy säännöllisesti tuholaistorjuntafirman edustaja.

Uuden rakennettavan biokaasulaitoksen hajukaasupäästöjen leviäminen hajunpoistoyksikön normaalitilanteessa (hajupäästö max. 2 000 HY/M3) mallinnettiin. Hajumallinnuksen leviämiskuvissa esitetty vyöhyke kuvaa aluetta, jolla lyhytaikaisen hajun (30 s) suurin hajupitoisuus on mallinnuksen mukaan yli 1 HY/m3. Noin puolet väestöstä haistaa pitoisuuden 1 HY/m3. Mallinnuksen mukaan biokaasulaitoksesta peräisin olevaa hajua voidaan havaita heikkona alueella, joka ei ulotu asuinalueille. Lähimpänä sijaitsevat asuintalot sijaitsevat Itä-Hakkilan luoteiskulmassa. Mallinnuksen mukaan tämä päästömäärä ei aiheuta viihtyvyyshaittaa asuinalueilla. Ihmisten terveyteen Linjatie 6:n toiminnoilla ei ole vaikutusta.

Toiminnassa ei muodostu päästöjä, joilla olisi vaikutusta luontoon tai luonnonsuojeluarvoihin. Toiminta-alueen hulevedet johdetaan öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta avo-ojaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Laitos sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Lahdenväylän ja Lahdentien välissä ja alueella kulkee eri toimintoihin liittyen raskasta liikennettä. Näin ollen laitokselle suuntautuvasta liikenteestä ei arvioida

aiheutuvan yksittäisesti erottuvaa haittaa. Laitokselle on hyvät liikenneyhteydet eikä toiminnassa käytettävästä kuljetuskalustosta arvioida aiheutuvan haittaa alueen tiestölle.

Pakokaasupäästöjen vaikutukset ilmanlaatuun ovat vähäiset. Toiminta sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Lahdenväylän varrella. Toiminnasta ei juuri aiheudu pölyämistä ja vaikutukset ympäristöön jäävät pölyn osalta pieniksi. Rakentamisen yhteydessä pölyämistä estetään tarvittaessa kastelulla.

Toiminnasta ei aiheudu päästöjä maaperään tai pohjaveteen. Koko toiminta-alue on asfaltoitu ja hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen kautta kaupungin sadevesiviemärin kautta pois pohjavesialueelta. Sammutusvesien keräilyjärjestelmää on uudistettu vuonna 2011. Asfaltoitu piha-alue on allastettu, kaivoissa on sulkuventiilit ja - matot. Varikkoalueen ja vaarallisten jätteiden varaston öljynerotuskaivoissa on sulkuventtiilit, muut hulevesikaivot voidaan tarvittaessa sulkea sulkumatoilla. Sammutusvesien keräilyyn on laadittu ohjeistus ja annettu koulutusta poistumis- ja pelastusharjoitusten yhteydessä.

TOIMINNAN JA SEN VAIKUTUSTEN TARKKAILU
Tulevista ja lähtevistä jätemääristä pidetään kirjaa jätejakeittain. Alueella on vaaka kuormien punnitusta varten. Laitos on aukioloaikoina miehitetty. Henkilökunta seuraa laitteiden ja rakenteiden toimivuutta ja suorittaa säännöllisesti kaluston tarkastukset ja turvalaitetestaukset. Muun muassa öljysäiliöiden ja öljynerottimien kuntoa ja toimivuutta tarkkaillaan säännöllisesti. Tarvittaessa käytetään ulkopuolisia tarkastuslaitoksia. Konsernin sisäinen auditointi tehdään säännöllisin väliajoin.

Laitokselle on tehty jätelain mukainen laitoksen seuranta- ja tarkkailusuunnitelma. Lisäksi tarvittaessa biokaasulaitokselle laaditaan lannoitevalmistelain ja sivutuoteasetuksen mukainen omavalvontasuunnitelma, mikäli mädätteen jatkokäsittelijä tulee kompostoimaan mädätteen lannoitevalmisteiksi.

Kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksessa valmistettavasta energiajätemurskeesta otetaan näyte kaksi kertaa vuodessa ja tulokset toimitetaan viranomaisille vuosiraportoinnin yhteydessä.

Laitosalueelta HSY:n hulevesiviemäriin purkautuvan huleveden laatua seurataan kerran vuodessa otettavilla vesinäytteillä. Vesinäytteistä analysoidaan laboratoriossa mineraaliöljypitoisuudet. Tulokset esitetään vuosiraportissa. Hulevesien tarkkailutulosten perusteella hulevesissä esiintyy normaalisti pieniä määriä öljyjakeita, joiden määrät vastaavat normaalisti liikennöityjen teiden varsien hulevesien öljypitoisuuksia. Toiminnan vaikutukset eivät erotu muun ympäröivän liikenteen vaikutuksista pintavesiin.

Pohjaveden tarkkailua varten esitetään alueen itäreunalle asennettavaksi pohjavesiputki, josta otetaan näytteet kerran vuodessa. Lisäksi otetaan näytteet alueen länsireunalle asennetusta Biofuels Oy:n pohjavesiputkesta. Näytteenoton yhteydessä mitataan pohjaveden pinnankorkeus. Näytteistä analysoidaan pH, sähkönjohtavuus, sameus, sulfaatti, kloridi, nitraattityppi, CODMn, öljyhiilivedyt, haihtuvat orgaaniset yhdisteet, PAH-yhdisteet ja raskasmetallit.

Biokaasulaitoksen yhteyteen suunnitteilla olevan lämmöntuotantokattilan teho on alle 5 MW, eikä siihen siten sovelleta PIPO-asetuksen 750/2013 mukaista päästötarkkailua tai päästöraja-arvoja. Biokaasulaitoksen hajupäästöjä tarkkaillaan aistinvaraisesti käyttötarkkailun yhteydessä. Laitteiden kunto tarkastetaan muiden huoltotoimenpiteiden yhteydessä. Hajupäästöjen mittaus esitetään tehtäväksi tarvittaessa kertaluoteisesti, mikäli ympäristöstä tulee hajuvalituksia tai käyttöhenkilökunta huomaa mittaustarpeen.

Melumittausta ei esitetä tehtäväksi. Linjatien laitosten toiminnoista aiheutuvaa melua ei voi erottaa alueen taustamelusta. Laitos sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn moottoritien melualueella.

Energiajaekuormien saapuessa laitokselle ne tarkastetaan kuljettajan toimesta. Mikäli niiden laatu ei vastaa vaatimuksia, kuljettaja tiedottaa asiasta laitoksen henkilökunnalle, jolloin asiakkaalle lähetetään huomautus asiasta ja lasku jätteenkäsittelystä. Epäkurantti energiajae toimitetaan joko kaatopaikalle asianmukaiseen loppusijoitukseen tai massapolttolaitokseen. Epäpuhtauksina voi esiintyä lähinnä bioperäistä jätettä.

Kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen toiminnasta sekä varikon ja vaarallisten jätteiden varaston toiminnasta raportoidaan vuosittain. Vuosiraportit toimitetaan vuosittain maaliskuun loppuun mennessä Uudenmaan ympäristökeskukselle ja Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle.

POIKKEUKSELLISET TILANTEET JA NIIHIN VARAUTUMINEN
Suurin ympäristöriski laitoksella on tulipalo. Laitoksen molemmissa halleissa on palohavainnointi- ja sprinklerijärjestelmä ja henkilökunta saa alkusammutuskoulutuksen. Alkusammutuskoulutus on osa jokaisen laitostyöntekijän perehdytysohjelmaa, ja lisäksi kertaus- ja täydennyskoulutus järjestetään vuosittain. Laitoksella on riittävä alkusammutuskalusto – kaksi paloposti peltihallissa ja yksi PVC-hallissa, ja lisäksi jauhesammuttimia. Sähköpääkeskuksien sammuttimet ovat hiilidioksidisammuttimia.

Laitostoiminta ei aiheuta maaperän pilaantumisriskiä, työkoneiden polttoaineet säilytetään kaksoisvaippasäiliössä ja tarvittavat hydrauliöljyt valuma-altaiden päällä hallissa tai esim. Eco Simplex -kontissa (vaarallisten jätteiden / aineiden varastointiin suunniteltu kontti, jossa on mm. valuma-allas ja automaattinen lämpötilaan reagoiva jauhesammutin).

Laitokselta ei arvioida tulevan merkittäviä, tarkkailua vaativia melu-, haju- tai pölypäästöjä. Ilkivaltaa ja sen mahdollisesti aiheuttamia riskejä vastaan on suojauduttu alueen aitaamisella ja kameravalvonnalla. Lisäksi vartiointiliikkeen kanssa on sopimus alueen valvonnasta.

Laitokselle on laadittu pelastussuunnitelma. Laitoksella toteutetaan riskikartoitus ja sisäinen turvallisuusauditointi kerran vuodessa. Suppeampi turvallisuustarkastus tehdään laitospäällikön toimesta kuukausittain. Laitoksen työntekijöiden tulee olla välittömästi yhteydessä esimieheensä tai SUEZ Suomen yhteyshenkilöön, mikäli havaitsevat puutteita työpisteiden turvallisuudessa.

Hakemuksessa esitetyt muutokset toimintaan

Muutokset kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen toimintaan
Voimassa olevien ympäristölupien lupamääräyksiin haetaan muutosta jätejakeiden, vuosittaisen vastaanottomäärän ja kertavarastointimäärän osalta muuttuneen kysynnän vuoksi. Eri jätejakeiden varastoitavat määrät vaihtelevat keräysmäärien mukaan, mutta kokonaiskertavarastointimäärä on yhteensä alle 3000 tonnia. Jätejakeiden muutostarpeet on huomioitu seuraavassa taulukossa 1:

Jätelaji	**Vuosittain vastaanotettava määrä (t/a)**		**Suurin kerralla varastoitava määrä (t)**	
	lupamääräys	**tuleva kapasiteetti**	**lupamääräys**	**tuleva kapasiteetti**
paperi	57 000	15 000	7 000	1 200
pahvi		20 000		1 600
kartonki		16 000		1 250
muovit (kalvomuovit, granulaatit, muovipakkaukset)		8 000		300
energiajae	20 000	17 000		800
puu		9 000		800
metallit	1 000	2 000	*	400
lasi (sis. autojen tuulilasit)	1 000	10 000	*	300
tietosuojapaperi	2 000	2 500	*	30
tietosuojamateriaali				
vaatteet ja tekstiilit	-	1 000	-	200
Yhteensä	**81 000**	**100 500**	*	**3000**

Koska Linjatien toiminnoille haetaan yhteistä ympäristölupaa, vaarallisten jätteiden varaston ja varikon nykyisen ympäristöluvan mukaiset tavanomaiset jätejakeet (lasi, metalli, tietosuojapaperi ja -materiaali, ruokaöljyt ja ravintorasvat) on siirretty kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen alle taulukkoon 1. Niiden vastaanotto, varastointi ja käsittelypaikat säilyvät ennallaan. Kokonaan uutena jätejakeena ovat vaatteet ja tekstiilit. Vaatteet ja tekstiilit pakataan isompiin eriin ja toimitetaan materiaalina hyödynnettäväksi. Vaatteiden vastaanotto ja varastointi tapahtuu kiinteistörakennuksen varastotilassa.

Muutokset varikon toimintaan
Nykyisen pysäköintialueen tilalle tullaan rakentamaan biokaasulaitos. Kuljetuskaluston pysäköintialue tulee mahdollisesti siirtymään kiinteistön pohjoisosaan rakennettavalle toiminta-alueen laajennukselle. Entinen huoltohalli toimii nykyisin varastona. Nykyään kaikki korjaukset tehdään kiinteistön ulkopuolella. Pesuhallissa tehdään satunnaisesti astiapesuja. Pääsääntöisesti astiat pestään erikoiskalustolla asiakkaan luona. Autojen ja puristimien pesut tehdään kiinteistön ulkopuolella pesuihin erikoistuneiden yritysten tiloissa.

Muutokset vaarallisten jätteiden vastaanottoon ja varastointiin
Vastaanotettavia vaarallisten jätteiden jätejakeita ja kertavarastointimääriä on muuttuneen kysynnän vuoksi tarpeen muuttaa. Koska Linjatien toiminnoille haetaan yhteistä ympäristölupaa, vaarallisten jätteiden varaston ja varikon nykyisen ympäristöluvan mukaiset tavanomaiset jätejakeet on siirretty kierrätysmateriaalien käsittelylaitoksen jätteisiin. Vaarallisten jätteiden jätejakeiden varastoitavat määrät vaihtelevat keräysmäärien mukaan, mutta kokonaisvarastomäärä on nykyisen luvan mukaan alle 40 t/a ja sitä nostetaan alle 50 tonniin vuodessa. Vuosittain vastaanotettava vaarallisten jätteiden määrä on nykyisin 1880 tonnia vuodessa ja sitä nostetaan 2950 tonniin vuodessa. Uusina jätejakeina vastaanotetaan öljynsuodattimet, eläinten tautien tutkimuksessa, taudinmäärityksessä sekä tautien hoidossa ja ennaltaehkäisyssä syntyvät jätteet, eristys- ja lämmönsiirtoöljyjätteet; hydrauliöljyjätteet, moottori-, vaihteisto- ja voiteluöljyjätteet sekä pilssivedet.

Tulevan biokaasulaitoksen toiminta
Tavoitteena on rakentaa biokaasulaitos vuonna 2017 ja aloittaa toiminta saman vuoden lopussa. Biokaasun
jakeluasema rakennetaan mahdollisesti samassa yhteydessä. Jakeluaseman käyttöönottoajankohta riippuu kaasukäyttöisen kuljetuskaluston hankinnan aikataulusta. Kiinteistölle rakennettava biokaasulaitos toimii ympäri vuorokauden, mutta siellä työskennellään ja otetaan vastaan jätteitä pääsääntöisesti arkisin (maanantai-perjantai) klo 8-22. Tarvittaessa töitä tehdään myös viikonloppuisin ja öisin. Biokaasulaitoksen aiheuttama keskimääräinen vuorokausiliikenteenlisäys (KVL) on noin 54 raskasta ajoneuvoa, joka on noin 16 % toimipisteen nykyiseen liikennemäärään verrattuna.

Biokaasulaitoksen hajupäästöistä on tehty mallinnus lupahakemuksen yhteydessä. Biokaasulaitosten hajupäästöjen enimmäistasoksi esitetään 2 000 HY/m3. Koska laitostoimittajaa ei ole vielä valittu, laitoksen puhdistustehokkuudesta ei ole tarkkaa tietoa. Hajumallinnuksen perusteella hajupäästö 2 000 HY/m3 ei aiheuta hajuhaittaa lähimmässä asutuksessa. 2 000 HY/m3 on myös yleisesti hyväksytty enimmäispäästöraja vastaavien biokaasulaitosten ympäristöluvissa.

Toiminta-alueen laajentaminen
Linjatien nykyistä toiminta-aluetta on tarpeen laajentaa laitosalueen liikenteen sujuvoittamiseksi. Toiminta-aluetta laajennetaan kiinteistön pohjoispuolelle vuonna 2017. Laajennusalueen pinta-ala on noin 6 000 m2, ja sinne tullaan mahdollisesti sijoittamaan keräilyautojen pysäköintialue.

Uusi alue asfaltoidaan kokonaisuudessaan ja toteutetaan kallistuksilla siten, että hulevedet ohjautuvat kiinteistön nykyiseen hulevesijärjestelmään, josta hulevedet johdetaan edelleen hiekan- ja öljynerottimen kautta kaupungin hulevesiviemäriin.

Uudenmaan ely-keskuksen kannanotto ympäristövaikutusten arviointimenettelyn tarpeeseen
Hakemusta on täydennetty SUEZ Suomi Oy:n Uudenmaan ely-keskukselta pyytämällä kannanotolla siitä, edellyttävätkö Vantaan Linjatien laitokselle suunnitellut muutettavat ja uudet toiminnat

ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA). Uudenmaan ely-keskus katsoo 5.7.2016 päivätyssä kannanotossaan, että asiasta ei ole tarpeen tehdä päätöstä YVA-menettelyn soveltamisesta.

10 § **Kaivokselan yleiskaavan muutos (YK0045) / LVA**

VD/6095/10.02.02.02/2015
LVA/MSI/SJÄ/SRU

Kaivokselan yleiskaavan muutoksessa esitetään nykyisen työpaikka-alueen muuttamista pääosin asuinvaltaiseksi alueeksi, ja Vantaanlaaksontien kääntämistä Hämeenlinnanväylän varteen Vetotien ja Vanhan Nurmijärventien väliseltä osuudelta. Uusi asuinalue tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjaan ja muodostaa yhdessä Helsingin Kuninkaantammen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, joka rakentuu reunustamaan keskuspuiston länsireunaa. Yleiskaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen 5000 uudelle asukkaalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 8.12.2014 jatkosuunnittelun pohjaksi Joukkoliikenne Vantaa –työn, jossa Kaivoksela tunnistettiin alueeksi, jonka maankäytön periaatteet tulee uudistaa. Yleiskaavan muutos tuli vireille kesäkuussa 2015. Kaupunginvaltuusto määräsi 16.11.2015 koko suunnittelualueelle MRL 38§:n mukaisen rakennuskiellon yleiskaavan laatimiseksi 29.10.2020 saakka. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavan visiona on ollut keitaan ympärille kehittyvä kaupunginosa moderneille lapsiperheille. Tavoitteena on ollut kaupunkimainen alue, joka tukeutuu Myyrmäen keskustaan, poikittaiseen runkolinjaan sekä Vantaanjoen virkistysalueisiin.

Yleiskaavassa Hämeenlinnanväylän itäpuoliset työpaikka-alueet on osoitettu asumiseen, rakentamisen tehokkuuden laskiessa kohti pohjoista. Vantaanlaaksontie siirretään Vetotien tasolta Hämeenlinnanväylän varteen, jolloin Vantaanlaaksontietä saadaan rauhoitettua liikenteeltä ja pohjoiset korttelit voivat avautua viheralueelle. Silvolan pientaloalue säilyy pientalovaltaisena alueena. Hämeenlinnanväylän länsipuolelle on osoitettu tehokas asuntoalue, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Kaivokselan liittymän lounaiskulma on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, mikä mahdollistaa alueen nykyisten toimintojen kehittämisen aiempaa paremmin. Luonnosvaiheessa yleiskaavassa on osoitettu kaksi vaihtoehtoista reittiä runkolinjalle, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä. Reittien paremmuutta vertaillaan tarkemmin jatkoselvityksessä. Pyöräilyn pääreitit tulevat kulkemaan alueen läpi niin itä-länsi kuin pohjois-eteläsuunnassa. Viher- ja virkistysalueiden varaukset pysyvät yleiskaavassa lähes muuttumattomina.

Yleiskaavaluonnosta tarkennetaan jatkoselvitysten, lausuntojen ja mielipiteiden perusteella yleiskaavaehdotukseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaisesti 30 päiväksi 21.11.2016 päivätty Kaivokselan yleiskaavaluonnos (YK0045),
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

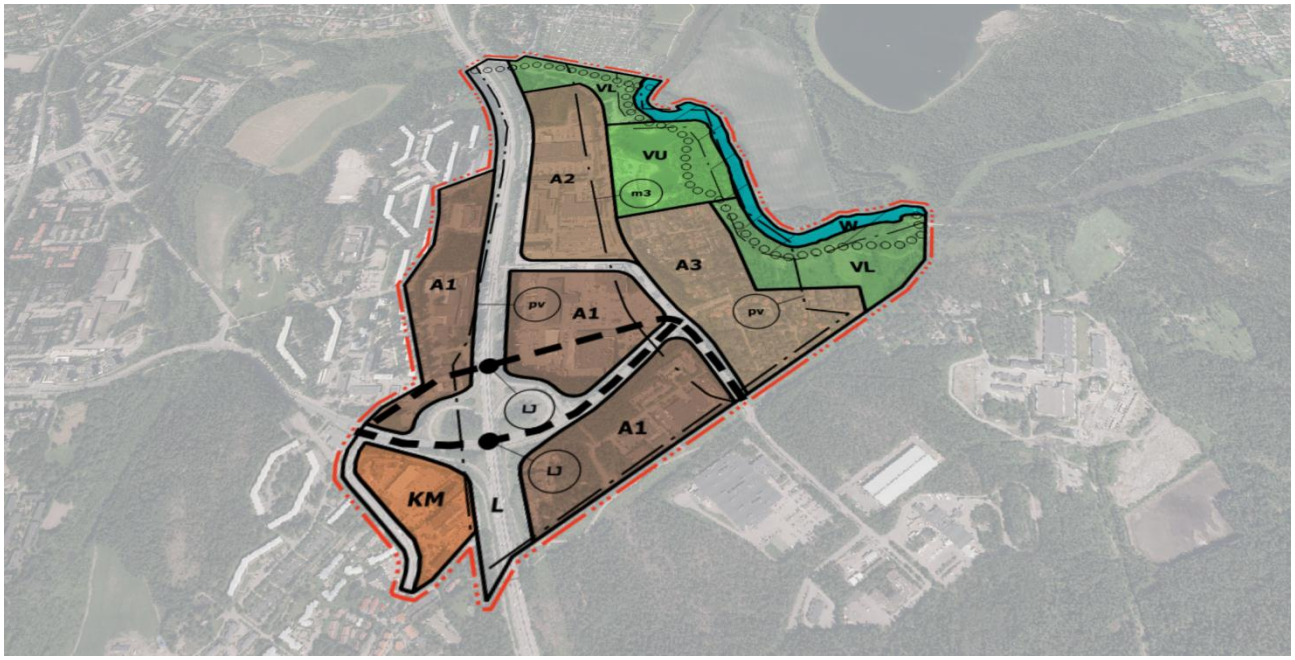
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kaivokselan yleiskaavan muutoksen selostus 21.11.2016
- Yleiskaavakartta, -merkinnät ja -määräykset
- Kaivokselan yleiskaavan muutoksen liikenneselvitys
- Vantaan Kaivokselan Gröndalin ja Silvolan arkeologiset tutkimukset 16.5. - 20.5.2016
- Kaivokselan ilmanlaatuarvio
- Lähtökohtia yleiskaavatyöhön Kaivokselan karttapohjainen kysely
- Kaivokselan ilmastovaikutusten arviointi
- Epävirallinen yleiskaavojen yhdistelmä

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 83922745
yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen, puh. 09 83929167
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YK0045 Kaivokselan yleiskaavan muutosluonnos



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaivokselan yleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä yleiskaavakarttaa YK0045. Kaavoitus on tullut vireille 24.6.2015.

Yleiskaavapäällikkö	Mari Siivola
Yleiskaavasuunnittelija	Sakari Jäppinen
Maisema-arkkitehti	Anne Mäkynen
Suunnittelija	Anna-Mari Kangas
Asemakaavasuunnittelija	Johanna Rajala
Liikenneinsinööri	Joonas Stenroth
Liikennejärjestelmäinsinööri	Emmi Pasanen
Suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen

SISÄLLYSLUETTELO

Tiivistelmä ... 6
1. Yleiskaavan muutoksen tausta ja tavoitteet ... 7
2. Lähtökohdat ... 8
2.1. Suunnittelualueen sijainti ... 8
2.2. Suunnittelualueen yleiskuvaus ... 8
2.3. Suunnittelutilanne ... 10
2.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 10
2.3.2. Maakuntakaavat ... 10
2.3.3. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja HLJ 2015 ... 11
2.3.4. Yleiskaava 2007 ... 11
2.3.5. Asemakaavat ... 12
2.4. Rakennuskiellot ... 13
2.5. Maanomistus ... 13
2.6. Asuminen, elinkeinotoiminta ja rakennettu ympäristö ... 13
2.7. Kulttuurimaisema ja rakennusperintö ... 14
2.8. Maaperä ... 15
2.9. Maisemarakenne ja maisemakuva ... 16
2.10. Luonnonympäristö ... 18
2.11. Viheralueverkosto ... 19
2.12. Liikenne ... 20
2.12.1. Liikenneverkko ... 20
2.12.2. Joukkoliikenne ... 24
2.12.3. Kävely ja pyöräily ... 26
2.13. Pilaantuneet maat ... 27
2.14. Melu ... 27
2.15. Ilmanlaatu ... 28
2.16. Palvelut ... 29
2.17. Yhdyskuntatekninen huolto ... 30
2.17.1. Energiahuolto ... 30
2.17.2. Vesihuolto ... 31
2.18. Osallisten näkemyksiä suunnittelun lähtökohdiksi ... 31
3. Maankäytön vaihtoehdot ... 33
4. Yleiskaavan kuvaus ... 36
4.1. Kokonaisrakenne ... 36

4.2. Yleiskaavakartta, -merkinnät ja –määräykset ... 36
4.3. Mitoitus ... 38
4.4. Asuminen, työpaikat ja palvelut ... 38
4.5. Liikenne ... 40
4.5.1. Ajoneuvoliikenne ... 40
4.5.2. Kävely ja pyöräily ... 41
4.5.3. Joukkoliikenne ... 42
4.5.4. Pysäköinti ... 44
4.6. Viher- ja virkistysympäristö ... 45
4.7. Ympäristöhäiriöiden hallinta ... 47
4.8. Yhdyskuntatekninen huolto ... 48
5. Yleiskaavan muutoksen keskeisten vaikutusten arviointi ... 52
5.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja ihmisten elinympäristöön ... 52
5.1.1. Yhdyskuntarakenne ... 52
5.1.2. Sosiaaliset vaikutukset ... 52
5.1.3. Kaupunkikuva, kulttuurimaisema ja rakennusperintö ... 53
5.1.4. Ilmanlaatu ... 53
5.1.5. Melu ... 54
5.2. Vaikutukset luontoon, ympäristöön ja virkistykseen ... 54
5.2.1. Ilmastovaikutukset ... 55
5.3. Liikenteelliset vaikutukset ... 56
5.4. Vaikutukset elinkeinoelämään ... 61
5.5. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen ... 62
5.5.1. Vaikutukset energiantuotantoon ... 62
5.5.2. Kaavataloudelliset vaikutukset ... 62
6. Suunnitteluprosessi ... 63
6.1. Työn eteneminen ... 63
6.2. Yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä ... 63
Liitteet ... 66
Liite 1. Yleiskaavakartta, -merkinnät ja -määräykset ... 66
Liite 2. Kaivokselan yleiskaavan muutoksen liikenneselvitys ... 66
Liite 3. Vantaan Kaivokselan Gröndalin ja Silvolan arkeologiset tutkimukset 16.5–20.5.2016 ... 66
Liite 4. Kaivokselan ilmanlaatuarvio ... 66
Liite 5. Lähtökohtia yleiskaavatyöhön: Kaivokselan karttapohjainen kysely ... 66

Liite 6. Kaivokselan ilmastovaikutusten arviointi 66
Liite 7. Epävirallinen yleiskaavojen yhdistelmä 66

TIIVISTELMÄ

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi vuoden 2014 lopulla jatkosuunnittelun pohjaksi Joukkoliikenne Vantaa –työn, jossa Kaivoksela tunnistettiin alueeksi, jonka maankäytön periaatteet tulee uudistaa. Yleiskaavan muutos tuli vireille kesäkuussa 2015. Kaupunginvaltuusto määräsi 16.11.2015 koko suunnittelualueelle MRL 38§:n mukaisen rakennuskiellon yleiskaavan laatimiseksi 29.10.2020 saakka. Yleiskaavaa laaditaan oikeusvaikutteisena.

Kaivokselan yleiskaavan visiona on ollut keitaan ympärille kehittyvä kaupunginosa moderneille lapsiperheille. Tavoitteena on ollut kaupunkimainen alue, joka tukeutuu Myyrmäen keskustaan, poikittaiseen runkolinjaan sekä Vantaanjoen virkistysalueisiin.

Kaivokselan yleiskaavan muutoksessa esitetään nykyisen työpaikka-alueen muuttamista pääosin asuinvaltaiseksi alueeksi, ja Vantaanlaaksontien kääntämistä Hämeenlinnanväylän varteen Vetotien ja Vanhan Nurmijärventien väliseltä osuudelta. Uusi asuinalue tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjaan ja muodostaa yhdessä Helsingin Kuninkaantammen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Yleiskaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen 5000 uudelle asukkaalle. Yleiskaava mahdollistaa myös toimitilarakentamisen asuntovaltaisilla alueilla. Yleiskaavan viher- ja virkistysaluevaraukset pysyvät lähes ennallaan.

1. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaivokselan yleiskaavan muutoksen valmistelu käynnistyi Vantaan kaupunkisuunnittelussa loppukeväästä 2015. Yleiskaavan muutoksen käynnistymiseen vaikutti kolme keskeistä tekijää: 1) alueen halki kulkevan joukkoliikenteen runkolinjan 560 liikennöinnin käynnistyminen syksyllä 2015, 2) yleiskaavassa 2007 tavoiteltu kehitys kohti työvoimavaltaisempaa työpaikka-aluetta ei ole toteutunut ja 3) maanomistajilta on tullut kyselyjä asumisen tutkimiseksi alueella.

Vantaan valtuustostrategian mukaisesti kaupungin tavoitteena on kasvaa joukkoliikenteen laatukäytävien varaan. Vuonna 2014 valmistuneessa Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työssä suunnittelualue tunnistettiin alueeksi, jolle tulee lähivuosina laatia uudet maankäytön kehittämisen periaatteet. Suunnittelun lähtökohtana oli tutkia nykyisellään vajaakäyttöisen työpaikka-alueen muuntumista osin asuinalueeksi.

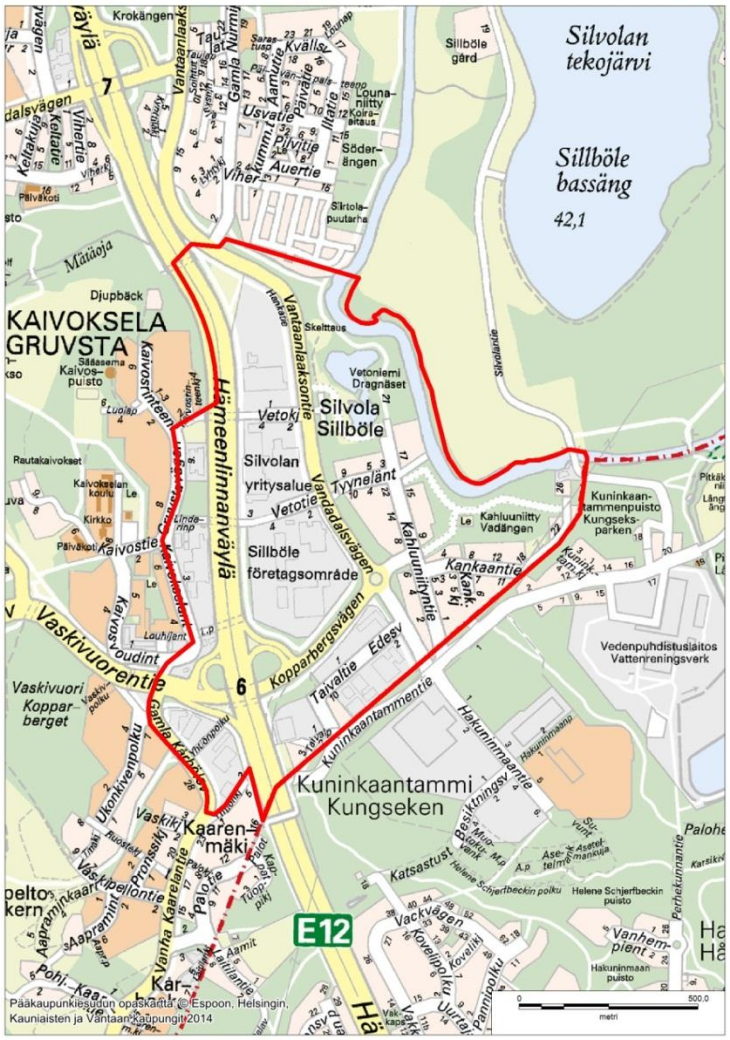
Suunnittelussa on pyritty tukeutumaan alueen vahvuuksiin: erinomaisiin virkistysmahdollisuuksiin, vesielementteihin, vahvaan historiaan, arkkitehtuurin laatuun ja hyviin yhteyksiin. Alueen visiona on keitaan ympärille kehittyvä kaupunginosa moderneille lapsiperheille. Tavoitteena on kehittää aluetta kaupunkimaisena alueena, joka tukeutuu Myyrmäen keskustaan, uuteen poikittaiseen runkolinjaan sekä Vantaanjoen virkistysalueisiin.

Yleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Yleiskaavan muutosalue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa Myyrmäen suuralueella. Alue rajautuu etelässä Helsingin rajaan, idässä Vantaanjokeen, pohjoisessa Viherkummun siirtolapuutarha-alueeseen ja lännessä Kaivokselan asuinalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 105 hehtaaria. Hämeenlinnanväylä halkoo suunnittelualuetta etelä-pohjoissuunnassa.



Kuva 1. Yleiskaavamuutoksen alue.

2.2. SUUNNITTELUALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on Hämeenlinnanväylän molemmin puolin työpaikka-aluetta. Alue on pitkään tunnettu erityisesti merkittävänä autokaupan ja -huollon keskittymänä. Hämeenlinnanväylän itäpuolinen työpaikka-alue on ollut teollisuus- ja varastokäytössä 1960-luvun lopulta lähtien. Vuosituhannen vaihteen jälkeen suunnittelualue on täydentynyt etenkin liike- ja toimistotilalla.

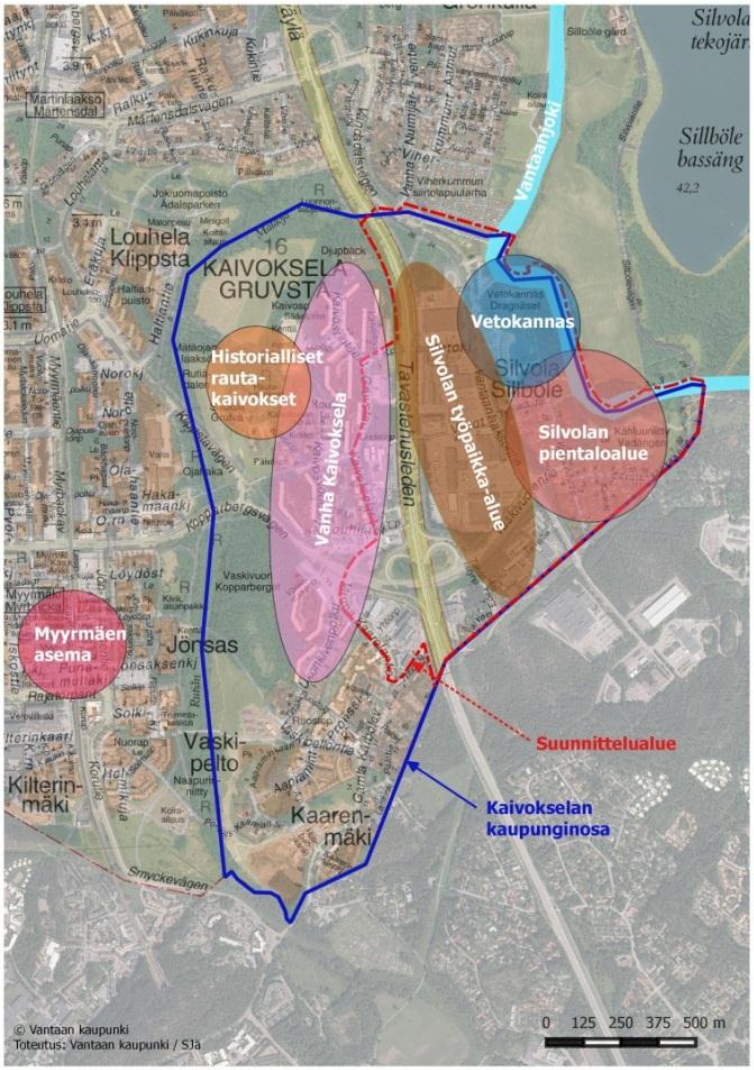
Vantaanlaaksontien itäpuolella sijaitsee Silvolan pientaloalue, jonka ensimmäiset tontit on palstoitettu 1950-luvulla. Asemakaava on vuodelta 1978 ja nykyinen rakennuskanta pääasiallisesti 1980- ja 1990-luvuilta. Pientaloalueen pohjoispuolella sijaitsee Vetokannaksen virkistysalue. Vuonna

2013 käyttöönotettu Vetokannas on Länsi-Vantaan tärkein uimapaikka, joka on rakennettu entisen pohjavedenottamon paikalle.

Suunnittelualueen itäreunassa virtaa Vantaanjoki, joka on Natura2000-vesistö. Joenvarren ulkoilureitit ovat tärkeä osa Länsi-Vantaan ulkoiluverkostoa.

Hämeenlinnanväylällä on merkittävä aluetta jakava vaikutus, vaikka väylän ali pääsee viidestä kohdasta alikulkujen kautta. Hämeenlinnanväylän liikenne aiheuttaa laajoja melu- ja ilmanlaatuongelmia suunnittelualueella. Alueen liikenneverkon rungon muodostavat Itä-länsisuuntainen kokoojakatu Vaskivuorentie sekä pohjois-eteläsuuntainen Vantaanlaaksontie.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee nk. vanhan Kaivokselan alue, joka oli valmistuessaan Suomen ensimmäisiä aluerakentamiskohteita. Vanha Kaivoksela on edelleen ilmeeltään varsin yhtenäinen, arvokas 1960-luvun asuinaluekokonaisuus.



Kuva 2. Suunnittelualueen yleiskuvaus

2.3. SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

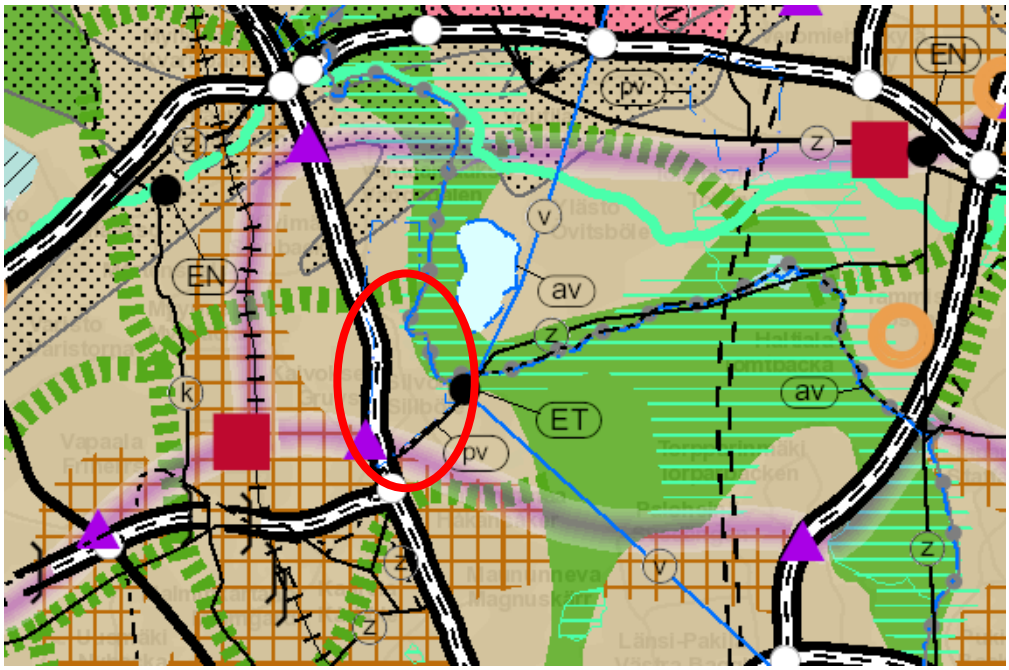
Yleiskaavan muutoksessa edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Myyrmäen keskustan vaikutuspiirissä olevan suunnittelualueen ohjeena ovat erityisesti yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteet. Helsingin seudulla tulee edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia tulee vahvistaa asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina. Tarvittavan asuntotuotannon turvaamiseksi on varmistettava tonttimaan riittävyys. Samalla on turvattava riittävät virkistykseen soveltuvat alueet.

2.3.2. Maakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntahallituksen 8.11.2006 hyväksymä maakuntakaava sekä vaihemaakuntakaavat 1, 2 ja 3. 4. vaihemaakuntakaava on tekeillä.

Maakuntakaavassa yleiskaavamuutoksen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi lukuun ottamatta Vantaanjoen vartta, joka on osoitettu virkistysalueeksi. Suunnittelualueen pohjoisreunassa on itä-länsisuuntainen viheryhteystarve. Suunnittelualueen halki kulkee itä-länsisuuntainen joukkoliikenteen runkoyhteys Myyrmäen ja Malmin suuntiin. Kaivokselan liittymän kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka. Alueen kaakkoisreunassa on 110 kV voimalinja. Suurin osa suunnittelualueesta on pohjavesialuetta.

Vantaanjoen ympäristö on osoitettu kaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Vantaanjoki on Natura2000 -vesistö.



Kuva 3. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

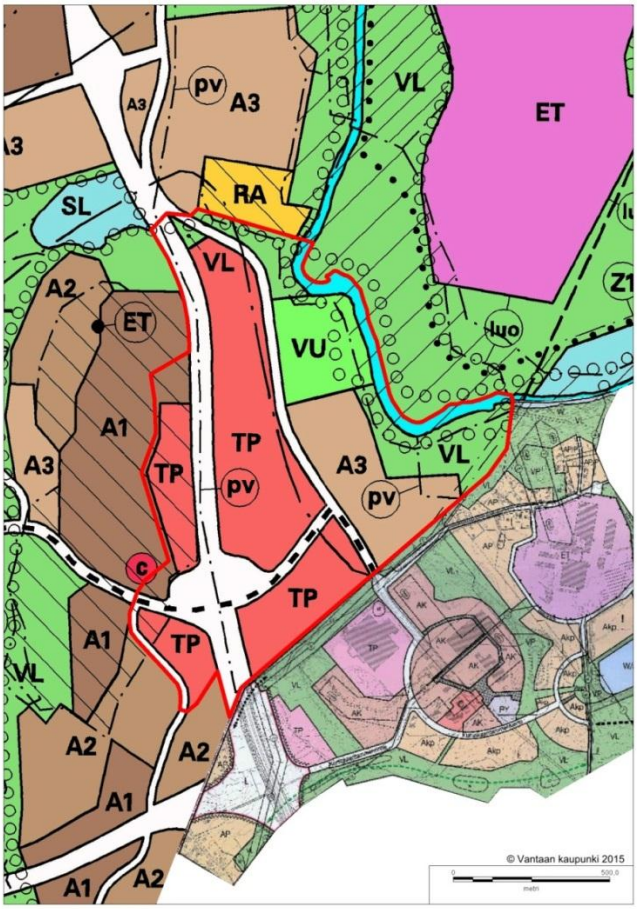
2.3.3. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja HLJ 2015

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa suunnittelualue sijoittuu ensisijaisesti kehitettävälle alueelle, jolle on tarkoitus kohdentaa merkittävä osa seudun uudesta maankäytöstä. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2015) alueelle on osoitettu Jokeri 2 -runkolinjan lisäksi myös etelä-pohjoissuuntainen bussirunkolinja vuoteen 2040 mennessä. Alueen läpi on osoitettu pyöräilyn seutureitti.

Hämeenlinnanväylä toimii jatkossakin valtakunnallisena pääväylänä ja tärkeänä logistiikan ja jakelun yhteytenä. Vuoteen 2025 mennessä Hämeenlinnanväylää parannetaan Kaivokselan ja Kehä I välillä. Vuosien 2026 ja 2040 välille on aikataulutettu väylän parantaminen Kaivokselasta Luhtaanmäkeen sekä Kuninkaantammen ja Myyrmäen eteläisen eritasoliittymän rakentaminen.

2.3.4. Yleiskaava 2007

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on Hämeenlinnanväylän ympäristössä työpaikka-aluetta (TP). Silvolan pientaloalue on pientalovaltaista aluetta (A3), Vetokannas urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) ja Vantaanjoen ympäristö lähivirkistysaluetta (VL). Jokilaakso on lisäksi maisemallisesti arvokasta aluetta. Kummallekin puolelle jokea on osoitettu ulkoilureitti. Alueen läpi kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.



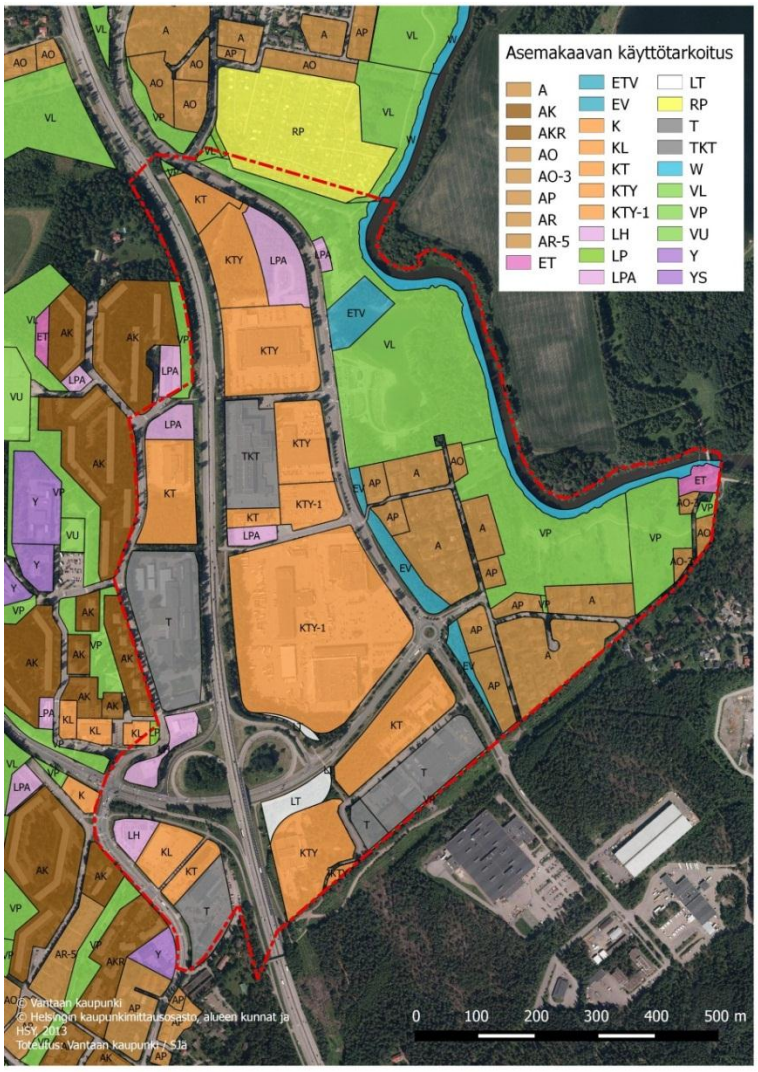
Kuva 4. Ote Vantaan yleiskaavasta 2007 ja Kuninkaantammen osayleiskaavasta.

Yleiskaavan muutosalueen eteläpuolella Helsingissä on voimassa Kuninkaantammen osayleiskaava, jonka alueella uusi rakentaminen on jo käynnistynyt. Kuninkaantammesta on suunniteltu 5000 asukkaan asuinaluetta.

2.3.5. Asemakaavat

Koko suunnittelualue on asemakaavoitettu lukuun ottamatta pientä aluetta Kaivokselan liittymässä. Valtaosa alueen asemakaavoista on vanhoja. Paikoin voimassa on vielä asemakaavoja 1960- ja 1970-luvulta.

Suurin osa työpaikka-alueesta on osoitettu asemakaavassa KTY- tai KT-alueiksi, jotka sallivat monipuolisesti toimitilarakennusten sijoittumisen alueelle. Etenkin vanhemmissa asemakaavoissa työpaikka-alueita on osoitettu myös teollisuusalueiksi.



Kuva 5. Asemakaavamerkinnät käyttötarkoitusluokittain ilman liikenne- ja katualueita.

Suunnittelualueen asemakaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä runsaat 360 000 k-m^2. Käyttämätöntä rakennusoikeutta alueella on vielä paljon, yhteensä yli 220 000 k-m^2. Valtaosa tästä on liike- ja toimitilarakennusten (193 000 k-m^2) tai teollisuus- ja varastorakennusten kaavavarantoa (26 000 k-m^2). Asumisen varantoa alueella on vain 4000 k-m^2.

2.4. RAKENNUSKIELLOT

Koko suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi 29.10.2020 saakka.

2.5. MAANOMISTUS

Suunnittelualue on suurelta osin yksityisessä omistuksessa: työpaikka-alueen ja Silvolan pientaloalueen tonteilla on lukuisia eri omistajia. Vantaan kaupungilla on merkittäviä maanomistuksia alueen virkistys- ja viheralueilla. Hämeenlinnanväylä liittymineen on valtion omistuksessa. Yhteensä maanomistajia on alueella noin 100.



Kuva 6. Maanomistus suunnittelualueella.

2.6. ASUMINEN, ELINKEINOTOIMINTA JA RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

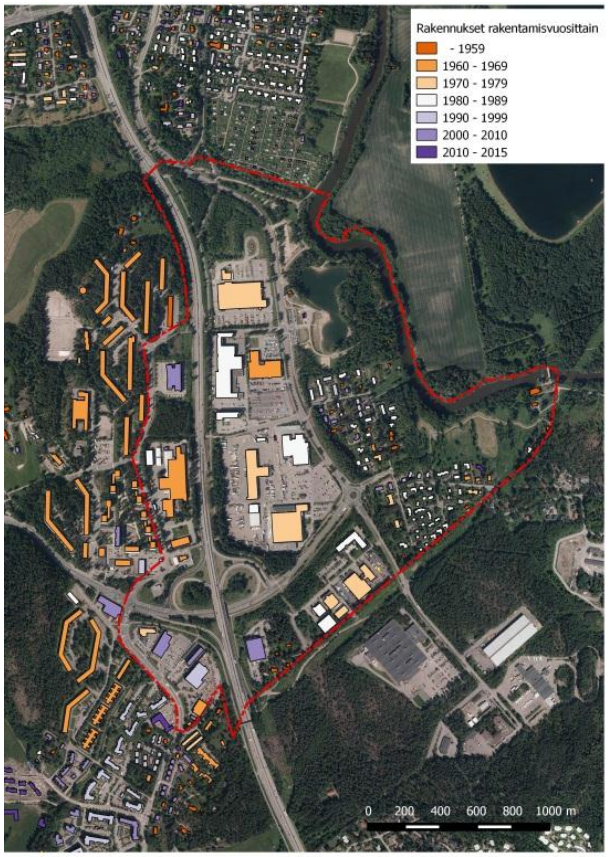
Kaivokselan kaupunginosassa asuu runsaat 4000 asukasta, joista suunnittelualueella asuu 300. Kaupunginosan väkimäärä on kasvanut hieman 2000-luvun alusta. Alueen väestö on vanhempaa kuin Vantaalla keskimäärin: alle 6-vuotiaiden ja kouluikäisten osuus väestöstä on pienempi ja vastaavasti yli 64-vuotiaiden suurempi. Yhden hengen kotitalouksia asuntokunnista on peräti 51 % ja kahden hengen kotitalouksiakin 31 %. Yli kolmen hengen kotitalouksia on vain 17 %, kun niiden osuus koko kaupungissa on vajaa kolmannes. Asuntokuntien keskikoko onkin Kaivokselassa vain 1,8 henkilöä.

Ulkomaalaistaustaisen väestön määrä on kasvanut Kaivokselassakin viimeisen vuosikymmenen ajan, osuuden ollessa nykyisin noin 12 %. Työssäkäyvästä työvoimasta korkeakoulutettuja on noin 40 %, kuten myös keskiasteen koulutuksen saaneita, mikä on lähellä kaupungin keskiarvoa. Keskimääräinen tulotaso alueella on hieman yli 30 000 €/v, mediaanitulojen ollessa selvästi pienempiä. Työttömyysaste Kaivokselassa on hiukan yli 10 %.

Suuri osa Kaivokselan kaupunginosan asuntokannasta on rakennettu 1960- luvulla. Viimeisen kahden vuosikymmenen aikana Kaivokselaan on rakennettu myös uudempia asuntoja, joiden osuus on jo lähes neljännes alueen asuntokannasta. Asuntojen keskikoko (62 m^2) on Kaivokselassa hieman

pienempi kuin kaupungissa keskimäärin, asumisväljyyden (37 m^2/asukas) ollessa sen sijaan hieman suurempi. Kaksioiden osuus asuntokannasta on lähes 50 %, kun koko Vantaalla niiden osuus on vain 33 %. Yli kolme huoneen asuntoja on vain 15 %, kun koko kaupungissa niiden osuus on lähes kaksinkertainen.

1970-luvulta lähtien Kaivokselaan on rakennettu lähes pelkästään omistusasuntoja. Osakeasuntojen keskineliöhinta on hieman korkeampi kuin Vantaalla keskimäärin.



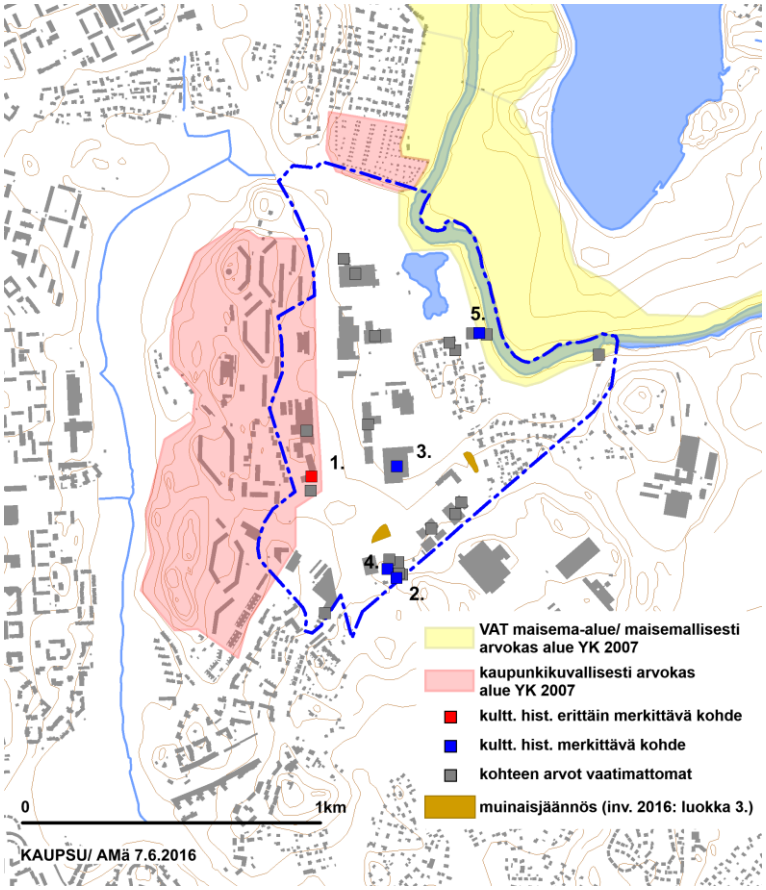
Kuva 7. Rakennukset rakentamisvuosikymmenittäin.

Työpaikkoja Kaivokselassa on yhteensä vajaat 3000, joista suunnittelualueella sijaitsee noin 2500. Työpaikoista 2/3 on kaupan ja rakentamisen alan työpaikkoja. Työpaikkamäärä kasvoi alueella 1990-luvun laman jälkeen aina vuoteen 2010, jonka jälkeen työpaikat ovat hieman vähentyneet. Suunnittelualueen toimitilarakennukset ovat valtaosaltaan vanhoja. Silvolan puolella 1980-luvun jälkeen rakennettuja toimitiloja on vain yksi.

2.7. KULTTUURIMAISEMA JA RAKENNUSPERINTÖ

Suunnittelualueen rakennuskannan arvot on hyvin selvitetty. Yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaasta alueesta (Kaivoksela) ulottuu suunnittelualueelle Hämeenlinnanväylän länsipuolen työpaikka-alue. Työpaikka-alueella on purettu rakennuksia ja rakennettu uutta, joten se on menettänyt merkityksensä osana Kaivokselan 1960-luvun kokonaisuutta. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi (R1) arvotettu, Kai Englundin suunnittelema Sarlin Oy:n toimistorakennus (1.) vuodelta 1965 on kuitenkin säilynyt. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi (R2) on arvotettu neljä rakennusta: asuinrakennus (2.) 1920-luvulta Taivaltie 2:ssa, Volvo Bilian rakennus (3.) vuodelta 1974,

asuinrakennus (4.) vuodelta 1917 Taivaltie 7:ssä sekä Tyynelän asuinrakennus (5.) 1920-luvulta Kahluuniityntie 17 b:ssä. Muiden inventoitujen kohteiden arvot on todettu vähäisiksi.



Kuva 8. Kulttuurimaiseman ja rakennusperinnön arvottaminen sekä muinaisjäännökset. Numerot viittaavat tekstiin.

Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue ulottuu suunnittelualueen itäreunaan. Yleiskaavassa se on maisemallisesti arvokas alue.

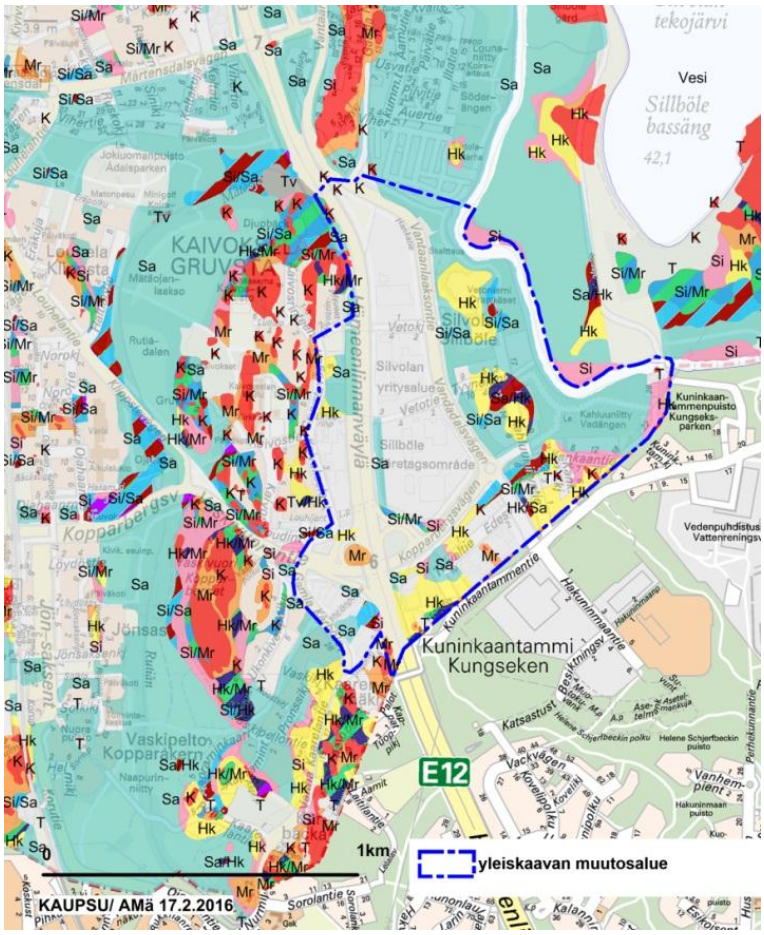
Suunnittelualueen pohjoispuolella on Viherkummun siirtolapuutarha-alue, joka on yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.

Yleiskaavan muutosalueella on ollut kaksi esihistoriallista muinaisjäännöskohdetta. Gröndalin kivikautinen asuinpaikka on sijainnut Vaskivuorentien eteläpuolella ja Silvolan kivikautinen asuinpaikka ja kalmisto Vantaanlaaksontien itäpuolella. Vuonna 2016 tehdyssä tarkistusinventoinnissa molemmat kohteet todettiin tuhoutuneiksi.

2.8. MAAPERÄ

Suunnittelualue sijoittuu valtaosaltaan muinaisen merenlahden jälkeensä jättämälle savitasangolle, joka on ollut huonoa rakentamismaata Silvolan työpaikka-alueen suurille rakennuksille. Silvolan työpaikka-alueen rakennukset on siksi pääsääntöisesti paalutettu ja pintamaat korvattu täytemaalla. Vaskivuorentien eteläpuolella on kitkamaa-alue, jossa kallio on paikoin lähellä maanpintaa. Helsingin rajalla ja lähellä jokea on hiekkakerrostumia. Vaskivuorentien eteläpuolella ja Silvolan pientaloalueella maaperä onkin suurimmalta osalta hyvää rakennusmaata. Vetokannaksella hiekkaa on aikanaan kaivettu rakennusmateriaaliksi ja hiekkakuoppiin on kunnostettu uimapaikka.

Savialueella saven paksuus on keskimäärin 3 - 10 metriä. Saven alla on kitkamaakerroksia ja kairaukset ovat ulottuneet paikoin 15 - 25 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pohjavesi on alueella arviolta 6-7 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Kuva 9. Maaperä.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi savialueilla paaluttamalla. Uudet kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet edellyttävät pääsääntöisesti pohjanvahvistusta, esim. massanvaihtona, keventämällä tai syvästabiloimalla.

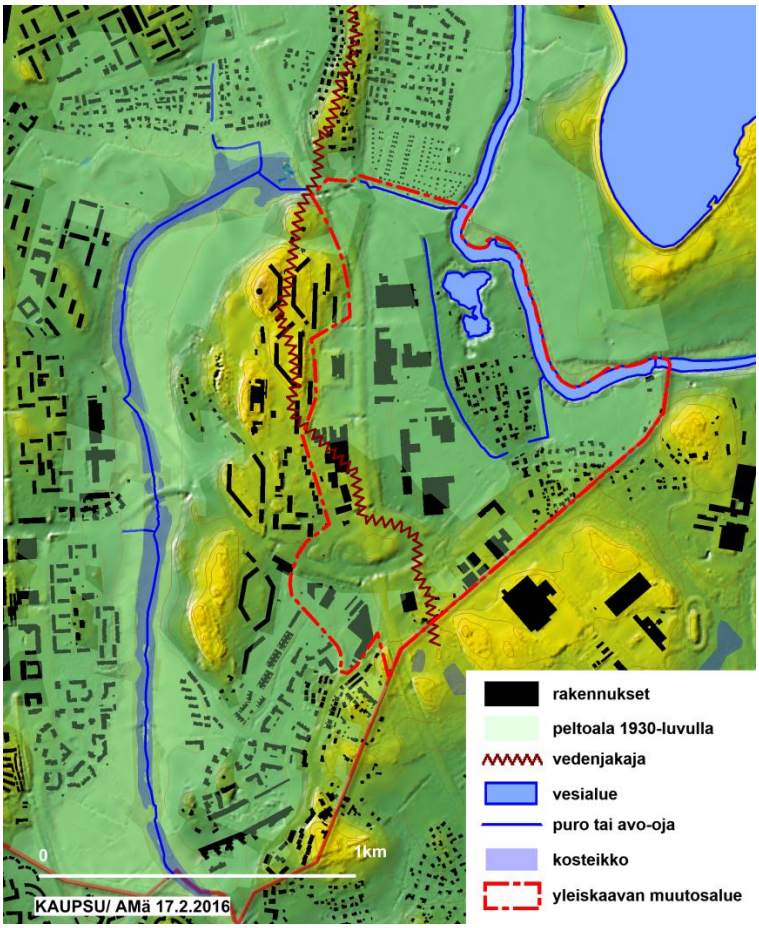
Kitkamaa-alueilla (hiekka, kallio, moreeni) rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa kantavan pohjamaan varaan. Paksujen hiekkakerrosten alueella muut kuin pientalot suositellaan kuitenkin perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet voidaan perustaa maan varaan.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2.9. MAISEMARAKENNE JA MAISEMAKUVA

Yleiskaavan muutosalue sijoittuu Vantaanjoen ja sen muinaisen uoman, nykyisen Mätäojan, haarautumaan. Kapea kallioselänne jakaa jokilaaksot erilleen. Kaivokselan kerrostalot sijoittuvat tälle selänteelle. Ne ovat suunnittelualueen ulkopuolella, mutta tärkeä lähtökohta suunnittelulle. Olli Kivisen asemakaava ja Aarne Ehojoen suunnittelemat rakennukset muodostavat eheän ja maastoon hienovaraisesti sovitetun kokonaisuuden.

Vantaanjoen laakson savitasanko on ollut hyvää viljelymaata. Silvolan työpaikka-alue oli vielä 1930-luvulla laajasti peltoa mutta nyt työpaikka-alueen kaupunkikuva on suurten rakennusten ja laajojen parkkikenttien luonnehtimaa. Ehjä viljelymaisema on säilynyt Vantaanjoen itäpuolella.



Kuva 10. Maisemarakenne. Korkokuvamalli ja vedenjakaja. Suuret teollisuushallit sijoittuvat valtaosaltaan jokilaakson entisille pelloille.

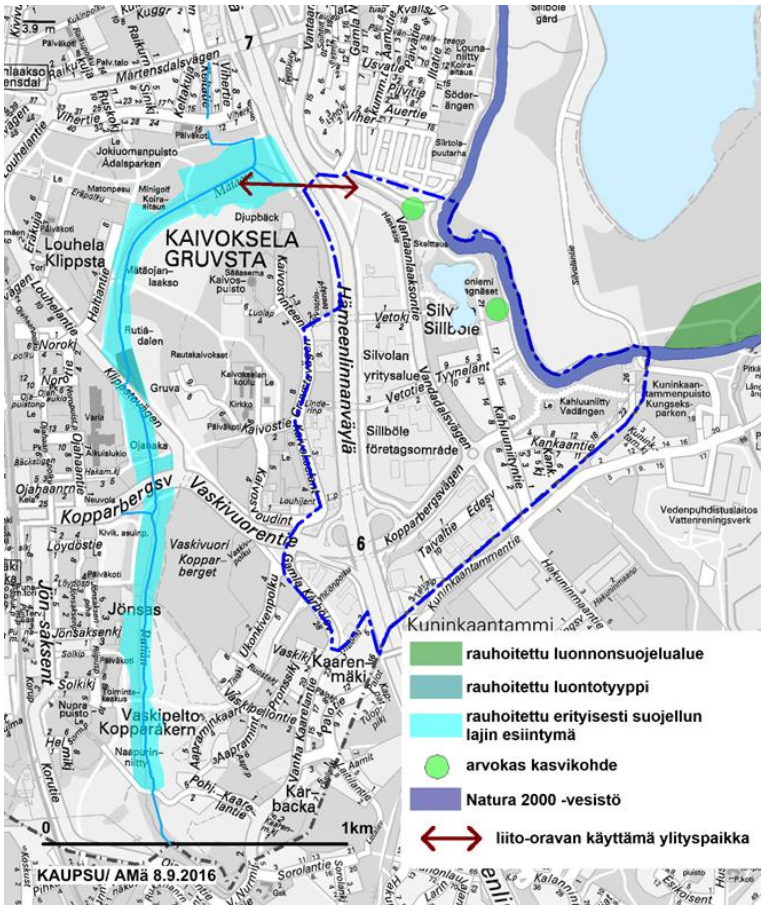
Suunnittelualueesta 95 % on maata ja 5 % vesialuetta. Maa-alasta 52 % on rakennettua maata. Rakennuksia, teitä ja vettä läpäisemätöntä pintaa on yhteensä 47 %. Lisäksi paljasta maata on 5 % ja se on tässä myös luokitettu rakennetuksi maaksi, koska tulkinta paljaan maan ja vettä läpäisemättömän maan välillä on epävarma. Kasvullista maata, eli puustoa ja matalaa kasvillisuutta on yhteensä 48 %. Kasvullinen maa keskittyy erityisesti Vantaanjoen varteen ja pientaloalueelle sekä rakentamattomiin kaistaleisiin työpaikkatonttien välillä ja teiden varsilla. Työpaikkatontit ovat lähes kokonaan rakennettua maata.



Kuva 11. Maanpeite 2014, korjattu 2015 ilmakuvatulkinnan mukaan.

2.10. LUONNONYMPÄRISTÖ

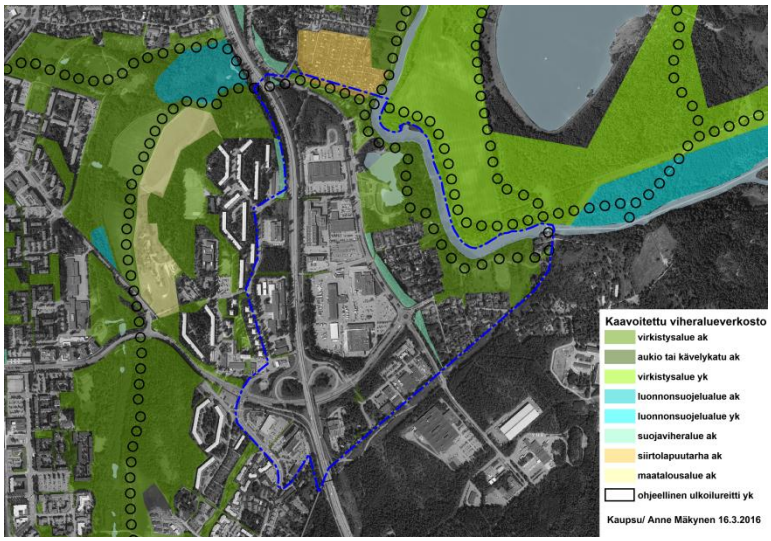
Vantaanjoki on Natura 2000 -verkostoon kuuluva vesistö. Joessa elää vuollejokisimpukka (*Unio crassus*), jonka elinolosuhteita ei suunnittelualueen rakentamisella saa heikentää. Yleiskaavan muutosalueella ei ole luonnonsuojelulailla rauhoitettuja kohteita, mutta Vantaanjokea alavirtaan sijaitsee Pitkäkosken luonnonsuojelualue heti suunnittelualueen ulkopuolella ja siihen rajautuva yleiskaavan luo-alue, jossa on uusimpien selvitysten mukaan myös liito-oravia (*Pteromys volans*). Liito-oraville tärkeä Hämeenlinnanväylän ylityspaikka sijoittuu suunnittelualueen pohjoisreunaan (Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016). Mätäojan kosteikkoalue on laajasti suojeltu halavasepikän (*Hylochares cruentatus*) esiintymisalueena ja pohjoisosa myös sääskenvalkun (*Malaxis monophyllos*) esiintymänä. Mätäojan varresta löytyy lisäksi suojeltu tervaleppäkorpi. Suunnittelualueella on kaksi huomionarvoista kasvistokohdetta: jalavaryhmä (*Ulmus glabra*) pientaloalueen reunassa ja keltamataran (*Galium verum*) esiintymä suunnittelualueen pohjoisosassa.



Kuva 12. Luonnonsuojelu.

2.11. VIHERALUEVERKOSTO

Yleiskaavan muutosalue kytkeytyy erinomaiseen seudulliseen viheralueverkostoon. Vantaanjoen ja Mätäojan varsille on asema- ja yleiskaavassa varattu laajat virkistys- ja luonnonsuojelualueet, jotka jatkuvat kuntarajan yli etelään ja itään sekä länteen Raappavuoren suuntaan ja pohjoiseen Vantaankosken suuntaan. Vetokannaksen uimapaikka on vetovoimainen virkistysalue, johon tullaan paljon suunnittelualuetta laajemmalta alueelta.



Kuva 13. Viheralueverkosto voimassaolevien asemakaavojen ja asemakaavan ulkopuolelta yleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualueesta vajaa 20 % on asemakaavoitettua viheraluetta. Valtaosa viheralueesta sijoittuu Vantaanjoen varteen, jossa on leveä virkistysalue ja Vetokannas. Silvolan ja Kaivokselan työpaikka-alueilla on hyvin vähän sisäisiä viheralueita, vain kapeita kävelykatuyhteyksiä ja suojaviheralueita. Maankäytön muuttuessa on suunniteltava myös sisäinen puistoverkosto. Viheralueiden kehittäminen on erityisen vaativaa alueella, missä lähtökohtana on ”brownfield” eli purettavien rakennusten ja asfaltin alta paljastuva täyttömaa. Alueella kasvava (vähäinen) puusto nopeuttaa ympäristön viihtyisäksi luomista, mikäli sitä onnistutaan maankäytön muutoksessa säilyttämään.



Kuva 14. Maankäytön muutoksessa Vetokujaa tulee parantaa kävelyn ja pyöräilyn yhteytenä Vetokannaksen virkistysalueelle. Tontin puolella kasvava lehtikuusirivi on arvokas lähtökohta yhteyden kehittämiselle.

2.12. LIIKENNE

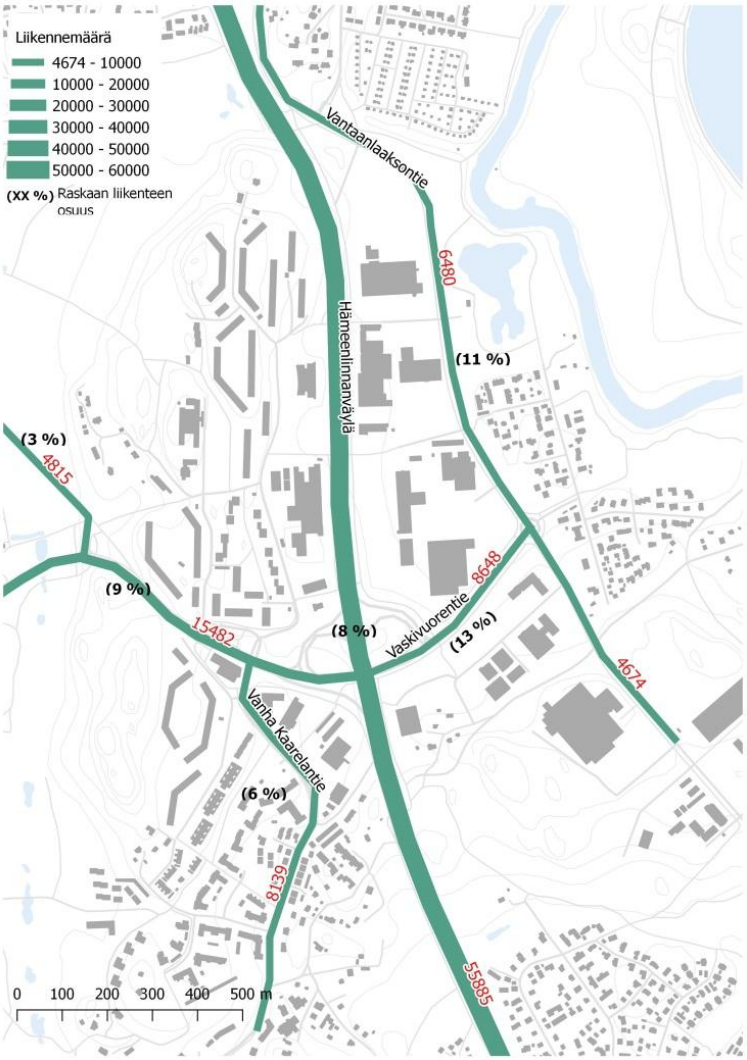
2.12.1. Liikenneverkko

Kaivoksela sijaitsee merkittävän seudullisen pääväylän, Hämeenlinnanväylän, varressa. Väylä jakaa suunnittelualueen etelä-pohjoissuunnassa ja on liikennemäärältään yksi Vantaan vilkkaimmista väylistä. Vuonna 2015 Hämeenlinnanväylän liikennemäärä oli lähes 56 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Uusimpien liikenne-ennusteiden mukaan liikennemäärä säilyisi maankäytön

kasvusta huolimatta likimain nykyisellä tasolla vuoteen 2040 (53 000 ajoneuvoa/ arkivrk) pääosin ruuhkamaksujen vaikutuksista johtuen.

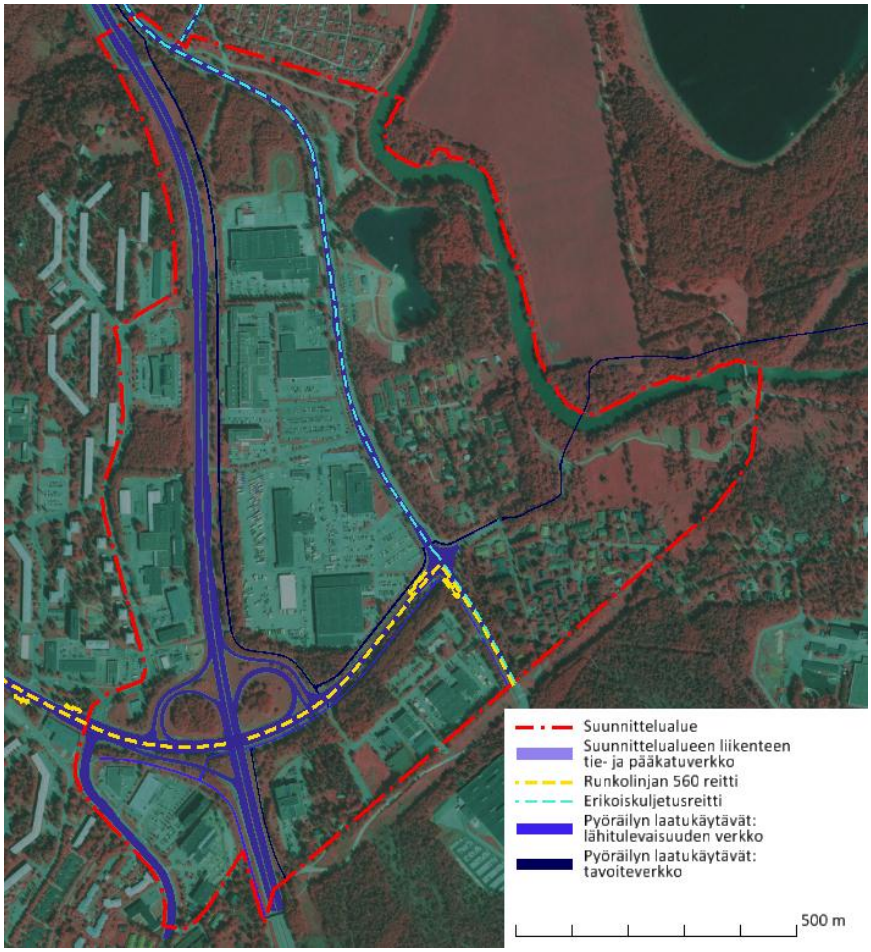
Suunnittelualueen pääliikenneverkko koostuu Hämeenlinnanväylän lisäksi pohjois-eteläsuuntaisista Vantaanlaaksontiestä ja Vanhasta Kaarelantiestä sekä itä-länsisuuntaisesta Vaskivuorentiestä. Vaskivuorentie yhdistää Kaivokselan Myyrmäkeen ja Vantaanlaaksontie Helsingin Kuninkaantammeen.

Vaskivuorentie on osin 2- ja osin 2+2 -kaistainen pääkokoojakatu, jonka liikennemäärät ovat selvästi suurempia Hämeenlinnanväylän länsipuolella. Vantaanlaaksontie on 1+1 -kaistainen kokoojakatu, jonka liikennemäärät Vaskivuorentien eteläpuolella ovat kasvaneet viime vuosina, kun taas pohjoispuolella ne ovat laskeneet. Vuonna 2014 raskaan liikenteen osuus kaikesta moottoriajoneuvoliikenteestä Vantaanlaaksontiellä oli suuri, jopa 24 %. Kesäaikaan Vantaanlaaksontielle aiheutuu liikennettä erityisesti Vetokannaksen virkistysalueesta ja uimarannasta.



Kuva 15. Suunnittelualueen liikennemäärät vuonna 2015.

Vantaanlaaksontietä pitkin Kaivokselan läpi kulkee erikoiskuljetusreitti Kuninkaantammeen. Erikoiskuljetusten tilantarve on Vanhalta Nurmijärventieltä Vantaanlaaksontielle tulevalla reitillä 6 x 5 x 40 metriä (korkeus x leveys x pituus) ja Vantaanlaaksontietä pitkin kulkevalla reitillä 6 x 4 x 40 metriä, mitkä tulee huomioida suunnittelussa. Kaarteiden ja liittymien mitoitukseen vaikuttaa erityisesti kuljetusten pituus. Kuljetusten leveys puolestaan rajoittaa keskisaarekkeiden ja kavennusten rakentamista kadulle. Erikoiskuljetukset vaikuttavat lisäksi kadun pohjarakenteisiin.



Kuva 16. Kaivokselan tie- ja pääkatuverkko, erikoiskuljetusreitit, tärkein joukkoliikenneyhteys sekä pyöräilyn laatukäytävät.

Vaskivuorentiellä on useita liittymiä, joiden toimivuus on nykytilanteessa vain tyydyttävä. Heikoin toimivuus on Vaskivuorentien ja Vanhan Kaarelantien liittymässä, jossa viivytyksiä esiintyy erityisesti iltapäiväruuhkassa lännen ja pohjoisen suunnilta. Viivytykset johtuvat suuresta vasemmalle kääntyvästä itä-eteläsuuntaisesta liikennevirrasta, joka risteää muiden virtojen kanssa. Myös Hämeenlinnanväylän ja Vaskivuorentien itäisen ramppiliittymän toimivuudessa on ongelmia etenkin iltapäiväruuhkan aikaan. Liikenteellisiä ongelmia esiintyy lisäksi Hämeenlinnanväylällä ruuhka-aikoina, kun tien välityskyky ylittyy. Näihin liikenteen ongelmakohtiin on esitetty parannustoimenpiteitä muun muassa HLJ 2015 -liikennejärjestelmäsuunnitelmassa.

Hämeenlinnanväylälle on HLJ 2015 -suunnitelmassa aikataulutettu vuosien 2016–2025 aikana rakennettavaksi lisäkaistat Kehä I:n ja Kaivokselan välille. Tällä välillä ylitetään jo nykyään tien välityskyky ja toimenpiteellä pyritään parantamaan joukkoliikenteen kilpailukykyä tieverkolla. HLJ 2015 toisen vaiheen aikataulun mukaisesti vuosien 2026–2040 aikana Hämeenlinnanväylä on

tarkoitus kytkeä Kuninkaantammeen eritasoliittymällä, josta on suunniteltu myös ajoyhteys Myyrmäkeen. Samalla Kaivokselan ja Vantaankosken liittymien välille tehtäisiin lisäkaistat.

Kuninkaantammen eritasoliittymästä on tehty vuonna 2014 hankearviointi. Sen mukaan Hämeenlinnanväylän lisäkaistojen lisäksi olisi syytä ensimmäisessä vaiheessa rakentaa Kaivokselan eritasoliittymään lisäramppi etelästä itään sekä vapaa oikea Vaskivuorentien ja Vanhan Kaarelantien liittymään. Näin parannettaisiin Vaskivuorentien ongelmallisten liittymien toimivuutta. Kuvassa 17 on esitetty Kaivokselan eritasoliittymän parannustoimenpiteet ja niiden kustannusarvio oli vuoden 2014 hankearvioinnissa noin 2 miljoonaa euroa.



Kuva 17. Kaivokselan eritasoliittymän vuoden 2009 tiesuunnitelman mukaiset kehittämistoimenpiteet.

Kuninkaantammen eritasoliittymä sekä siitä lähtevä yhteys Myyrmäkeen (ns. Pikkukakkonen) ovat Kaivokselan ja Kuninkaantammen liikenteen kannalta erityisen merkittäviä hankkeita, koska ne vähentäisivät liikenne-ennusteiden mukaan Kaivokselan eritasoliittymän sekä Vaskivuorentien liikennekuormaa ja tarjoaisivat alueiden asukkaille vaihtoehtoisen reitin Myyrmäkeen. Yhteyden on suunniteltu kulkevan Kuninkaantammen eritasoliittymästä Korutielle ja siitä olisi mahdollisesti myös ramppi Vanhalle Kaarelantielle. Kaivokselan eritasoliittymän muutoksista sekä Kuninkaantammen eritasoliittymästä on tehty yleissuunnitelma Kehä II:n jatkeen yleissuunnitelman yhteydessä vuonna 2008 sekä hankearviointi vuonna 2014.

Vuoden 2014 arvioinnissa hankkeen hyöty-kustannussuhteeksi (ilman ruuhkamaksua) laskettiin Liikenneviraston ohjeiden mukaisesti 2,1. Ruuhkamaksujen ollessa käytössä HK-suhde olisi huomattavasti alhaisempi. Raportissa on esitetty hankekokonaisuuteen seuraavia kehitystoimenpiteitä:

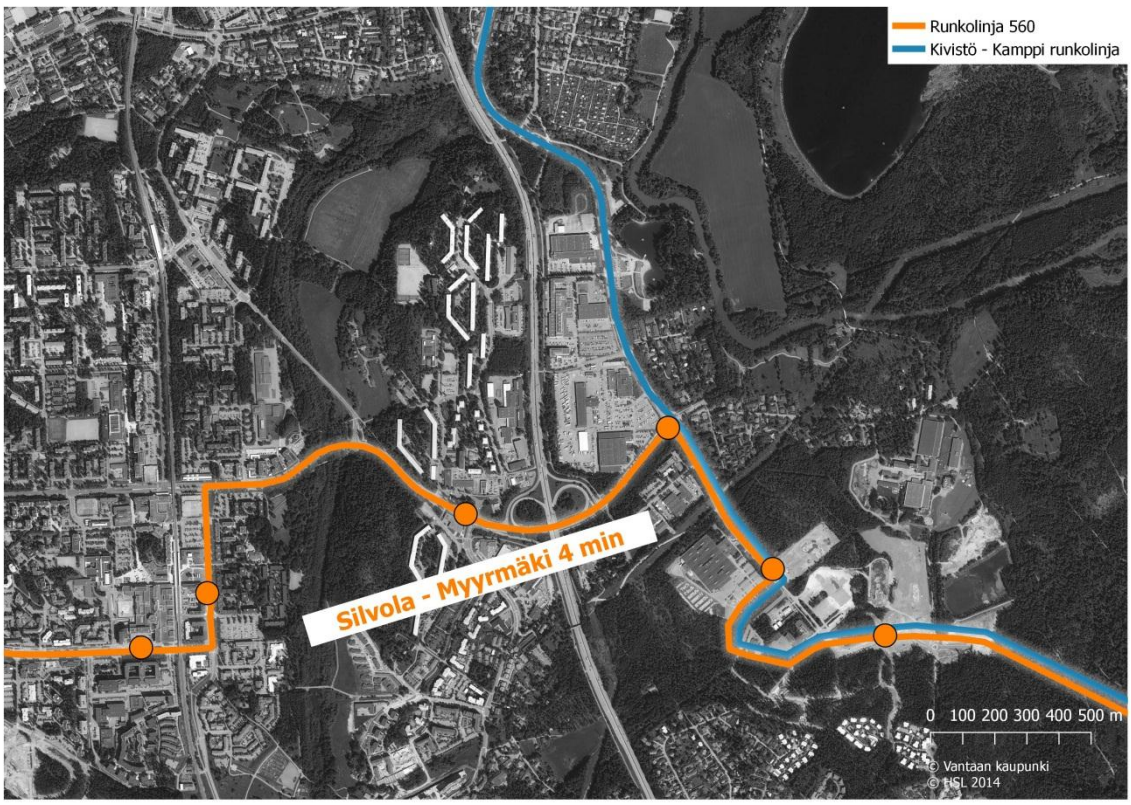
1) Kaivokselan liittymä täydennetään suunnitelmien mukaiseksi (ramppi etelästä itään ja vapaa oikea Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnanväylälle etelään).
    - Kustannusarvio noin 2 milj. euroa.
2) Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ajoyhteys Kuninkaantammen alueelle.
    - Kustannusarvio noin 11 milj. euroa sisältäen vaihtoehdon 1 toimet.
3) Kuninkaantammen eritasoliittymä ja yhteys Korutielle ilman ajoyhteyttä Vanhalle Kaarelantielle (risteyssilta).
    - Kustannusarvio noin 19 milj. euroa sisältäen edellisten vaihtoehtojen toimet.
4) Kuninkaantammen eritasoliittymä ja yhteys Korutielle sekä Vanhalle Kaarelantielle (ramppi).
    - Kustannusarvio noin 23 milj. euroa sisältäen edellisten vaihtoehtojen toimet.

2.12.2. Joukkoliikenne

Vantaan liikennepoliittisen ohjelman (VALO) mukaan Kaivoksela kuuluu kestävän liikkumisen alueeseen, jolla vahvan joukkoliikenteen tulee yhdessä hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien kanssa tarjota todellinen vaihtoehto henkilöautolla liikkumiselle. Lisäksi alueella tulee olla lyhyet etäisyydet lähipalveluihin.

Kaivokselan alueen merkittävin joukkoliikenneyhteys on runkolinja 560, joka liikennöi välillä Myyrmäki – Malmi – Kontula – Vuosaari – Rastila. Linja kulkee Kaivokselan läpi Vaskivuorentietä Vantaanlaaksontielle ja edelleen Kuninkaantammenkiertoa etelään. Suunnittelualueen kannalta runkolinjan keskeisin pysäkkipari sijaitsee Vaskivuorentien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän yhteydessä. Toinen pysäkkipari on Kaivokselan ostoskeskuksen kohdalla.

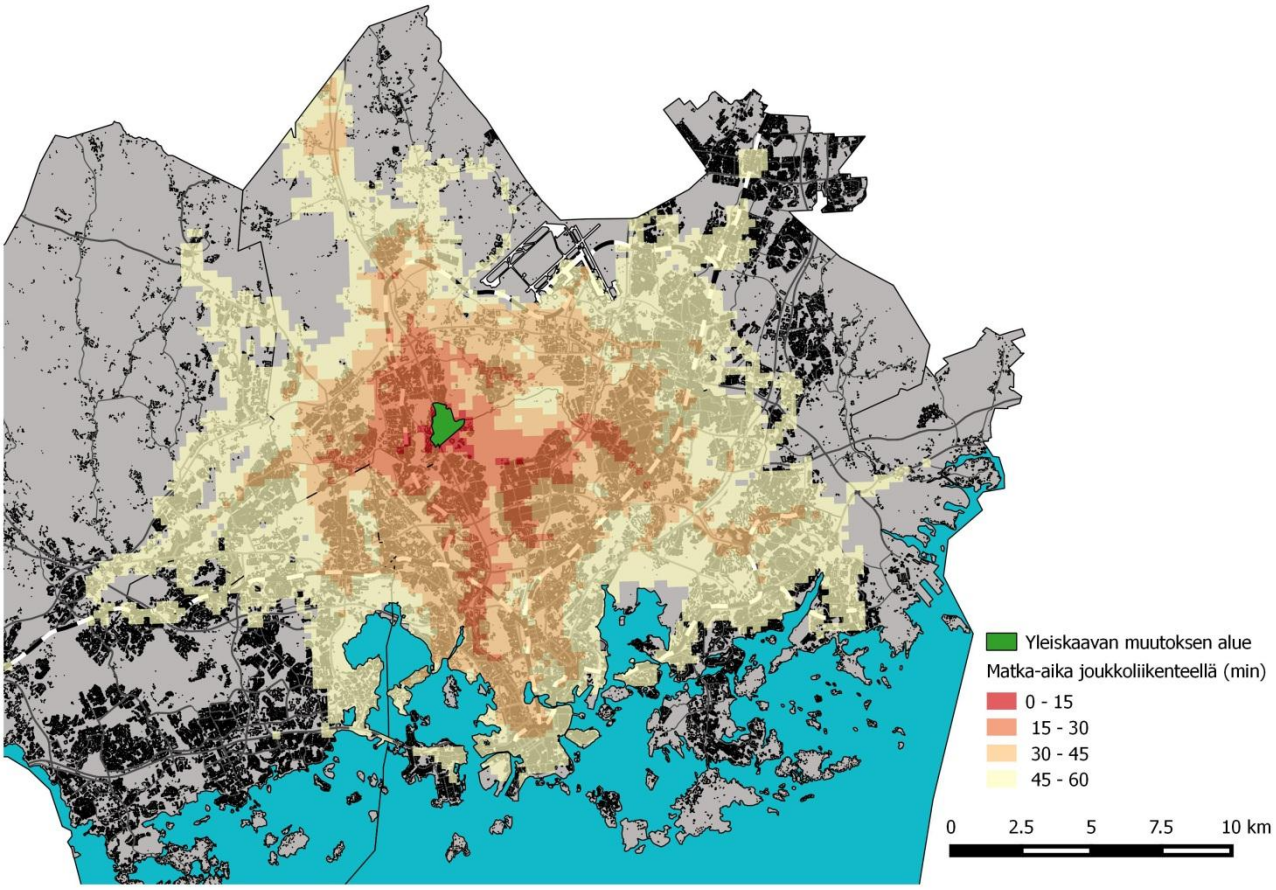
HLJ 2015 -suunnitelmassa on esitetty joukkoliikenteen runkoverkko vuodelle 2040. Verkkoon on määritetty Kaivokselan suunnittelualueelle runkolinjan 560 lisäksi myös säteittäinen runkolinja. Kyseinen linja liikennöisi Kivistöstä Helsinkiin ja se kulkisi Kaivokselassa Vantaanlaaksontietä pitkin. Suunnittelussa tähän on varauduttava tekemällä muun muassa Vantaanlaaksontien pysäkeistä 32 metriä pitkiä.



Kuva 18. Joukkoliikenteen runkolinja 560 ja säteittäinen Kivistö – Kamppi runkolinja.

Nykyisen runkolinjan reitillä on varauduttu pikaraitiotiehen. Pikaraitiotien suunniteltu linjaus kulkisi suunnittelualueella Vaskivuorentiellä kadun keskellä omalla väylällään. Tämä kuitenkin edellyttää, että Hämeenlinnanväylän liittymäalue saadaan toimivaksi. Vantaanlaaksontiellä linjauksen on suunniteltu kulkevan kohti Helsinkiä kadun keskellä sekaliikenteessä. Mikäli katua on kuitenkin mahdollista leventää sekä Vantaan että Helsingin puolella, paras ratkaisu olisivat pikaraitiotien omat kaistat kadun keskellä. Vantaanlaaksontiellä on lisäksi otettava huomioon erikoiskuljetusten vaatima tilavaraus. Pikaraitiotien pysäkit on suunniteltu Kaivokselan ostoskeskuksen kohdalle sekä Vantaanlaaksontielle kiertoliittymän eteläpuolelle. Erityisesti Vantaanlaaksontien pysäkin sijaintia on tarkasteltava alueelle suunniteltavan maankäytön yhteydessä. Maankäytön suunnittelussa on huomioitava myös Vaskivuorentien ja Vantaanlaaksontien välisen kaarteen vaatima tilavaraus. Loivempi kaarre mahdollistaa pikaraitiotien korkeamman nopeuden ja lisäksi se aiheuttaa vähemmän melua.

Suunnittelualueen lähimmät juna-asemat ovat Vantaalla Myyrmäki, Louhela ja Martinlaakso sekä Helsingin puolella Malminkartano. Myyrmäen ja Martinlaakson asemien yhteydessä on myös bussiterminaalit. Runkolinjan 560 lisäksi Vaskivuorentietä ja Vantaanlaaksontietä kulkee useampia bussilinjoja. Näiden lisäksi Hämeenlinnanväylällä kulkee runsaasti seudullista bussiliikennettä sekä kauko- ja pikabussivuoroja.



Kuva 19. Kaivokselan saavutettavuus joukkoliikenteellä ruuhka-aikaan syksyllä 2015.

Seudun keskuksista ovat suunnittelualueelta parhaiten joukkoliikenteellä saavutettavissa Myyrmäki, Malmi ja Helsingin keskusta. Vaikka Leppävaara ja Pakkala sijaitsevat fyysisesti lähellä, vain 5-6 kilometrin päässä, on matka-aika joukkoliikenteellä ruuhka-aikaankin 35 – 40 minuuttia. Autolla saman matkan taittaa helposti puolta nopeammin. Suunnittelualueelta joukkoliikenneyhteydet etelän ja idän suuntaan ovat hyvät, kun taas lännen ja lounaan suuntaan ne ovat selvästi heikommat.

2.12.3. Kävely ja pyöräily

Kaivokselan läpi on suunniteltu kulkevan kaksi pyöräilyn laatukäytävää, jotka risteävät Kaivokselan eritasoliittymän kohdalla. Tavoiteverkon mukainen pohjois-eteläsuuntainen laatukäytävä kulkee Hämeenlinnanväylän vartta ja itä-länsisuuntainen laatukäytävä Myyrmäestä Tikkurilaan Vaskivuorentien vartta ja uutta siltaa Vantaanjoen yli. Laatukäytävät mukailevat nykyistä pyöräilyverkkoa lukuun ottamatta Ylästössä Vantaanjoen pohjoispuolella kulkevaa linjausta ja jokea ylittävää uutta siltaa. Laatukäytävien reitit näkyvät kuvassa 15. Näiden reittien lisäksi suunnittelualueen sisällä on nykyisin useita jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä, joista monet kulkevat katujen vieressä. Suunnittelualueella Hämeenlinnanväylän ali pääsee viidestä eri kohdasta, joista neljä on tarkoitettu vain jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

2.13. PILAANTUNEET MAAT

Suunnittelualueella on pitkä teollisen toiminnan historia, mikä on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantuneen maan tutkimuksia alueelta on kuitenkin tehty melko vähän.

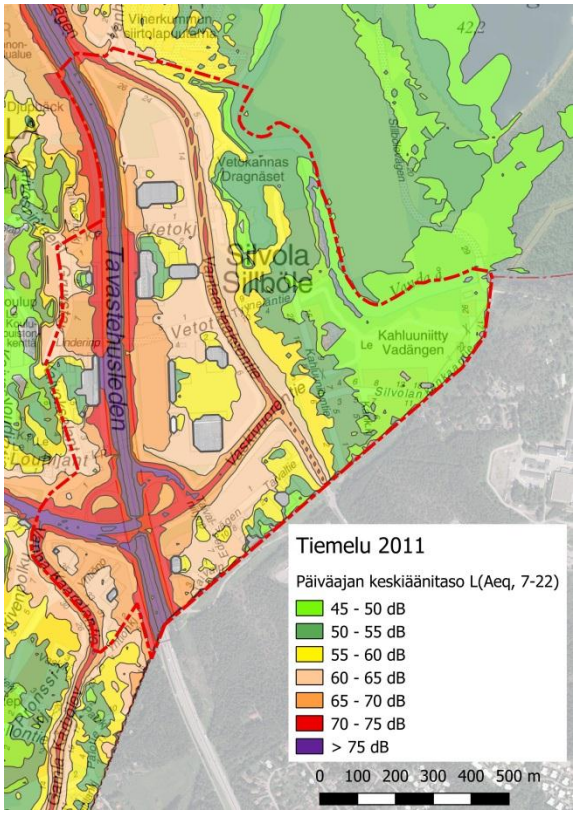
Laajoilla alueilla epäillään olevan pilaantuneita maita, joiden tila on tarpeen selvittää tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa ja tarvittaessa puhdistaa ennen rakentamista. Puhdistusvastuu on ympäristönsuojelulain mukaisesti ensisijaisesti pilaajalla.

Suunnittelualueen sijaitessa tärkeällä pohjavesialueella ja Natura-vesistön läheisyydessä ovat pilaantumisen ympäristöriskit keskimääräistä suurempia. Maaperän kunnostus voi siksi olla tarpeellista alhaisemmilla pitoisuuksilla kuin vähemmän herkillä alueilla.

2.14. MELU

Hämeenlinnanväylän liikenteen aiheuttama melu leviää laajalti suunnittelualueelle, mitä edesauttaa Hämeenlinnanväylän itäpuolella maaston laskeutuminen kohti itää. Alueen rakennuskanta tarjoaa nykyisellään vain vähän suojaa melua vastaan. Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaiset ohjearvotasot (päivämelutaso LAeq enintään 55 dB ja yöllä 50 dB) ylittyvät nykytilanteessa osin Silvolan pientaloalueella (kuva 20). Hieman yli neljännes nykyisistä asukkaista asuu alueilla, joilla melun päiväohjearvotaso piha-alueilla ylittyy. Yöohjearvo ylittyy hieman pienemmällä alueella.

Valtioneuvoston päätöksen n:o 993/1992 mukaisesti uusilla asuinalueilla tulee varmistaa, että melun keskiäänitaso ei ylitä päivällä 55 desibeliä ja yöllä 45 desibeliä. Lentoliikenteen melu ei rajoita rakentamista suunnittelualueella.



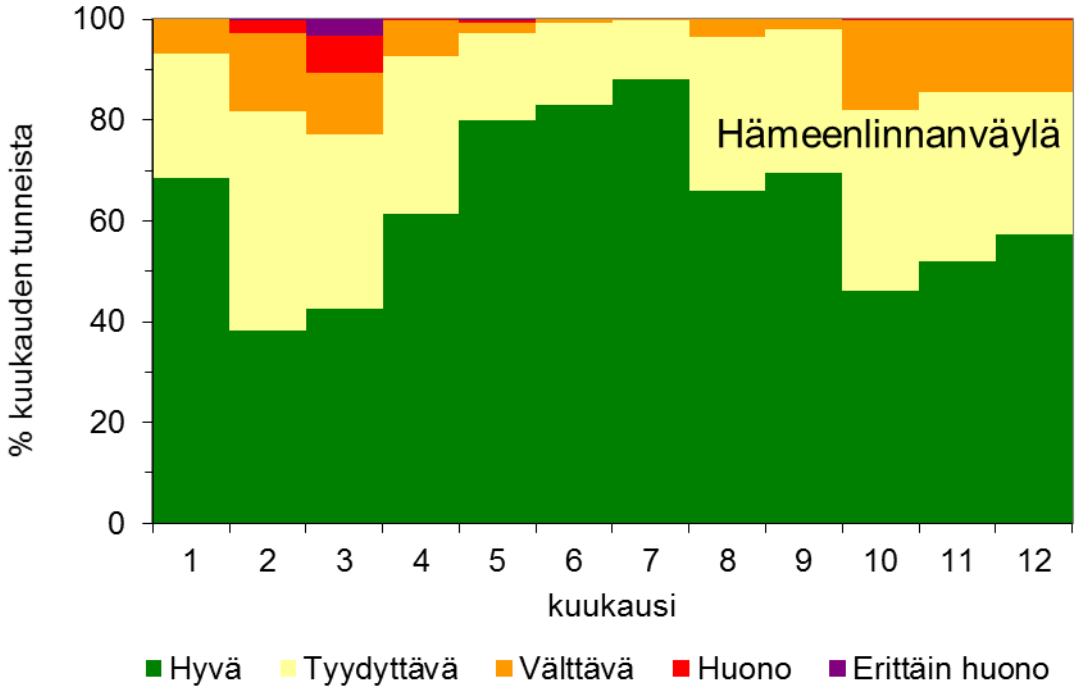
Kuva 20. Tiemelu suunnittelualueella 2011 päiväaikaan.

2.15. ILMANLAATU

Tie- ja katuliikenne on keskeinen ilmanlaadun epäpuhtauksien aiheuttaja, ja vilkasliikenteisen väylän varrella asumisen on tutkimuksissa havaittu olevan yhteydessä useisiin terveyshaittoihin. Erityisesti pitkäaikaisen pienhiukkasille altistumisen tiedetään olevan terveydelle haitallista jo melko alhaisillakin pitoisuuksilla. Tavoitteet ilmanlaadulle on asetettu lainsäädännössä. Pienhiukkasille ($PM_{2.5}$), hengitettäville hiukkasille (PM_{10}) ja typpidioksidille (NO_2) on määritelty raja-arvot, joita ei saa ylittää (Valtioneuvoston asetus 38/2011 ilmanlaadusta). Raja-arvot ovat voimassa alueilla, joilla ihmiset altistuvat ilmansaasteille, mutta eivät kuitenkaan ajoväylillä. Hengitettäville hiukkasille ja typpidioksidille on lisäksi annettu suunnittelun tueksi ohjearvot, joiden ylittyminen on tarkoitus estää ennakolta (Valtioneuvoston päätös 480/1996).

Merkittävin ilman epäpuhtauksien päästölähde suunnittelualueella on Hämeenlinnanväylän liikenne, joka aiheuttaa hiukkas- ja typpidioksidipäästöjä. Ilmanlaatu on huonoimmillaan keväisin, jolloin ilmassa on runsaasti katupölyä. Lisäksi puun pienpoltto Silvolan pientaloalueella erityisesti lämmityskaudella voi heikentää ilmanlaatua suunnittelualueella. Puun poltossa syntyy pienhiukkasia sekä hengitettäviin hiukkasiin sitoutunutta bentso(a)pyreeniä, jonka tavoitearvo voi ylittyä puulämmitystä suosivilla asuinalueilla. Nykyisillä liikennemäärillä NO_2- ja PM_{10} -pitoisuuksien ohjearvotasot Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä ylittyvät paikoin nykyisillä liikennemäärillä. Vuonna 2015 ilmanlaatu oli pääosin hyvä tai tyydyttävä Hämeenlinnanväylän mittauspisteessä tien välittömässä läheisyydessä (kuva 21). Vuonna 2015 ohjearvojen ylityksiä oli muutama. Raja-arvot eivät ylittyneet kertaakaan vuonna 2015. Mittaustulokset Hämeenlinnanväylän mittausasemalla ovat pääkaupunkiseudun korkeimpia. Vuonna 2015 ilmanlaatu oli kuitenkin tavanomaista parempi koko pääkaupunkiseudulla.

HSY on laatinut liikennemääriin ja altistumiseen perustuvat ilmanlaatuvyöhykkeet suositukseksi suojaetäisyyksille asuinrakennusten ja herkkien toimintojen sijoittamiselle vilkkaasti liikennöityihin väyliin nähden. Nykyisillä liikennemäärillä asuinrakennusten suositusetäisyys ja herkkien kohteiden minimietäisyys Hämeenlinnanväylästä on noin 120 metriä ja asuinrakennusten minimietäisyys noin 42 metriä. Nykyiset asuinrakennukset Silvolan pientaloalueella sijaitsevat suositusetäisyyttä kauempana väylästä.



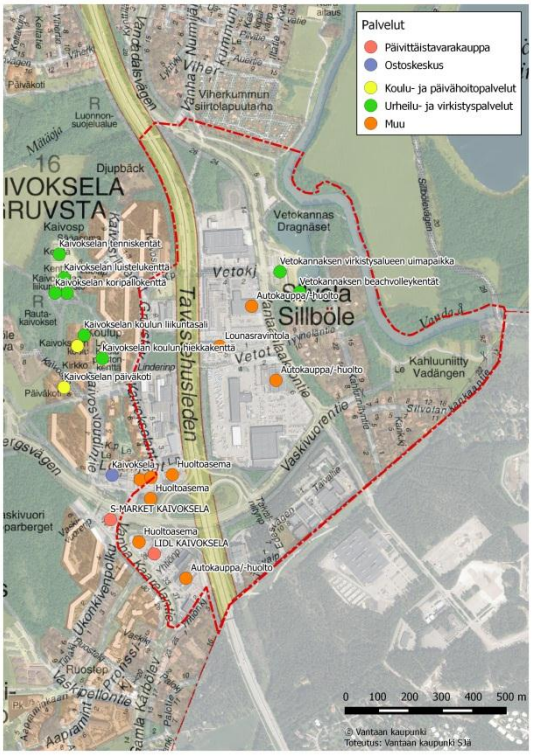
Kuva 21. Ilmanlaadun jakautuminen eri ilmanlaadun laatuluokkiin Hämeenlinnanväylän mittausasemalla vuoden 2015 aikana (HSY 2016, liite 4)

2.16. PALVELUT

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä julkisia palveluja lukuun ottamatta Vetokannaksen uimapaikkaa. Kaivokselan koulu, päiväkoti ja liikuntakenttä sijaitsevat suunnittelualueen länsipuolella.

Alueen lounaiskulmassa sijaitsee päivittäistavarakaupan keskittymä. Kaivokselan alueen päivittäistavarakaupan saatavuus ja saavutettavuus ovat Vantaan keskiarvoa parempia.

Päivittäistavarakauppojen pohjoispuolella sijaitsee Kaivokselan ostoskeskus, jonka vetovoima on heikentynyt viime vuosina. Ostoskeskuksen palvelutarjonta on yksipuolistunut merkittävästi, lisäksi kiinteistössä on useita tyhjiä liiketiloja. Ostoskeskuksen tyhjentyessä erikoistavarakaupat ovat poistuneet alueelta lukuun ottamatta paljon tilaa vaativaa autokauppaa. Alueelle on sijoittunut lukuisia merkittäviä autokaupan toimijoita. Muun erikoiskaupan palvelut haetaan usein Myyrmäestä, Kannelmäestä tai Pakkalasta. Kaivokselan alueen kaupallista palvelutarjontaa lisäävät kolme huoltoasemaa sekä muutamat ravintolat.



Kuva 22. Suunnittelualueen palvelut.

2.17. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

2.17.1. Energiahuolto

Suunnittelualueen itäosan kautta kulkee yhteispylväissä Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Tammisto-Myyrmäki ja Helen Oy:n 110 kV voimajohto Tammisto-Kannelmäki. Voimajohdot kulkevat suunnittelualueen eteläpuolitse Hämeenlinnanväylän varresta itään päin Helsingin puolella ja ylittävät kaupunkien rajan Silvolankankaantien kohdalla. Suunnittelualueella voimajohdot kulkevat viheralueella ja pientalovaltaisilla alueilla noin 340 m matkan. Johtoaukea on 25 m leveä ja sillä on rakennusrajoitus. Lisäksi aukean molemmin puolin on 10 m vyöhykkeet, joilla puiden kasvua on rajoitettu. Suunnittelualueen eteläreuna Silvolankankaantielle saakka kuuluu suojavyöhykkeelle. Kaikkiaan 45 m leveää johtoaluetta varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus ja suosituksena on varata koko johtoalue kaavoituksessa voimajohtoa varten.

Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueella useimmille kiinteistöille. Hämeenlinnanväylän itäpuolella kaukolämpöjohdot haarautuvat kiinteistöille Vantaanlaaksontietä pitkin kulkevasta johdosta. Itä- ja länsipuolen verkostot yhdistyvät toisiinsa Vetotien ja Linderinpolun tasolla.

Silvolan pientaloalueella on tällä hetkellä yksi maalämpökaivo.

Suunnittelualueen nykyisten kattopintojen mallinnettu aurinkosähkön vuosituottopotentiaali on noin 6 GWh, mikä vastaa noin 300 sähkölämmitteisen omakotitalon vuosikulutusta. Alue soveltuu hyvin aurinkoenergian tuotantoon, mikäli tulevat rakennukset eivät varjosta toisiaan ja kattojen muodot ja suuntaukset mahdollistavat paneelien sijoittamisen. Silvolan pientalojen katot soveltuvat aurinkopaneeleille vain osittain. Kattojen suuntaus, muoto ja pieni koko sekä erityisesti kattoja varjostava puusto rajoittavat paneelien sijoittamista pientaloalueelle.

2.17.2. Vesihuolto

Yleiskaavamuutoksen alueella Silvolassa on olemassa oleva vesihuoltoverkosto. Alueen eteläosassa Taivaltiellä kulkee itä-länsisuuntainen runkovesijohto, joka palvelee Vantaan lisäksi Helsinkiä ja Espoota. Lisäksi alueen läpi kulkee Vantaata palveleva pienempi runkovesijohto kaakosta luoteeseen. Tämän runkovesijohdon paineenkorottamo sijaitsee alueen keskiosassa Vetokujan läheisyydessä. Alue kuuluu Ilmalan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, joka sijaitsee Silvolan eteläpuolella Helsingissä. Vesijohdon painetasot vaihtelevat alueen sisällä merkittävästi. Alimmillaan painetasot ovat +54 m ja ylimmillään +96 m.

Alueelle tulee jätevesiä alueen sisäisten jätevesien lisäksi Silvolan nykyiseltä asuinalueelta. Vetotien läheisyydessä paineenkorottamon vieressä sijaitsee jätevedenpumppaamo, josta jätevedet johdetaan kootusti paineviemärissä Hämeenlinnanväylän länsipuolelle. Sieltä jätevedet jatkavat matkaansa Myyrmäen ja Vapaalan jätevedenpumppaamoiden kautta Hämeenkylään ja Hämevaaraan, josta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Espooseen. Espoossa jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

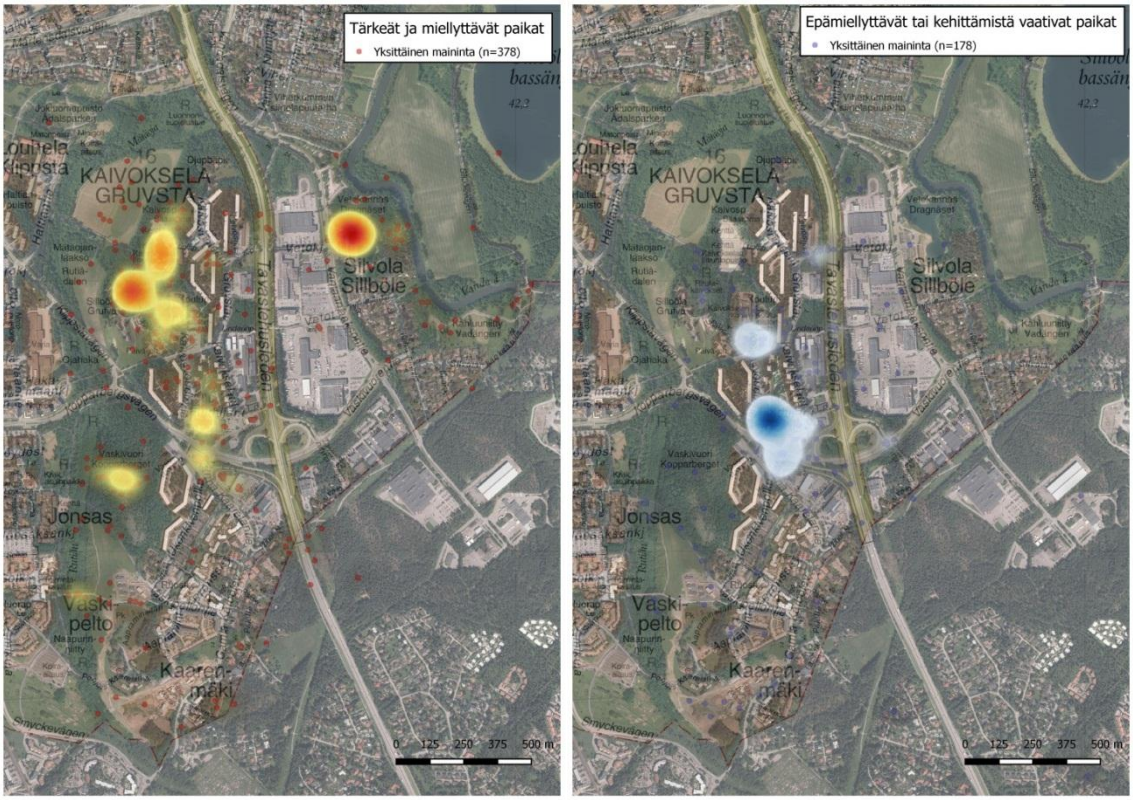
Silvolan yleiskaavamuutosalueen hulevesijärjestelmä jakautuu avouomaosuuksiin sekä putkitettuihin osuuksiin. Alueen hulevesiverkostoa kuormittavat Hämeenlinnanväylän avo-ojista johdettavat hulevedet. Lisäksi hieman vesiä johdetaan myös Hämeenlinnanväylän länsipuolisesta Kaivokselasta. Alueen hulevesiviemärit purkavat Vantaanlaaksontien varrella olevaan avo-ojaan, johon on tehty pohjavesisuojaus Vantaanlaaksontien perusparantamisen yhteydessä. Vantaanlaaksontien ojasta vedet päätyvät alueen kaakkoisosasta Vantaanjokeen, joka laskee Vanhankaupungin lahteen.

2.18. OSALLISTEN NÄKEMYKSIÄ SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDIKSI

Kaivokselan yleiskaavan muutoksen tultua vireille kerättiin osallisilta tietoa paikallisympäristöstä sekä näkemyksiä suunnittelun lähtökohdiksi karttapohjaisen kyselyn ja yleisötilaisuuden avulla. Vastauksia kyselyyn saatiin lähes 300 henkilöltä.

Alueen tärkeimmiksi ja miellyttävimmiksi paikoiksi koettiin Vetokannaksen alue, Silvolan rautakaivosten alue, urheilukentän alue, Vaskivuori, Kaivokselan koulu sekä kaupallisten palveluiden alueet. Näiden paikkojen ja alueiden ominaisuuksia tulee suunnittelun avulla edelleen vahvistaa.

Epämiellyttäviksi tai kehittämistä vaativiksi paikoiksi koettiin etenkin ostoskeskuksen alue, jonka katsottiin rapistuneen kulta-ajoistaan. Sen ympäristö koettiin ränsistyneeksi, ahdistavaksi ja suttuiseksi. Useampi vastaaja totesikin ettei se enää toimi nimensä mukaisesti: ostosmahdollisuuksia ei juuri ole.



Kuva 23. Tärkeät ja miellyttävät sekä epämiellyttävät tai kehittämistä vaativat paikat.

Ylivoimaisesti turvattomimmaksi paikaksi koettiin Vaskivuorentien, Vanhan Kaarelantien ja Kaivokselantien risteys. Sama risteys oli selkeästi myös keskeisin kohde, jossa on tarpeen kehittää kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä. Helsingin rajalle toivottiin pyöräpysäköintiä bussipysäkin yhteyteen.

Kaivokselan työpaikka-alueen muuttaminen asuinalueeksi koettiin erittäin positiiviseksi asiaksi muun muassa siksi, että palvelutason arveltiin paranevan. Muutama vastaaja oli kuitenkin myös huolissaan siitä, häviävätkö kaikki työpaikat alueelta, mikä yksipuolistaisi aluetta liikaa.

Muut toiveet tulevasta koskivat pienen mittakaavan lähiympäristöparannuksia. Toiveissa oli lisää tilaa nuorille, viihtyisiä aukioita ja toreja sekä siistejä kahviloita ja ravintoloita.

Virkistysympäristöltä toivottiin yhtenäisempiä reittejä sekä erilaisia aktiviteettimahdollisuuksia niihin. Tärkeäksi asiaksi koettiin myös esteetön kävely- ja pyöräily-ympäristö. Vanhan Kaivokselan puolella myös parkkipaikkojen vähäisyys puhuttaa edelleen.

3. MAANKÄYTÖN VAIHTOEHDOT

Tarkempia tarkasteluja varten luotiin useampia yleispiirteisiä maankäyttövaihtoehtoja. Keskeisimmät muuttujat eri vaihtoehdoissa olivat Vantaanlaaksontien paikka sekä asumisen ja työpaikkojen suhde.

Vantaanlaaksontielle tutkittiin neljää eri yleispiirteistä linjausvaihtoehtoa (kuva 24): 1) tie nykyisellä paikallaan, 2) tien siirto Vetotien kohdalta Hämeenlinnanväylän varten, 3) tien alun siirtäminen Vaskivuorentien keskikohdalle ja 4) tien siirtäminen lännemmäs Helsingin rajalta asti ja Vetotien kohdalta Hämeenlinnanväylän varten. Vantaanlaaksontien kääntämiselle Hämeenlinnanväylän varteen todettiin olevan muitakin mahdollisuuksia, kuin vaihtoehdoissa 2 ja 3 tarkastellut, mutta niiden katsottiin antavan hyvän yleiskuvan vaikutuksista.

Liittymävälin Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaaksontien välillä katsottiin muodostuvan liian lyhyiksi vaihtoehdossa 3. Lisäksi Vantaanlaaksontien siirto olisi lisäksi tullut selkeästi kalliimmaksi kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2.

Linjausvaihtoehdossa 4 tavoiteltiin maankäytön tehostamista runkolinjan välittömässä läheisyydessä mutta tehtyjen tarkastelujen perusteella se osoittautui haasteelliseksi. Lisäksi katujärjestelyjen kustannus olisi kasvanut merkittävästi ja Kaivokselan liittymän toimivuus olisi voinut heikentyä. Vaihtoehto olisi kuitenkin mahdollistanut urbaanin kaupunkikuvan luomisen alueen keskeiseen osaan, joskin toteuttamisen haasteena olisivat säilyneet raitiotien vaatimat kaarresäteet sekä Vantaanlaaksontien vieressä virtaava avo-oja.

Jatkotarkasteluun valittiin linjausvaihtoehdot 1 ja 2.

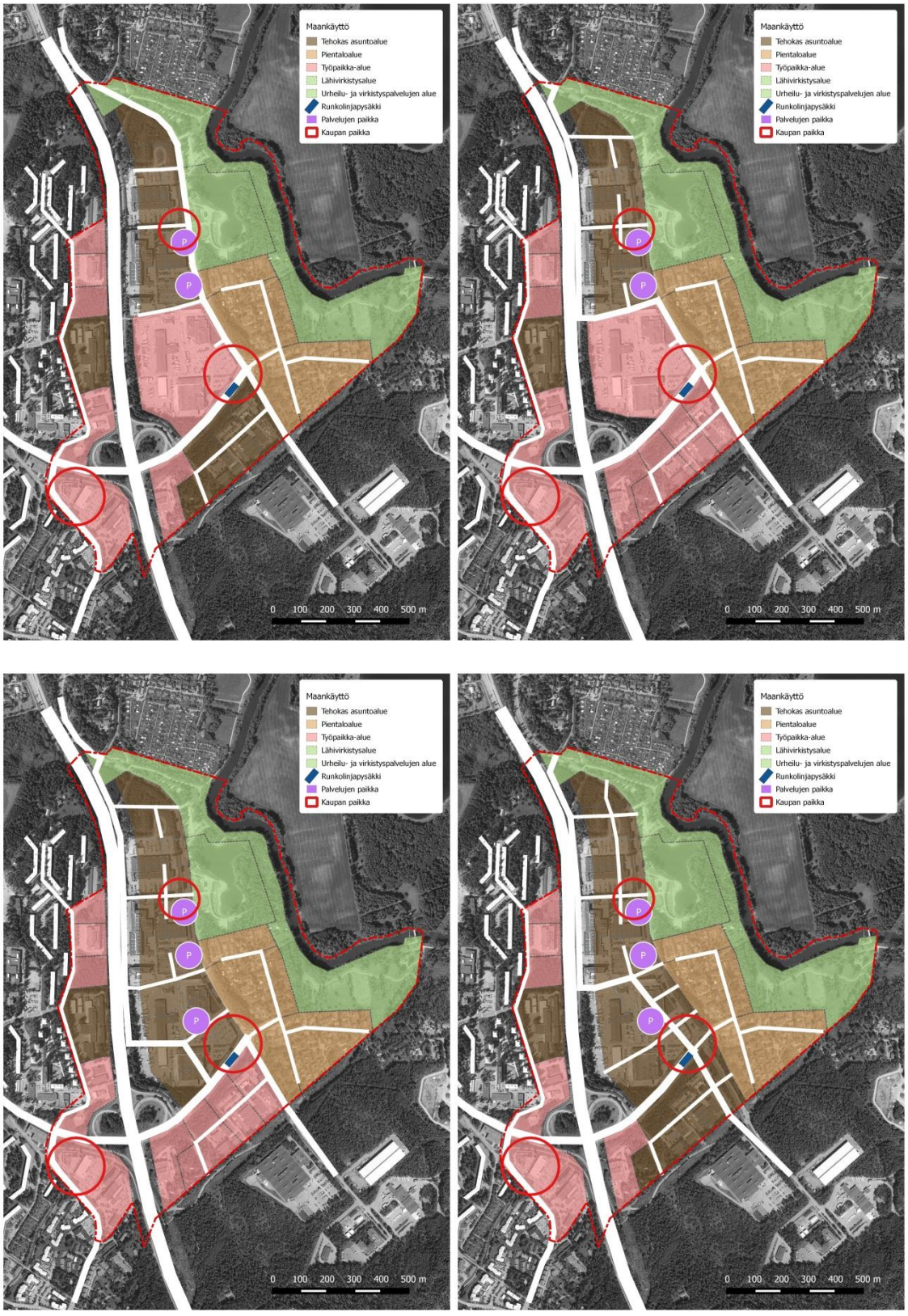
Työpaikkojen ja asumisen suhteelle muodostettiin myös neljä yleispiirteistä vaihtoehtoa (kuva 24): 1) lähes koko Hämeenlinnanväylän itäpuolen muuttaminen asumiseen, 2) Vaskivuorentien eteläpuolen säilyttäminen työpaikka-alueina Hämeenlinnanväylän molemmin puolin, muun alueen muuntuessa asumiseen, 3) vain Silvolan pohjoiskärjen muuntaminen asumiseen ja 4) Hämeenlinnanväylän itäpuolen muuntaminen asumiseen lukuun ottamatta nykyistä Bilian aluetta. Kaikkien vaihtoehtojen koettiin olevan mahdollisia vaiheita alueen maankäytön kehityksessä, mutta yleiskaavatasolla vaihtoehto 1 arvioitiin parhaaksi.

Vaihtoehdoissa 2 työpaikka-alueen koettiin jäävän pienehköksi ja sen kehittymisedellytykset heikoiksi samalla kun yleiskaavan muutoksen keskeinen tavoite maankäytön tiivistämisestä runkolinjan varrella olisi jäänyt osin toteutumatta. Vaskivuorentien pohjoispuolisen alueen rakentuminen yhtenäiseksi kokonaisuudeksi olisi kuitenkin ollut todennäköistä, samalla kun alueen monipuolisuus olisi säilynyt ja suojautuminen melua vastaan parantunut.

Myös vaihtoehdosta 3 koettiin, ettei yleiskaavan keskeinen tavoite maankäytön tiivistymisestä runkolinjan varrella toteutuisi. Uuden asuinalueen pieni koko ja sijainti tekisi asuinalueesta myös hieman eristyneen yksikön, joka ei itsessään juuri tuottaisi palveluita alueelle. Vaihtoehdossa alueen monipuolisuuden todettiin kuitenkin kasvavan ja työpaikka-alueen vetovoiman säilyvän muita vaihtoehtoja parempana.

Vaihtoehdossa 4 työpaikka-alueen katsottiin jäävän kohtuullisen pieneksi ja yksittäiseksi palaseksi, samalla kun maankäytön tiivistyminen alueen keskeisimmällä alueella olisi pysynyt epätodennäköisenä. Toisaalta alueen monipuolisuuden katsottiin säilyvän vaihtoehdossa.

Muodostuvien uusien asuinalueiden arvioitiin myös rakentuvan korostetun erillisiksi yksiköiksi. Myös meluntorjunta koettiin vaihtoehtoa 1 vaikeammaksi.



Kuva 24. Tutkittuja yleispiirteisiä vaihtoehtoja. Ylhäällä vasemmalla tielinjaus 1 ja maankäyttövaihtoehto 4, ylhäällä oikealla tielinjaus 2 ja maankäyttövaihtoehto 3, vasemmalla alhaalla tielinjaus 3 ja maankäyttövaihtoehto 2 ja oikealla alhaalla tielinjaus 4 ja maankäyttövaihtoehto 1.

Jatkosuunnittelun ja tarkemman selvittämisen pohjaksi valittiin kaksi tielinjausvaihtoehtoa ja maankäyttövaihtoehto, jossa valtaosa Hämeenlinnanväylän itäpuolesta on osoitettu asumiseen. Keskeisiksi selvitettäviksi asioiksi nousivat liikenteellinen toimivuus sekä millä kriteereillä ja toimenpiteillä viihtyisän asuinalueen muodostuminen olisi mahdollista.

Jatkotarkastelussa maankäyttövaihtoehto, jossa Vantaanlaaksontie kääntyisi nykyisen Vetotien kohdilta Hämeenlinnanväylän varteen, arvioitiin parhaiten kaavatyön tavoitteita vastaavaksi (kuva 25. Se antaa myös parhaat edellytykset viihtyisän elinympäristön luomiselle. Tässä vaihtoehdossa pohjoisosien rakenne voi avautua suoraan seudulliseen viherrakenteeseen, kun vertailuvaihtoehdossa koko rakenne jäisi Vantaanlaaksontien ja Hämeenlinnanväylän väliin. Tämä ei todennäköisesti mahdollistaisi korttelirakenteen avautumista Vetokannakselle päin Vantaanlaaksontien liikennemelusta johtuen. Lisäksi Hämeenlinnanväylän varsi saadaan järkevään käyttöön, sillä asumisen sijoittaminen tien lähelle ei ole mahdollista.

Vantaanlaaksontien nykyisen linjauksen säilyttämistä perustelisi alueen helpompi vaiheittainen toteuttaminen sekä tieinfrastruktuurin pienemmät rakentamiskustannukset. Alustavassa tarkastelussa liikennejärjestelyiden kustannuserot arvioitiin kuitenkin kohtuullisen pieniksi.



Kuva 25. Jatkosuunnitteluun valitut yleissuunnitelmavaihtoehdot. Vasemmalla Vantaanlaaksontie nykyisellä paikallaan. Oikealla Vantaanlaaksontie on käännetty Vetotien tasolta Hämeenlinnanväylän varteen.

4. YLEISKAAVAN KUVAUS

4.1. KOKONAISRAKENNE

Hämeenlinnanväylän itäpuolella uusi rakenne sijoittuu kokonaisuudessaan joukkoliikenteen runkolinjan läheisyyteen, jonka linjausvaihtoehtoja on luonnoksessa vielä kaksi: Vaskivuorentie ja Louhijanpolun alikulku. Tehokkain rakentaminen on osoitettu runkolinjapysäkkien ympärille, jonne sijoittuu pääasiallisesti myös liike-, toimitila- ja palvelurakentaminen. Uuden asuinrakentamisen tehokkuus laskee pohjoista kohti.

Vantaanlaaksontie kääntyy nykyisen Vetotien kohdilta Hämeenlinnanväylän varteen ja yhtyy suunnittelualueen pohjoisosassa jälleen nykyiseen linjaukseen. Tämä mahdollistaa pohjoisen korttelirakenteen avautumisen viheralueille ja vähentää liikenteestä asumiselle koituvia haittoja. Vetokannas ja Vantaanjoen virkistysalueet säilyvät tärkeimpinä virkistysalueina, minkä lisäksi virkistysverkosto täydentyy korttelien sisäisillä viheralueilla.

Uusi asuminen on suunniteltu sijoittumaan riittävän etäälle Hämeenlinnanväylästä, jotta ilmanlaatuhaittoja pystytään ehkäisemään. Hämeenlinnanväylän ja asuinalueiden välistä tilaa on mahdollista hyödyntää toimitilarakentamiseen tai pysäköintiin, mikä mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen keskitetysti pysäköintitaloihin.

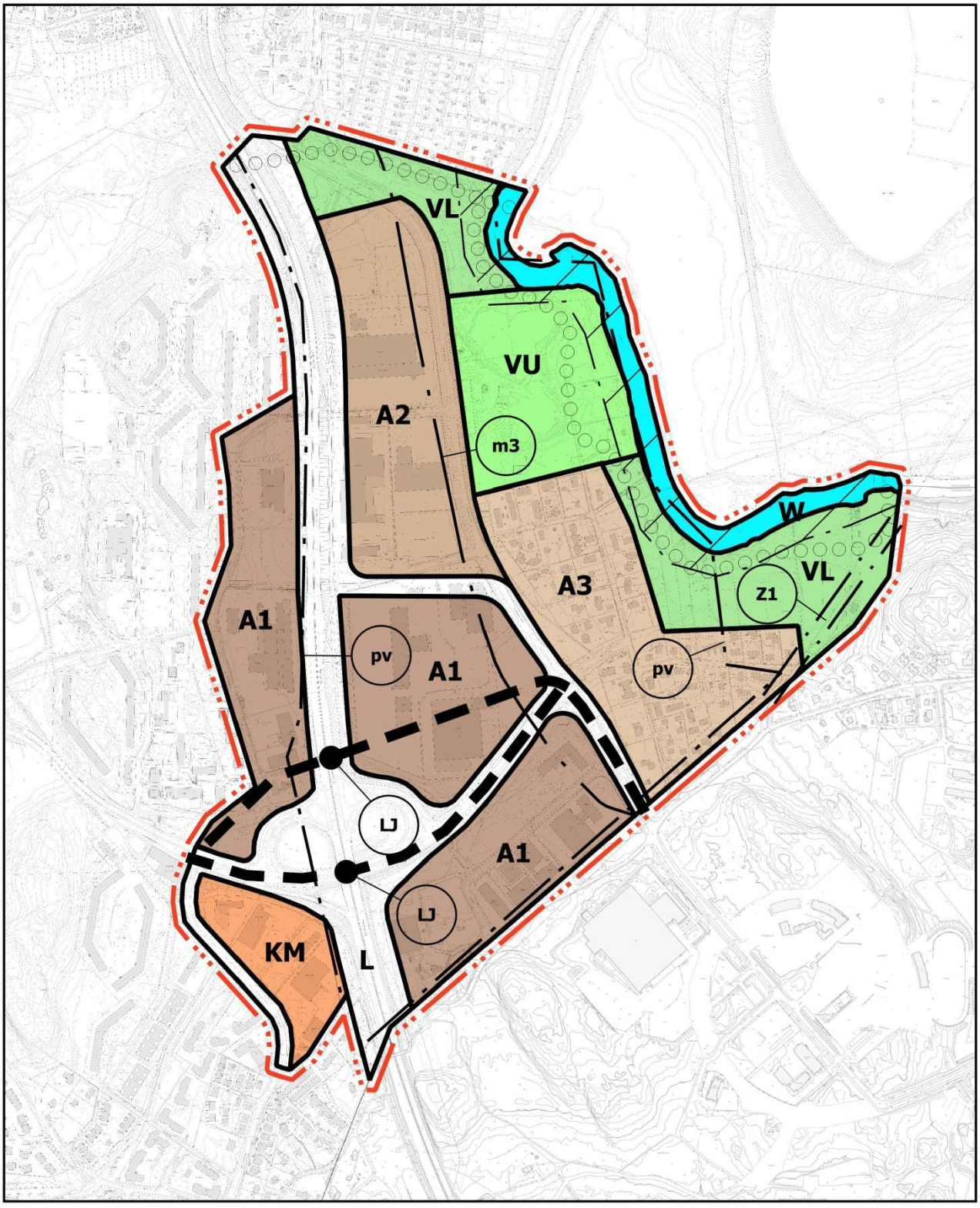
Suunnittelualueen lounaiskulma säilyy nykyisenkaltaisena toimitila-alueena. Hämeenlinnanväylän ja Vanhan Kaivokselan välinen alue muuttuu asuinvaltaiseksi alueeksi.

Uusi rakenne liittyy tiiviisti suunnittelualueen eteläpuoliseen Kuninkaantammen alueeseen, vaikka kaupunkien rajaa korostaa jatkossakin suurjännitevoimalinja. Lukuisat alikulut yhdistävät uuden alueen Vanhan Kaivokselan puolelle, mutta alikulkuja ja niiden ympäristöjä on tarpeen kehittää edelleen kaupunkirakennetta sitovina tekijöinä. Keskeisin Vanhaa ja uutta Kaivokselaa yhdistävä yhteys rakentuu nykyisen Linderinpolun linjausta mukaillen.

4.2. YLEISKAAVAKARTTA, -MERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maankäyttö tarkentuu asemakaavoitusvaiheessa. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääkäyttötarkoituksen, minkä lisäksi alueella voidaan sallia myös muita käyttötarkoituksia asemakaavoituksen yhteydessä. Myös alueiden rajat täsmentyvät jatkosuunnittelussa.

Kaivokselan yleiskaavan muutos on luonteeltaan paikkakaava. Siinä on käytetty pääasiallisesti samoja merkintöjä ja määräyksiä kuin Vantaan voimassa olevissa yleiskaavoissa. Paikoin määräyksiin on tehty muutamia lisäyksiä ja täydennyksiä.



Kuva 26. Yleiskaavakartta.

Pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen osoitettuja alueita on yhteensä 54 hehtaaria (A1, A2, A3). Kaupallisten palveluiden alueeksi (KM) on osoitettu 4 hehtaaria ja virkistystoimintaan 21 hehtaaria (VL, VU). Muu osa alueesta on osoitettu tieliikenteen alueeksi (L) ja vesialueeksi (W).

Taulukko 1. Pääkäyttötarkoitukset pinta-aloineen.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (HA)
A1	27
A2	13
A3	13
KM	4
VL	13
VU	9
W	4
L	23
Yhteensä	106

Oikeusvaikutteinen yleiskaavakartta-, -merkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteinä (Liite 8).

4.3. MITOITUS

Mitoituksen pohjana on ollut rakennemalli, jonka perusteella suunnittelualueelle on mahdollista rakentaa uutta asumisen kerrosalaa noin 300 000 kerrosneliömetriä. Tämä mahdollistaisi uusien asuntojen rakentamisen jopa 6000 uudelle asukkaalle. Kaavaratkaisu vähentää toimitilarakentamisen mahdollisuuksia alueella merkittävästi asuinkortteleiden korvatessa monin paikoin nykyiset toimitila-alueet. Yleiskaavassa ei osoiteta rakennusoikeutta, vaan se ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä.

4.4. ASUMINEN, TYÖPAIKAT JA PALVELUT

Valtaosa suunnittelualueesta on osoitettu yleiskaavassa asumiseen, pitäen sisällään tarvittavien julkisten palveluiden varaukset. Suunnittelualueen lounaiskulma säilyy edelleen työpaikkatoimintojen alueena.

Runkolinjan läheisyydessä sijaitsevat, nykyisellään työpaikkakäytössä olevat alueet on osoitettu Silvolan puolella tehokkaiksi asuntoalueiksi (A1), joilla sallitaan myös asuinympäristöön soveltuva toimitilarakentaminen. Alueet rakentuvat pääasiallisesti 4-6 kerroksisina asuinkerrostaloina, joiden sekaan sijoittuu myös palveluita ja toimitiloja. Tehokkaan rakentamisen vastapainoksi kortteleiden sisäpihat tulee varata pääasiassa maanvaraisiksi viheralueiksi. Korttelipihoilla on siten mahdollista luoda viihtyisiä piha-alueita ja vesiteemaa voidaan korostaa myös korttelirakenteen keskellä esimerkiksi hulevesiratkaisujen avulla.

Vaskivuorentie ja Vantaanlaaksontie rakentuvat kaupunkikuvaltaan urbaanina katutilana ja niiden risteyksestä muodostuu paikallinen solmukohta, johon tulee asemakaavassa osoittaa myös kivijalkatoimitilaa. Katuympäristön tulee tukea liikkumista jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Hämeenlinnanväylän länsipuolella sijaitseva nykyinen työpaikka-alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, joka yhdistyy kiinteästi Vanhan Kaivokselan asuinalueeseen. Yleiskaava mahdollistaa kuitenkin nykyisten Aren toimitilojen ja kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävän Sarlinin toimistorakennuksen säilymisen tulevaisuudessakin.



Kuva 27. Yleiskaavaratkaisun pohjaksi tutkittu rakennevaihtoehto.

Nykyinen Silvolan pientaloalue on osoitettu kokonaisuudessaan pientaloalueeksi (A3). Alueelle ei tule suuria muutoksia, vaan se täydentynee pientaloalueena mahdollisuuksien mukaan. Runkolinjan läheisyydessä tehokkaampikin rakentaminen voi tulla kysymykseen.

Vetotien pohjoispuolinen alue on yleiskaavassa osoitettu matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2), rakentamisen tehokkuuden sijoittuessa A1- ja A3-alueiden välimaastoon. A2-alue rakentuu pienkerrostalojen ja pientalojen yhdistelmänä, mikä luo koko alueelle monipuolisuutta. Alueelle sijoittunevat myös Silvolan tärkeimmät julkiset palvelut.

Kaikki asuntorakentaminen tulee asemakaavoitusvaiheessa sijoittaa riittävän etäälle Hämeenlinnanväylästä, jotta voidaan vähentää altistumista ilman epäpuhtauksille.

Suunnittelualueen lounaiskulma on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (KM), joka kehittyy edelleen monipuolisena työpaikka-alueena. Uusi merkintä mahdollistaa nykyisen toiminnan kehittämisen alueella paremmin kuin yleiskaavan 2007 työpaikka-alue-merkintä (TP). Alueelle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta ei päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä.

Ostovoiman lisääntyessä merkittävästi Silvolan puolella tarvitaan myös Hämeenlinnanväylän itäpuolella uutta tilaa kaupallisille palveluille. Päivittäistavarakaupan laskennallinen lisätarve alueella on noin 3000 kerrosneliömetriä ja erikoiskaupan sekä muiden kaupallisten palveluiden noin 5000 kerrosneliömetriä. Erikoiskauppa tullee jatkossakin keskittymään Myyrmäen keskustaan, mutta uutta liiketilaa tulee osoittaa esimerkiksi rakennusten kivijalkaan keskeisimmille paikoille kummallekin puolelle Hämeenlinnanväylää.

Muille palveluille ei yleiskaavassa ole osoitettu erillisiä alueita. Suunnittelussa on kuitenkin varauduttu yhtenäiskoulun ja päiväkodin muodostamaan kokonaisuuteen, jonka ohjeellisena tilavaatimuksena on 4 hehtaarin tontti. Koulu- ja päiväkotirakentamista on hahmoteltu Vetokannaksen lounaispuolelle, jolloin ne sijoittuisivat kohtuullisen etäisyyden päähän Hämeenlinnanväylästä ja ulkoliikuntapaikkojen sekä palvelutilojen yhteiskäyttö olisi mahdollista. Tämä mahdollistaa myös tehokkaimman rakentamisen sijoittamisen runkolinjapysäkin viereisiin kortteleihin, mikä olisi toinen mahdollinen paikka palveluille. Päiväkotitiloille lienee tarvetta lisäksi myös Taivaltien ympäristössä.

Päivittäisten palveluiden helppo saavutettavuus luo arjen sujuvuutta, joten nämä palvelut tulee sijoittaa siten, että ne ovat kaikkien ikäryhmien saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

Todellinen palvelutarve ja mitoitus tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.5. LIIKENNE

4.5.1. Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen muuttaminen asumiseen aiheuttaa muutostarpeita katuverkkoon. Suurin muutos on Vantaanlaaksontien siirtäminen Vetotien kohdalta Hämeenlinnanväylän varteen. Tien siirto vaatii myös uuden sillan rakentamista Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien liittymään johtuen erikoiskuljetusten vaatimasta tilavarauksesta. Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien kiertoliittymää tulee siirtää, jotta pikaraitiotien raiteille saavutetaan suunnitteluohjeiden mukainen kaarresäde.

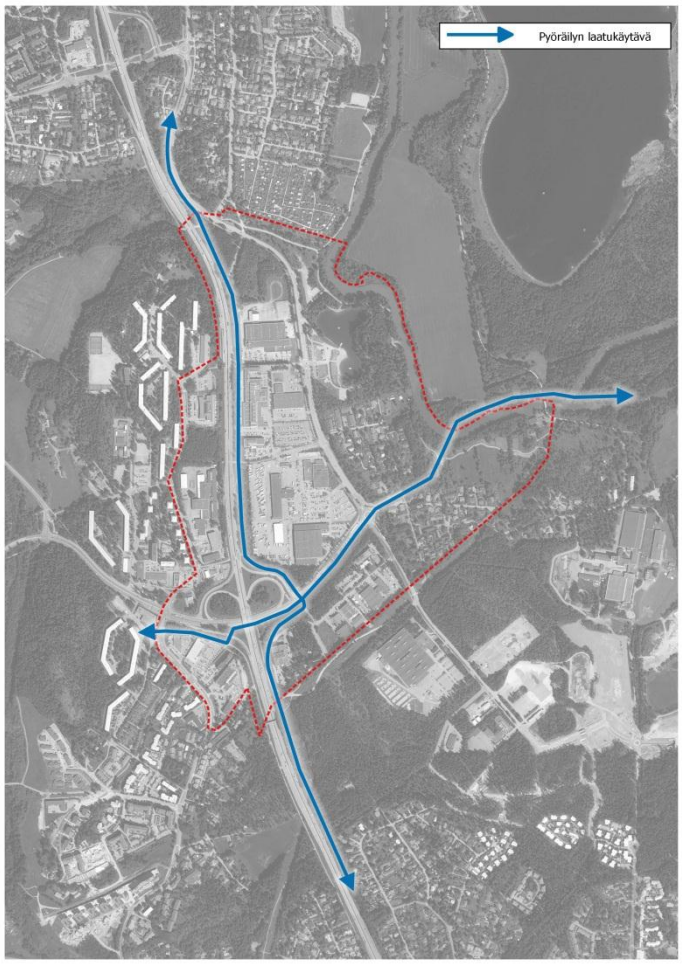
Vantaanlaaksontien varteen on alustavassa yleissuunnitelmassa esitetty viisi tonttikatua, joista kaksi on nykyisten katujen, Taivaltien ja Vetokujan, kohdalla.

Vantaanlaaksontien liikennemäärät pienenevät läpiajon vähentymisen myötä vaikka alueen maankäyttö tehostuu. Liikennemäärien ennustetaan putoavan 8000 ajoneuvosta/vrk 4000 ajoneuvoon/vrk, kun Vantaanlaaksontien uusi linjaus toteutetaan riittävän pienimuotoisena ja hitaana. Vantaanlaaksontien siirron kustannuksiksi Vaskivuorentien liittymästä pohjoiseen on arvioitu 4,5 miljoonaa euroa, mikä on 1,7 miljoonaa kalliimpi ratkaisu kuin Vantaanlaaksontien säilyttäminen nykyisellä paikallaan.

4.5.2. Kävely ja pyöräily

Suunnittelualueen jalankulku- ja pyöräilyverkko paranee alueen muuttuessa asumiseen. Yhteyksien määrä kasvaa uusien tonttikatujen ja asuintalojen väliin suunniteltujen kulkuväylien myötä. Hämeenlinnanväylän itäpuolelle on hahmoteltu kolmea rinnakkaista pohjois-eteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä.

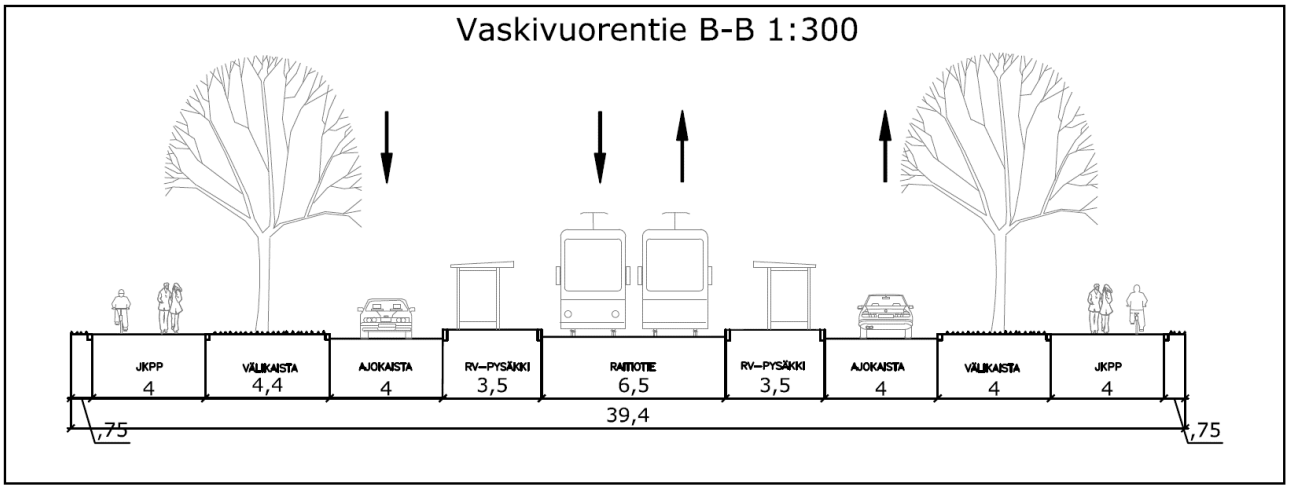
Pyöräilyn laatukäytävät suunnitellaan Hämeenlinnanväylän varteen ja Vaskivuorentieä pitkin. Hämeenlinnanväylän suuntainen linjaus sijoittuu väylän itäpuolelle yhdistäen alueen etelässä Helsinkiin ja pohjoisessa Kivistöön. Vaskivuorentietä kulkeva reitti yhdistää alueen Myyrmäkeen, Pakkalaan ja Tikkurilaan.



Kuva 28. Pyöräilyn laatukäytävät suunnittelualueella.

4.5.3. Joukkoliikenne

Vaskivuorentiellä ja Vantaanlaaksontiellä on varauduttu nykyisen bussirunkolinjan muuttamiseen pikaraitiotieksi. Liikenteen yleissuunnitelmassa pikaraitiotie kulkee omalla kaistallaan Hämeenlinnanväylän alikulun itäpuolella. Alikulun kohdalla raitiotie joutuu käyttämään sekakaistaa ajoneuvoliikenteen kanssa, mutta sen länsipuolella raitiotie siirtyy taas omalle kaistalleen. Vantaanlaaksontien poikkileikkaus on suunniteltu siten, että erikoiskuljetusten reitti ei risteä pikaraitiotien kanssa, vaan se mahtuu kulkemaan katutilan itälaitaa. Pikaraitiotien pysäkkiä on esitetty Vaskivuorentielle kiertoliittymän länsipuolelle.



Kuva 29. Tyyppipoikkileikkaus Vaskivuorentieltä pikaraitiotiepysäkkien kohdalta.

Pikaraitiotielle on hahmoteltu myös vaihtoehtoista reittiä Vaskivuorentien pohjoispuolelle (kuva 30). Reitti kulkisi Vaskivuorentien pohjoispuolelle tulevan asuinalueen läpi ja alittaisi Hämeenlinnanväylän Kaivokselan eritasoliittymän pohjoispuolen alikulusta. Alikulku jouduttaisiin luultavasti uusimaan, mutta sen uusimisen yhteydessä voitaisiin rakentaa vaihtopysäkit Hämeenlinnanväylän busseille, jolloin joukkoliikenteen vaihdoista saataisiin miellyttäviä ja sujuvia. Pikaraitiotien reitti jatkuisi Kaivokselan nykyisen ostoskeskuksen kohdalla ja siirtyisi Vaskivuorentielle Kaivosvoudintien länsipuolella. Tässä vaihtoehdossa Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien kiertoliittymä voisi säilyä lähes nykyisellään.

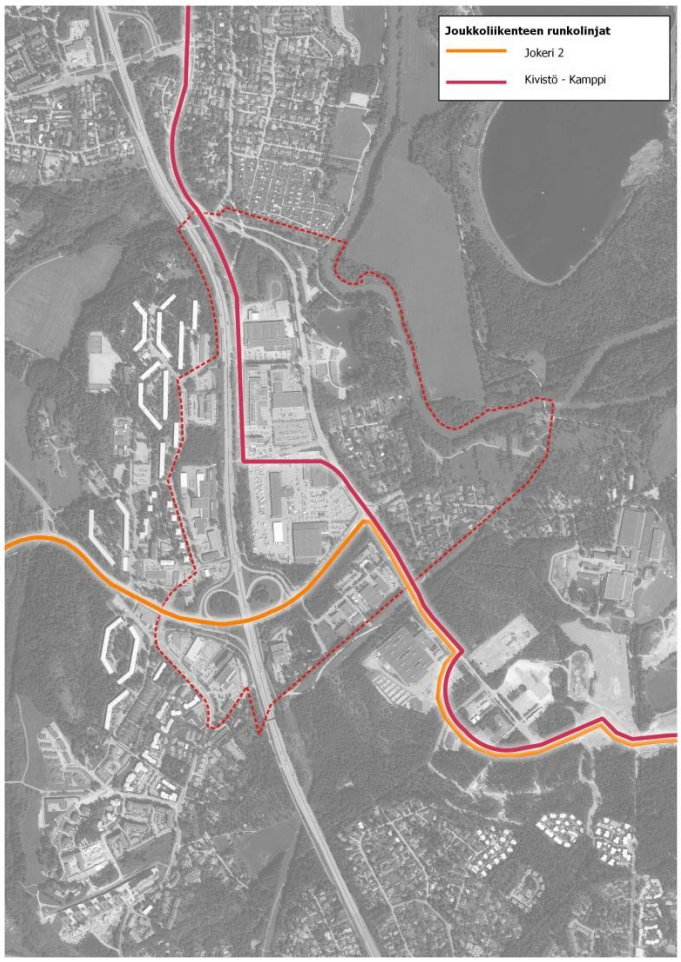


Kuva 30. Alustava luonnos vaihtoehtoisesta pikaraitiotielinjauksesta. Pikaraitiotielinjaus oranssilla.

Myös vaihtoehtoisella reitillä pystyttäisiin tehokkaasti palvelemaan suunnittelualueen asukkaita, joskin pysäkkien väleistä muodostuisi helposti liian lyhyitä runkolinjatasoiselle yhteydelle. Vaihtoehtoisessa linjauksessa maankäytöllinen solmukohta muodostuisi Vantaanlaaksontien sijaan korttelirakenteen sisälle.

Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty molemmat vaihtoehtoiset linjaukset, joiden paremmuutta tarkastellaan jatkotyössä.

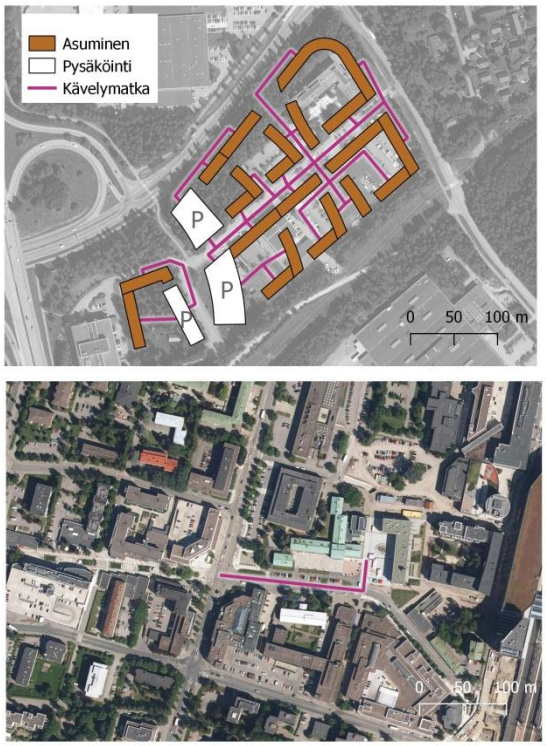
Vantaanlaaksontiellä on varauduttu myös säteittäiseen runkolinjaan 32 metrin pysäkeillä. Pysäkkiparit sijaitsevat Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien liittymässä, Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien liittymässä sekä Vetokujan kohdalla. Pysäkkien sijainneilla pyritään palvelemaan mahdollisimman tehokkaasti alueen asukkaita sekä palveluita. Runkolinjojen lisäksi alueella tulee olemaan myös paikallisia linjoja ja kaukoliikenteen bussit kulkevat alueen läpi Hämeenlinnanväylää pitkin.



Kuva 31. Joukkoliikenteen runkolinjat suunnittelualueella.

4.5.4. Pysäköinti

Alueen pysäköinti järjestetään pääosin keskitetysti pysäköintilaitoksissa, jotka sijoittuvat Hämeenlinnanväylän varteen. Pysäköinnin keskittäminen väylän viereen johtuu Hämeenlinnanväylän läheisyyden heikosta ilmanladusta, minkä takia asumisen tulee sijoittua riittävän etäälle väylästä. Samalla ratkaisu edistää kestävien kulkumuotojen kilpailukykyisyyttä, ilman että kävelyetäisyydet pysäköintilaitoksiin muodostuisivat pitkiksi.



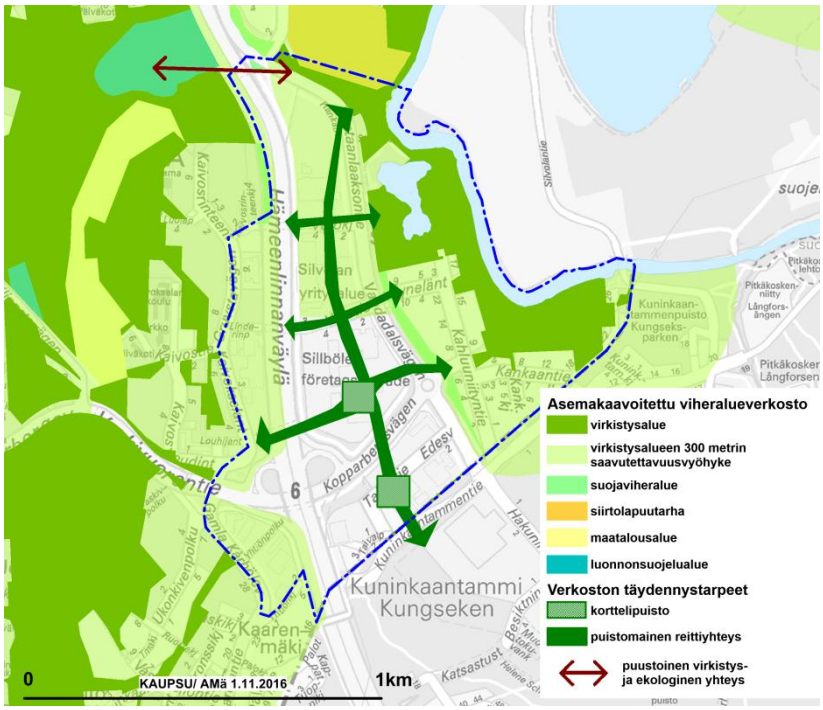
Kuva 32. Esimerkki pysäköinnin järjestämisestä suunnittelualueella ja keskimääräisistä etäisyyksistä pysäköinnin ja asuntojen välillä. Keskimääräinen kävelymatka asunnon ja pysäköintipaikan välillä on esimerkissä 200 metriä, mikä vastaa kävelymatkaa Tikkuraitin ja Kielotien risteyksestä Tikkurilan uudelle torille.

4.6. VIHER- JA VIRKISTYSYMPÄRISTÖ

Yleiskaavan 2007 viheralueverkosto säilyy yleiskaavan muutoksessa, samoin ohjeellinen ulkoilureitti. Viheryhteys levenee suunnittelualueen pohjoisosassa Vantaanjoen varren ja Mätäojan laakson virkistysalueiden välillä. Yleiskaava osoittaa myös ohjeellisen paikan kevyen liikenteen sillalle Vantaanjoen yli. Vetokannaksen alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluille (VU) ja muut viheralueet lähivirkistysalueiksi (VL). Vantaanjoen ympäristö säilyy maisemallisesti arvokkaana alueena.

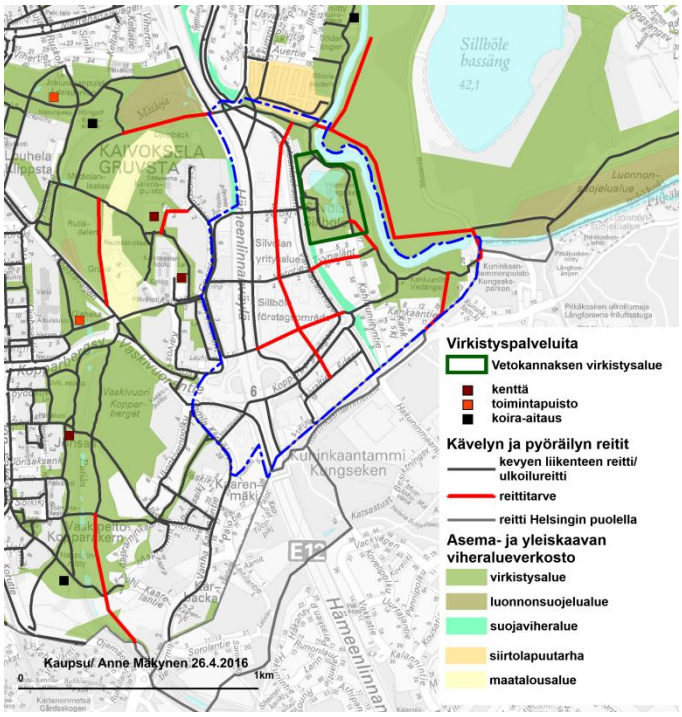
Yleiskaavan yleispiirteisyyden takia lähipuistot sisältyvät asuntoalueisiin (A1, A2, A3). Puistojen mitoitus ja sijainti määritellään asemakaavassa. Silvolan tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon, että Vantaanjoen varren virkistysalue palvelee lähipuistona vain Silvolan pientaloaluetta ja uuden asutuksen pohjoisosaa. Hämeenlinnanväylän eristysvaikutuksen lisäksi Vantaanlaaksontie ja Vaskivuorentie ovat vilkkaita pääkatuja, joten uusia korttelipuistoja tarvitaan niiden rajaamille alueille.

Vanhan Kaivokselan yhteyksiä Silvolan kautta Vantaanjokivarren virkistysalueille kehitetään puistomaisiksi. Tavoitteena on myös muodostaa asuinkortteleiden väliin pohjois-eteläsuuntainen puistomainen reittiyhteys, joka on irti vilkkaista kaduista. Suunnittelualueen pohjoisreunan viheryhteyttä on tarpeen vahvistaa muuttamalla vielä rakentamatonta korttelimaata virkistysalueeksi. Yhteyden tärkeys virkistyksen kannalta korostuu asutuksen lisääntyessä Hämeenlinnanväylän itäpuolella ja se turvaa liito-oravien liikkumisverkostossa tärkeän väylän ylistyspaikan.



Kuva 33. Puistoverkostoa on täydennettävä korttelipuistoilla siellä, missä asemakaavoitetut virkistysalueet jäävät vilkkaan liikenneväylän taakse.

Vetokannaksen virkistyspalvelualue säilyy yleiskaavassa ennallaan. Vetokannaksella on uinnin lisäksi leikki- ja pelialueita ja sinne suunnitellaan muun muassa skeittipuistoa. Mätäojan laaksoon sijoittuvat Ojahaan ja Jokiuoman toimintapuistot palvelevat monipuolisina leikki-, peli- ja liikunta-alueina myös Silvolan aluetta (Viheralueohjelma 2011 - 2020). Kaivokselan nykyiset liikuntapuiston ja koulun kentät palvelevat myös Silvolan aluetta. Puistoleikkipaikkojen tarve suunnitellaan asemakaavoja laadittaessa. Uusia reittitarpeita syntyy maankäytön muutoksesta uuden asuntoalueen sisälle. Yleiskaavassa 2007 suunnitelluista ulkoilureittiyhteyksistä on toteuttamatta muun muassa Vantaanjoen ylittävä silta ja joen itäpuolen reitti. Näiden toteuttamisen tarve korostuu asutuksen lisääntyessä.



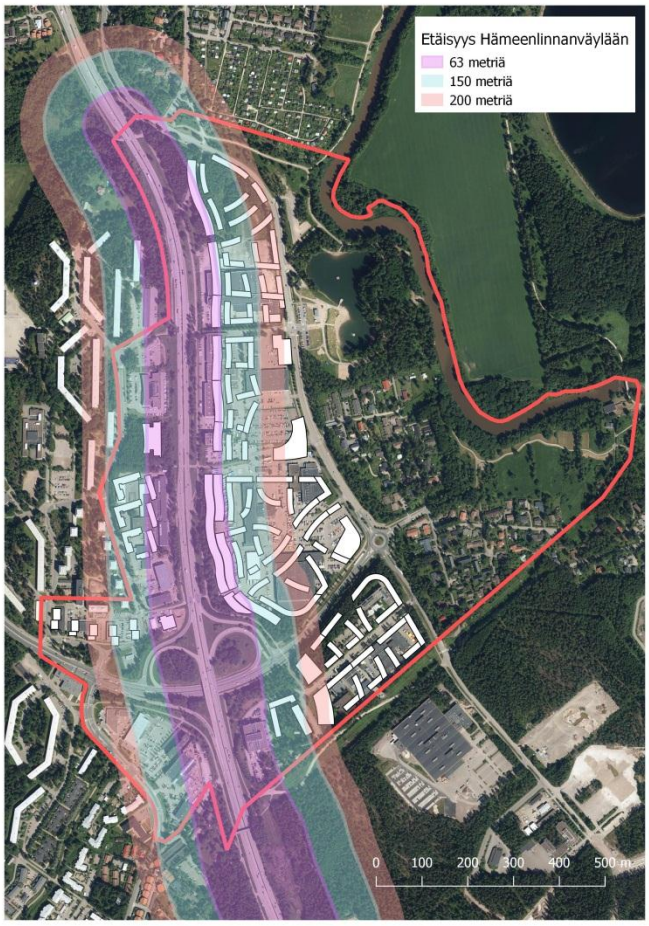
Kuva 34. Virkistyspalvelut ja reitit

4.7. YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN HALLINTA

Keskeisin asia hyvän ilman laadun varmistamiseksi suunnittelualueella on asuinrakennusten sijoittaminen riittävän etäälle Hämeenlinnanväylästä. Etäisyyden määrittelyssä on apuna hyödynnetty HSY:n laatimia ilmanlaatuvyöhykkeitä. Ilmanlaatuvyöhykearvioinnissa väylän ja asuinrakentamisen välinen suositeltu etäisyys määräytyy liikenteen määrän mukaan. Herkille kohteille kuten koululuille etäisyyssuositukset ovat tätäkin suurempia.

Pahimman skenaarion mukaan Hämeenlinnanväylällä olisi vuonna 2040 yli 90 000 autoa, mikä tarkoittaisi ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan asuinrakentamisen sijoittamista minimissään 63 metrin päähän Hämeenlinnanväylälle suunniteltujen lisäkaistojen reunasta. Suositusetäisyys asuinrakentamiselle tällä liikennemäärällä on 150 m ja herkille kohteille 200 m. Liikenne-ennusteen perusskenaariossa liikennemäärät ovat merkittävästi pienempiä. Perusskenaariossa Hämeenlinnanväylän liikennemäärä olisi vuonna 2040 vajaat 60 000 ajoneuvoa.

Yleiskaavassa ei ratkaista kuinka lähelle väylää asuminen voi sijoittua, mutta suunnittelun lähtökohtana on ollut asuinrakennusten sijoittaminen selkeästi minimietäisyyksiä kauemmas. Suunnittelutyön yhteydessä on osoittautunu,t että asumisen sijoittaminen suositusetäisyyksien päähän ei ole realistista. Herkät kohteet on rakennemallissa sijoitettu noin 150 metrin päähän Hämeenlinnanväylästä.



Kuva 35. Uuden rakenteen sijoittuminen suhteessa Hämeenlinnanväylään.

Hämeenlinnanväylän itäpuolella liikenteen melua voidaan torjua pääasiallisesti kolmella keinolla: 1) rakentamalla vähintään meluaita Hämeenlinnanväylän varteen, 2) muodostamalla korttelirakenteesta melua torjuva rakenne tai 3) sijoittamalla väylän ja piha-alueiden väliin muita toimintoja kuten pysäköintirakennuksia tai toimitiloja, joiden rakennukset ovat yli 7 metriä korkeita. Kaikilla kolmella keinolla on mahdollista alittaa korkein asuinympäristölle sallittu melutaso.

Jatkosuunnittelun lähtökohtana on hyödyntää kaikkia kolmea keinoa Hämeenlinnanväylän itäpuolella kustannustehokkaasti. Meluaidan rakentamiskustannukset koituisivat todennäköisesti kaupungin maksettavaksi, joka perisi ne maanomistajilta maankäyttösopimuksien yhteydessä.

Tärkeät pohjavesialueet on yleiskaavassa esitetty omalla merkinnällään, joilla on kielletty pohjaveden laatua tai määrää vaarantavat toimenpiteet.

Nykyisin kaavamuutosalueella on useita pilaantuneiksi epäiltyjä tai todettuja maa-alueita. Pilaantuneet ja pilaantuneiksi epäillyt alueet tutkitaan asemakaavavaiheessa ja tarvittaessa kunnostetaan ennen rakentamista. Mahdollisten pilaantuneiden maa-aineisten poisto ja maaperän kunnostaminen vähentävät pohjaveden pilaantumisen riskiä.

4.8. YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO

Suunnittelualueen maankäytön muuttuessa tukeudutaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaan tekniseen verkostoon ja täydennetään sitä tarpeen mukaan.

Vesihuollon järjestämisessä tukeudutaan olemassa olevaan runkoverkostoon. Alueen läpi etelä-pohjoissuuntaisesti varaudutaan johtamaan uusi runkovesijohto Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Myyrmäen vesitornille. Uusi runkovesijohto voidaan sijoittaa Vantaanlaaksontien alle.

Yleiskaavamuutoksen myötä alueella tullaan todennäköisesti tarvitsemaan johtosiirtoja sekä uutta jakeluverkostoa. Erityisen tärkeää jatkosuunnittelussa on huomioida alueen eteläosassa kulkeva runkovesijohto, jonka siirtämistä tulisi välttää, koska se palvelee Vantaan lisäksi Helsinkiä ja Espoota ja on yksi merkittävimmistä runkoyhteyksistä vedenpuhdistuslaitokselta kuluttajille. Eniten johtosiirtopainetta syntyy käytöstä poistettavan Vetotien ympäristössä, jonka alla nykyään sijaitsee runsaasti vesihuoltoa.

Jatkosuunnittelussa tulee selvittää tarvitseeko vesihuolto siirtää etelämmäksi Vantaanlaaksontien uuden linjauksen alle vai voivatko putket säilyä kokonaan tai osin ennallaan korttelirakenteessa. Samassa tarkastelussa on selvitettävä voiko nykyinen paineenkorottamo säilyä ennallaan. Alueen kehittyessä tarvitaan pohjoisosaan uusi jätevedenpumppaamo, joka myös korvaisi nykyisen pumppaamon.

Yleiskaavamuutosta varten on tehty alustavaa tarkastelua vesihuoltoverkostoon kohdistuvista muutostarpeista (kuva 37). Linjaukset ovat kuitenkin riippuvaisia tulevista korttelirakenteista, joten tässä vaiheessa varsinaista vesihuoltosuunnitelmaa ei vielä pystytä laatimaan. Alueen korttelirakenteen tarkentuessa tullaan laatimaan vesihuoltosuunnitelma koko alueelle, jossa tarkastellaan vesihuoltoverkoston sijainnit, mitoitukset ja tulvareitit.

Yleiskaavamuutosalueella toteutetaan Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa. Käsittelemällä hulevesiä Silvolassa lievennetään omalta osaltaan tulvaongelmia Vantaanjoen alapuolisella osuudella Helsingissä. Vantaanjoen tulvariskin vähentämisen lisäksi tavoitteena on parantaa hulevesien laatua käsittelemällä vesiä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön. Lähtökohtana on, että hulevedet käsitellään niiden syntysijoilla. Asemakaavatöiden yhteydessä on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa tehdään tarvittavat tilavaraukset hulevesirakenteille.

Vantaanjoen läheisyydestä huolimatta suunnittelualueelle ei koidu merkittävää tulvariskiä.



Kuva 36. Vesihuoltoverkoston alustava yleissuunnitelma.

Lähes koko suunnittelualue Silvolan pientaloalueen joitain osia lukuun ottamatta on nykyisen kaukolämpöverkoston piirissä ja kaukolämpö soveltuu hyvin tiiviisti rakennetun alueen lämmitysmuodoksi. Kaukolämpöverkoston täydentämistarpeet ja kaukolämpöjohtojen tarkempi sijoittaminen tulee tutkia tarkemman suunnittelun yhteydessä. Kaukolämpöjohdot sijoitetaan nykyiseen tapaan pääsääntöisesti katualueille. Kaukolämmön tapaan myös kaukokylmä on mahdollista rakentaa alueelle, sillä maalämpökaivoihin perustuva alueellinen jäähdytys ei pohjavesiriskin vuoksi sovellu alueelle.

Suurin osa yleiskaavamuutoksen alueesta sijoittuu pohjavesialueelle, mikä rajoittaa maalämmön hyödyntämistä energiantuotantomuotona. Maalämpökaivoihin liittyy riski pohjaveden pilaantumisesta ja ne voivat vaikuttaa pohjaveden saantiin ja laatuun. Yksittäisille maalämpökaivoille pohjavesialueilla on annettu harkinnanvaraisesti lupia Vantaalla. Silvolan pientaloalueella on yksi maalämpökaivo ja siellä öljylämmityksen vaihtaminen maalämpöön voi tapauskohtaisesti olla perusteltua.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 54 § mukaan tärkeillä pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavettä lämpöpumppujen energialähteenä. Lupaan voi sisältyä tarkempia ehtoja mm. lämmönsiirtoaineiden ja muiden kemikaalien käytöstä. Maalämpökaivojen suojaetäisyys vedenottamoihin on 500 metriä. Useasta kaivosta koostuvien energiakenttien tekoa pohjavesialueille ei suositella. Pohjavesialueen vuoksi maalämpöä ei ole mahdollista hyödyntää alueella suuressa mittakaavassa.

Uusiutuvista energiamuodoista Kaivokselaan sopii erityisesti aurinkoenergian tuotanto. Tiiviillä asuinalueella puun poltto voi aiheuttaa ilmanlaatuongelmia ja pientuulivoimaa hyödynnetään kaupunkialueilla vain vähän, eivätkä sen tuotanto-olosuhteet ole alavalla alueella erityisen hyvät. Mallinnettu aurinkoenergiapotentiaali sen sijaan on hyvä, ja myös lähialueella sijaitsevien aurinkopaneelien mitattu tuotto on hyvä.

Aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää joko veden lämmitykseen aurinkokeräimillä tai sähkön tuotantoon aurinkopaneeleilla. Koska Kaivokselassa on kaukolämpöverkosto, erityisesti osa sähkönkulutuksesta kannattaisi kattaa aurinkopaneeleilla. Paneelit on mahdollista sijoittaa rakennusten katoille. Energiantuotannon optimoinnin kannalta aurinkosähkön tuotantoon tulee varautua jo suunnitteluvaiheessa erityisesti massoittelun sekä kattomuodon ja -kulmien valinnassa.

Rakennemallin mukaiselle kattopinta-alalle arvioitu aurinkopaneelien vuosituotto on noin 10 GWh, millä voitaisiin vuositasolla tuottaa yli puolet uusien rakennusten kiinteistö- ja laitesähkön kulutuksesta. Paneelien tuotto kuitenkin vaihtelee voimakkaasti vuorokauden- ja vuodenaikojen mukaan, mikä vaikuttaa taloudellisesti optimaaliseen mitoitukseen. Aurinkopaneeleilla on kuitenkin mahdollista kattaa merkittävä osa alueen sähkönkulutuksesta, mikäli sen edellytykset huomioidaan myös tarkemmassa suunnittelussa.

5. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KESKEISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1. VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEESEEN JA IHMISTEN ELINYMPÄRISTÖÖN

5.1.1. Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Helsingin seudun poikittaisen joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman ensisijaisesti kehitettävälle alueelle. Yhdyskuntarakenne täydentyy ja tiivistyy hyvän joukkoliikenteen palvelutason alueella, olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen. Silvolan rakentuminen asuinvaltaiseksi alueeksi tukee Myyrmäen ja Kuninkaantammen alueen kehittymistä ja mahdollistaa yhtenäisen 10 000 asukkaan kokonaisuuden rakentumisen Helsingin Keskuspuiston länsilaidalle.

Alueesta ei muodostu vahvaa omaa keskustaa vaan se tukeutuu muihin keskusta-alueisiin, ensisijaisesti Myyrmäkeen, jonne on joukkoliikenteellä muutaman minuutin matka. Kaupallisten palvelujen alueen kaavamääräys edesauttaa aluetta kehittymään paikallisena palvelukeskittymänä. Alueelle ei sallita hypermarketteja, millä varmistetaan että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Myyrmäen kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Alueen rakentuminen vahvistaa Myyrmäen keskusta-alueen elinvoimaisuutta uusien asukkaiden lisätessä lähialueen ostovoimaa merkittävästi.

Alueesta kehittyy etelä-pohjoissuuntainen yhdyskuntarakennekäytävä Myyrmäki-Martinlaakso-käytävän itäpuolelle, mikä tekee joukkoliikenteen järjestämisen osin haasteelliseksi. Kaivokselan yhdyskuntarakenteen tiivistyminen moottoritien ympärille aiheuttaa monia haasteita, jotka toisaalta ovat tyypillisiä tiivisti rakennetulla pääkaupunkiseudulla.

Työpaikka-alueen muutos asuinvaltaiseksi alueeksi yksipuolistaa läntisen Vantaan toiminnallista rakennetta, mutta varauksia toimitilarakentamiselle suunnittelualueen läheisyydessä on edelleen runsaasti.

5.1.2. Sosiaaliset vaikutukset

Yleiskaavan muutos mahdollistaa Kaivokselan kaupunginosan asukasmäärän kaksinkertaistumisen ja uusien asuntojen rakentamisen jopa 6000 asukkaalle. Asuntokannan merkittävä lisäys on positiivinen asia Helsingin seudulla, jossa on jatkuvasti jääty jälkeen seudullisista asuntotuotantotavoitteista.

Työpaikka-alueen väistyessä asumisen tieltä, nykyiset asukkaat saattavat kokea tutun ympäristön suuren muutoksen negatiivisena. Uudet asuinalueet monipuolistavat ja kasvattavat alueen asuntokantaa lisäten erilaisia asumismahdollisuuksia alueella, jossa on paljon pieniä asuntoja ja joista iso osa on rakennettu yhden vuosikymmenen aikana.

Tiivistyvä maankäyttö Hämeenlinnanväylän itäpuolella ei vähennä virkistysalueiden määrää alueella. Lähipuistoja on jopa lisättävä työpaikka-alueen muuttuessa asuntoalueeksi. Väestömäärän kasvattaminen lisää palveluita alueella, mikä parantaa niiden saavutettavuutta myös olemassa olevilta asuinalueilta.

5.1.3. Kaupunkikuva, kulttuurimaisema ja rakennusperintö

Maankäytön muutos aiheuttaa suuria muutoksia suunnittelualueen kaupunkikuvaan. Silvolan työpaikka-alue muuttuu suurten hallien ja laajojen asfalttikenttien dominoimasta alueesta kerrostalovaltaiseksi alueeksi pihoineen ja lähipuistoineen. Samoin pääosa Hämeenlinnanväylän länsipuolen työpaikka-alueesta muuttuu asuinkortteleiksi. Kaupunkikuva määrittyy tarkemmin vasta asemakaavoituksen myötä. Kerrostaloalueiden rakennetulle maalle perustettavat pihat ja puistot toteutunevat puistomaisina. Vetokannaksen alue on jo nykyisellään puistomainen.

Suunnittelualueen lounaiskulman kaupallisten palveluiden alue kehittynee kaupunkikuvallisesti nykyisen kaltaisena. Silvolan pientaloalueen kaupunkikuva säilyy nykyisellään vehreänä pientaloalueena.

Hämeenlinnanväylä säilyy olemukseltaan nykyisenkaltaisena suurena väylänä, vaikka näkymät muuttuvat jonkin verran mahdollisten lisäkaistojen ja maankäytön muutoksen myötä. Vaskivuorentien väljä katutila sen sijaan muuttuu merkittävästi kaupunkimaisemmaksi, koska asuntorakentaminen on ilmeeltään erilaista kuin nykyinen työpaikkarakentaminen ja lisäksi sijoittuu lähemmäs katua.

Vantaanjokilaakson VAT-maisema-alueeseen yleiskaavan muutos ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia. Jokirannan laaja virkistysalue säilyy ja sitä hoidettaneen jatkossakin osittain metsäisenä ja osittain avoimina niitty- ja käyttönurmialueina. Näkymä joelta säilyy nykyisenkaltaisena. Kerrostaloalueen näkyminen vastarannalle joenvarsipuuston yli tulee riippumaan rakennusten korkeudesta, mikä ratkaistaan vasta asemakaavassa.

Kaivokselantien ja Hämeenlinnanväylän välinen alue on jo menettänyt merkitystään Kaivokselan 1960-luvun kokonaisuuden osana siinä määrin, että aluetta ei enää ole perusteltua sisällyttää kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä Sarlinin toimistorakennus on kuitenkin hyvin mahdollista säilyttää osana muuttuvaa kaupunkirakennetta. Silvolan työpaikka-alueelle sijoittuvien kolmen kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi arvotetun rakennuksen säilyttämisen mahdollisuudet ovat heikommat, mutta ratkaistaan asemakaavassa. Neljäs kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus sijoittuu jokirannan asemakaavoitetulle puistoalueelle.

Muinaisjäännökset on tarkistusinventoinnissa todettu tuhoutuneiksi, eivätkä ne aiheuta rajoituksia tulevalle rakentamiselle. Tarkistusinventointi on selostuksen liitteenä (Liite 3).

5.1.4. Ilmanlaatu

Suunnitelmassa muutetaan työpaikka-alueita vilkkaasti liikennöidyn väylän varressa asuinalueiksi, jolloin on tarpeen arvioida ilmanlaatua asuinrakennusten ja oleskelupihojen sijaintietäisyyksillä. Maankäytön ja liikenteen suunnittelulla voidaan vaikuttaa ilmanlaatuun ja ilman epäpuhtauksille altistumiseen erityisesti toimintojen sijoittamisella riittävän kauas päästölähteistä sekä vaikuttamalla liikenteen kokonaismäärään ja kulkumuotojakaumaan. Yleiskaavan muutoksen lähtökohtana on ollut, että suunnittelussa pyritään takaamaan asuinalueen hyvä ilmanlaatu noudattamalla suositusten mukaisia suojaetäisyyksiä asuinrakennuksille ja herkille kohteille.

Suunnittelualueella ilmanlaatuun vaikuttaa erityisesti Hämeenlinnanväylä, jonka liikennemäärien ennustetaan kasvavan enimmillään yli 90 000 ajoneuvoon vuorokaudessa. Liikennemäärien

kasvaessa myös ilmanlaadun epäpuhtauksien pitoisuudet kasvavat. Raskaan liikenteen osuuden oletetaan pysyvän samana.

Suositusten mukaisia ilmanlaatuvyöhykkeitä voidaan soveltaa, kun tarkastellaan toimintojen sijoittumista avoimessa ympäristössä. Niiden mukaisia minimietäisyyksiä noudatettaessa voidaan olettaa, että tulevat rakennukset ja piha-alueet sijoittuvat niin kauas tiestä, että ilmanlaadun raja-arvot eivät ole vaarassa ylittyä. Ilmanlaadun epäpuhtauksien pitoisuudet ovat kuitenkin korkeammat kuin suositusetäisyydellä.

Ilmanlaatua kaavamuutoksen toteutumistilanteessa arvioitiin rakennemallilla ja eri ennusteista kootuilla enimmäisliikennemäärillä. Näillä liikennemäärillä ilmanlaatuvyöhykkeiden mukainen asuinrakennusten minimietäisyys tien reunasta on 63 metriä ja minimietäisyys herkille kohteille 150 metriä. Rakennemallissa lähimmät asuinrakennukset sijoittuvat noin 70 metrin päähän Hämeenlinnanväylän reunasta mahdolliset tulevat lisäkaistat huomioiden. Suositusetäisyydet ovat asuinrakennuksille noin 150 metriä ja herkille kohteille 200 metriä. Näin suurten suojaetäisyyksien noudattaminen vaatisi valtaosan suunnittelualueesta.

Todennäköisesti Hämeenlinnanväylän liikennemäärä jää ennustevuonna selvästi alle 90 000, jolloin ilmanlaatu asumiseen osoitetuilla alueilla on edellä arvioitua parempi. Rakennusten sijainti ja etäisyys väylään nähden tarkentuvat asemakaavavaiheessa. Tarkempi ilmanlaatuarvio on selostuksen liitteenä (Liite 4).

5.1.5. Melu

Meluselvitys jatkotarkasteluun valituista vaihtoehdoista valmistuu vuoden 2016 loppuun mennessä.

5.2. VAIKUTUKSET LUONTOON, YMPÄRISTÖÖN JA VIRKISTYKSEEN

Yleiskaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Vantaanjoen veden laadulle. Riski Natura-vesistön haitallisille muutoksille oletettavasti pienenee työpaikka-alueen muuttuessa asuntoalueeksi. Hulevesien hallinta tulee myös paranemaan uuden rakentamisen myötä.

Yleiskaavan muutoksen alueella on kaksi kasvistollisesti merkittävää kohdetta, jotka sijoittuvat säilyvälle virkistysalueelle. Metsäala tulee vähenemään, koska työpaikka-alueella on muutamia metsäisiä, vielä rakentumattomia tontteja.

Kaivokselan kaupunginosassa on virkistys- ja luonnonsuojelualueita 32 % kaupunginosan pinta-alasta. Yleiskaavan muutoksella ei vähennetä nykyisiä virkistysalueita: jokirannan ja Vetokannaksen virkistysalueet säilyvät ja lähipuistojen määrä kasvaa uuden asuntorakentamisen myötä. Virkistysalueet ovat nykyisen asutuksen hyvin saavutettavissa (lähin virkistysalue alle 300 metrin etäisyydellä) mutta uusi asutus Silvolassa tarvitsee uudet lähipuistot saavutettavuuden takaamiseksi. Kaivokselan kaupunginosassa on virkistysalueita 158 m2 asukasta kohti, mikä on 40 kaupunkimaisimman kaupunginosan keskiarvoa. Jokirannan virkistysalueiden käyttöaste kasvaa lähiasutuksen lisääntyessä mutta nykykäyttö on Vetokannasta lukuun ottamatta vähäistä. Vetokannaksen uimapaikassa voi olettaa syntyvän lisää ruuhkaa helteisinä kesäpäivinä.

Nykyisin kaavamuutosalueella on useita pilaantuneiksi epäiltyjä tai todettuja maa-alueita. Pilaantumista aiheuttavat haitta-aineet voivat kulkeutua maaperässä ja päätyä pohjaveteen tai vesistöön. Kaavamuutoksen toteuttamisen myötä alueelta poistuu toimintaa, joka saattaa aiheuttaa maaperän pilaantumista. Pilaantuneet ja pilaantuneiksi epäillyt alueet tutkitaan

asemakaavavaiheessa ja tarvittaessa kunnostetaan ennen rakentamista. Mahdollisten pilaantuneiden maa-aineisten poisto ja maaperän kunnostaminen vähentävät pohjaveden pilaantumisen riskiä.

5.2.1. Ilmastovaikutukset

Kaivokselan yleiskaavan muutoksen ilmastovaikutuksia on mallinnettu KEKO- kaavoituksen ekotehokkuuslaskurilla. Työkalulla voidaan laskea kaavan toteutumisen kasvihuonekaasupäästöjä 50 vuoden tarkastelujaksolla sekä arvioida kaavan luontovaikutuksia ja materiaalien kulutusta. Laskennassa huomioidaan rakennusten rakentaminen ja kunnossapito, rakennusten energiankulutus, infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, henkilöliikenne sekä maankäytön muutoksen vaikutus hiilinieluihin. Työkalun ovat kehittäneet Suomen ympäristökeskus, VTT ja Aalto-yliopisto, ja se on vielä joiltain osin keskeneräinen.

Kaivokselassa on lähtökohtaisesti hyvät mahdollisuudet ekotehokkaan asuinalueen rakentamiseen. Tulevien asuinkortteleiden alue on jo valmiiksi rakennettua, jolloin olemassa olevaa infrastruktuuria voidaan hyödyntää eikä aluetta tarvitse esimerkiksi louhia. Suunnittelualue sijoittuu hyvin joukkoliikenteen runkolinjan ja Hämeenlinnanväylän bussireittien varteen. Alueen halki on suunniteltu kulkevan kaksi pyöräilyn laatukäytävää ja alustavan suunnitelman mukaan asuinkortteleiden läpi kulkisi kävelyyn ja pyöräilyyn tarkoitettu reitti. Palveluista erityisesti kaupalliset palvelut vanhan Kaivokselan puolella ovat helposti saavutettavissa ja virkistysmahdollisuudet suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ovat hyvät.

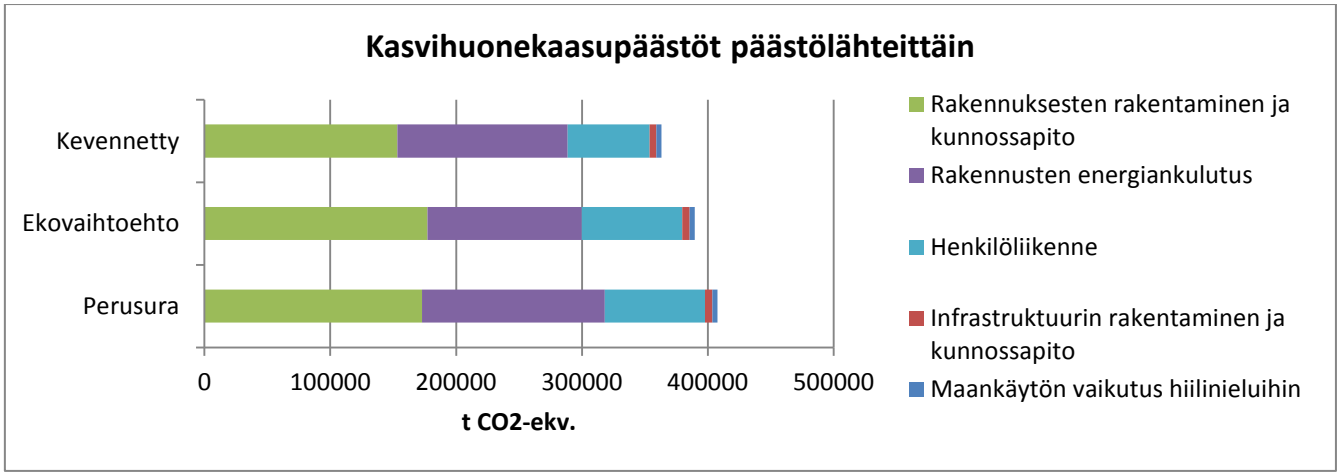
Laskennassa arvioitiin kolmea skenaariota, Perusuraa, Kevennettyä vaihtoehtoa ja Ekovaihtoehtoa. Perusura-skenaariossa uudet rakennukset on määritetty energiatehokkuudeltaan matalaenergiarakennuksiksi, joiden lämmitysmuotona on Vantaan energian kaukolämpö. Kevennetty vaihtoehto vastaa Perusuraa, mutta uusien asuinalueiden tehokkuus on hieman alhaisempi. Asukasmäärä on noin 10 % Perusura-vaihtoehdon asukasmäärää pienempi. Ekovaihtoehdossa tehokkuus vastaa Perusuraa, mutta rakennukset ovat energiatehokkaampia passiivirakennuksia ja puolet verkkosähköstä korvataan aurinkopaneeleilla tuotetulla sähköllä. Muut muuttujat pidettiin samoina eri vaihtoehdoissa.

KEKO-laskennan mukaan Kaivokselan yleiskaavan muutos tuottaisi toteutuessaan Perusura-vaihtoehdossa noin 540 kilotonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikana eli noin 11 ktCO2 vuodessa. Eniten päästöjä aiheuttaa rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (noin 38 % kokonaispäästömäärästä) ja rakennusten energiankulutus (noin 38 %). Reilu viidesosa päästöistä syntyy henkilöliikenteestä. Infran rakentamisen ja kunnossapidon sekä maankäytön muutosten vaikutus päästöihin on hyvin pieni (yhteensä noin 2 %).

Kevennetyn vaihtoehdon kokonaispäästöt ovat noin 10 % Perusuraa pienemmät, mutta asukaskohtaiset päästöt ovat suuremmat kuin muissa vaihtoehdoissa. Tämä johtuu siitä, että esirakentamisen ja infran päästöt ovat kokonaisuudessaan samat kuin muissa vaihtoehdoissa, mutta jakautuvat pienemmälle asukasmäärälle.

Ekovaihtoehdossa rakennusten energiatehokkuustaso on korkeampi ja puolet sähkönkulutuksesta on tuotettu aurinkopaneeleilla. Rakennusten rakentamisen hiilipäästöt ovat Perusuraa suuremmat, mutta rakennusten energiankulutuksen päästöt huomattavasti pienemmät. Kokonaispäästöt

Ekovaihtoehdossa ovat 6 % Perusura-vaihtoehtoa pienemmät. Tarkempi ilmastovaikutusten arviointi on selostuksen liitteenä (Liite 7).



Kuva 37. Arvio kaavan toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöistä (CO2-ekvivalenttitonnia) 50 vuoden aikana.

5.3. LIIKENTEELLISET VAIKUTUKSET

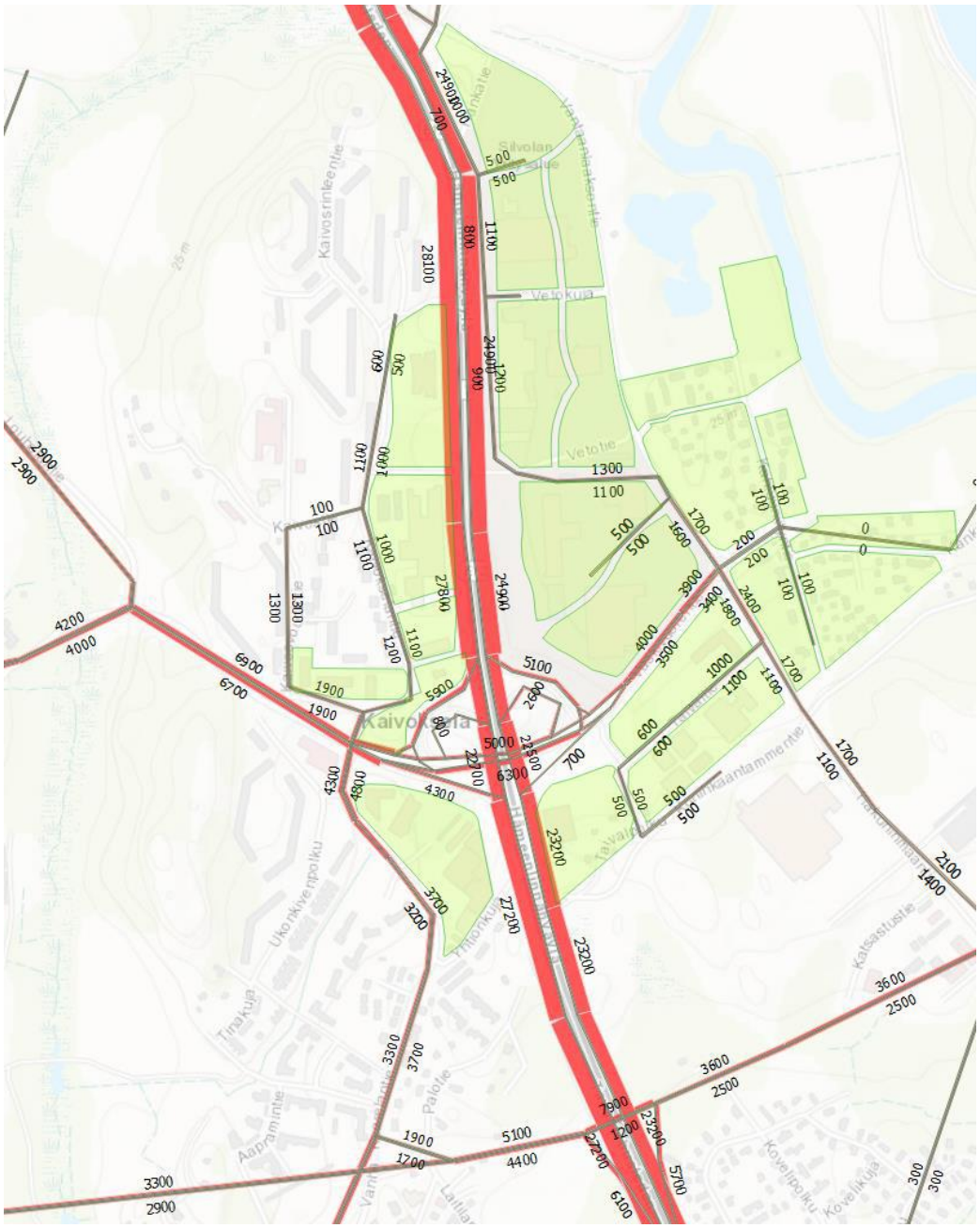
Liikenteellisten vaikutusten arvioinniksi laadittiin liikenne-ennuste suunnittelualueelle, jonka pohjana käytettiin Vantaan liikennemallin vuoden 2040 HLJ -skenaariota, joka pohjautuu HSL:n Helmet 2.1 liikennemalliin. Ennuste tehtiin vuodelle 2040. Perusoletuksina ennusteen liikenneverkossa olivat kilometripohjainen ruuhkamaksu HLJ 2015 mukaisena, Kuninkaantammen eritasoliittymä ja siitä yhteydet Kuninkaantammen alueelle, Vanhalle Kaarelantielle sekä Korutielle, Hämeenlinnanväylän kolmannet kaistat Kannelmäestä Vantaankoskelle sekä Kaivokselan eritasoliittymän parannus.

Seudun maankäytön kasvusta huolimatta suunnittelualueen liikennemäärä ei liikenne-ennusteen mukaan kasva nykyisiin laskettuihin liikennemääriin verrattuna (kuva 38). Autoliikenteen suoritteen vähenemiseen vaikuttaa merkittävästi perusennusteen mukainen oletus ruuhkamaksu-järjestelmästä. Ennusteen mukaan esimerkiksi Hämeenlinnanväylän liikennemäärä pysyy joko nykyisellä tasolla tai jopa hieman vähenee. Perusennusteen lisäksi liikenne-ennusteelle tehtiin kolme herkkyystarkastelua muuttamalla yhtä muuttujaa kerrallaan. Alla on lueteltu eri muuttujat ja niiden vaikutukset ennusteeseen.

- Herkkyystarkastelu 1: Ruuhkamaksua ei oteta käyttöön
    - vuoden 2040 liikennemäärät tulevat ennusteen mukaan olemaan 10-20 % perusennustetta suurempia ja ruuhkamaksulla onkin merkittävä vaikutus sekä seudun että suunnittelualueen liikennemääriin
    - lisäksi ruuhkamaksu vaikuttaa oleellisesti kaikkien liikennehankkeiden kannattavuuteen sekä niiden arviointiin
    - ruuhkamaksuttomaan ennusteeseen verrattuna Hämeenlinnanväylän liikennemäärässä on eroa 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa
- Herkkyystarkastelu 2: Kuninkaantammen eritasoliittymää ei rakenneta
    - Kaivokselan eritasoliittymän kuormitus lisääntyy ennusteen mukaan huomattavasti liittymän länsipuolisella liikenneverkolla

- liikenne vastaa Vaskivuorentiellä Vanhan Kaarelantien liittymässä nykytilan liikennettä eli sen palvelutaso on ruuhka-aikoina heikko

- Herkkyystarkastelu 3: Hämeenlinnanväylälle ei toteuteta lisäkaistoja
  - lisäkaistojen toteutumatta jääminen vähentää Hämeenlinnanväylän kokonaisliikennemäärää noin 5 prosenttia (n. 3 000 ajon./vrk)
  - käytännössä lisäkaistojen puuttumisesta aiheutuva liikennemäärän ja liikenteen sujuvuuden muutos ei ole niin merkittävä, että se vaikuttaisi liikenteen reitinvalintaan suunnittelualueella eli aiheuttaisi läpiajoliikennettä Vantaanlaaksontielle

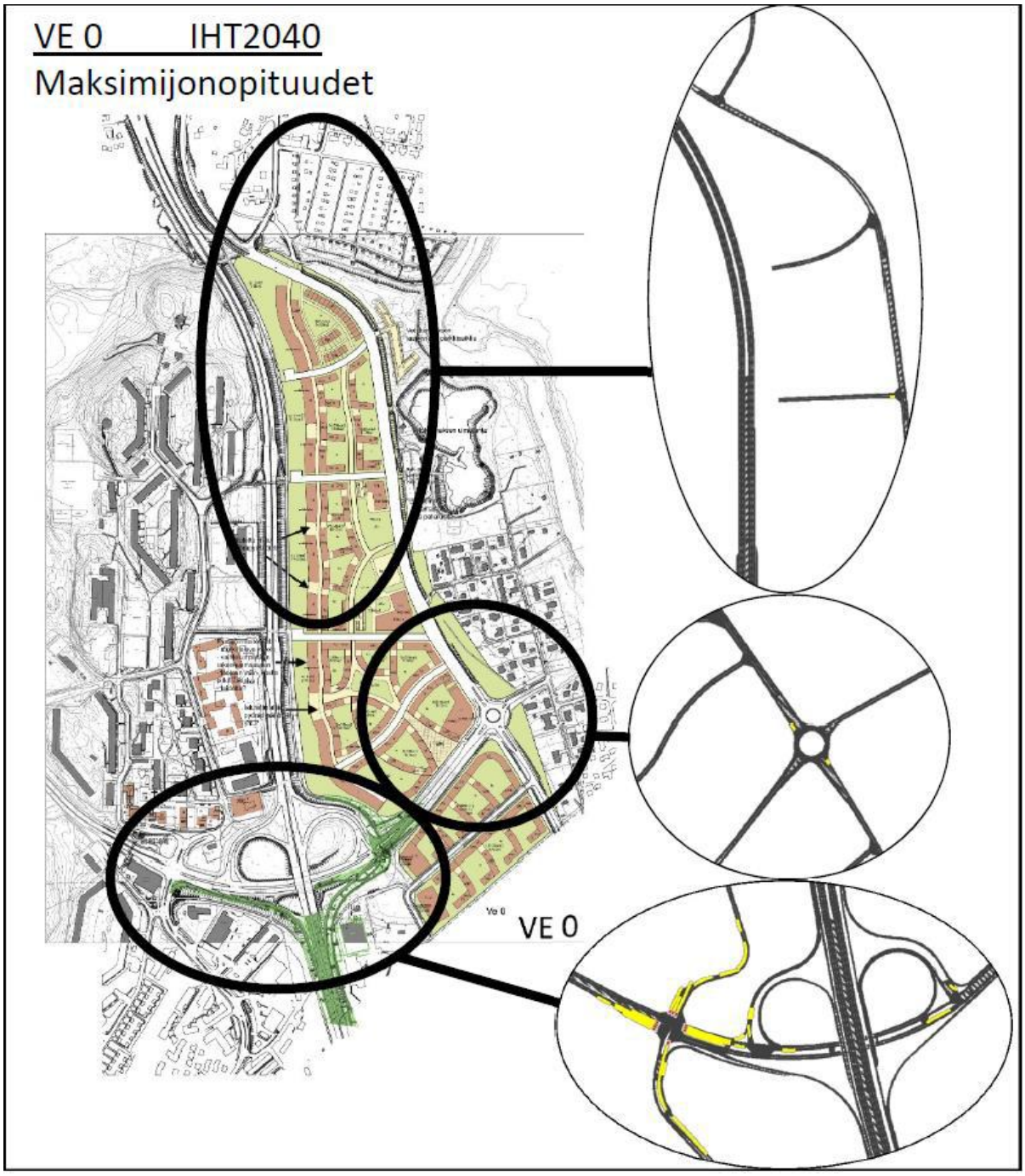


Kuva 38. Vuorokausiliikenteen perusennuste vuodelle 2040.

Ennusteen lisäksi suunnittelualueen liikenneverkkoon tehtiin myös toimivuustarkasteluja Paramics-simulointiohjelmistolla. Tarkastelut tehtiin vaihtoehdolla, jossa Vantaanlaaksontie pysyy paikallaan,

mutta toinen vaihtoehto, jossa Vantaanlaaksontie siirtyy, on toimivuudeltaan käytännössä identtinen. Tarkastelujen perusteella vuoden 2040 perusennusteen ajoneuvoliikenteen toimivuus on kokonaisuutena hyvä. Ruuhkamaksujen sekä Kuninkaantammen eritasoliittymän ansiosta liikenteen toimivuus suunnittelualueella on jopa sujuvampi kuin nykytilanteessa. Tarkastelujen perusteella myös Vantaanlaaksontien läpiajoliikenne vähenee merkittävästi, mikä johtuu Hämeenlinnanväylän lisäkaistoista ja nykyistä pienimuotoisemmista katujärjestelyistä Vantaanlaaksontiellä.

Toimivuustarkasteluissa jonoutumista ja viiveitä esiintyy Vanhan Kaarelantien ja Vaskivuorentien liittymässä (kuva 39). Liittymä on jo nykyään ruuhkautunut ruuhkatuntien aikana. Jonot sekä viiveet saattavat olla mallissa kuitenkin todellisuutta suuremmat, koska osa liikenteestä voisi liittymän jonoutuessa siirtyä suunnitelman mukaiselle ajoyhteydelle Korutien ja Kuninkaantammen eritasoliittymän välille. Tällä yhteydellä on mallissa runsaasti vapaata kapasiteettia.

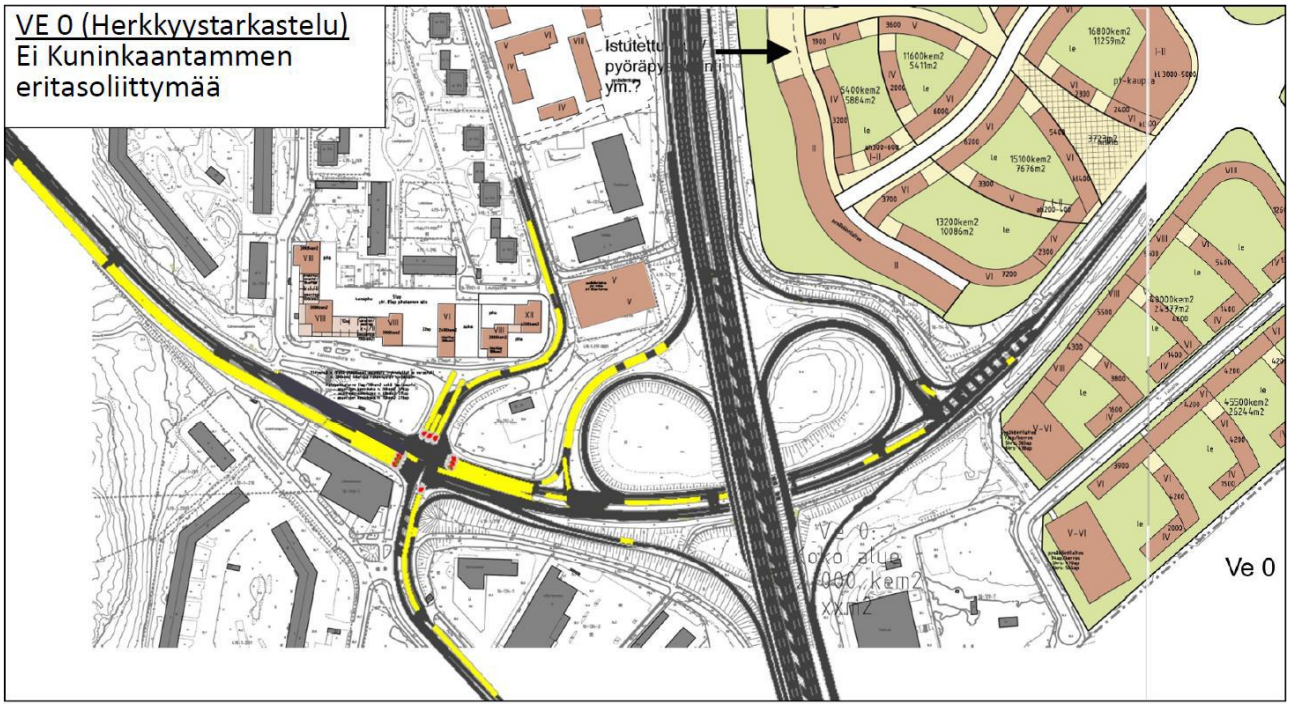


Kuva 39. Jonojen maksimipituudet toimivuustarkastelun perusennusteessa 2040 iltapäivän huipputunnin aikana. Toimivuustarkastelussa havaitut pisimmät jonot on kuvattu keltaisella värillä.

Ajoneuvoliikenneverkon toimivuudesta tehtiin myös herkkyystarkastelu vuoden 2040 tilanteessa. Tarkastelussa liikenneverkon toimivuutta tutkittiin ilman Kuninkaantammen eritasoliittymää, mutta muilta osin oletukset olivat samat kuin perusennusteessa.

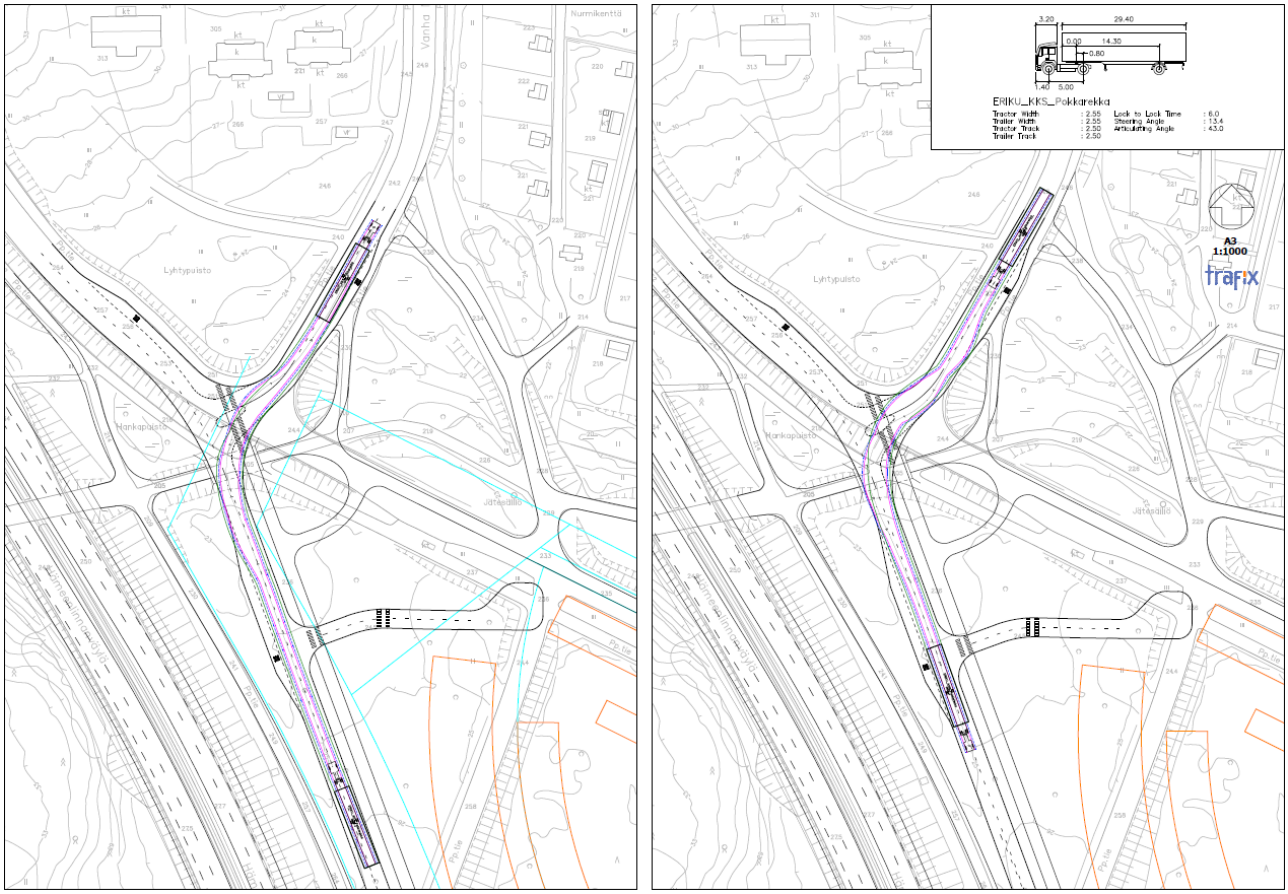
Herkkyystarkastelun perusteella Vaskivuorentien ja Vanhan Kaarelantien liittymän sujuvuus heikkenee merkittävästi, mikäli Kuninkaantammen eritasoliittymää ei rakenneta (kuva 40). Perusennusteen tilanteeseen verrattuna viiveet pidentyisivät jopa kaksinkertaisiksi. Hämeenlinnanväylän itäpuoleisella liikenneverkolla eritasoliittymän puuttuminen ei aiheuta

sujuvuusongelmia. Itse kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Vaskivuorentien ja Vanhan Kaarelantien liittymän ruuhkautumiseen.



Kuva 40. Jonojen maksimipituudet herkkyystarkastelun mukaisessa toimivuustarkastelussa iltapäivän huipputunnin aikana 2040 (Kuninkaantammen eritasoliittymää ei ole rakennettu). Toimivuustarkastelussa havaitut pisimmät jonot on kuvattu keltaisella värillä.

Vantaanlaaksontien poikkileikkaukseen vaikuttaa merkittävästi erikoiskuljetusreitti, joka kulkee Vantaanlaaksontietä sekä Vanhaa Nurmijärventietä pitkin. Ajouratarkasteluissa on käytetty mitoittavana ajoneuvona pokkarekkaa ja tarkasteluilla on varmistettu riittävä tilantarve reitin liittymissä sekä katuverkolla. Vantaanlaaksontien eteläosassa on huomioitu, etteivät pikaraitiotie ja erikoiskuljetusreitti risteä. Erikoiskuljetusten johdosta tulevat muutokset on huomioitu myös kustannuslaskennassa.



Kuva 41. Erikoiskuljetuksen ajouratarkastelu Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien liittymässä.

Kaava-alueen kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa sekä joukkoliikenteellä että kevyellä liikenteellä autoliikenteen lisäksi. Silvolan ja Kuninkaantammen asuntoalueiden kehittyessä päivittäistavarakaupan toimijat rakentavat hyvin todennäköisesti yksiköitään myös Hämeenlinnanväylän itäpuolelle. Tämä lyhentää asiointimatkojen pituuksia ja pitää liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset kohtuullisina. Jos kauppa keskittyy pelkästään kaava-alueen nykyiseen sijaintiin kaupallisten palvelujen alueelle ja sen läheisyyteen, ruuhkautuu Vaskivuorentien ja Vanhan Kaarelantie risteys entisestään. Tämä kehitys on kuitenkin epätodennäköistä asutuksen painopisteen siirtyessä tulevaisuudessa Silvolaan. Lisäksi KM-alueen pinta-ala ja rakentamismahdollisuudet ovat rajalliset laajemman kaupan keskittymän muodostumiselle.

Suunnittelualueen maankäytön tiivistyminen lisää joukkoliikenteen kysyntää alueella ja tukee seudullisia tavoitteita vahvasta joukkoliikenteen runkoverkosta.

Liikenteellisiä vaikutuksia on kuvattu tarkemmin selostuksen liitteenä olevassa liikenneselvityksessä (liite 2).

5.4. VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄÄN

Yli tuhannen työpaikan alueen muuntuessa pääosin asumiseen, työpaikkojen määrä alueella väistämättä vähenee ja alueen elinkeinorakenne muuttuu palveluvaltaisempaan suuntaan. Väestön lisääntymisen myötä ostovoima alueella kasvaa, minkä johdosta alueelle ja sen ympäristöön syntyy uusia palvelualojen työpaikkoja. Kaupallisen palvelujen alueen osoittaminen kaava-alueelle edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittämistä sallimalla alueelle

vähittäiskaupan suuryksiköt. Osa alueella sijaitsevista toimitiloista säilyy jatkossakin työpaikka-alueina, sillä asuminen ei ole mahdollista Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä. Yleiskaava mahdollistaa myös toimitilojen rakentamisen pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen osoitetuilla alueilla, mutta kovin todennäköisenä tämänkaltaista kehitystä ei voida pitää vallitsevassa tilanteessa.

5.5. VAIKUTUKSET YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN

5.5.1. Vaikutukset energiantuotantoon

Aurinkoenergiapotentiaalia on arvioitu hyödyntämällä HSY:n julkaisemaa paikkatietoaineistoa nykyisten kattopintojen soveltuvuudesta aurinkoenergian tuotantoon sekä niiden aurinkosähköpotentiaalista. Vertailuarvona on käytetty aineistosta saatua vanhan Kaivokselan kerrostalojen kattojen aurinkosähköpotentiaalia, joka on noin 110 kWh/m2 tasakatoilla kattojen suuntaisilla paneeleilla. Aurinkosähköpotentiaali on laskettu rakennemallin mukaiselle kattopinta-alalle. Potentiaali on laskettu koko suunnitelman kattopinta-alalle olettaen, että katot ovat tasakattoja ja paneelit on asennettu katon suuntaisesti. Kattojen reuna-alueet on jätetty pois laskelmasta, sillä ne eivät sovellu aurinkopaneelien sijoittamiseen. Muiden rakennusten, puuston tai kattorakenteiden mahdollisesti aiheuttamia varjostuksia ei ole huomioitu.

Laskelman mukainen aurinkosähköpotentiaali suunnittelualueen uusien rakennusten katoilla on noin 10 GWh vuodessa. Todennäköisesti paneeleja ei kuitenkaan asennettaisi tasakatoille katon suuntaisesti, vaan 30–40 asteen kulmaan kohti etelää, jolloin niiden vuosituotanto on huomattavasti suurempi. Toisaalta kaikki kattopinta-ala ei usein sovellu aurinkoenergian tuotantoon. Laskelmien mukaan aurinkopaneeleilla voitaisiin tuottaa vuositasolla yli puolet kaikesta uusien asuinrakennusten kuluttamasta kiinteistö- ja laitesähköstä. Aurinkosähköjärjestelmien optimaalinen mitoittaminen kannattaa tehdä tarkemman suunnittelun yhteydessä. Rakennusten massoittelu ja kattojen muoto ja suuntaus vaikuttavat merkittävästi paneelien vuosituottoon ja sen kuukausittaiseen jakautumiseen.

Alueelle ulottuu Vantaan Energian kaukolämpöverkko, jonka täydentämistarpeet ja kaukolämpöjohtojen sijoittaminen tulee tutkia tarkemman suunnittelun yhteydessä. Maalämmön hyödyntäminen ei ole suositeltavaa, koska suunnittelualue sijaitsee pääosin pohjavesialueella.

5.5.2. Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavataloudellisten vaikutusten arviointi tehdään yleiskaavamuutoksen luonnoksesta.

6. SUUNNITTELUPROSESSI

6.1. TYÖN ETENEMINEN

Joukkoliikennekaupunki Vantaa –työssä (Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014) esitettiin uusien maankäytön periaatteiden luomista Kaivokselan työpaikka-alueelle. Seuraavassa kokouksessaan (19.1.2015) kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ohjeellisena kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2015, jossa esitettiin yleiskaavan muutoksen laatimista Kaivokselaan. Kaivokselan yleiskaavan muutos tuli vireille 24.6.2015 samalla kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin.

Yleisötilaisuus kaavatyön lähtökohdista pidettiin Kaivokselan koululla 23.9.2015. Lähtökohtia ja mielipiteitä yleiskaavamuutoksen tavoitteista kerättiin karttapohjaisen kyselyn avulla 18.9. – 7.10.2015. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Tikkurilassa 21.10.2015.

Kaivokselan työpaikka-alueen maanomistajille on järjestetty kaksi tilaisuutta, marraskuussa 2015 ja kesäkuussa 2016. Silvolan pientaloyhdistykselle suunnittelun etenemistä selostettiin 25.11.2015.

Yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville MRA 30§ mukaisesti 30 päivän ajaksi mielipiteiden saamiseksi osallisilta ja siitä pyydetään lausunnot viranomaisilta ja eri yhteistyötahoilta. Saadun palautteen ja tarvittavien lisäselvitysten perusteella laaditaan yleiskaavaehdotus.

Yleiskaavan muutosehdotuksen hyväksyy nähtäville kaupunginhallitus. Kaava-aineisto on julkisesti nähtävillä MRA 19§ mukaisesti 30 päivää Vantaan maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä kaupungin Internet-sivuilla. Kaavaehdotuksen nähtäville tulosta ilmoitetaan erikseen. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) kaavaehdotuksesta 30 päivän kuluessa nähtäville panosta. Kaavaehdotuksesta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.2. YHTEENVETO KAAVOITUKSEN ERI VAIHEISSA ESITETYISTÄ MIELIPITEISTÄ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 12 mielipidettä. Alla on teemoittain luokitellut tiivistykset saaduista mielipiteistä.

Yhdyskuntatekninen huolto:

- Alueelle sijoittuu kaksi 110 kV johtoa. Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (45m).
- Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävien voimansiirtoyhteyksien ylläpito ja kehittäminen.
- Ilmastonmuutoksen hillinnän kannalta kaavan energiaratkaisuilla on merkittävä rooli. Rakentamisen osalta suositellaan kartoittamaan energiantuotannon – ja käytön ratkaisut, joilla kulutusta voidaan optimoida ja energiantuotannon päästöjä minimoida.
- Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia yleissuunnitelma, jossa selvitetään uuden vesihuollon johtojen ja laitteiden tarve, kustannukset sekä tilavaraukset. Vesihuoltolinjat tulee sijoittaa lähtökohtaisesti leveydeltään riittäville katualueille.

Palvelut:

- Kuninkaantammen alueen rakentuessa suunnittelualueen eteläpuolelle, on toivottavaa että alueiden palveluverkkoa tarkastellaan yhteisesti.
- Yleisellä tasolla tulee tavoitella ostovoiman ja palveluelinkeinotoiminnan edellytysten parantamista.

Työpaikka-alueen muutos asumiseen:

- Toiveena on, että alueelle jäisi riittävä määrä työpaikkoja, jotta asukkaille löytyisi työpaikkoja myös läheltä.
- Työpaikka-alueen muutosta asuinalueeksi puoltaa asumisen tarve Länsi-Vantaalla.
- Suositellaan sekoittunutta rakennetta (sekä asumista että työpaikkoja). Toimistorakennuksia suositellaan rakennettavaksi myös Hämeenlinnanväylän itäreunalle, jotta se suojaisi asumista Hämeenlinnanväylän melulta. Työpaikkojen säilymistä ja synnyttämistä suositellaan palveluiden ja elinkeinoelämän vahvistamiseksi.

Virkistys:

- Toiveena on, että virkistysreitit osoitettaisiin kaavassa yhtenäisinä kuntarajan yli.
- Vetokankaan ja puistomainen vyöhyke tulee rauhoittaa rakentamiselta ja ulkoiluvyöhykkeen suojelutoiminnot tulee ulottaa itään päin. Myös Vantaanjoen itäpuolelle toivotaan kulkureittejä.

Liikenne:

- Maankäyttöä tulee painottaa suunnittelualueen osiin, jotka tukeutuvat parhaiten joukkoliikenteen runkolinjaan ja junarataan.
- Suunnittelutyön yhteydessä tulee tarkastella Hämeenlinnanväylän vaihtopysäkkien tarvetta ja toteuttamista
- Kuninkaantammen rakentaminen lisää liikennettä, melua ja pölyä Kaivokselan alueella. Siksi ehdotetaan että Kuninkaantammen tuleva eritasoliittymä toimisi sekä etelään että pohjoiseen. Kuninkaantammen kiihdytyskaista voisi jatkua Vaskivuorentien yli kolmantena kaistana ja Kaivokselaan etelästä tuleva ramppi käännettäisiin alas jo enne Vaskivuorentien siltaa.
- Vaskivuorentien ja Kaivokselantien valo-ohjattuun risteykseen suositellaan kaksikaistaista kiertoliittymää.

Yhdyskuntarakenne:

- On hyvä että yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja tukeudutaan nykyiseen joukkoliikenteeseen.
- Suunnittelussa tulee huomioida Kuninkaantammen suunnitelmat.
- Rakenteen tiivistyminen tukee pääkaupunkiseudun ilmastostrategian linjauksia.
- Ehdotetaan Hämeenlinnanväylän kattamista kannella.

Ympäristöhäiriöiden hallinta:

- Kaivokselassa tulee pääsääntöisesti noudattaa annettuja suositusetäisyyksiä uudelle asuinrakentamiselle. Lisäksi on pidettävä huoli siitä, että ilmanlaadun raja-arvot eivät ylity alueilla, joille ihmisillä on pääsy.
- Suunnittelualueella tulee huomioida Vantaanjoen läheisyydestä johtuva tulvariski.
- Suunnittelussa tulee huomioida ilmansaasteen lisäksi meluongelmat ja annettava kaavassa tarvittavia määräyksiä.
- Pohjavesialueesta johtuen hulevesien hallinta on suunnittelualueella erityisen tärkeää.
- Suunnittelussa tulee tutkia teollisuuden asutukselle aiheuttamat haitat (melu) ja annettava sitä koskevia kaavamääräyksiä tai parannettava melusuojausta. Vantaanlaaksontielle rakennettava meluseinä vähentäisi Silvolan asutukselle kohdistuvaa melua.
- Suunnittelualue sijaitsee lähellä ennusteen mukaista 55 dB:n lentomelualuetta. Lentomelua kuuluu alueelle vaikka raja-arvo ei ylity.

Kaupunkikuva ja kulttuuriympäristö:

- 60-luvun Kaivokselan rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja kaupunkikuvaa tulee suojella. Alueen rakentamisessa on noudatettava alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava että rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä.
- Suunnittelutyön yhteydessä suositetaan muinaismuistokohteiden tarkkuusinventointia.
- Rakennuskannan arvot alueella on riittävästi inventoitu.
- Sarlinin teollisuusrakennus on erittäin merkittävä rakennusperintökohde.
- Suunnitellusta uudisrakentamisesta johtuen on todettu ettei nk. Sarlinin alueella ole enää perusteita yleiskaava kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen merkinnälle.
- Toiveena on, että maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus säilyy nykyisellään suunnittelualueen itäosassa.

Saatujen mielipiteiden perusteella osallistumis- ja arviointisuunnitelma on katsottu riittäväksi. Esitetyt mielipiteet on huomioitu kaavaluonnoksen valmistelussa sikäli kun ne koskevat yleiskaavatasoista valmistelua. Kaavaratkaisua, sen perusteluita ja vaikutuksia on kuvattu aiemmissa kappaleissa.

LIITTEET

LIITE 1. YLEISKAAVAKARTTA, -MERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

LIITE 2. KAIVOKSELAN YLEISKAAVAN MUUTOKSEN LIIKENNESELVITYS

LIITE 3. VANTAAN KAIVOKSELAN GRÖNDALIN JA SILVOLAN ARKEOLOGISET TUTKIMUKSET 16.5–20.5.2016

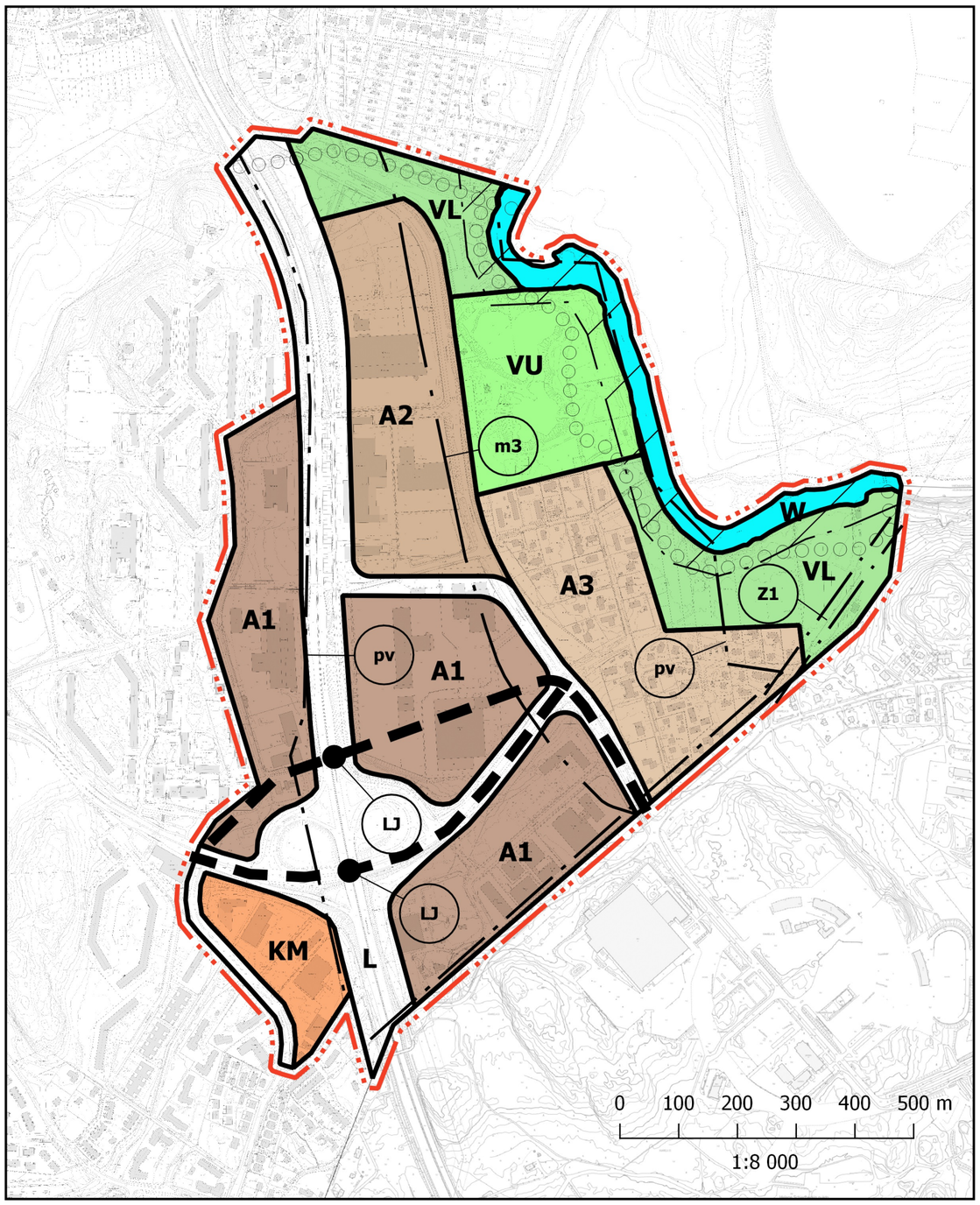
LIITE 4. KAIVOKSELAN ILMANLAATUARVIO

LIITE 5. LÄHTÖKOHTIA YLEISKAAVATYÖHÖN: KAIVOKSELAN KARTTAPOHJAINEN KYSELY

LIITE 6. KAIVOKSELAN ILMASTOVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

LIITE 7. EPÄVIRALLINEN YLEISKAAVOJEN YHDISTELMÄ

Kaivokselan yleiskaavaluonnos



Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Yleismääräykset

Yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden pääkäyttötarkoituksen. Rakentaminen edellyttää pääsääntöisesti asemakaavaa.

Aluekohtaisten määräysten ohella voidaan sallia seuraavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasialliselle käyttötarkoitukselle:
1 tontti- ja kokoojakatujen sekä pysäköintitilojen rakentaminen
2 kevyen liikenteen reittien, ulkoilureittien, puistojen, torien ja muiden vastaavien alueiden kunnostaminen ja rakentaminen
3 julkisten lähipalvelujen rakentaminen
4 kaupallisten lähipalvelujen rakentaminen
5 alueen toimintoja palvelevien huoltohenkilökunnan asuntojen rakentaminen
6 teknisen huollon laitteiden ja meluesteiden rakentaminen
7 väestösuojien ja maanalaisten tilojen rakentaminen
8 rakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, ettei asuntojen lukumäärä lisäänny

Asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon yleiskaavan selostuksessa mainitut rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset.

Koko kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikenteen melua vastaan. Pääväylien läheisyydessä on tarpeen vähentää ilman epäpuhtauksia sekä niille altistumista. Meluntorjuntatarve ja ilman epäpuhtaudet on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja rakennuslupakäsittelyssä.

Generalplanebeteckningar och -bestämmelser

Allmänna bestämmelser

Generalplanen anger det huvudsakliga användningsändamålet för stadens olika områden. Byggande förutsätter i regel detaljplan.

Utöver de bestämmelser som gäller för ett visst område kan följande byggnadsverksamhet tillåtas, ifall den inte medför olägenheter för områdets huvudsakliga användningsändamål:
1 byggande av tomt- och matargator samt parkeringsanläggningar
2 byggande och iståndsättning av gång- och cykelvägar, friluftsleder, parker, torg och andra liknande områden
3 byggande av offentlig närservice
4 byggande av kommersiell närservice
5 byggande av bostäder för servicepersonal som behövs för områdets funktioner
6 byggande av apparatur för teknisk service och bullerhinder
7 byggande av skyddsrum och utrymmen under marknivån
8 iståndsättning av byggnader och en marginell utvidgning, så att antalet bostäder inte ökar.

Vid detaljplanering och behandling av tillstånd skall byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt som nämns i beskrivningen av generalplanen, tas i beaktande, och objektens skyddsbehov och -villkor skall utredas.

I hela planområdet finns ett behov av bullerbekämpning mot flygbuller och annat trafikbuller. I närheten av huvudlederna behöver luftföroreningarna och exponeringen för dem minskas. Behovet av bullerbekämpning och luftföroreningarna ska beaktas i detaljplaneringen och i bygglovsbehandlingen.

A1 — **Tehokas asuntoalue**

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia toimitiloja.Vähittäiskaupan liiketilat tulee integroida muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Effektivt bostadsområde

På området får främst byggas flervåningshus och lokaler som passar in i boendemiljön. Affärslokalerna för detaljhandel ska integreras i övriga funktioner och de ska öppnas upp mot gaturummet.

A2 — **Matala ja tiivis asuntoalue**

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia toimitiloja. Vähittäiskaupan liiketilat tulee integroida muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Lågt och tätt bebyggt bostadsområde

På området får främst byggas låga flervåningshus och kopplade småhus. På området kan tillåtas arbetslokaler som passar i boendemiljön. Affärslokalerna för detaljhandel ska integreras i övriga funktioner och de ska öppnas upp mot gaturummet.

A3 — **Pientaloalue**

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Småhusområde

På området får främst byggas småhus. På området kan tillåtas arbetslokaler som passar i boendemiljön.

KM — **Kaupallisten palvelujen alue**

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

Område för kommersiell service

I området får man placera stora detaljhandelsenheter, produktions-, lager- och kontorslokaler. Stora detaljhandelsenheter eller affärskoncentrationer i vilka det ingår butikslokaler för dagligvaruhandeln får inte placeras i området. I området kan separat kommersiell närservice tillåtas.

VU — **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue**

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar

Området reserveras för idrotts-, rekreations- och fritidsfunktioner. På området tillåts byggande som hänför sig till de här funktionerna, dock inte byggande av stora idrottsanläggningar.

VL — **Lähivirkistysalue**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Område för närrekreation

Området reserveras för allmän rekreationsverksamhet och dagligt friluftsliv. På området tillåts byggande som betjänar friluftslivet eller annan allmän rekreationsverksamhet. Markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, trädfällning eller andra med dessa jämförbara åtgärder kräver tillstånd så som det stadgas i 128 § markanvändnings- och bygglagen.

W — **Vesialue**

Vattenområde

pv — **Tärkeä pohjavesialue**

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä, vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

Viktigt grundvattenområde

Beteckningen visar grundvattenområden som är särskilt viktiga för vattenanskaffningen och bevarandet av vattnets användbarhet. På området tillåts inte sådan verksamhet som kan äventyra grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Trafikområden och -leder skall planeras så att eventuell inverkan från trafiken och gatuhållningen på grundvattnets kvalitet kan undvikas.

L — **Tieliikenteen alue**

Alue varataan pääteille ja kaduille, joille on kulku yleensä vain erityisesti suunniteltuista liittymistä. Alueella voidaan sallia huoltoasemia sekä muita tieliikennettä palvelevia rakennuksia ja laitteita.

Område för allmän väg

Området reserveras för huvudvägar och gator som man i allmänhet kommer till endast via särskilt planerade anslutningar. På området kan tillåtas bensinstationer och andra byggnader och anläggningar som betjänar vägtrafiken.

Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (vaihtoehtoinen)

Yhteys voidaan toteuttaa raitiotienä.

Riktgivande stomförbindelse inom kollektivtrafiken (alternativ)

Förbindelsen kan förverkligas som en spårväg.

LJ — **Joukkoliikenteen terminaali (vaihtoehtoinen)**

Alueella varaudutaan raideliikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäkkialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Kollektivtrafikterminal (alternativ)

På området görs reservationer för spårtrafikens eller busstrafikens behov av terminalbyggnader och för parkeringsområden och anslutningsparkering.

m3 — **Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)**

Flygbullerzon 3 (LDEN 50-55 dB)

Maisemallisesti arvokas alue

Arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.

Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Yleiskaavan selostuksessa mainittuja rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ei saa purkaa ilman lupaa (maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Område som är värdefullt med tanke på landskapet

Värdefullt landsbygdskulturlandskap vars landskapsbild skall skyddas. Byggnads- eller kulturhistoriskt värdefulla konstruktioner, byggnader jämte gårdsplaner eller parker, med tanke på landskapet viktiga präng, häckar och enskilda träd skall bevaras.

Byggandet och miljövården på området skall anpassas till dess värde för landskapet samt till dess kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Vid byggande eller ombyggnad av befintliga hus på området skall man skall se till att byggandet ifråga om placering, dimensioner, stil och material passar ihop med sin omgivning.

Markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, trädfällning eller andra med dessa jämförbara åtgärder kräver tillstånd, så som det stadgas i 128 § markanvändnings- och bygglagen.

Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekten som nämns i beskrivningen av generalplanen får inte rivas utan tillstånd (markanvändnings- och bygglagen 127.1 §) och deras exteriör får inte ändras så att deras kulturhistoriskt värdefulla eller med tanke på miljön viktiga karaktär förstörs.

Z1 — **Voimansiirtolinja**

Z1 = 110 kV

Kraftledning

Z1 = 110 kV

15 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

Linje som ligger 15 meter utanför generalplaneområdet.

Vantaa

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
21.11.2016

Mari Siivola
Yleiskaavapäällikkö / Generalplanchef

Työn numero
YK0045

Kaivokselan ilmanlaatuarvio

HSY 7.11.2016

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Helsinki Region Environmental Services Authority

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 10 §

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Opastinsilta 6 A
00520 Helsinki
puhelin 09 156 11
faksi 09 1561 2011
www.hsy.fi

Lisätietoja
Anu Kousa, puhelin 09 1561 2398
anu.kousa@hsy.fi

Copyright
Kartat, graafit, ja muut kuvat: HSY

Sisällys

1 Johdanto 5
2 Kaivoksela 6
2.1 Rakennettu ympäristö 6
2.2 Ilmanlaadun mittaukset 7
3 Johtopäätökset 11
4 Lähdeluettelo 12

1 Johdanto

HSY on arvioinut ilmanlaatuvaikutuksia Vantaan kaupunkisuunnittelulle Kaivokselan yleiskaavan muutosta varten. Alueen ilmanlaatua arvioitiin rakentuvan ympäristön ominaisuuksien perusteella sekä HSY:n Hämeenlinnanväylän varrella muutosalueen pohjoisosassa vuosina 2015-2016 aikana tekemien ilmanlaatumittausten avulla. Kaivokselan yleiskaavan muutosalue sijaitsee vilkasliikenteisen Hämeenlinnanväylän itäpuolella sekä Hämeenlinnanväylän länsipuolella Vaskivuorentien pohjoispuolella.

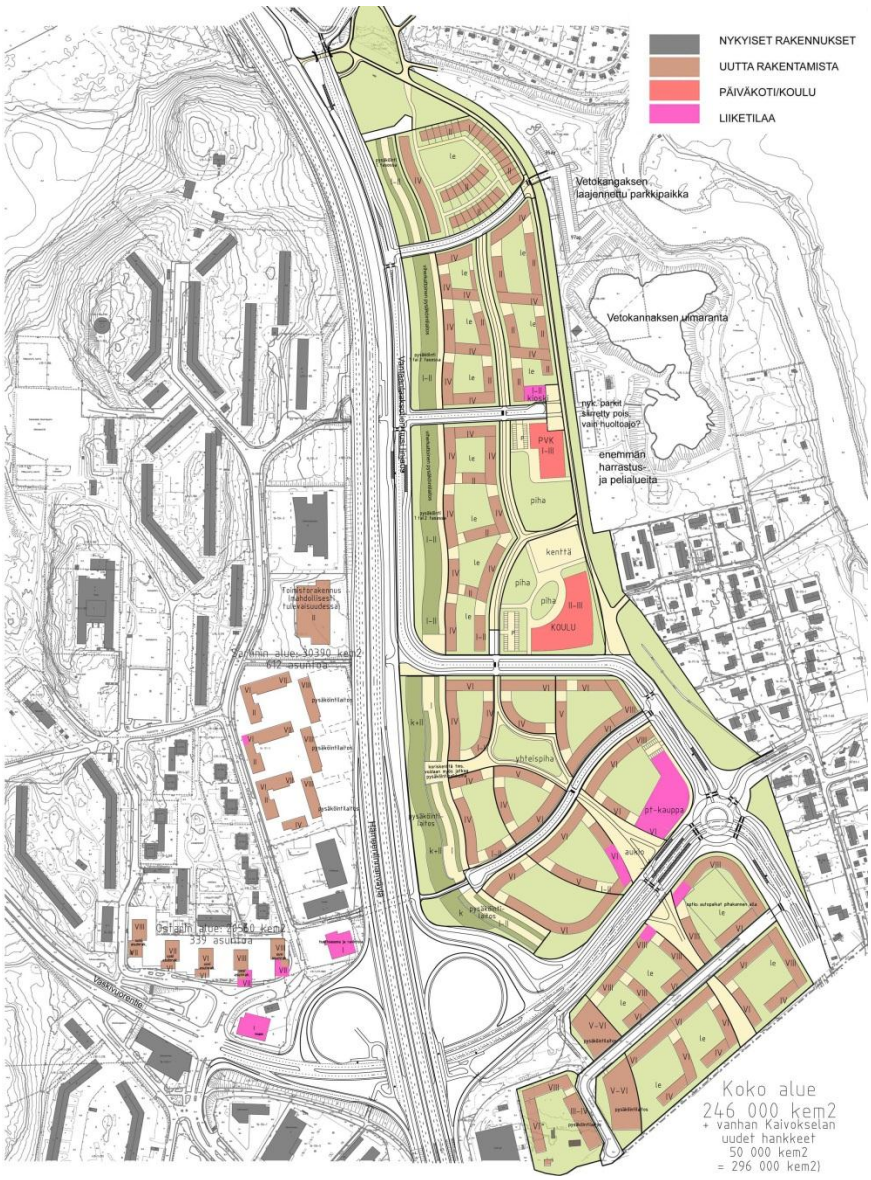
Ympäristönsuojelulain (527/2014) 144 § mukaan kunnan on käytettävissä olevien keinoin turvattava hyvä ilmanlaatu alueellaan. Ilmanlaadun turvaamiseksi on määritelty Valtionneuvoston asetuksilla (38/2011 ja 164/2007) sekä Valtioneuvoston päätöksellä (480/1996) raja-, tavoite-, kynnys- ja ohjearvot sekä kriittiset tasot. Raja-arvot määrittelevät suurimmat hyväksyttävät ulkoilman pitoisuudet, joita ei saa ylittää. Kuntien on laadittava ja pantava toimeen ilmansuojelusuunnitelmia, joilla varmistetaan raja-arvojen alittaminen, jos raja-arvot ylittyvät tai ovat vaarassa ylittyä. Lisäksi kunnan on tiedotettava ilmanlaadusta ja raja-arvojen ylityksistä. Ilmanlaadun huomioimista maankäytön suunnittelussa on käsitelty tarkemmin ELY-keskuksen oppaassa ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” (Airola ja Myllynen, 2015)

Tässä arviossa tarkastellaan typpidioksidiin (NO_2), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) ja pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) vaikutuksiin alueen ilmanlaatuun.

2 Kaivoksela

2.1 Rakennettu ympäristö

Hämeenlinnanväylän olosuhteet ovat muuttumassa yleiskaavan muutoksen myötä. Vilkkaasti liikennöidyn Hämeenlinnaväylän varrelle ollaan kaavoittamassa asutusta ja palveluja Kaivokselassa. Kuvassa 1 on esitetty alustava luonnos Hämeenlinnanväylän itäpuolen ja kuvassa 2 länsipuolen suunnitellusta asutuksesta. Vantaanlaaksontien on suunniteltu kääntää osan matkasta Hämeenlinnanväylän ja uuden asutuksen välille. Liikennemärät teillä on esitetty taulukossa 1.



Kuva 1. Kaivokselan yleiskaavan muutosalue.

ELY-keskuksen oppaan ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” suositusten mukaan asuinrakennusten minimietäisyyden tulisi olla 63 m väylän reunasta, kun arkivuorokauden liikennemäärä on 90 000 (Airola ja Myllynen, 2015). Ilmanlaatuvyöhykkeitä ja minimietäisyyttä käytetään, kun arvioidaan asumisen sijoittamista avoimessa ympäristössä.

Taulukko 1. Teiden liikennemäärät ja raskaan liikenteen osuudet. Liikennemäärät ovat eri ennusteista koottuja enimmäisliikennemääriä.

Tie	Vuosi	Liikennemäärä KAVL	Raskaan osuus (%)
Hämeenlinnanväylä	2015	55 900	8
Vaskivuorentie	2015	15 500	9
Vantaanlaaksontie	2015	6 500	11
Hämeenlinnanväylä	2040	92 000	15
Vaskivuorentie	2040	20 000	15
Vantaanlaaksontie	2040	12 000	10

Yleiskaavan muutosaluesuunnitelman rakennetun ympäristön ilmanlaatuun vaikuttavat seuraavat tekijät:

- Suosituksen mukainen asuinrakennusten minimietäisyys toteutuu tässä ehdotuksessa.
- Kaavamuutosalueella väylän ja asutuksen väliin on sijoitettu pysäköintirakennukset sekä osan matkasta myös Vantaanlaaksontie.
- Herkät kohteet, kuten päiväkoti ja koulu, on sijoitettu selvästi herkän kohteen minimietäisyyttä kauemmas väylästä, mutta kuitenkin suositusetäisyyttä lähemmäs.
- Alueen pyöräilyn ja kävelyn reitit on sijoitettu alueen sisälle kauemmas väylästä.
- Valtakunnallinen pyöräilyreitistö tosin kulkee Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä.

2.2 Ilmanlaadun mittaukset

Pääkaupunkiseudulta on ilmanlaadun mittaustuloksia HSY:n mittausasemilta, joita on 11 eri puolilla pääkaupunkiseutua. HSY:n mittausasemista 8 on pysyviä ja kolmen paikkaa vaihdetaan vuosittain. Ilmanlaatua mitataan jatkuvasti liikenteen ja pienpolton vaikutusalueella sekä tausta-alueilla, kuten Luukissa ja Kalliossa. Jatkuvatoimisten mittausten lisäksi liikenneperäisiä typpidioksidipitoisuuksia seurataan passiivikeräimillä. Passiivikeräimillä yksi keräysjakso on kuukauden mittainen. Tuloksena saadaan kuukausikeskiarvot ja vuosikeskiarvo. Passiivikeräimillä on mitattu ilman typpidioksidipitoisuuksia vuodesta 2004 alkaen noin 350 eri paikassa pääkaupunkiseudulla.

Vuosina 2015-2016 ilmanlaatua mitataan siirrettävällä mittausasemalla Hämeenlinnanväylän varrella (kuva 2). Asema sijaitse noin 8 m tienreunasta. Asemalla mitatut pitoisuudet edustavat tasoa, jolle ihmiset altistuvat pääkaupunkiseudun vilkasliikenteisten pääväylien varsilla. Mittausaseman ympäristö on avointa ja se tuulettuu hyvin. Mittausympäristön ilmanlaatuun vaikuttavat voimakkaimmin liikenteen päästöt ja katupöly. Mittausasemalla seurattiin typen oksidien (NO ja NO_2), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) ja pienhiukkasten ($PM_{2,5}$) pitoisuuksia.



Kuva 2. HSY:n Hämeenlinanväylän ilmanlaadun mittausasema vuosina 2015-2016.

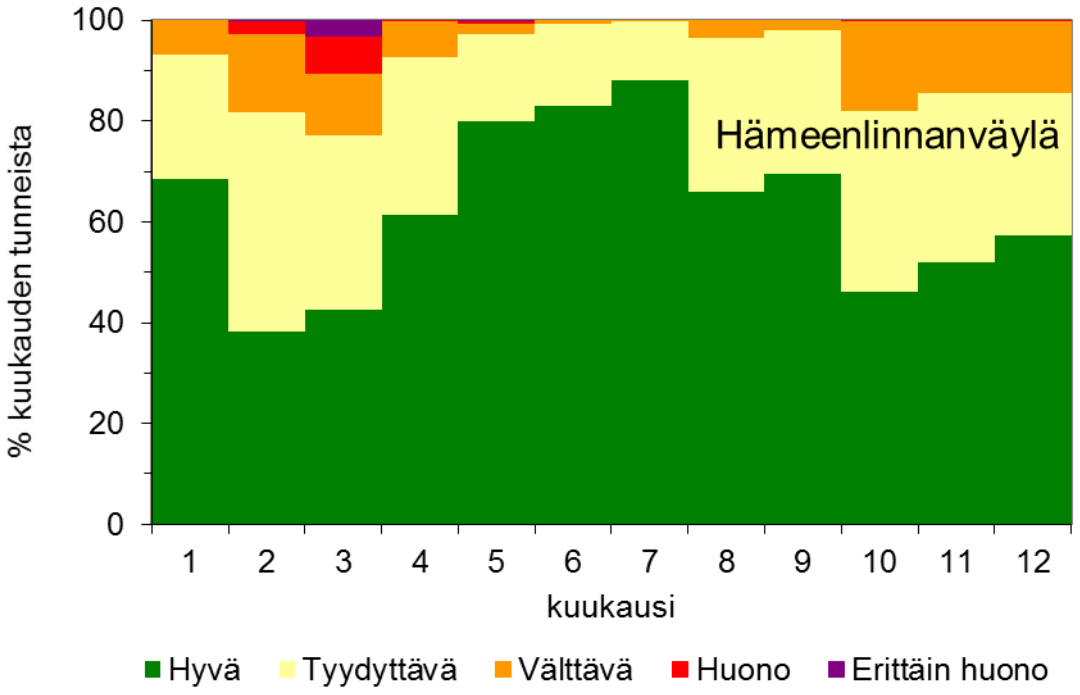
Typpidioksidin raja-arvot eivät ylittyneet Hämeenlinnanväylällä vuonna 2015. Typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo oli 31 µg/m^3, mikä oli samaa luokkaa kuin Helsingin keskustassa ja selvästi matalampi kuin Töölöntullin ja Mäkelänkadun katukuiluissa. Vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa sekä loka- ja marraskuussa. Tuntiraja-arvo ja -ohjearvo eivät ylittyneet. Suurin tuntiarvo 160 µg/m^3 ja suurin vuorokausiarvo 93 µg/m^3 mitattiin 18.3. jolloin oli heikkotuulinen korkeapainetilanne. Pitoisuuksien vuorokausivaihtelu oli selvää ja korkeimmat pitoisuudet mitattiin arkiaamuisin kahdeksan aikaan.

Hengitettävien hiukkasten raja-arvot eivät ylittyneet. Vuorokausiraja-arvotason ylityksiä kertyi kevään pölykaudella 11 kpl. Raja-arvo katsotaan ylittyneeksi kun raja-arvotason ylityksiä on yli 35 kpl vuodessa. Vuosikeskiarvo oli 14 µg/m^3 (raja-arvo on 40 µg/m^3), joka oli selvästi matalampi kuin Helsingin keskustassa ja samaa luokkaa kuin Tikkurilassa ja Kalliossa. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa. Hengitettävien hiukkasten korkein tuntipitoisuus 644 µg/m^3 ja korkein vuorokausipitoisuus 141 µg/m^3 mitattiin kevään pölykaudella.

Pienhiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvo oli 6,3 µg/m^3 eli alle raja-arvon ja myös alle WHO:n ohjearvon. Pienhiukkasten pitoisuus ylitti WHO:n vuorokausiohjearvon kahtena päivänä 17. ja 18.3 kaukokulkeuman ja ilmansaasteiden sekoittumisen ja laimenemisen kannalta epäedullisen säätilanteen vuoksi.

Ilmanlaatuindeksin perusteella arvioituna ilmanlaatu oli Hämeenlinnanväylän mittauspisteessä hyvä 63 % ja tyydyttävä 28 % vuoden tunneista (kuva 3). Ilmanlaatu oli välttävää tai sitä huonompaa 9 % ajasta. Huonon

tai erittäin huonon ilmanlaadun tunteja oli yhteensä 109 ja ne aiheutuivat katupölystä. Hämeenlinnanväylän ilmanlaatuun vaikuttivat vuonna 2015 erityisesti katupöly ja pakokaasut. Hämeenlinnanväylällä nastarenkaat kuluttavat tehokkaasti tien pintaa ja muodostavat katupölyä, koska liikennemäärät ja ajonopeudet ovat suuria. Väylää ei pääsääntöisesti hiekoiteta. Mittauspaikka sijaitsi hyvin tuulettuvassa ympäristössä, mikä vähensi liikenteen päästöjen vaikutusta ilmanlaatuun. (Kaski ym., 2016)



Kuva 3. Ilmanlaadun jakautuminen eri laatuluokkiin Hämeenlinnanväylän mittausasemalla vuoden 2015 aikana.

Vuonna 2015 ilmanlaatu oli selvästi tavanomaista vuotta parempi koko pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvotason ylityksiä on kertynyt kevään pölykaudella 15 kpl eli enemmän kuin 2015. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ylittyi maalis- ja huhtikuussa. Typpidioksidin vuorokausiohjearvo ylittyi Hämeenlinnanväylällä tammikuussa 2016. Typpidioksidin kuukausikeskiarvot tammi-toukokuun aikana olivat selvästi korkeampia vuonna 2016 kuin vuonna 2015.

Hämeenlinnanväylän mittaukset:

- Kuvaavat tilannetta Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä avoimessa ympäristössä nykyisellä liikennemäärällä ja ajonopeudella.
- Väylän välittömässä läheisyydessä typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten ohjearvot ylittyvät. Raja-arvot eivät ole ylittyneet.
- Pienhiukkasten pitoisuus vuosikeskiarvo on selvästi alle sekä raja-arvon että WHO:n vuosiohjearvon. WHO.n vuorokausiohjearvo ylittyi muutamana päivänä.
- Mittaustulosten perusteella voidaan arvioida, että nykytilanteessa typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten ohje- ja raja-arvot eivät ylity suunnittelualueella noin 70 metrin etäisyydellä väylästä. Pienhiukkasten pitoisuudet ovat alle raja-arvon ja WHO:n vuosiohjearvon. Kaavan toteutumistilanteessa ennustetut liikennemäärät ovat

huomattavasti suuremmat (jopa 92 000 ajoneuvoa) kuin nykytilanteessa (56 000). Toisaalta ajoneuvotekniikan oletetaan vähentävän päästöjä katupölyä lukuun ottamatta. Tämän vuoksi voidaan arvioida, että typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten ohje- ja raja-arvot eivät ylity suunnittelualueella noin 70 metrin etäisyydellä väylästä. Pienhiukkasten pitoisuudet ovat alle raja-arvon ja WHO:n vuosiohjearvon.

3 Johtopäätökset

Ilmanlaatumittausten mukaan aivan Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin pitoisuudet ovat raja-arvojen alapuolella. Suomen kansalliset typpidioksidin ja hengittävien hiukkasten ohjearvot ylittyvät ajoittain.

Hämeenlinnanväylällä on vilkas liikenne (56 000 ajoneuvoa/vrk) ja sen on arvioitu kasvavan tulevaisuudessa huomattavasti (92 000 ajoneuvoa/vrk). Liikenteen määrän kasvaessa liikenne saattaa ruuhkautua nykyistä enemmän. Lisäksi Helsingin suunnitelma muuttaa Hämeenlinnanväylä kaupunkibulevardiksi voi lisätä ruuhkautumista, ellei liikennemääriä saada vähenemään. Ruuhkautuminen lisää päästöjä ja siten heikentää ilmanlaatua. Tulevaisuudessa ajoneuvotekniikka kehittyy ja pakokaasupäästöt vähenevät. On myös mahdollista, että liikennemäärä kasvaa arvioitua maltillisemmin (esimerkiksi 65 000 ajoneuvoa/vrk). Nämä tekijät vaikuttavat suotuisasti ilmanlaatuun.

Rakennusten sijoittaminen välittömästi väylän varteen heikentää ilmansaasteiden sekoittumista ja laimenemista ja siten heikentää myös ilmanlaatua. Mitä kauempana rakennukset ovat tien reunasta, sen puhtaampaa ilma on ja sen vähäisempiä liikenteen aiheuttamat terveyshaitat ovat asukkaille. Suunnittelukohteessa ilmansaasteiden haitat on otettu huomioon sijoittamalla asutuksen ja väylän väliin altistumisen kannalta toisarvoisia toimintoja kuten pysäköintirakennuksia. Vastaavasti asunnot ja oleskelualueet on sijoitettu kauemmasta väylästä. Vähäliikenteisen Vantaanlaaksontien sijoittaminen väylän viereen lisää asutuksen etäisyyttä Hämeelinnanväylästä ja siten vähentää altistumista. Näillä toimilla asutuksen etäisyys väylän reunasta asutukseen tulee olemaan ELY-keskuksen oppaan ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” suosituksen mukainen minimietäisyys. Lisäksi herkät kohteet, kuten päiväkoti, on sijoitettu herkän kohteen minimietäisyyttä kauemmas. Näin voidaan lieventää liikenteen aiheuttamia terveyshaittoja. Asuinrakennuksia ja herkkiä kohteita ei kuitenkaan pystytä sijoittamaan ELY-oppaassa mainitulle suositusetäisyydelle, joten on syytä vähentää ilmansaasteille altistumista myös muin keinoin, kuten käyttämällä rakennuksissa tehokasta tuloilmasuodatusta, sijoittamalla tuloilman sisäänottoaukot etäälle teistä ja liikenneväylistä sekä parvekkeet ja oleskelualueet rakennusten suojan puolelle.

4 Lähdeluettelo

Airola H., Myllynen, M., 2015. Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Opas 2, 2015.

Kaski, N., Aarnio, P., Loukkola, K., Portin, H., 2016. Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2015. HSY:n julkaisuja 6/2016.

Vantaa

Kaivokselan yleiskaavan muutoksen liikenneselvitys

20.9.2016

trafix

RATKAISUJA LIIKENNE-
SUUNNITTELUN HAASTEISIIN

Trafix Oy
Y214151-5
Hevosenkenkä 3
02600 Espoo

SISÄLLYSLUETTELO

1 Tausta ja tavoitteet ... 3
2 Suunnittelun lähtökohdat ... 4
2.1 Alueen kuvaus ... 4
2.2 Yleiskaavan suunnittelua ohjaavat kaavat ja ohjelmat ... 5
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 5
2.2.2 Maakuntakaava ... 6
2.2.3 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja HLJ2015 ... 6
2.2.4 Vantaan yleiskaavat ... 8
2.2.5 Pyöräilyn laatukäytävät Vantaalla ... 9
2.2.6 Helsingin Kuninkaantammen yleiskaava ... 10
2.2.7 Asemakaavatilanne ... 11
2.2.8 Vantaan liikennepoliittinen ohjelma ... 11
3 Tutkittavat vaihtoehdot ... 13
3.1 Vaihtoehtojen kuvaus ... 13
4 Ajoneuvoliikenteen ennuste ... 15
4.1 Liikenne-ennuste vuoteen 2040 ... 15
4.2 Perusennusteen muodostaminen ja liikennemääräkartat ... 15
4.3 Herkkyystarkastelut ... 19
5 Ajoneuvoliikenteen toimivuustarkastelu ... 25
5.1 Toimivuustarkastelujen toteutus ... 25
5.2 Perusennusteen 2040 ajoneuvoliikenteen toimivuus ... 25
5.3 Herkkyystarkastelu: Liikenneverkon toimivuus ilman Kuninkaantammen eritasoliittymää ... 28
6 Liikennejärjestelyjen alustava yleissuunnitelma ... 29
6.1 Alustavan yleissuunnitelman erityiskysymykset ... 29
6.2 Erikoiskuljetusreittien tilanvaraus ... 30
6.3 Alustava yleissuunnitelma ... 33
6.4 Raitiovaunun vaihtoehtoinen linjaus ... 36
6.5 Alustavan yleissuunnitelman vaihtoehtojen kustannukset ... 37
7 Yhteenveto ... 39

1 TAUSTA JA TAVOITTEET

Kaivokselan yleiskaavan muutoksen valmistelu käynnistyi Vantaan kaupunkisuunnittelussa keväällä 2015. Yleiskaavan muutoksen käynnistymisen taustalla vaikutti kolme keskeistä tekijää:

1) alueen halki kulkevan joukkoliikenteen runkolinjan 560 liikennöinti käynnistyi syksyllä 2015,
2) yleiskaavassa 2007 tavoiteltu kehitys kohti työvoimavaltaisempaa työpaikka-aluetta ei ole toteutunut ja
3) maanomistajilta on tullut kyselyjä asumisen tutkimiseksi alueella.

Vantaan valtuustostrategian mukaisesti kaupungin tavoitteena on kasvaa joukkoliikenteen laatukäytävien varaan. Vuonna 2014 valmistuneessa Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työssä suunnittelualue tunnistettiin alueeksi, joille tulee lähivuosina laatia uudet maankäytön kehittämisen periaatteet. Suunnittelun lähtökohtana on tutkia nykyisellään vajaakäyttöisen työpaikka-alueen muuntumista osin asuinalueeksi. Liikennepoliittisessa ohjelmassa alue on määritelty kestävän liikkumisen alueeksi.

Suunnittelussa tukeudutaan alueen vahvuuksiin: erinomaisiin virkistysarvoihin, vesielementteihin, vahvaan historiaan, arkkitehtuurin laatuun ja hyviin yhteyksiin. Tavoitteena on kehittää aluetta kaupunkimaisena alueena, joka tukeutuu Myyrmäen keskustaan, uuteen poikittaiseen joukkoliikenteen runkolinjaan sekä Vantaanjoen virkistysalueisiin. Yleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena.

Projektin ohjausryhmän muodostivat:

Emmi Pasanen	Vantaan kaupunki
Sakari Jäppinen	Vantaan kaupunki
Pirjo Suni	Vantaan kaupunki
Anna-Mari Kangas	Vantaan kaupunki
Joonas Stenroth	Vantaan kaupunki

Työn tilaaja oli Vantaan kaupunki, jossa projektipäällikkönä toimi liikennejärjestelmäinsinööri Emmi Pasanen. Työssä toimi konsulttina Trafix Oy, jossa työstä vastasivat Jouni Ikäheimo, Markus Holm, Atte Supponen, Riku Nevala ja Mikko Yli-Kauhaluoma.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.1 ALUEEN KUVAUS

Yleiskaavan muutosalue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa Myyrmäen suuralueella. Alue rajautuu etelässä Helsingin rajaan, idässä Vantaanjokeen, pohjoisessa Viherkummun siirtolapuutarha-alueeseen ja lännessä Kaivokselan asuinalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 105 hehtaaria. Hämeenlinnanväylä halkaisee suunnittelualuetta etelä-pohjoissuunnassa. Liikenneselvityksen suunnittelualueen rajaus on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1 Kaivokselan yleiskaavan muutoksen liikenneselvityksen suunnittelualue

Suunnittelualue on nykyisin Hämeenlinnanväylän molemmin puolin työpaikka-aluetta. Hämeenlinnanväylän itäpuolinen työpaikka-alue on ollut teollisuus- ja varastokäytössä jo 1900-luvun puolivälistä lähtien. Alue on ollut pitkään merkittävä autokaupan ja -huollon keskittymä. Kaivokselan liittymän lounaiskulmaan kehittyi vuosituhannen vaihteen molemmin puolin merkittävä kaupan alue. Liittymän pohjoispuolisella alueella on sekä tuotanto- että toimistorakennuksia.

Vantaanlaaksontien itäpuolella sijaitsee Silvolan pientaloalue, jonka ensimmäiset tontit on palstoitettu 1950-luvulla. Asemakaava on tehty 1978 ja nykyinen rakennuskanta on pääasiallisesti 1980- ja 1990-luvuilta. Pientaloalueen pohjoispuolella sijaitsee Vetokannaksen virkistysalue. Vuonna 2013 käyttöönotettu Vetokannas on Länsi-Vantaan tärkein uimapaikka, joka on rakennettu entisen pohjavedenottamon paikalle.

Suunnittelualueen itäreunassa virtaa Vantaanjoki, joka on Natura2000-vesistö. Joenvarren ulkoilureitit ovat tärkeä osa Länsi-Vantaan ulkoiluverkostoa.

Kaivoksela sijaitsee merkittävän seudullisen pääväylän, Hämeenlinnanväylän, varressa. Väylä jakaa Kaivokselan alueen etelä-pohjoissuunnassa ja on liikennemäärältään yksi Vantaan vilkkaimmista väylistä. Vuonna 2014 Hämeenlinnanväylän liikennemäärä oli lähes 57 000 ajoneuvoa / arkivrk. Uusimpien liikennemallilla tehtyjen ennusteiden mukaan liikennemäärä säilyisi maankäytön kasvusta huolimatta likimain nykyisellä tasolla vuoteen 2040 (53 000 ajoneuvoa / arkivrk) pääosin ruuhkamaksujen ansiosta.

Hämeenlinnanväylä halkoo aluetta ja sillä on merkittävä aluetta jakava vaikutus, vaikka väylän ali pääsee viidestä kohdasta alikulkujen kautta. Suunnittelualueen liikenneverkon muodostavat Hämeenlinnanväylän lisäksi pohjois-eteläsuuntaiset kadut, Vantaanlaaksontie ja Vanha Kaarelantie, sekä itä-länsisuuntainen Vaskivuorentie. Vaskivuorentie yhdistää Kaivokselan Myyrmäkeen ja Vantaanlaaksontie Helsingin Kuninkaantammeen.

Kaivokselan alueen merkittävin joukkoliikenneyhteys on runkolinja 560, joka liikennöi välillä Myyrmäki – Malmi – Kontula – Vuosaari – Rastila. Linja kulkee Kaivokselan läpi Vaskivuorentietä Vantaanlaaksontielle ja edelleen Kuninkaantammenkiertoa etelään. Runkolinjan keskeisin pysäkkipari sijaitsee Vaskivuorentien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän yhteydessä. Toinen pysäkkipari on Kaivokselan ostoskeskuksen kohdalla.

2.2 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUA OHJAAVAT KAAVAT JA OHJELMAT

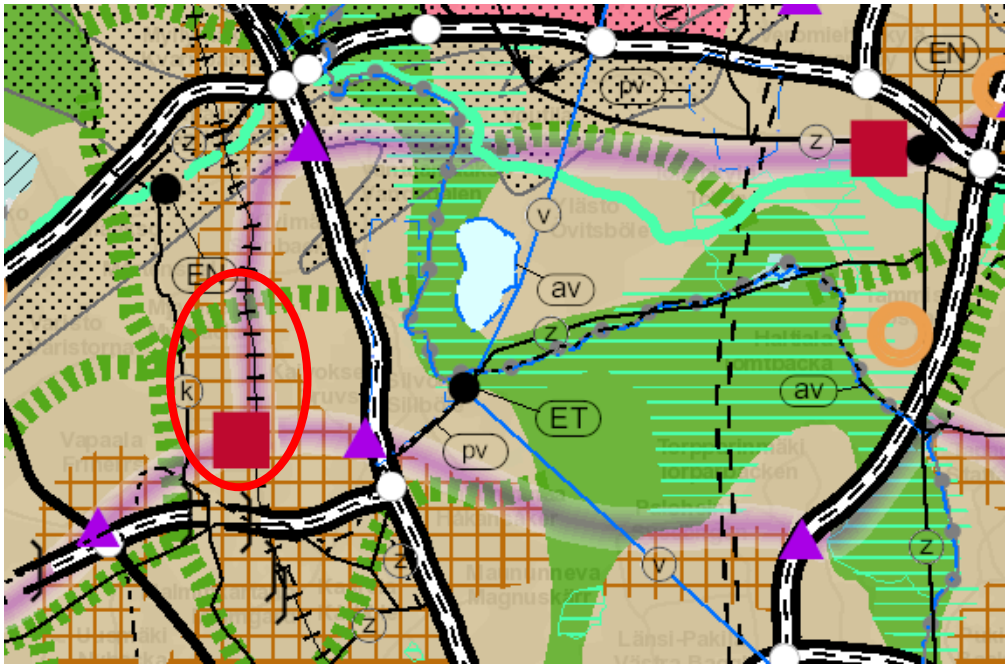
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Yleiskaavan muutoksessa tulee edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

- Myyrmäen keskustan vaikutuspiirissä olevan suunnittelualueen ohjeena ovat erityisesti yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteet.
- Helsingin seudulla tulee edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.
- Seudun keskuksia tulee vahvistaa asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.
- Tarvittavan asuntotuotannon turvaamiseksi on varmistettava tonttimaan riittävyys. Samalla on turvattava riittävät virkistykseen soveltuvat alueet.

2.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntahallituksen 8.11.2006 vahvistama maakuntakaava sekä vaihemaakuntakaavat 1-3. Maakuntakaavassa yleiskaavamuutoksen alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi lukuun ottamatta Vantaanjoen vartta, joka on osoitettu virkistysalueeksi. Suunnittelualueen halki kulkee itä-länsisuuntainen joukkoliikenteen runkoyhteys Myyrmäen ja Malmin suuntiin. Kaivokselan liittymän kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka. Alueen itäosassa kulkee 110 kV voimalinja. Suurin osa suunnittelualueesta on pohjavesialuetta. Vantaanjoen ympäristö on osoitettu kaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Vantaanjoki on Natura2000 -vesistö.



Kuva 2. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä Kaivokselan yleiskaavan alueella.

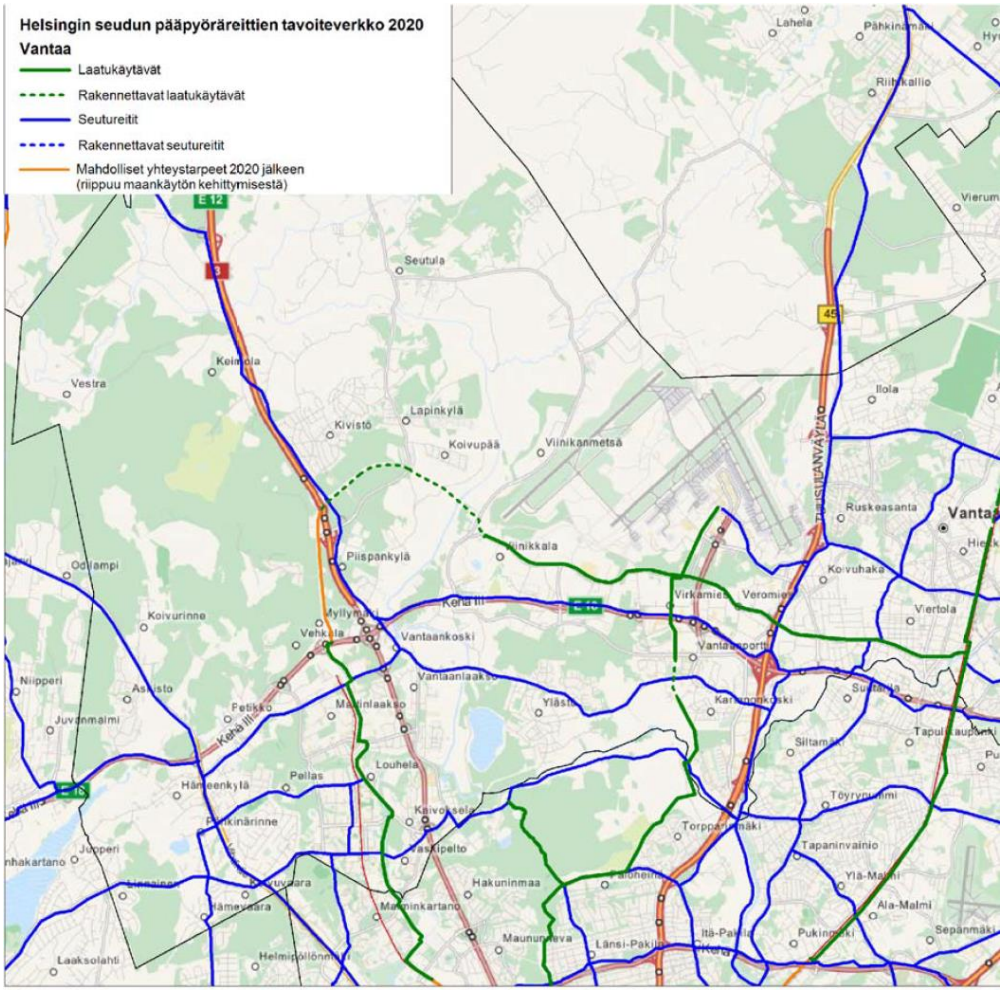
2.2.3 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja HLJ2015

HLJ2015 linjaa, että seudulla on jatkossa käytössä liikenteen ruuhkamaksu. Ruuhkamaksujen toteutusmalli on HLJ2015 kilometripohjainen, mutta sen toteutusta on suunnitelman julkaisemisen jälkeen tutkittu myös porttimaksupohjaisena ratkaisuna. Kumpikin malli vähentää merkittävästi autoliikenteen suoritetta.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa suunnittelualue on ensisijaisesti kehitettävää aluetta, jolle on tarkoitus kohdentaa merkittävä osa seudun uudesta maankäytöstä. Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa alueelle on osoitettu Jokeri 2-runkolinjan lisäksi myös etelä-pohjoissuuntainen bussirunkolinja vuoteen 2040 mennessä. Alueen läpi on osoitettu myös pyöräilyn seutureitti (kuva 3).

Helsingin seudun liikenne (HSL) on vuonna 2011 julkaissut raportin HSL-alueen runkobussilinjastosta. Työssä on määritetty Kaivokselan suunnittelualueelle runkolinjan 560 lisäksi myös säteittäinen runkolinja. Linja liikennöisi väliä Kivistö – Kamppi ja se kulkisi Kaivokselassa Vantaanlaaksontietä pitkin. HLJ2015:ssä runkoyhteys on esitetty kulkemaan Vantaanlaakson tietä, mutta linja ei jatkuisi Kamppiin. Suunnittelussa Vantaanlaaksontien tulevaan runkoyhteyteen on varauduttava tekemällä muun muassa Vantaanlaaksontien pysäkeistä 32 metriä pitkiä.

Nykyisen runkolinjan 560 reitillä on varauduttu pitkällä tähtäimellä pikaraitiotiehen. Pikaraitiotie on HLJ2015 suunnitelmissa toteutumassa mahdollisesti vasta vuoden 2040 jälkeen.



Kuva 3 Helsingin seudun pääpyöräverkon seutureitti kulkee alueen halki Vaskivuorentietä ja Vantaanlaaksontietä.

Hämeenlinnanväylä toimii jatkossakin valtakunnallisena pääväylänä ja tärkeänä logistiikan ja jakelun yhteytenä. Vuoteen 2025 mennessä Hämeenlinnanväylää on esitetty parannettavaksi Kaivokselan ja Kehä I välillä. Vuosien 2026 ja 2040 välille on aikataulutettu väylän parantaminen välillä Kaivoksela-Luhtaanmäki sekä Kuninkaantammen ja Myyrmäen eteläisen eritasoliittymän rakentaminen.

Hämeenlinnanväylän Kuninkaantammen ja eteläisen Myyrmäen eritasoliittymän hankearviointi on valmistunut 21.2.2014. Kyseisessä työssä hankekokonaisuutta arvioitiin ilman ruuhkamaksua ja sen hyöty-kustannussuhteeksi laskettiin Liikenneviraston ohjeiden mukaisesti 2,1. Ruuhkamaksun kanssa HK-suhde olisi huomattavasti alhaisempi. Raportissa on esitetty hankekokonaisuuteen seuraavia kehitystoimenpiteitä:

1) Kaivokselan liittymä täydennetään suunnitelmien mukaiseksi (ramppi etelästä itään ja vapaa oikea Vanhalta Kaarelantieltä Hämeenlinnan-väylälle etelään). Kustannusarvio noin 2 milj. euroa. (Kuva 4)
2) Kuninkaantammen eritasoliittymä ja ajoyhteys Kuninkaantammen alueelle. Kustannusarvio noin 11 milj. euroa sisältäen vaihtoehdon 1 toimet.

3) Kuninkaantammen eritasoliittymä ja yhteys Korutielle ilman ajoyhteyttä Vanhalle Kaarelantielle (risteyssilta). Kustannusarvio noin 19 milj. euroa sisältäen edellisten vaihtoehtojen toimet.
4) Kuninkaantammen eritasoliittymä ja yhteys Korutielle sekä Vanhalle Kaarelantielle (ramppi). Kustannusarvio noin 23 milj. euroa sisältäen edellisten vaihtoehtojen toimet.

ELY on käynnistämässä kehittämisselvitystä Hämeenlinnanväylälle Kehä III:n eteläpuoliselle osuudelle, jonka olemassa olevat suunnitelmat ovat jo vanhentuneet.

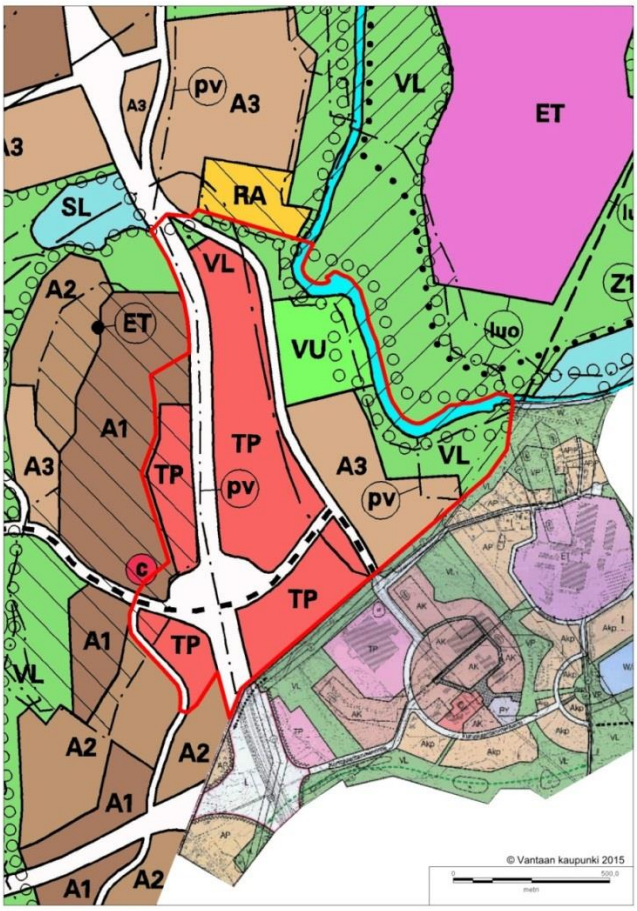


Kuva 4 Kaivokselan eritasoliittymän vuoden 2009 tiesuunnitelman mukaiset kehittämistoimenpiteet.

2.2.4 Vantaan yleiskaavat

Vantaan yleiskaavassa 2007 muutosalue on Hämeenlinnanväylän ympäristössä työpaikka-aluetta (TP). Silvolan pientaloalue on pientalovaltaista aluetta (A3), Vetokannas on urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU) ja Vantaanjoen ympäristö on lähivirkistysaluetta (VL). Jokilaakso

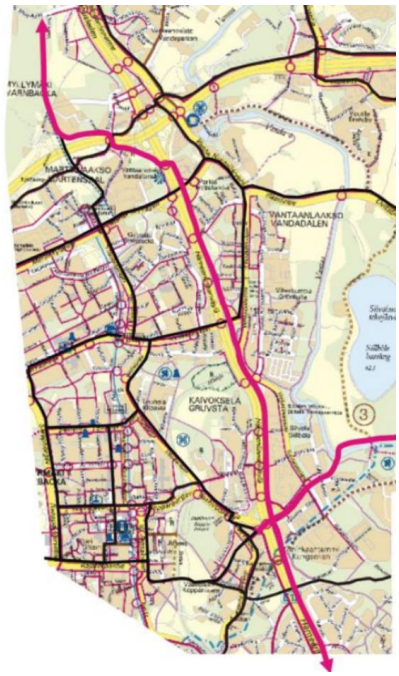
on lisäksi maisemallisesti arvokasta aluetta. Kummallekin puolelle jokea on osoitettu ulkoilureitti. Alueen läpi kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Koko suunnittelualue on asemakaavoitettu.



Kuva 5. Ote Vantaan yleiskaavasta ja Kuninkaantammen osayleiskaavasta.

2.2.5 Pyöräilyn laatukäytävät Vantaalla

Laatukäytäväselvitys on laadittu vuonna 2014. Se edistää yhtenäisen ja korkeatasoisen kävelyn ja pyöräilyn runkoverkon kehittymistä. Kaivokselan suunnittelualueelle on linjattu tavoitetilanteessa Hämeenlinnanväylän varteen pyöräilyn laatukäytävä.

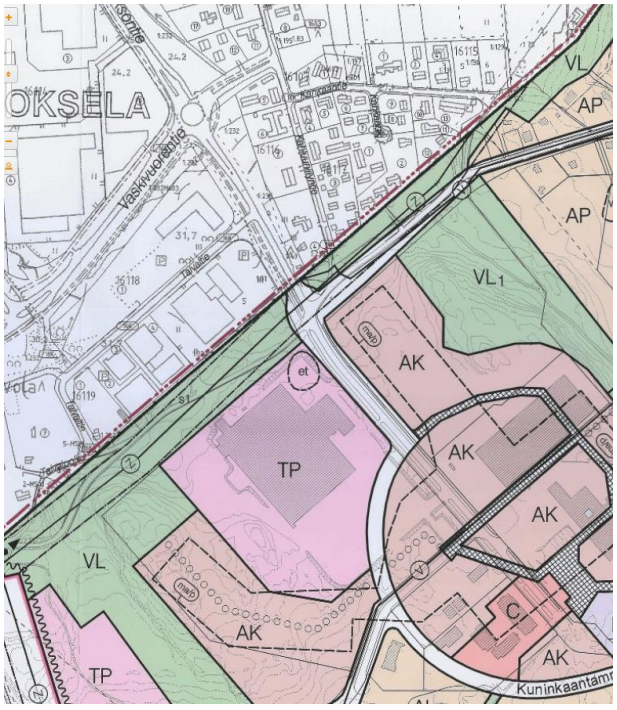


Kuva 6 Pyöräilyn laatukäytävät tavoitetilanteessa 2035

2.2.6 Helsingin Kuninkaantammen yleiskaava

Kaivokselan yleiskaava-alue rajautuu Helsingin Kuninkaantammen alueeseen, jossa on vireillä asemakaavoitus. Kuninkaantammesta on suunniteltu 5000 asukkaan asuntoaluetta.

Asemakaavoitusta ohjaa vuonna 2008 hyväksytty osayleiskaava (kuva 7). Vantaanlaaksontie jatkuu Kaivokselan eteläpuolella Kuninkaantammenkierto nimisenä kokoojaväylänä, jolla kulkee suunniteltu pikaraitiotielinjaus. Linjaus jatkuu alueelta edelleen Paloheinäntunnelin kautta Paloheinään.



Kuva 7 Kuninkaantammen osayleiskaava rajautuu Helsingin Kaivokselan yleiskaavaan alueeseen

2.2.7 Asemakaavatilanne

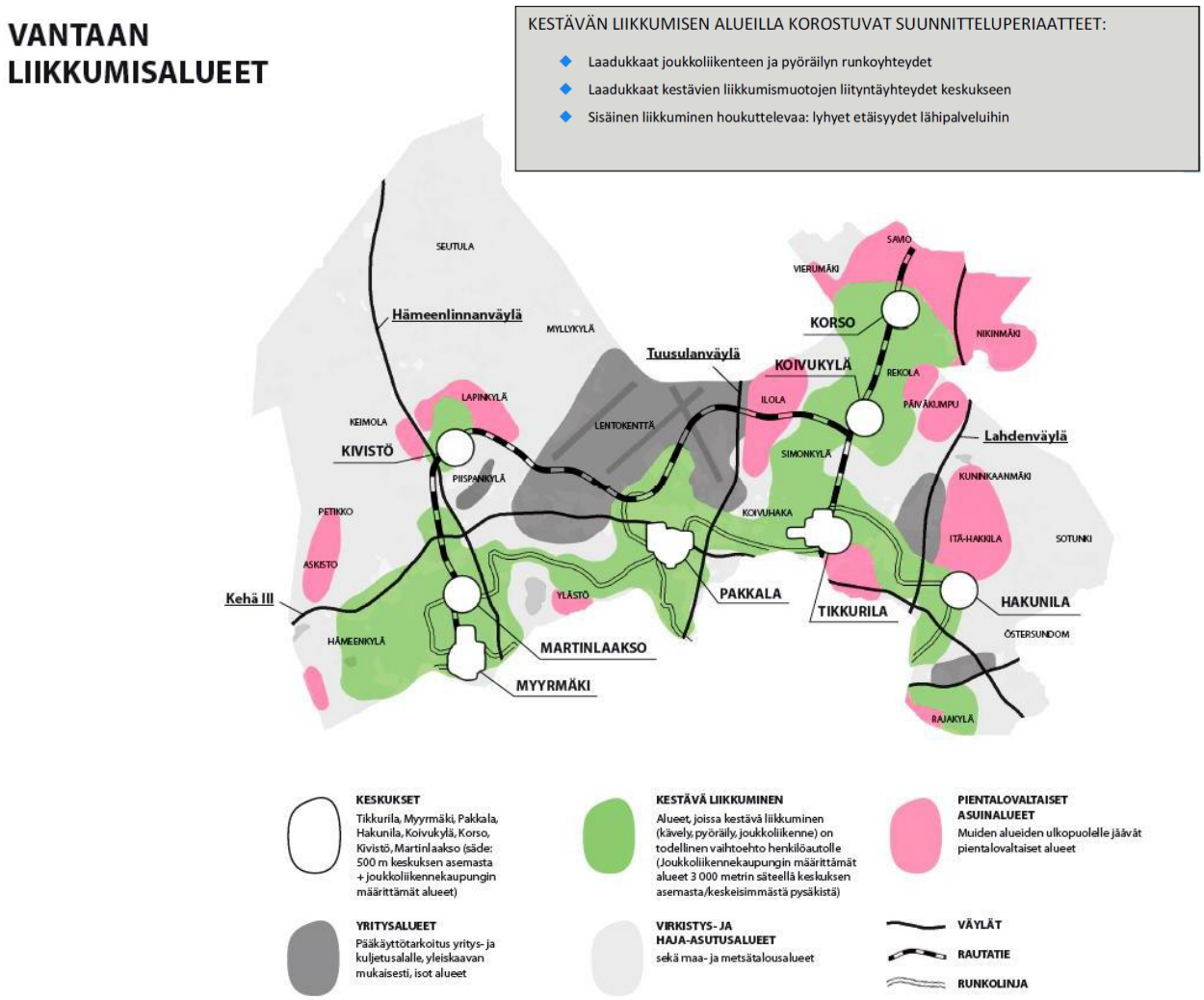
Koko suunnittelualue on asemakaavoitettu lukuun ottamatta pientä aluetta Kaivokselan liittymässä. Valtaosa alueen kaavoista on laadittu yli 15 vuotta sitten. Paikoin voimassa on vielä asemakaavoja 1960- ja 1970-luvulta.
Suurin osa työpaikka-alueesta on osoitettu asemakaavassa KTY- tai KT-alueiksi, jotka sallivat monipuolisesti toimitilarakennusten sijoittumisen alueelle. Etenkin vanhemmissa asemakaavoissa työpaikka-alueita on osoitettu myös teollisuusalueiksi.

2.2.8 Vantaan liikennepoliittinen ohjelma

Vantaan liikennepoliittisen ohjelma (VALO) on laadittu vastaamaan liikenteelle ja liikkumiselle asetettuihin tavoitteisiin, joita on asetettu kaupungin strategiaohjelmassa 2013–2016, kaupungin muissa strategisissa ohjelmissa sekä seudullisissa suunnitelmissa. Liikennepoliittinen ohjelma toimii kaupungin liikennesuunnittelun työvälineenä ja linjaa suunnittelua kohti kaupungin yhtenäisiä tavoitteita. VALO on tehty yhteistyössä Vantaan Arkkitehtuuriohjelman ja joukkoliikennekaupunkityön kanssa varmistaen näin ohjelmien yhteensopivuuden.

Liikennepoliittinen ohjelma konkretisoi Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnittelussa (HLJ) sovittuja seudun liikennejärjestelmän kehittämislinjauksia. Tavoitteena oli laatia ohjelma, joka ohjaa suunnittelijaa työssään, mutta myös antaa lisätietoa päätöksenteon taustaksi. Tavoitteiden tulkinnanvaraisuutta on pyritty vähentämään niitä konkretisoivien toimintalinjauksien avulla. Ohjelma koskee pääsääntöisesti liikennesuunnittelua, mutta liikenteen suunnittelu kytkeytyy tiiviisti kaupungin maankäytön suunnitteluun.

Liikennesuunnittelun haasteena on vastata tulevaisuuden kehitykseen, jossa tilasta ja resursseista kamppailu on kovaa. Tämä johtaa siihen, että liikennesuunnittelun valintoja on priorisoitava kaupungin ja sen asukkaiden näkökulmasta. Esimerkiksi keskustassa tilan varaaminen liikkumiselle vähentää muun maankäytön määrää ja tekee alueesta tehottomasti rakentuneen. Kansallisten ja seudullisten tavoitteiden mukaan Vantaallakin halutaan varmistaa tiivis ja tehokas maankäyttö siellä, missä sille on parhaat olosuhteet. Kaivokselan alue sijaitsee kestävän liikkumisen vyöhykkeellä, missä kestävä liikkumien on todellinen vaihtoehto henkilöautolle (kuva 8).



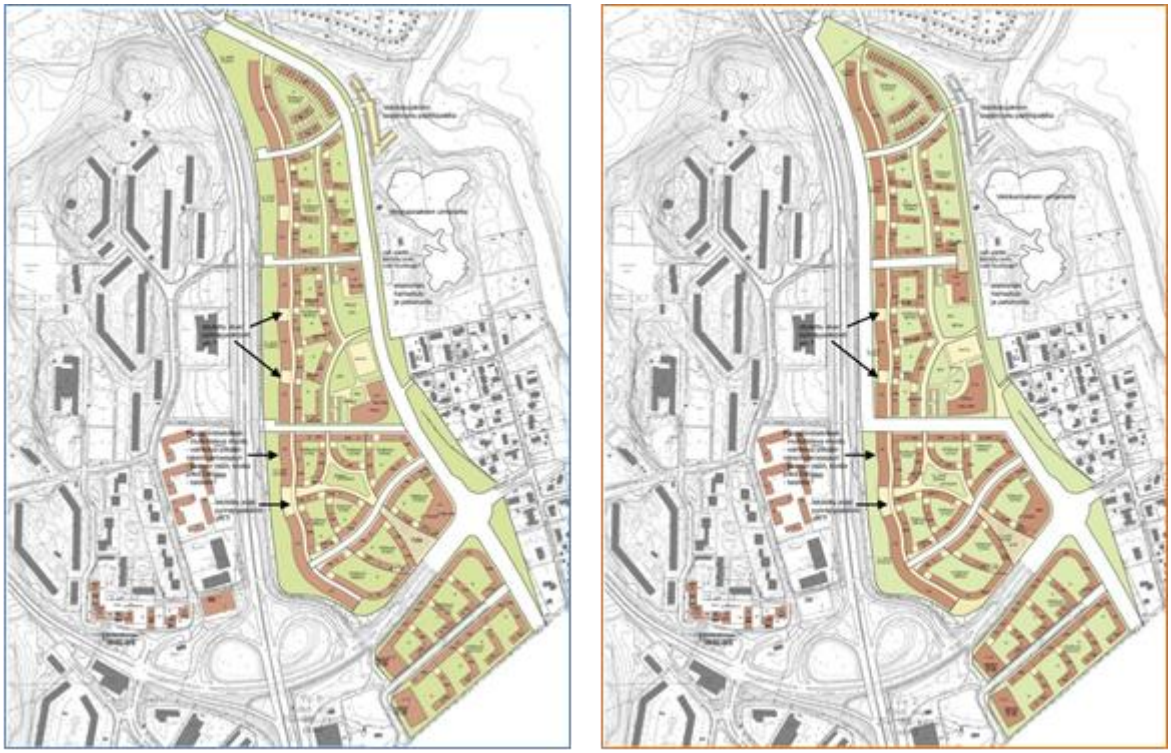
Kuva 8 Vantaan liikennepoliittinen ohjelma linjaa alueiden liikkumiseen liittyvää tavoitetilaa

3 TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

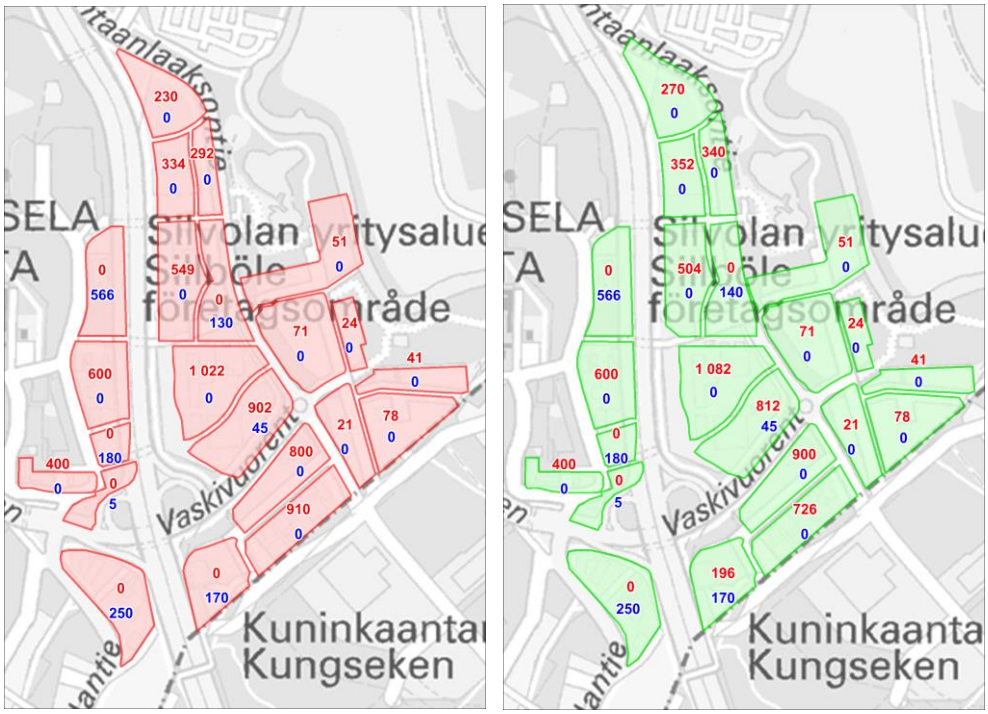
3.1 VAIHTOEHTOJEN KUVAUS

Työssä on tutkittu kaavamuutoksen alustavien luonnosten mukaan nimettyjä (VE 0 ja VE 2) vaihtoehtoisia toteutusmalleja. Merkittävin ero vaihtoehtojen välillä syntyy Vantaanlaaksontien linjauksesta. Vaihtoehto VE 0:saa linjaus säilyy nykyisellään kun vaihtoehto VE 2:ssa Vantaanlaaksontie on alueella siirretty Hämeenlinnanväylän varteen.

Vaihtoehtojen asukas- ja työpaikkamäärä on käytännössä samansuuruinen. Vaihtoehdossa VE 0 asukasmäärä on 6 325 ja työpaikkamäärä 1 346. Vaihtoehdossa VE 2 asukasmäärä on 6468 ja työpaikkamäärä 1 356. Alueelle sijoittuu koulu, päiväkoti ja päivittäistavarakauppa. Lisäksi kivijalkaan tulee liiketilaa.



Kuva 9 Kaivokselan alustavien osayleiskaavaluonnosten vaihtoehdot VE 0 (vasemmalla) ja VE 2 (oikealla)



Kuva 10 Kaivokselan yleiskaavan muutoksen vaihtoehtojen VE 0 (vasemmalla) ja VE 2 (oikealla) suunniteltu asukas- ja työpaikkamäärä (asukkaat punaisella ja työpaikat sinisellä).

Kummassakin vaihtoehdossa on taustalla samat taustaoletukset liikennejärjestelmän osalta ja niitä tutkitaan vuoden 2040 tilanteessa, jossa

- Helsingin seudulla on käytössä ruuhkamaksut,
- Kehä II jatke ei ole toteutunut,
- Hämeenlinnanväylää ja sen Kaivokselan eritasoliittymään on parannettu kappaleen 2.2.3 mukaisesti,
- Kuninkaantammen eritasoliittymä on toteutettu ja
- sen yhteydet Korutielle sekä Vanhalle Kaarelantielle on toteutettu.

Liikkuminen alueella 2040

Suunnittelualueella tulee sijaitsemaan päivittäisen liikkumisen kohteita kuten päivittäistavarakauppa, koulu ja päiväkoti, jotka ovat kävellen saavutettavissa suuresta osasta aluetta. Päivittäistavarakauppa sijaitsee vaihtoehdoissa Vaskivuorentien ja Vantaanlaaksontien risteyskohdassa, mistä alueen pohjoisosaankin on vielä kohtalaisen hyväksyttävä kävelymatka (noin 800 m) päivittäisostosten kannalta.

Vantaanlaaksontielle ja Vaskivuorentielle on HLJ2015 suunnitelmassa kaavailtu runkobussitason joukkoliikennepalvelua, jolla bussiyhteys erityisesti Myyrmäkeen on korkealuokkainen.

Lähimmät juna-asemat ovat Vantaalla Myyrmäki, Louhela ja Martinlaakso sekä Helsingin puolella Malminkartano. Keskuksista ovat parhaiten joukkoliikenteellä saavutettavissa Myyrmäki, Malmi ja Helsingin keskusta. Yhteydet Leppävaaraan kehittyvät kun runkobussi 560 reitti jatkuu Myyrmäestä Espoon suuntaan.

Vantaan liikennepoliittisen ohjelman (VALO) mukaan Kaivoksela kuuluu kestävän liikkumisen alueeseen. Tällaisella alueella vahvan joukkoliikenteen yhdessä hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien

kanssa tulee tarjota todellinen vaihtoehto henkilöautolla liikkumiselle. Käytännössä tämä tarkoittaa laadukkaita joukkoliikenteen ja pyöräilyn runkoyhteyksiä sekä laadukkaita kestävien liikkumismuotojen liityntäyhteyksiä Myyrmäen keskustaan. Lisäksi alueella tulee olla lyhyet etäisyydet lähipalveluihin.

4 AJONEUVOLIIKENTEEN ENNUSTE

4.1 LIIKENNE-ENNUSTE VUOTEEN 2040

Liikenteellinen perusennuste muodostettiin vuoden 2040 tilanteeseen, jonka oletukset on kuvattu kappaleessa 3.1.

Liikenne-ennusteen mukaan suunnittelualueen liikennemäärä ei kasva nykyisiin laskettuihin liikennemääriin verrattuna. Hämeenlinnanväylän liikennemäärä pysyy ennusteen mukaan nykyisellä tasolla tai jopa hieman vähenee. Vaikka maankäyttö seudulla kasvaa, vähentää perusennusteen mukainen oletus ruuhkamaksujärjestelmästä autoliikenteen suoritetta merkittävästi.

Suunnittelualueella merkittävä liikenteellinen muutos koskee Vantaanlaaksontien liikennettä, jossa läpiajo pohjois-eteläsuunnassa vähenee nykyisestä. Läpiajon vähentymisen myötä Vantaanlaaksontien liikennemäärän ennustetaan vähentyvän selvästi maankäytön kehittymisestä huolimatta. Nykyisten laskelmien mukaan tiellä kulkee noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa kun taas vuoden 2040 ennusteen vuorokausiliikennemäärä on alle 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Suunnitelman vaihtoehtojen VE 0 ja VE 2 välillä ei ole käytännön eroa katuverkon tai tieverkon liikennemäärien kannalta. Vantaanlaaksontien linjaus ei vaikuta läpiajon määrään kunhan se toteutetaan riittävän pienimuotoisena ja hitaana rinnalla kulkevaan Hämeenlinnanväylään verrattuna.

4.2 PERUSENNUSTEEN MUODOSTAMINEN JA LIIKENNEMÄÄRÄKARTAT

Ennusteen pohjana käytettiin Vantaan liikennemallin vuoden 2040 HLJ –skenaariota, jota päivitettiin keväällä 2016. Vantaan liikenne-ennustemallin laatiminen oli Kaivokselan yleiskaavan muutoksen liikenneselvitystä laadittaessa vielä joiltain osin kesken, mistä syystä ennusteet saattavat jonkin verran poiketa valmiin ennustemallin tuottamista ennusteista.

Vantaan liikennemalli pohjautuu HSL:n Helmet 2.1 liikennemalliin, jota on Vantaan osalta tarkennettu. Ennusteessa on mukana kilometripohjainen ruuhkamaksu HLJ 2015 mukaisena. Ennusteessa on myös oletettu suunnitelman mukaisen maankäytön sekä seuraavien liikennehankkeiden toteutuneen:

- Kuninkaantammen eritasoliittymä, yhteydet Kuninkaantammen alueelle, Vanhalle Kaarelantielle ja Korutielle,
- Kaivokselan eritasoliittymän parannus (ramppi etelästä itään) sekä
- Hämeenlinnanväylälle henkilöautojen kolmannet kaistat Kannelmäestä Vantaankoskelle

Vantaan liikennemallia tarkennettiin suunnittelualueen osalta, jotta katujen liikennemäärät saatiin toimivuustarkastelun ja melulaskennan osalta riittävän yksityiskohtaiselle tasolle. On syytä myös

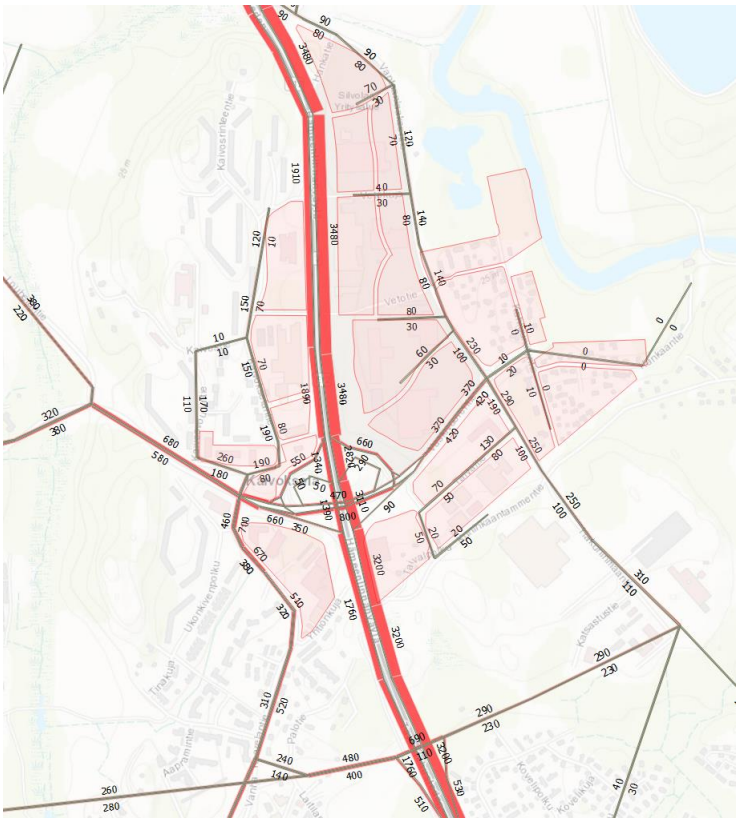
tunnistaa, että seudullinen ja kaupungin tasolle tarkennettu liikennemalli käsittelee yksittäisten alueiden pysäköintijärjestelyitä sekä kaupan liikennettä melko epätarkasti. Liikennemallin kuvaamia maankäytön liikennetuotoksia on tarkistettu myös tuotosoppaan (SYKE 27/2008) lukujen perusteella. Tavaraliikenteen osalta on karkeasti arvioitu poistuvien toimintojen vaikutusta raskaan liikenteen määriin

Nykytilanteen ennustetta hyödynnettiin mallin ja todellisten laskettujen liikennemäärien vastaavuuden selvittämiseksi. Laskentojen huomattiin poikkeavan merkittävästi liikennemallin tuottamista liikennemääristä Vantaanlaaksontiellä. Poikkeavuuksien arvioitiin johtuvan nykytilanteen runsaasta läpiajoliikenteestä, koska nykyisen maankäytön ei pitäisi synnyttää laskettua määrää liikennettä. Laskentojen mukaista läpiajoliikennettä ei esiinny liikennemallissa seuraavista syistä:

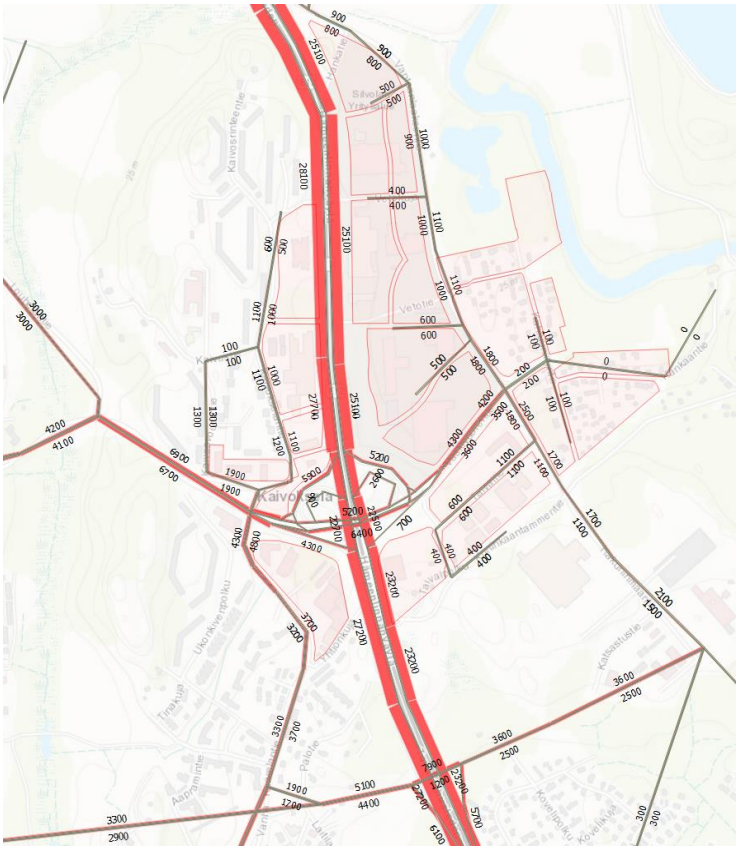
- kadulla on alhainen nopeusrajoitus,
- liikennemallissa nopeusrajoitusta noudatetaan tarkasti eikä
- VT 3 ruuhkaudu kovin merkittävästi.

Perusennusteessa 2040 läpiajoliikenteen määrän voidaan olettaa mallintuvan luotettavammin, koska läpiajo Vantaanlaaksontiellä tulee olemaan hitaampaa ja siten myös vähemmän houkuttelevaa. Tämä johtuu siitä, että

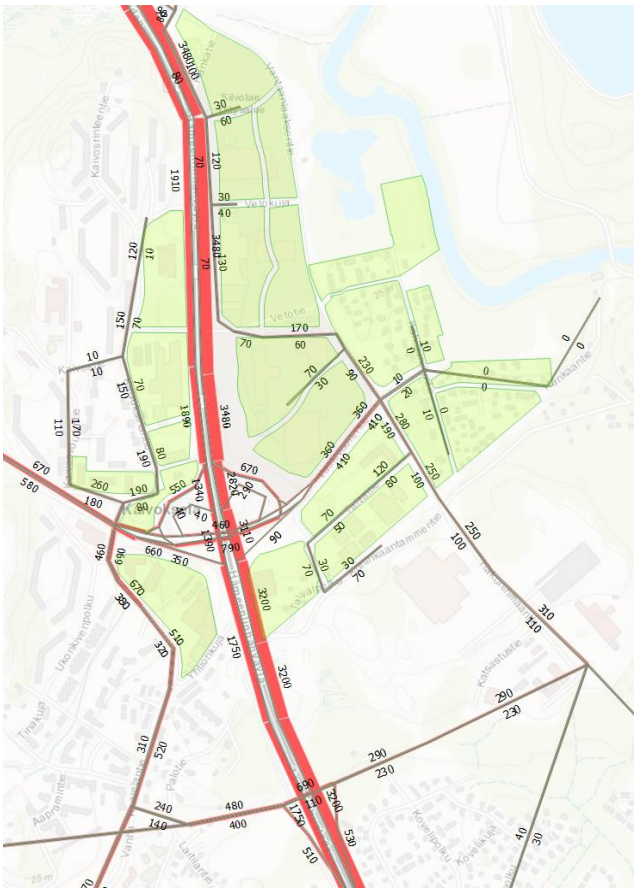
- katulinjaus on pienimuotoisempi sekä kaupunkimaisempi ja
- VT 3:n lisäkaistat sekä ruuhkamaksut vähentävät liikenneverkon ruuhkautumista.



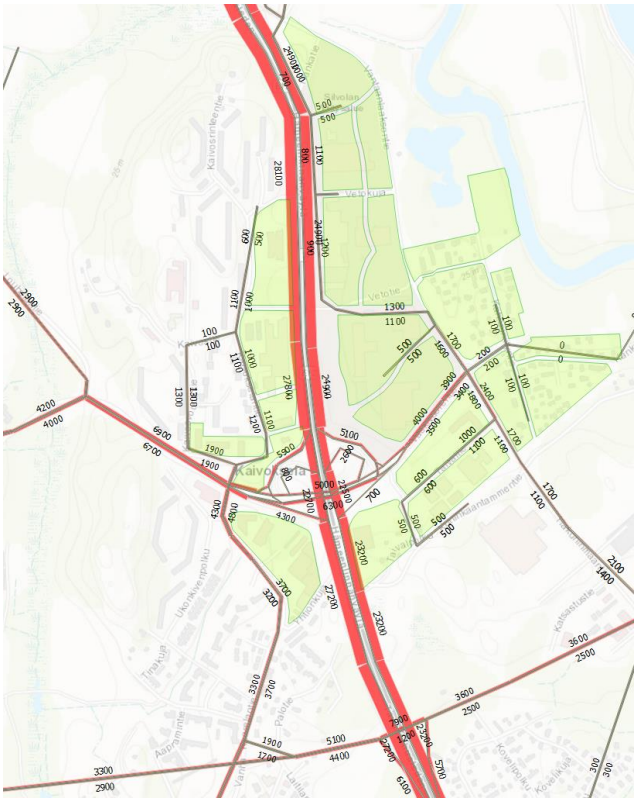
Kuva 11 Vaihtoehdon VE 0 iltapäivän huipputuntiliikenteen perusennuste vuodelle 2040



Kuva 12 Vaihtoehdon VE 0 vuorokausiliikenteen perusennuste vuodelle 2040



Kuva 13 Vaihtoehdon VE 2 iltapäivän huipputuntiliikenteen perusennuste vuodelle 2040



Kuva 14 Vaihtoehdon VE 2 vuorokausiliikenteen perusennuste vuodelle 2040

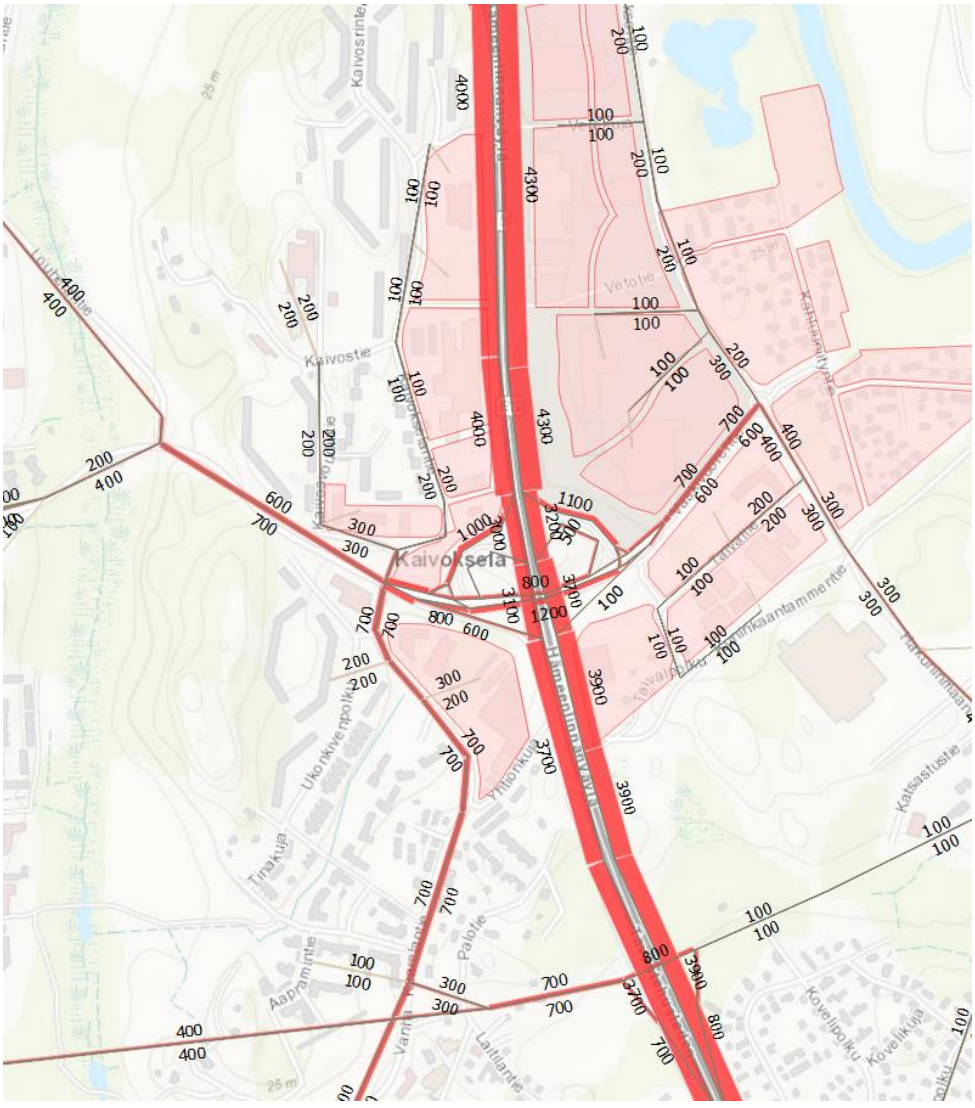
4.3 HERKKYYSTARKASTELUT

Perusennusteen lisäksi laadittiin kolmen vaihtoehtoisen herkkyystarkastelun mukaiset ennusteet vuodelle 2040. Herkkyystarkasteluissa muutettiin aina yhtä muuttujaa kerrallaan muiden perusennusteen oletusten ollen edelleen voimassa. Herkkyystarkasteluina tutkittiin seuraavat tulevaisuuden skenaariot ja verrattiin niiden liikennemääriä vaihtoehdon VE 0 perusennusteeseen.

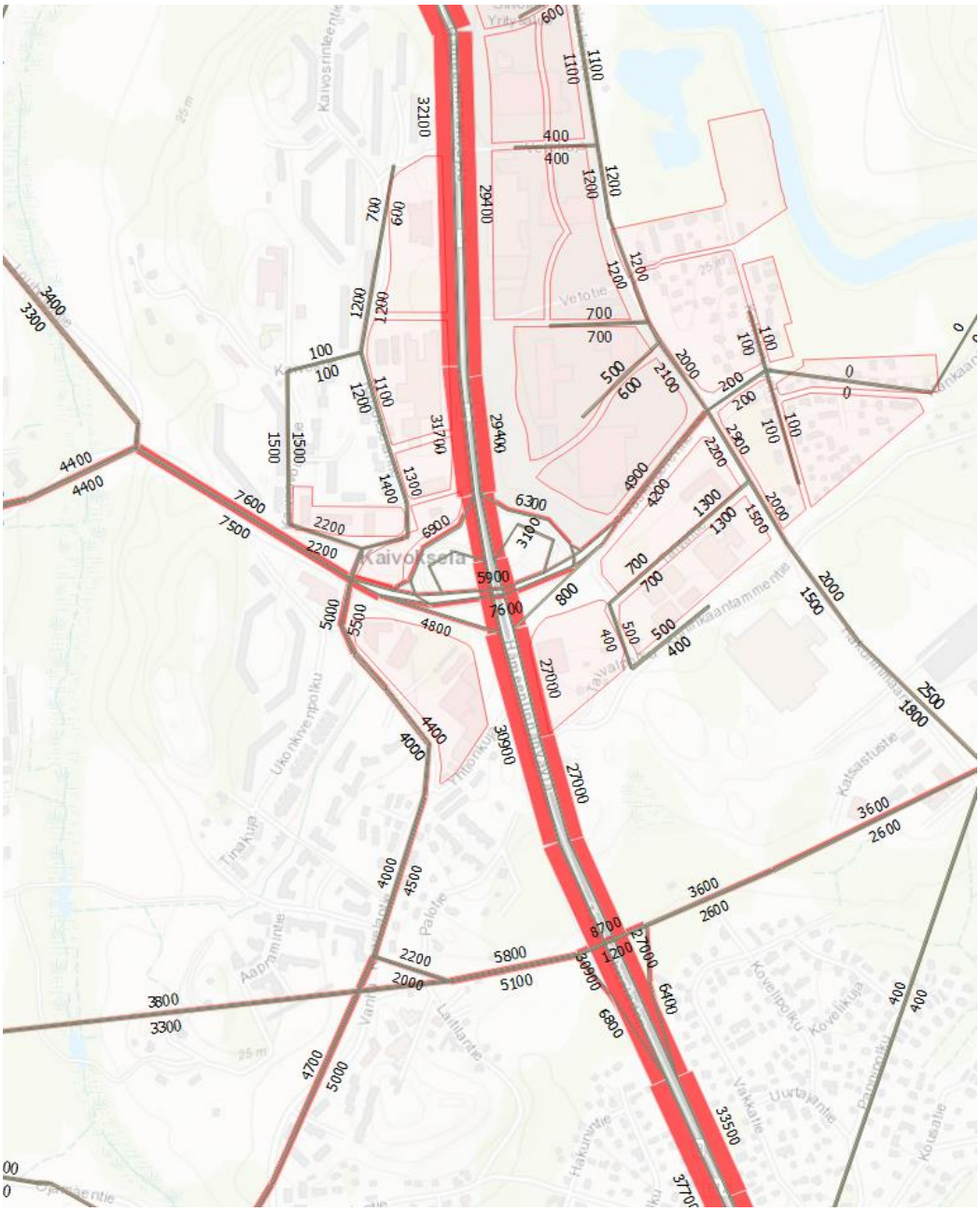
Herkkyystarkastelu 1: Ruuhkamaksua ei oteta käyttöön

Jos ruuhkamaksua ei toteuteta, tulevat vuoden 2040 katukohtaiset liikennemäärät olemaan merkittävästi (10-20 %) korkeampia suunnittelualueella. Hämeenlinnanväylällä liikennemäärän ero ruuhkamaksuttomaan ennusteeseen on 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ruuhkamaksujen toteuttaminen on oletus, joka vaikuttaa erittäin paljon siihen, miten tulevaisuuden kaavoitusta voidaan suunnitella ja toisaalta, miltä pohjalta esimerkiksi väylähankkeiden tarvetta arvioidaan. Tämä tulee huomioida kannattavuuslaskelmissa. Hämeenlinnanväylän, Kuninkaantammen ja eteläisen Myyrmäen eritasoliittymän hankearviointi on valmistunut 2014, joten sen kannattavuutta on arvioitu ruuhkamaksuttomalla ennusteella.



Kuva 15 Ruuhkamaksujärjestelmän toteutumatta jäämisen vaikutus (vuorokausiliikenne) perusennusteeseen 2040 verrattuna.

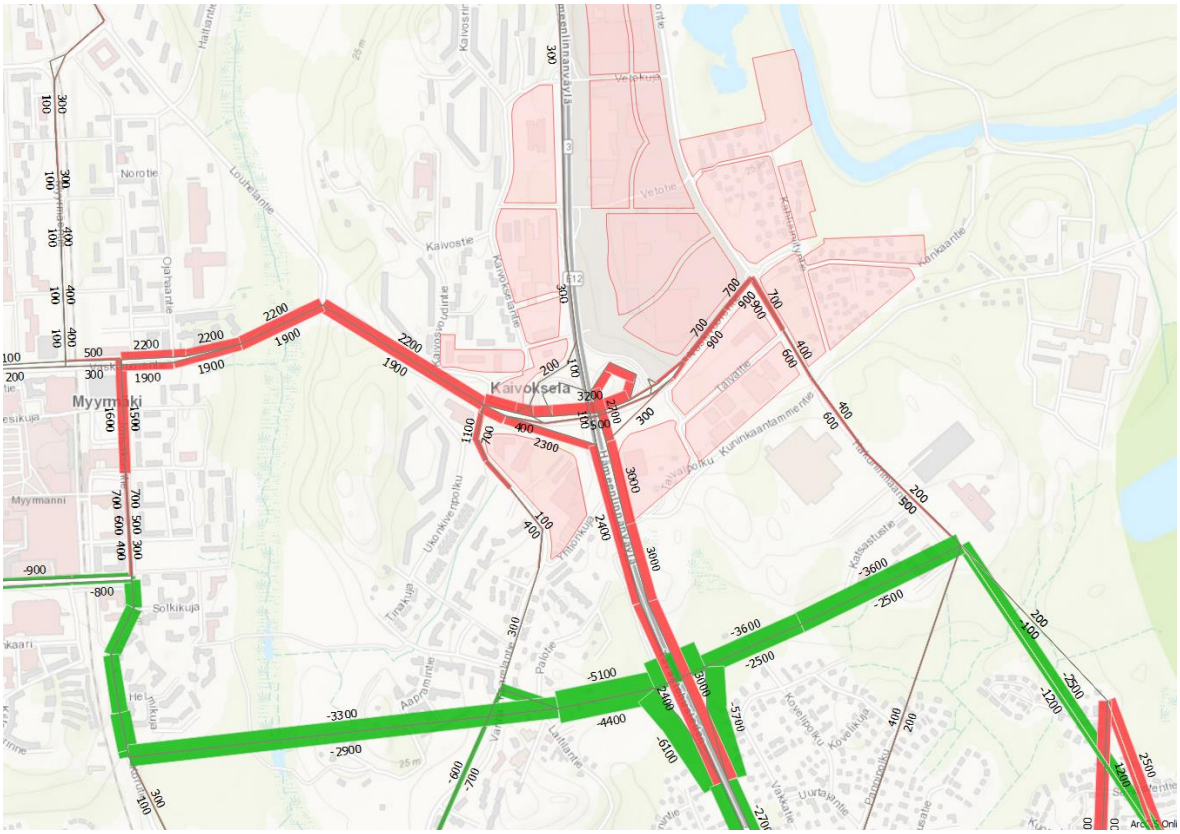


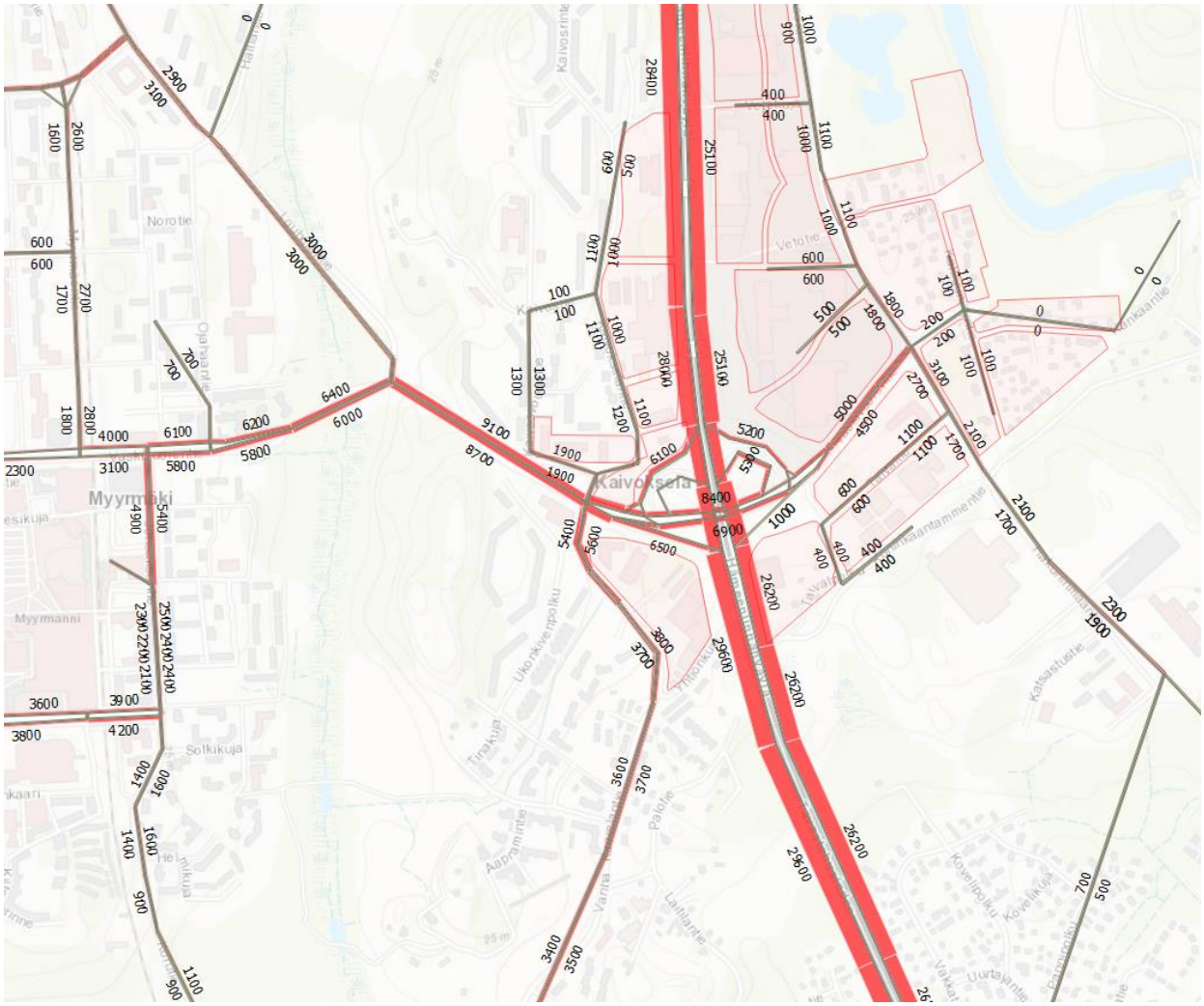
Kuva 16 Ajoneuvoliikenteen vuorokausiennuste vuoden 2040 tilanteessa, jossa ruuhkamaksujärjestelmä ei ole toteutunut.

Herkkyystarkastelu 2: Kuninkaantammen eritasoliittymää ei rakenneta

Jos Kuninkaantammen eritasoliittymää ei rakenneta, lisääntyy Kaivokselan eritasoliittymän kuormitus huomattavasti liittymän länsipuolisella liikenneverkolla. Liikenne herkkyystarkastelun tilanteessa 2 vastaa ennusteen mukaan nykytilanteen liikennettä Vaskivuorentiellä Kaivokselantien liittymässä. Liikenteen sujuvuuden kannalta tämä tarkoittaa, että palvelutaso liittymässä on ruuhka-aikoina heikko.

Eritasoliittymän rakentamatta jättäminen vaikuttaa ennusteen mukaan jonkin verran myös Kaivokselan eritasoliittymän itäpuolella. Koska liikennemäärät ovat perustilanteessakin pienet, ei tällä ole liikenneverkon toimivuuden kannalta vaikutusta.

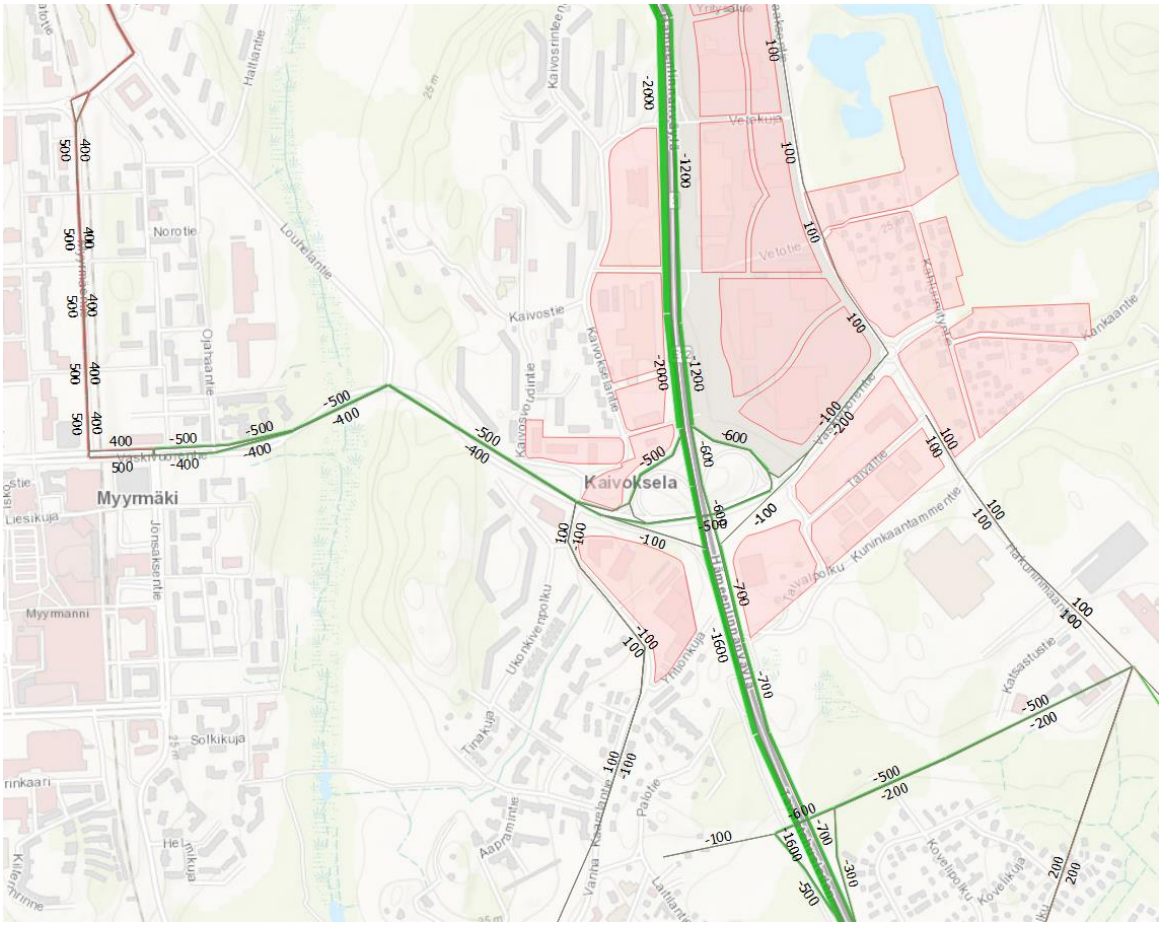

Kaivoksela
Myymäki
Myymanni
Norotie
Kaivoste
Kaivokselantie
Kuninkaantammentie
Kuninkaantie
Tarvaine
Solkikuja
Vetotie
Vetokuja
Kaivosrinne
Kaivosuorinne
Tinakuja
Palotie
Kovelinpolku
Kovelikuja
Vaskitie
Uuntajantie
Lahtiantie
Aapramintie
Ukonkivenpolku
Kalastustie
Kuninkaantammentie
Vanhankaupunginkuja
Hallantie
Loutelantie
Oinastantie
Kaivosrinne
Vetotie
Kankaantie
Vaskivuorentie
Kuninkaantammentie
Kuninkaantammentie
Kuninkaantamm


Myymäki
Kaivoksela
Myymanni
Norotie
Solkikuja
Kaivosmäentammentie
Kaivosmäentammentie
Kaivosmäentammentie

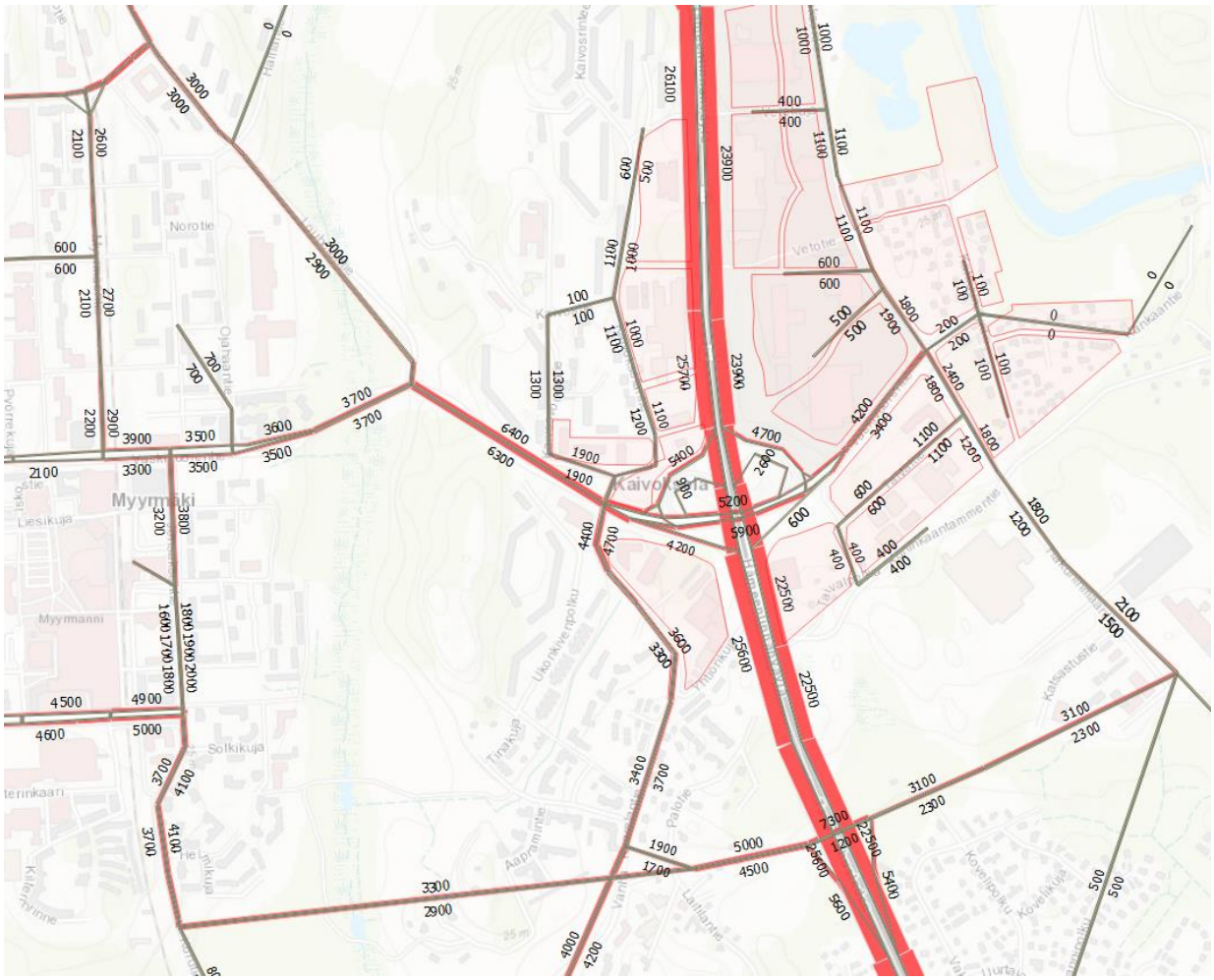
Herkkyystarkastelu 3: Hämeenlinnanväylälle ei toteuteta lisäkaistoja

Lisäkaistojen toteutumatta jääminen vähentää Hämeenlinnanväylän liikennettä noin 3 000 ajoneuvolla vuorokaudessa mikä tarkoittaa noin 5 %:a kokonaisliikennemäärästä. Liikennemäärän muutos ei käytännössä vaikuta liikenteen reitinvalintaan suunnittelualueella. Liikennemäärän ja liikenteen sujuvuuden muutos ei ole niin merkittävä, että se aiheuttaisi läpiajoliikennettä Vantaanlaaksontielle.

On huomattava, että perusoletuksena olevilla ruuhkamaksuilla on erittäin merkittävä vaikutus seudullisesti liikennemääriin ja Hämeenlinnanväylän lisäkaistojen kannattavuuteen. Ilman ruuhkamaksua olisivat Hämeenlinnanväylän lisäkaistojen toteuttamatta jättämisen vaikutukset paljon merkittävämpiä.



Kuva 19 Hämeenlinnanväylän lisäkaistojen toteuttamatta jäämisen vaikutus (vuorokausiliikenne) perusennusteeseen 2040 verrattuna



Kuva 20 Ajoneuvoliikenteen vuorokausiennuste vuoden 2040 tilanteessa, jossa Hämeenlinnanväylän lisäkaistoja ei ole toteutettu.

5 AJONEUVOLIIKENTEEN TOIMIVUUSTARKASTELU

5.1 TOIMIVUUSTARKASTELUJEN TOTEUTUS

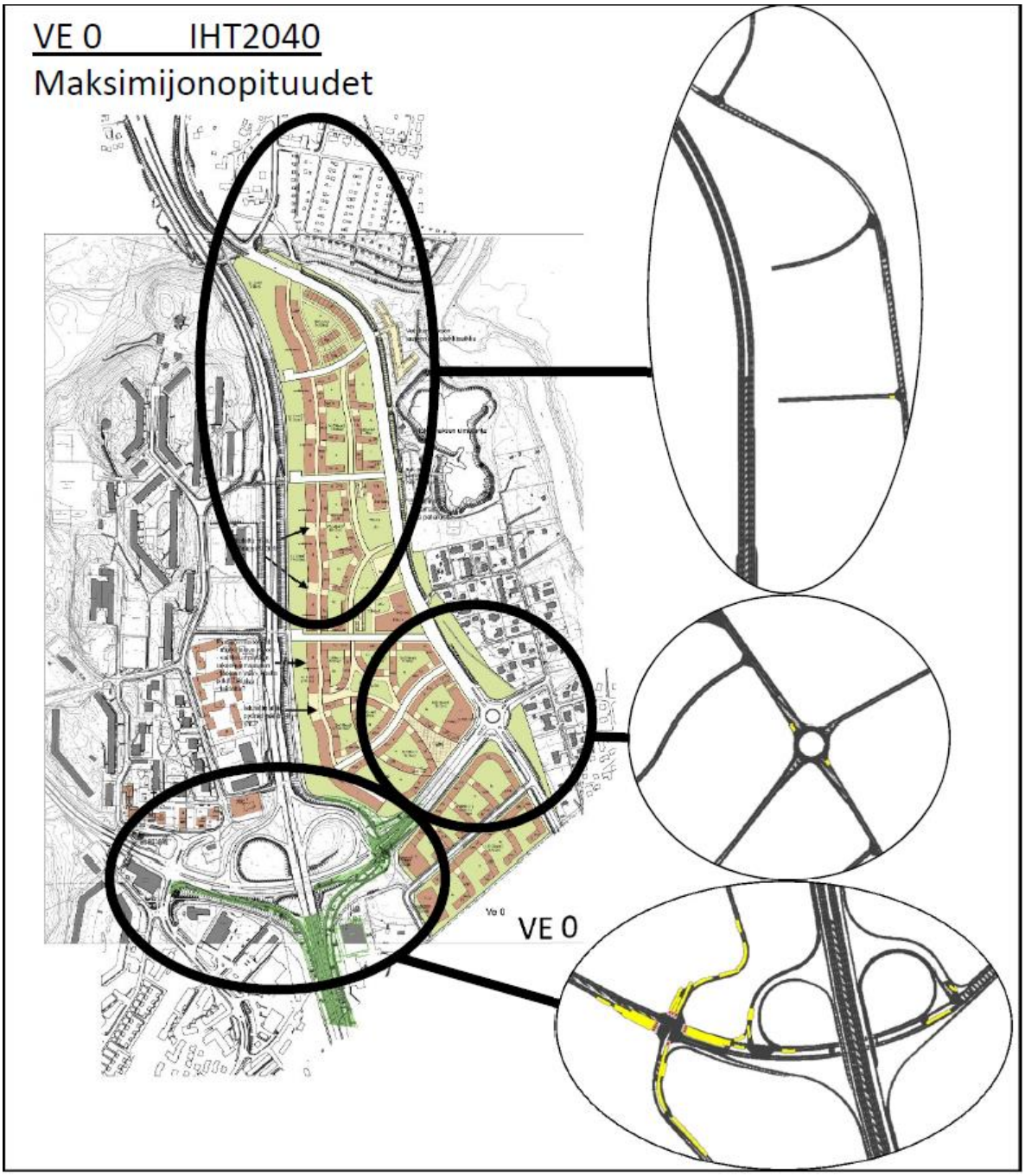
Ajoneuvoliikenteen toimivuus suunnittelualueella tutkittiin simuloimalla ennusteen mukaiset liikennemäärät suunnitelluilla liikennejärjestelyillä. Mitoittavana tilanteena oli iltapäivän huipputunti, jolloin liikennemäärä ennusteen mukaan oli kokonaisuutena suurimmillaan. Toimivuustarkastelut tehtiin vuoden 2040 perusennusteen mukaiseen tilanteeseen sekä herkkyystarkastelun 2 mukaiseen tilanteeseen, jossa Kuninkaantammen eritasoliittymää ei ole toteutettu.

Toimivuustarkastelut tehtiin Paramics-simulointiohjelmistolla. Toimivuustarkastelujen perusteella määritettiin autoliikenteen välityskyvyn kannalta riittävät kaistajärjestelyt, valo-ohjaustarpeet ja -periaatteet sekä liittymätyypit. Vaihtoehdot VE 0 ja VE 2 ovat toimivuuden kannalta lähes identtiset käytännössä samoista maankäytön oletuksista johtuen.

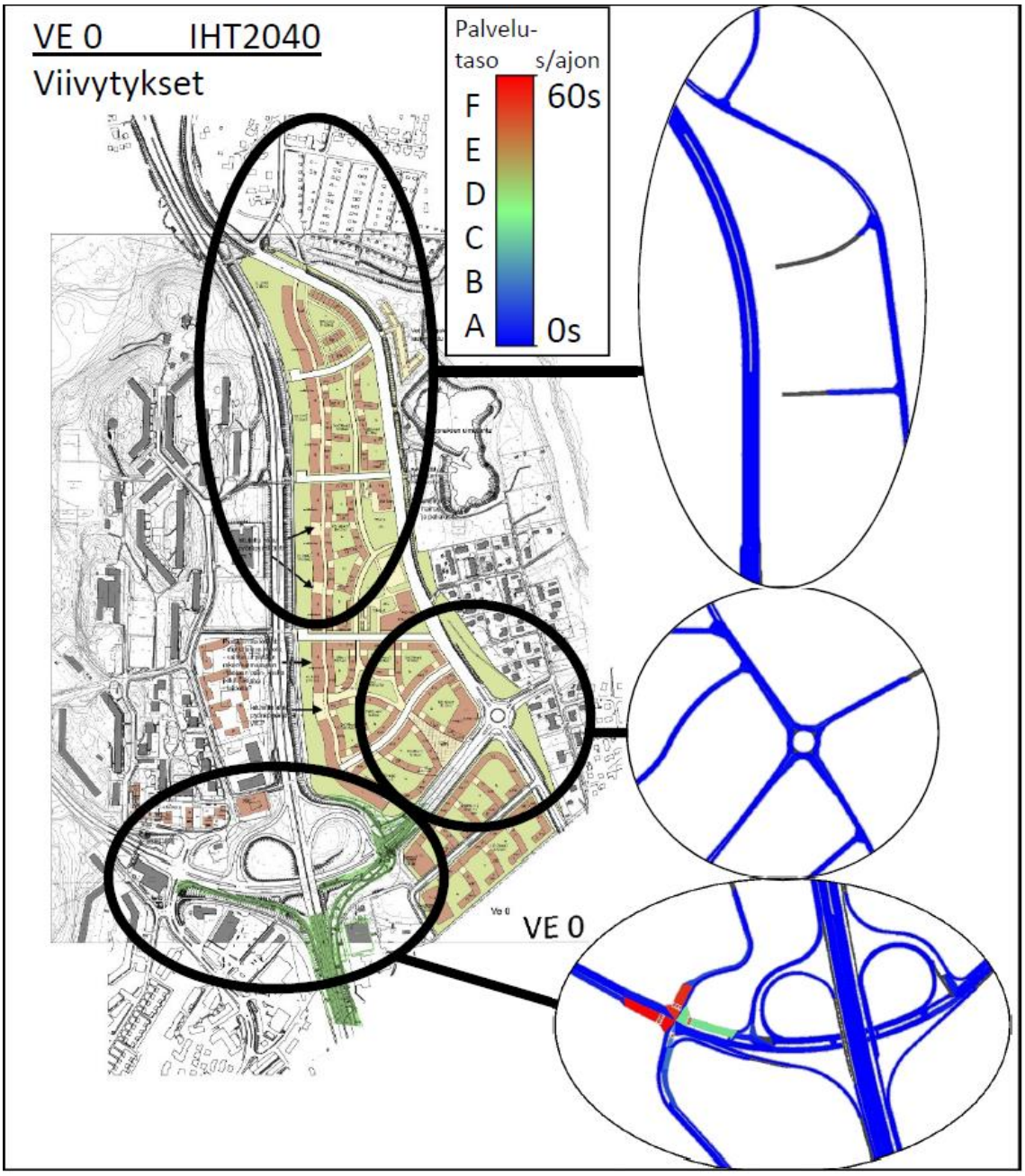
5.2 PERUSENNUSTEEN 2040 AJONEUVOLIIKENTEEN TOIMIVUUS

Vuoden 2040 perusennusteen ajoneuvoliikenteen toimivuus on kokonaisuutena hyvä. Kaivokselan yleiskaavan muutos ei heikennä katuverkon toimivuutta. Ruuhkamaksujen ja Kuninkaantammen eritasoliittymän ansiosta alueen ajoneuvoliikenteen toimivuus katuverkolla on nykytilannetta sujuvampi molemmissa vaihtoehdoissa VE 0 ja VE 2. Nykyistä pienempimuotoisten Vantaanlaaksontien katujärjestelyjen ja Hämeenlinnanväylän lisäkaistojen ansiosta Vantaanlaaksontien läpiajoliikenne vähentyy nykyiseen verrattuna merkittävästi.

Vaskivuorentien ja Kaivokselantien liittymässä esiintyy tarkasteluissa jonoutumista ja viiveitä kuten nykyisinkin. Osittain liittymän jonoutuminen toimivuustarkasteluissa johtuu kuitenkin liikennemallin tuottamasta ennusteesta, jonka mukaan kyseinen liittymä ei juurikaan jonoudu. Tämä puolestaan johtuu siitä, että liikenne-ennusteohjelmiston ja simulointiohjelmistojen tapa määrittää liikennevirtoja ja kapasiteetteja on erilainen. Liikennemäärä toimivuustarkastelun kyseisessä liittymässä voi siis olla hieman liian suuri. Suunnitelman (Hämeenlinnanväylän Kuninkaantammen ja eteläisen Myyrmäen eritasoliittymän hankearvioinnissa kuvattu) mukaisella ajoyhteydellä Korutien ja Kuninkaantammen eritasoliittymän välillä on runsaasti vapaata kapasiteettia mihin osa liikenteestä voi siirtyä Vaskivuorentien ja Kaivokselantien liittymän jonoutuessa.



Kuva 21 Perusennusteen 2040 iltapäivän huipputunnin toimivuustarkastelun jonojen maksimipituudet (VE 0 ja VE 2 ovat käytännössä identtiset toimivuuden osalta). Keltainen väri kuvaa toimivuustarkastelussa havaittuja pisimpiä jonoja.

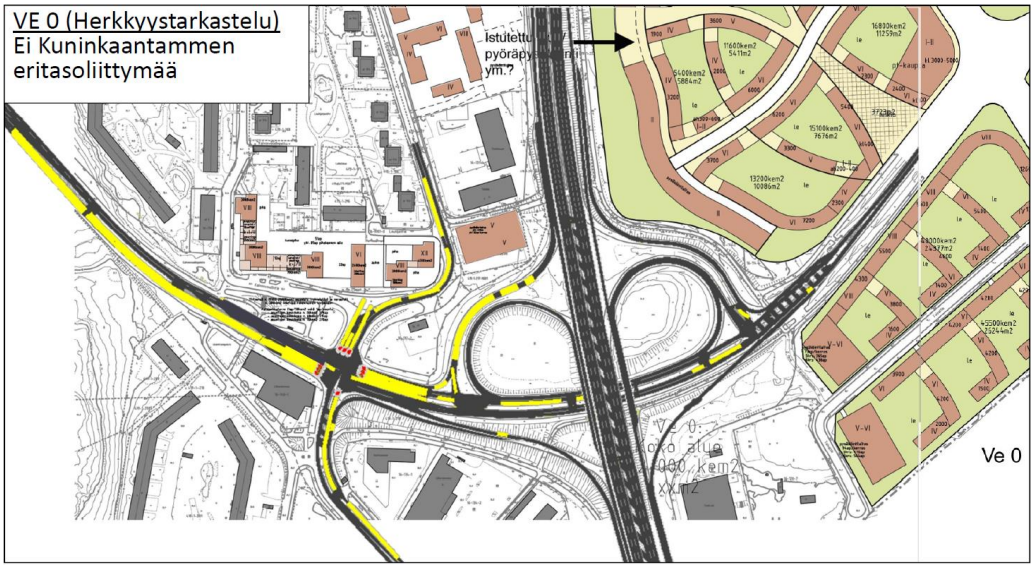


Kuva 22 Perusennusteen 2040 iltapäivän huipputunnin toimivuustarkastelun liittymien keskimääräiset viivytykset (VE 0 ja VE 2 ovat käytännössä identtiset toimivuuden osalta)

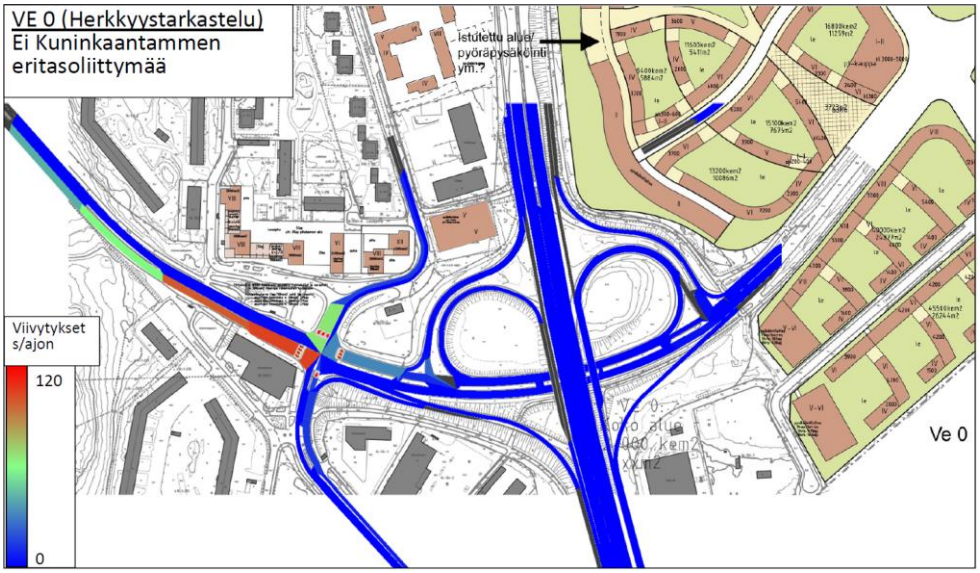
5.3 HERKKYYSTARKASTELU: LIIKENNEVERKON TOIMIVUUS ILMAN KUNINKAANTAMMEN ERITASOLIITTYMÄÄ

Ajoneuvoliikenneverkon toimivuutta tutkittiin herkkyystarkasteluna vuoden 2040 tilanteessa, jossa Kuninkaantammen eritasoliittymää ei ole rakennettu. Muilta osin perusennusteen oletukset ovat samat.

Suunnittelualueella Hämeenlinnanväylän itäpuolisella liikenneverkolla ei ilmene sujuvuusongelmia. Eritasoliittymän rakentamatta jääminen heikentää Kaivokselantien ja Vaskivuorentien liittymän sujuvuutta Hämeenlinnanväylän länsipuolella. Eritasoliittymän puuttuminen heikentäisi merkittävästi ja pidentäisi viiveitä jopa kaksinkertaisiksi perusennusteen tilanteeseen nähden. Itse kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta kyseisen liittymän ruuhkautumiseen. Liittymän ruuhkautumisella on merkittävä vaikutus alueen liikenneyhteyksien kannalta.



Kuva 23 Jonojen maksimipituudet herkkyystarkasteluna tutkitussa toimivuustarkastelussa, jossa Kuninkaantammen eritasoliittymää ei ole rakennettu (iltapäivän huipputunti 2040). Keltainen väri kuvaa toimivuustarkastelussa havaittuja pisimpiä jonoja.



Kuva 24 Liittymien keskimääräiset viivytykset herkkyystarkasteluna tutkitussa toimivuustarkastelussa, jossa Kuninkaantammen eritasoliittymää ei ole rakennettu (iltapäivän huipputunti 2040).

6 LIIKENNEJÄRJESTELYJEN ALUSTAVA YLEISSUUNNITELMA

6.1 ALUSTAVAN YLEISSUUNNITELMAN ERITYISKYSYMYKSET

Liikennejärjestelyt suunniteltiin alustavan yleissuunnitelman tasoisena. Toimivuustarkasteluja hyödynnettiin riittävien ajoneuvoliikenteen järjestelyjen varmistamiseksi. Suunnittelualueen liikenteen todettiin toimivuustarkastelussa käytetyillä järjestelyillä sujuvan hyvin Kaivokselan ja Vaskivuorentien liittymää lukuun ottamatta. Alustava yleissuunnitelma (AYS) tuotettiin yleiskaavan muutoksen alustaviin vaihtoehtoihin VE 0 ja VE 2.

Alueen läpi Vantaanlaaksontietä ja Vaskivuorentietä itä-länsisuunnassa kulkee pyöräilyn seutureitti. Seutureitin lisäksi alueen läpi pohjois-eteläsuunnassa kulkeva pyöräilyreitti tunnistettiin erityisen merkittäväksi. Reittien jatkuvuus ja sujuvuus turvattiin yleissuunnitelmassa muun muassa uusien alikulkujen avulla.

Tulevaisuudessa mahdollisesti raitiotieksi muuttuvalle runkolinja 560:lle varattiin katutila omalle kaistalle Vaskivuorentielle ja Vantaanlaaksontielle Hämeenlinnanväylän alikulun itäpuolella. Alikulun kohdalla raitiotie joutuu käyttämään sekakaistaa ajoneuvoliikenteen kanssa. Tämä ei vaikuta raitiovaunun liikennöinnin sujuvuuteen merkittävästi, jos alikulun länsipuolella siirrytään jälleen omille kaistoille. Raitiotiestä ei ole laadittu yleissuunnitelmatasoista suunnitelmaa, jonka yhteydessä olisi ratkaistu yksityiskohtaisempia kysymyksiä.

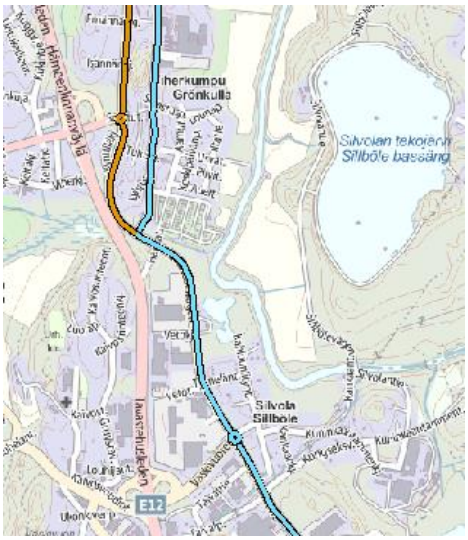
Liikennejärjestelyjen AYS:ssa varauduttiin siihen, että Vantaanlaaksontiellä kulkee erityiskuljetusreitti kuvan 23 mukaisesti. Reitin tilavaraus varmistettiin Autoturn-ohjelmalla tehdyillä ajouratarkasteluilla (kuvat 24 - 28). Raitiotien myötä Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien kiertoliittymää joudutaan siirtämään. AYS:ssa suunniteltiin uusi kiertoliittymä ja Vantaanlaaksontien osuus, jolla raitiotie ja erikoiskuljetusreitti kulkevat samalla katuosuudella. Ajouratarkasteluiden perusteella myös suunnittelualueen pohjoisosaan Vanhan Nurmijärventien ja Vantaanlaaksontien liittymän katu-/liittymäjärjestelyihin tarvitaan uusia siltarakenteita kummassakin suunnitteluvaihtoehdossa.

6.2 ERIKOISKULJETUSREITTIEN TILANVARAUS

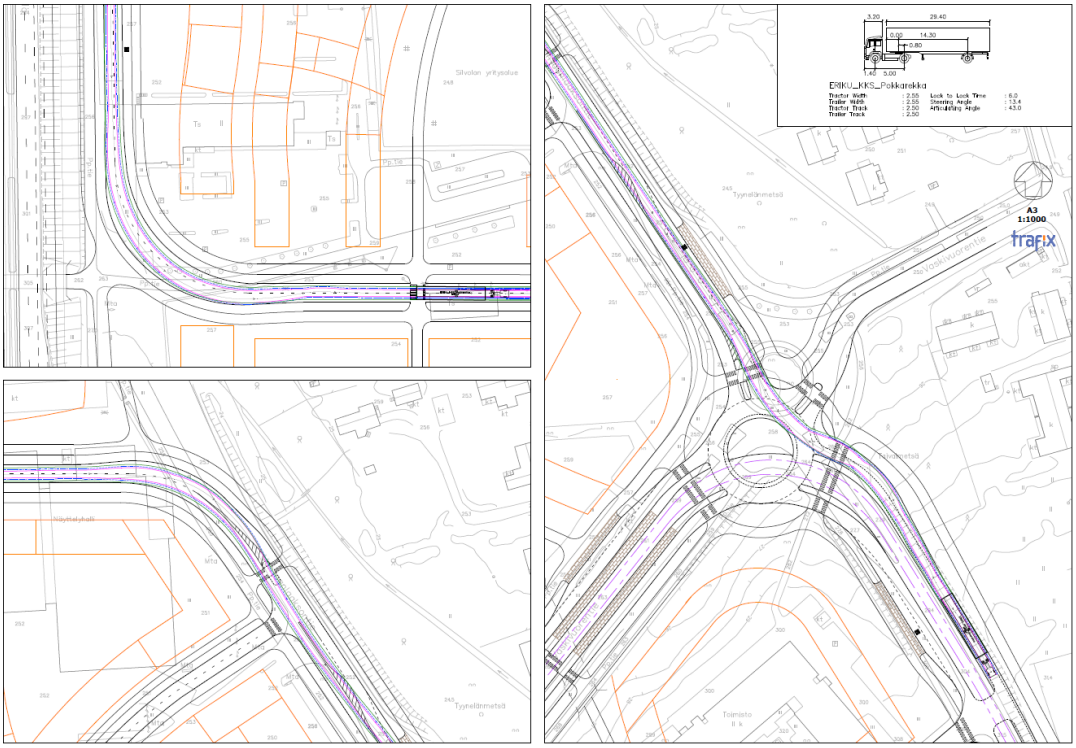
Erikoiskuljetusreitit, jotka jäävät käyttöön kaavamuutoksen jälkeen ja vaikuttavat AYS:n ratkaisuihin ovat

- Vanhan Nurmijärventien reitti (Leveys = 5 m, Korkeus = 6m, Pituus = 40 m) ja
- Vantaanlaaksontien (oranssi osuus) (Leveys = 4m, Korkeus = 6m, Pituus = 40 m).

Mahdollisen raitiotien kanssa samalle reitille jäävä osuus alkaa Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien kiertoliittymästä etelään. Yhteinen osuus suunniteltiin siten, että reitit eivät risteä vaan erikoiskuljetukset mahtuvat kulkemaan katutilan itälaitaa. Risteäminen vaatisi johdinlankojen siirtämistä erikoiskuljetusten yhteydessä.

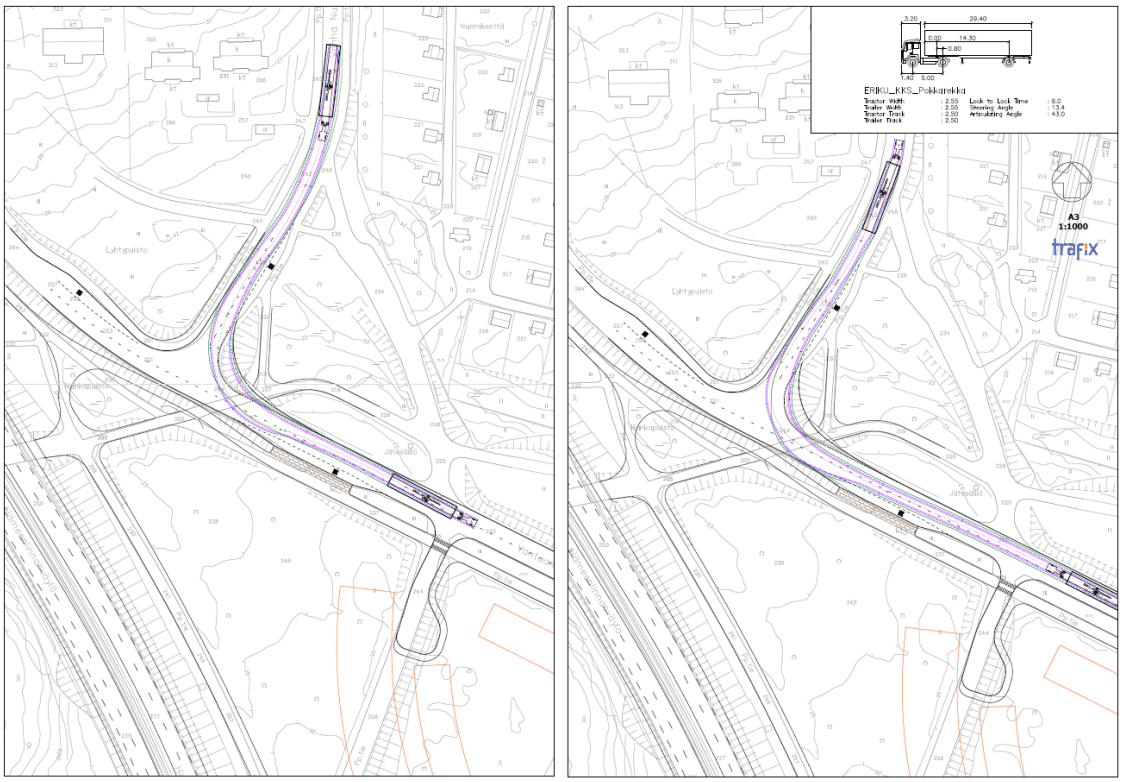


Kuva 25 Kaivokselan yleiskaavan muutoksessa huomioitavat erikoiskuljetusreitit

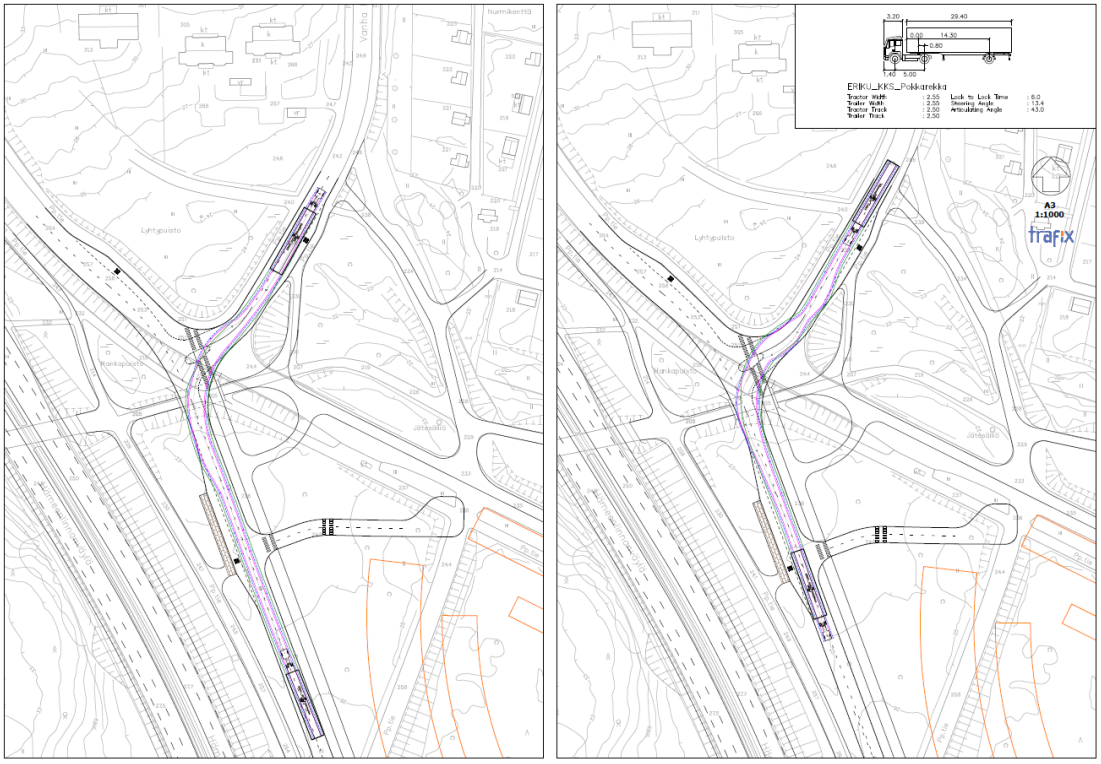


Kuva 26 Erikoiskuljetusreitin ajouratarkastelu Vantaanlaaksontiellä suunnittelualueen eteläpäässä. Suunnitteluvaihtoehdot VE 0 ja VE 2 ovat kiertoliittymän osalta vastaavat.

Erikoiskuljetusreitin ajouratarkastelu suunnittelualueen pohjoispäässä osoittaa, että nykyiseenkin Vantaanlaaksontien linjaukseen perustuva VE 0 järjestely on liittymäalueella liian ahdas. Koska liittymän ali kulkee kevyen liikenteen alikulku, joudutaan liittymän leventämisen yhteydessä todennäköisesti uusimaan myös siltarakenteita. Myös VE 2:ssa, jossa Vantaanlaaksontien linjausta on muutettu, joudutaan siltarakenteet Vanhan Nurmijärventien liittymässä uusimaan.



Kuva 27 Erikoiskuljetusreitin ajouratarkastelu suunnitelmavaihtoehdossa VE 0 Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien liittymässä

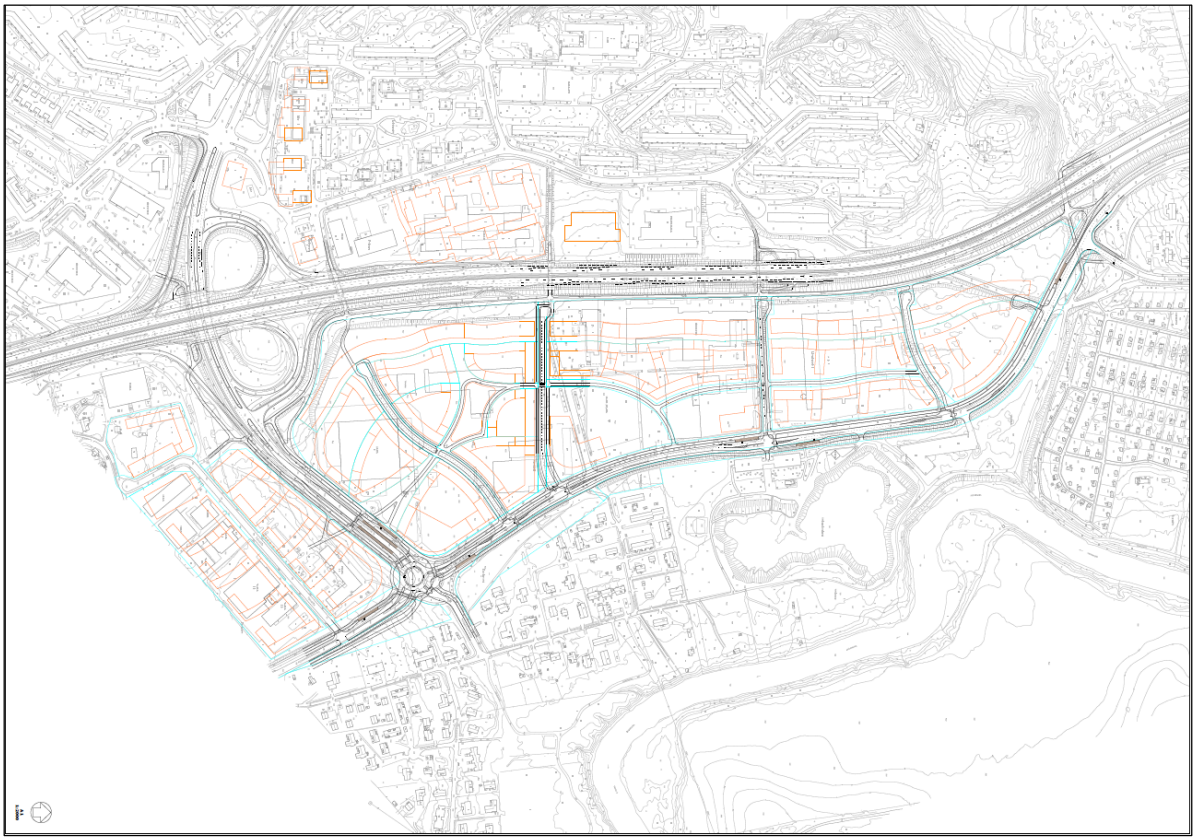


Kuva 28 Erikoiskuljetusreitin ajouratarkastelu suunnitelmavaihtoehdossa VE 2 Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien liittymässä

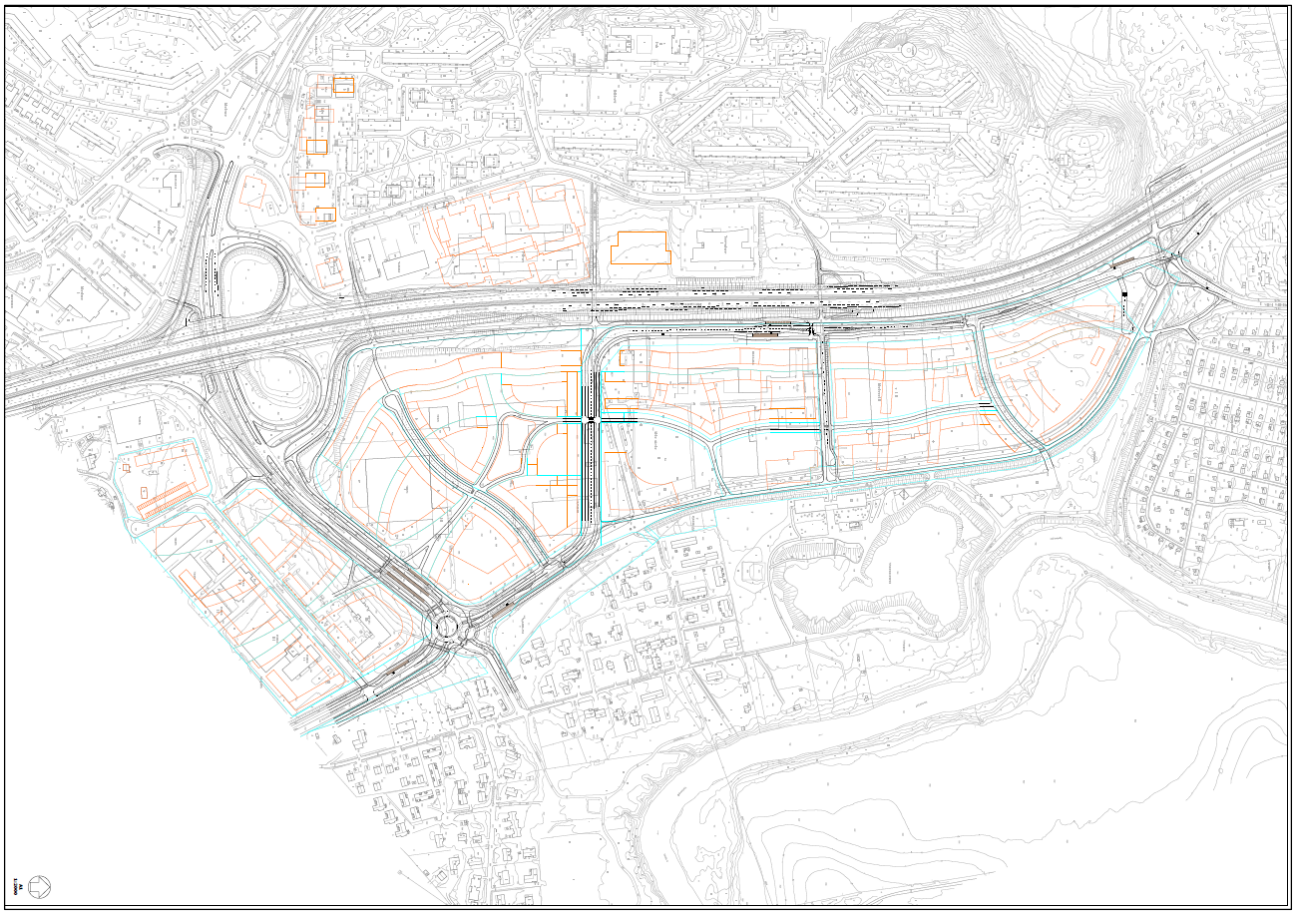
6.3 ALUSTAVA YLEISSUUNNITELMA

Suunnittelualueelle laadittiin vaihtoehtojen mukaiset katujärjestelyjä ja niiden tilantarvetta havainnollistavat alustavat suunnitelmat. Suunnitelmissa katujärjestelyt on kuvattu yleissuunnittelutasolle tarkoituksenmukaisella tasolla, mikä myös mahdollistaa vaihtoehtojen välisen toteutusten karkean kustannustason vertailun.

Kuvissa 29 ja 30 on esitetty yleiskuvat (kuvissa pohjoinen oikealla) vaihtoehtojen VE 0 ja VE 2 liikennejärjestelyistä. Raportin liitteenä on toimitettu tarkemman mittakaavan suunnitelmakuvat PDF-tiedostoina.

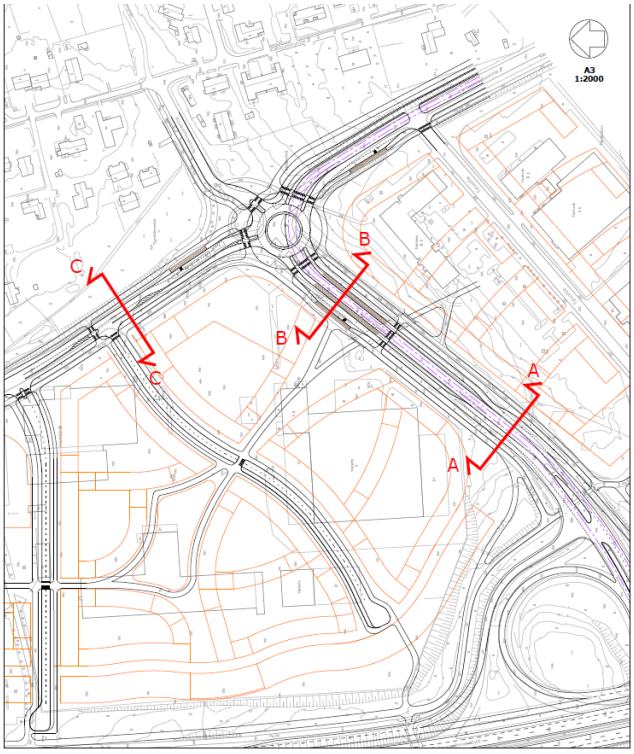


Kuva 29 Yleiskuva alustavan yleissuunnitelman mukaisesta VE 0 vaihtoehdon katuverkosta (kuvassa pohjoinen oikealla)

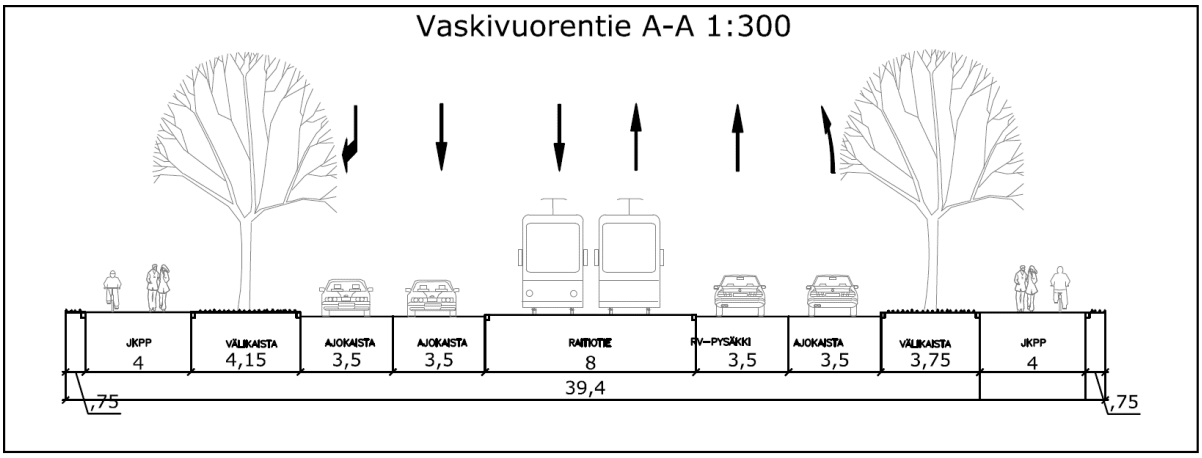


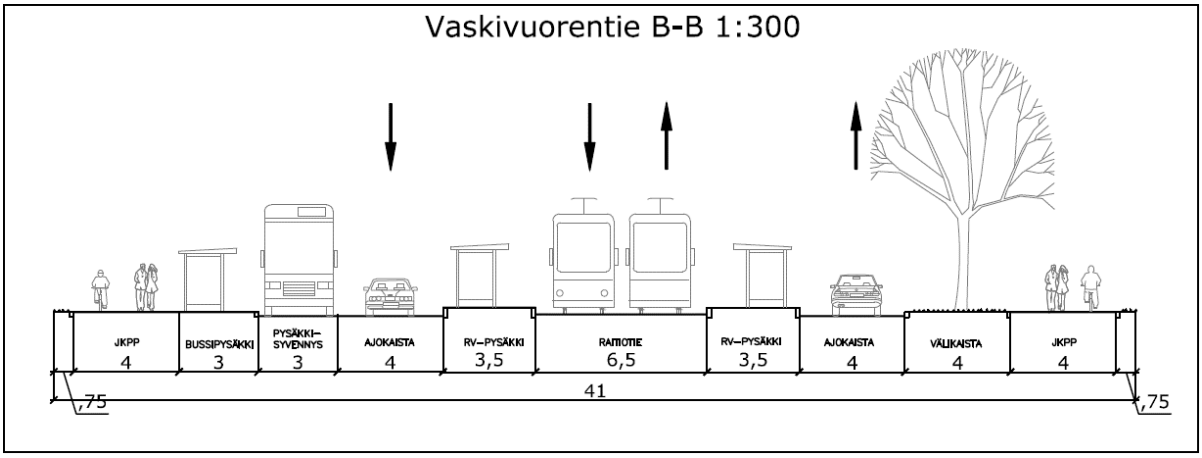
Kuva 30 Alustava yleissuunnitelma VE 2, suunnittelualueen eteläosa (kuvassa pohjoinen oikealla)

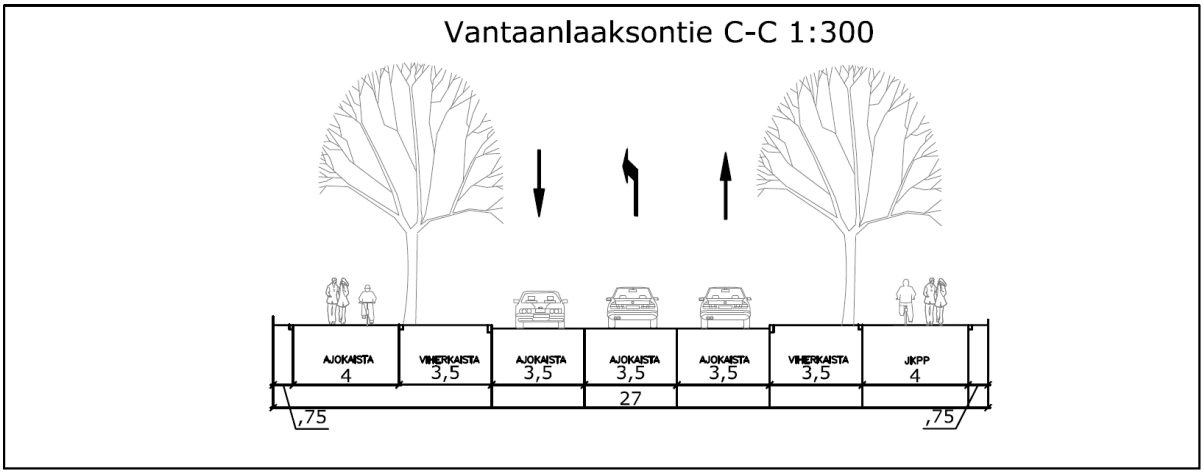
Alustavan yleissuunnitelman katuratkaisujen poikkileikkausta on havainnollistettu suunnittelualueen etelä-päässä kolmella kuvaan 31 merkityllä tyyppipoikkileikkauksilla (poikkileikkaukset kuvassa 32).



Kuva 31 Katutilaa havainnollistavien tyyppipoikkileikkausten sijainnit







Kuva 32 Katualueiden tyyppipoikkileikkauksia A-C suunnittelualueella

6.4 RAITIOVAUNUN VAIHTOEHTOINEN LINJAUS

Liikenneverkon alustavan yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä ideoitiin raitiovaunun reitille vaihtoehtoista linjausmahdollisuutta suunnittelualueella. Vaihtoehtoa ideoitiin, koska raitiovaunu ei mahdu täysin ongelmitta Vaskivuorentietä Hämeenlinnanväylän ali ja toisaalta Hämeenlinnanväylälle Vaskivuorentien päälle kaavaillut siltapysäkit muodostuisivat hyvin kalliiksi. Vaihtoehtoisella linjauksella saisi raitiovaunun kytkettyä myös esimerkillisen hyvin säteittäiseen bussiliikenteeseen.

Linjausvaihtoehdolla on myös omat haasteensa ja se vaatii huolellista suunnittelua, jos linjauksen toimivuus halutaan varmistaa. Tässä yhteydessä linjaus on siten esitetty alustavana jatkoselvittämisen arvoisena mahdollisuutena.



Kuva 33 Alustava luonnos raitiovaunun vaihtoehtoisesta linjauksesta

6.5 ALUSTAVAN YLEISSUUNNITELMAN VAIHTOEHTOJEN KUSTANNUKSET

Vaihtoehtojen VE 0 ja VE 2 toteutuskustannusten eroja tutkittiin laskemalla kustannusarviot FORE-kustannuslaskentaohjelmalla. FORE-laskelman kustannukset perustuvat toteutuneiden hankkeiden kustannuksiin. Vaihtoehdon VE 2 toteutuskustannusten arvioidaan muodostuvan katuverkon osalta 1,7 miljoonaa euroa (0% alv, 30 % riskivaraus) korkeammiksi.

Kustannusarviot Vantaanlaaksontien vaihtoehdoille laadittiin Vaskivuorentien kiertoliittymästä pohjoiseen, missä vaihtoehtoiset linjaukset alkavat eroamaan toisistaan. Kustannusarvioon ei siis sisälly tästä etelään tulevien katumuutosten kustannuksia. Myöskään uuden maankäytön sisäisten katujen, kevyenliikenteenväylien ja muun kunnallistekniikan kustannuksia sekä Hämeenlinnanväylän parantamiskustannuksia ei ole sisällytetty laskelmiin. Näiden kustannukset ovat vaihtoehtojen välillä lähes samansuuruiset.

Vaihtoehto VE 0:ssa Vantaankoskentie pysyy nykyisellä sijallaan. Kadun poikkileikkaukseen, kuivatusjärjestelyihin sekä liittymäjärjestelyihin tehdään kuitenkin muutoksia. Kustannusarviossa kadulle on laskettu päällysrakenteen muokkaaminen, reunakivien asentaminen, bussipysäkkien uusiminen, keskisaarekkeet sekä uudet liittymät. Kadun nykyinen avo-oja kuivatus viemäröidään ja kadunkuivatus hoidetaan ajoratakaivoilla. Kadun itäpuolelle toteutetaan lisäksi uusi kevyen liikenteen väylä ja sille valaistus. Vanhan Nurmijärventien liittymässä oleva siltarakenne joudutaan myös uusimaan tai vanhaa leventämään.

Vaihtoehdossa 2 Vantaankoskentie siirretään kulkemaan suunnittelualueen länsilaitaan Hämeenlinnanväylän tuntumaan. Kustannusarviossa katu on laskettu uutena katuna molemminpuolisine kevyenliikenteen väylineen ja liittymineen. Kadun alle rakennetaan uudet vesihuoltoputket niin hule-, jäte- kuin talousvedelle. Kadulle ja kevyen liikenteen väylille toteutetaan katuvalaisimet ja bussipysäkit. Vanhan Nurmijärventien liittymässä oleva silta uusimaan kadun uuden linjauksen mukaiselle paikalle.

Vaihtoehtojen kustannusarviot on esitetty taulukoissa 1 ja 2 hankeosakohtaisesti.

Taulukko 1 Vaihtoehdon VE 0 kustannukset

VE 0 Kustannusosa (kuvaus)	Laajuus	Kustannukset (1000 €)
Kadun päällysrakenne (nykyisen tien muokkaaminen)	1000 m	315
Erotusalue (reunakivet molemmin puolin katua)	2000 m	300
Jalkakäytävä + pyörätie	700 m	200
Liittymät	4 kpl	115
Vesihuolto (hulevesiviemäri)	1000m	330
Katuvalaistus (JKPP)	700m	90
Bussipysäkit	4 kpl	50
Silta	1 kpl	490
Tilaajatehtävienkustannukset		285
Kustannukset yhteensä (1000 €, ALV 0%)		**2 175**
Kustannukset yhteensä (1000€, 30 % riskivarauksella)		**2 828**

Taulukko 2 Vaihtoehdon VE 2 kustannukset

VE 2 Kustannusosa (kuvaus)	Laajuus	Kustannukset (1000 €)
Ajorata (uusi)	1000 m	630
Erotusalue (reunakivet molemmin puolin katua)	2000 m	405
Jalkakäytävä + pyörätie	1500 m	495
Liittymät	4 kpl	120
Vesihuolto (Hule-, jäte- ja vesijohdot)	1000 m	535
Katuvalaistus (Katu)	1000 m	110
Katuvalaistus (JKPP)	2000 m	205
Bussipysäkit	5 kpl	75
Silta	1 kpl	490
Tilaajatehtävienkustannukset		**440**
Kustannukset yhteensä (1000 €, ALV 0%)		**3 505**
Kustannukset yhteensä (1000€, 30 % riskivarauksella)		**4 557**

7 YHTEENVETO

Kaivokselan yleiskaavan muutoksen alue sijaitsee Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa määritellyllä kestävän liikkumisen alueella. Tämä tarkoittaa sitä, että alueella on laadukkaat joukkoliikenteen sekä pyöräilyn runko- ja liityntäyhteydet ja, että suurempi osa liikkumistarpeista voi toteutua alueen sisäisinä matkoina. Yleiskaavan muutoksen liikenneselvityksessä tutkittiin kahta vaihtoehtoa VE 0 ja VE 2, joissa suurimpana erona oli Vantaanlaaksontien linjaus. Maankäyttö oli vaihtoehdoissa lähes identtinen.

Alueella liikennöi nykyisellään bussirunkolinja 560, joka voidaan tulevaisuudessa maankäytön kehittyessä muuttaa raitiovaunulla liikennöitäväksi runkoyhteydeksi. Raitiotievaraus kulkee yleiskaavassa Vantaanlaaksontietä ja Vaskivuorentietä. Kyseiset kadut ovat liikenne-ennusteiden ja toimivuustarkastelujen mukaan sujuvia Hämeenlinnanväylän itäpuolisilla osuuksilla vielä vuoden 2040 perusennusteen mukaisessa tilanteessa. Raitiotielle on varattavissa oma kaista pääosalle reitistä. Toimivuustarkasteluissa havaittiin liikenteen jonoutumista ja viiveitä ainoastaan Kaivokselantien ja Vaskivuorentien liittymässä. Liittymän toimivuus on rakennettavan Kuninkaantammen eritasoliittymän ansiosta nykyistä parempi vaikka jonoutumista esiintyykin. Raitiotien rakentamisen myötä Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien kiertoliittymää esitetään siirrettävän suunnitteluohjeiden (Raide-Jokerin suunnitteluperusteet) mukaisen ohjeellisen kaarresäteen saavuttamiseksi (käytetty r=50m, ohjeen minimi r=40m).

Raitiotielinjauksen alavaihtoehtona tutkittiin ratkaisua, jossa raitiotielinja alittaa Hämeenlinnanväylän Kaivokselan eritasoliittymän pohjoispuolelta irrallaan katuverkosta. Tässä linjausvaihtoehdossa Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien kiertoliittymä voi säilyä likimain nykyisellään.

Suunnittelualueen maankäytön muutokset eivät heikennä katuverkon sujuvuutta kummassakaan vaihtoehdossa. Merkittävin vaikutus ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen on HLJ 2015 mukaisilla tienkäyttömaksuilla, joiden ansiosta suunnittelualueen liikennemäärä säilyy vuoteen 2040 nykyisellä tasolla. Vantaanlaaksontien läpiajoliikenne vähenee kun Hämeenlinnanväylän sujuvuus ruuhka-aikoina paranee.

Työssä tutkittiin herkkyystarkasteluna kolme mahdollista skenaariota:
Ruuhkamaksuja ei oteta käyttöön,

- Vaikutus alueen liikennemäärään on merkittävä. Liikennemäärä lisääntyy 10 - 20 %, mikä asettaa aivan erilaiset lähtökohdat rakentamiselle ja seudun kasvulle. Ruuhkamaksu vaikuttaa oleellisesti kaikkien liikennehankkeiden kannattavuuteen.

Kuninkaantammen eritasoliittymää ei rakenneta

- Herkkyystarkastelua tutkittiin ennustemallin lisäksi myös toimivuustarkasteluna. Kuninkaantammen eritasoliittymä keventää erityisesti kuormittunutta Kaivokselantien ja Vaskivuorentien liittymää. Rakentamatta jättäminen näkyy selvästi kyseisen liittymän toimivuudessa. Toimivuusongelma alkaa olla jo lähivuosina niin merkittävä, että se ohjaa liikennettä muille reiteille ja voi aiheuttaa läpiajoa paikkoihin, joihin sitä ei toivota.

Hämeenlinnanväylälle ei rakenneta lisäkaistoja

- Hämeenlinnanväylän lisäkaistat eivät tarkastelun perusteella vaikuta merkittävästi liikenteen sujuvuuteen. Lisäkaistojen tarvetta tulee uudelleenarvioida tilanteessa, jossa myös ruuhkamaksujärjestelmä on käytössä. Hämeenlinnanväylän bussiliikenteen sujuvuutta lisäkaistat parantaisivat varsinkin ennen ruuhkamaksujen käyttöönottoa.

Suunnittelualueen läpi kulkee erikoiskuljetusreitti Vantaanlaaksontietä sekä Vanhaa Nurmijärventietä pitkin. Vantaanlaaksontiellä on huomioitu, että raitiotie ja erikoiskuljetusreitti eivät risteä. Reitin tilantarve liittymissä ja katuverkolla on varmistettu ajouratarkasteluilla. Tarvittavat muutokset on huomioitu kustannuslaskennassa.

Hämeenlinnanväylälle on esitetty rakennettavan Vaskivuorentien kohdalle siltapysäkit mukaillen Kehä II yleissuunnitelmaa. Koska Kehä II rakentamista ei ole enää HLJ 2015 esitetty, on suunnitteluratkaisu sovellettu vanhentuneiden suunnitelmien pohjalta hyvin alustavalla tasolla tämän työn yhteydessä. Tilantarpeen osalta on varauduttu myös Hämeenlinnanväylän lisäkaistojen rakentamiseen.

Vaihtoehtojen VE 0 ja VE 2 toteutuskustannusten eroja tutkittiin laskemalla kustannusarviot FORE- kustannuslaskentaohjelmalla. Kustannusarviot laadittiin Vaskivuorentien kiertoliittymästä pohjoiseen, missä vaihtoehtoiset linjaukset alkavat eroamaan toisistaan. FORE-ohjelmiston kustannuslaskenta perustuu toteutuneiden hankkeiden kustannuksiin. Vaihtoehdon VE 2 toteutuskustannusten arvioidaan muodostuvan katuverkon osalta 1,7 miljoonaa euroa (0% alv, 30 % riskivaraus) korkeammiksi.



Vantaan Kaivokselan Gröndalin ja Silvolan arkeologiset tutkimukset 16.5–20.5.2016

Andreas Koivisto & Riikka Väisänen

Vantaa
Vanda

Arkisto- ja rekisteritiedot

Kohteen nimet:	Gröndal ja Silvola
Kaupunginosa:	Kaivoksela
Kunta:	Vantaa
Kohteen laji:	Asuinpaikka
Ajoitus:	Kivikausi
Muinaisjäännösrekisterin tunnus:	92010046 (Gröndal) ja 92010058 (Silvola)
Yhtenäiskoordinaatit:	Tutkimusalueen keskipisteet (ETRS-TM35FIN) Pkoo=6682548 ja Ikoo=382593 (Gröndal) Pkoo=6682782 ja Ikoo=382929 (Silvola)
Tutkimuslupa:	MV/72/05.04.01.02/2016, pvm. 11.5.2016
Tutkimuksen laatu:	Tarkkuusinventointi
Tutkimuslaitos:	Vantaan kaupunginmuseo
Maanomistaja:	Vantaan kaupunki
Kaivauksenjohtaja:	FM Andreas Koivisto
Apulaistutkija:	FM Riikka Väisänen
Kenttätyöaika:	16.5–20.5.2016
Tutkitun alueen laajuus:	27 koekuoppaa
Rahoittaja:	Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kustannusarvio:	3085 € (alv 24%)
Digitaaliset kuvatallenteet:	VKM kuva-arkisto 1273:1-39
Löydöt:	Ei löytöjä
Tutkimushistoria:	**Räty, Jouko 1972:** Kaivaus (Gröndal). **Saunaluoma, Sanna 1999:** Kaivaus (Gröndal). **Luho, Ville 1939:** Kaivaus (Silvola). **Lesell, Kreetta 2000:** Inventointi.
Alkuperäinen raportti:	Museoviraston arkisto
Kopiot (2 Kpl):	Vantaan kaupunginmuseo & Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Karttaote


6.9.2016 8:20:21
Silvola
Gröndal
100 m
1:3 000
Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Tiivistelmä

Vantaan kaupunginmuseo suoritti Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilauksesta arkeologisen tarkkuusinventoinnin Kaivokselan Gröndalin ja Silvolan kivikautisilla asuinpaikoilla. Tutkimukset liittyivät Kaivokselan yleiskaavan muutokseen ja tarkoituksena oli tarkistaa, onko tutkimusalueella vielä säilynyt muinaisjäännöksiä. Asuinpaikkojen ympäristö oli vuosien saatossa muuttunut hyvin paljon ja jäljellä oli enää rippeitä alkuperäisistä asuinpaikoista. Tutkimusten tuloksena todettiin, että molemmat kivikautiset asuinpaikat olivat tuhoutuneet. Näin olleen kohteita ei ole tarpeen huomioida alueen uudessa yleiskaavassa.

SISÄLLYS

Arkisto- ja rekisteritiedot 1
Tiivistelmä 3
1. Johdanto 5
2. Ympäristö ja historiallinen tausta 6
3. Tutkimusmenetelmät 8
4. Koekuopat 9
5. Tulokset 16
Lähteet ja kirjallisuus 17

Liitteet

Liite 1: Digikuvaluettelo
Liite 2: Kartat

1. Johdanto

Vantaan kaupunginmuseo suoritti Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilauksesta arkeologisen tarkkuusinventoinnin Kaivokselan Gröndalin ja Silvolan kivikautisilla asuinpaikoilla. Tutkimukset liittyivät Kaivokselan yleiskaavan muutokseen ja tarkoituksena oli tarkistaa, onko tutkimusalueella vielä säilynyt muinaisjäännöksiä. Asuinpaikkojen ympäristö oli vuosien saatossa muuttunut hyvin paljon ja jäljellä oli enää rippeitä alkuperäisistä asuinpaikoista.

Arkeologisten kenttätöiden johtajana toimi FM Andreas Koivisto. Apulaistutkijana oli FM Riikka Väisänen. Yhtenä päivänä apuna oli museossa harjoittelijana työskennellyt Kelsi Clayton. Tutkimukset suoritettiin 16.5–20.5.2016 välisenä aikana. Kaivausten kustannuksista vastasi Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala.

Vantaalla perjantaina 6. syyskuuta 2016

Andreas Koivisto

2. Ympäristö ja historiallinen tausta

Tutkimuskohteina oli kaksi eri muinaisjäännöskohdetta, Kaivokselan Gröndal sekä Kaivokselan Silvola.

Gröndal sijaitsi itä-länsi suuntaisella harjanteella Taivalniitynpolun länsipuolella, Taivaltien ja Vaskivuorentien välissä. Kohde oli jäänyt jumiin Hämeenlinnantien itäpuolen toimistoalueen ja moottoritielle vievän liittymän väliin. Kohteen lähiympäristössä maata oli muokattu raskaasti joka puolelta. Silmämääräisesti arvioituna koskematonta maata oli säilynyt ainoastaan noin 40 m pitkällä ja leveimmillään noin 13 m leveällä suikaleella. Koskemattomalla alueella kasvoi mustikkaa ja pihlajaa sekä yksittäisiä koivuja ja mäntyjä. Koskemattoman alueen ympärillä näkyi selvästi miten maata oli poistettu parhaimmillaan metrien paksuudelta. Ainoa mahdollinen paikka mahdollisesti säilyneelle kivikautiselle asuinpaikalle oli näin ollen maanmuokkaukselta säästynyt osa tutkimusaluetta.

Ennen teiden ja toimistojen rakentamista Gröndal oli osa mäntyä kasvavaa hiekkaperäistä harjua ja paikalla sijaitsi hiekkakuoppia. Asuinpaikalla oli aiemmin tehty kaivauksia vuosina 1972 ja 1999, jolloin paikalta oli löytynyt tulisija ja mahdollinen punamultahauta. Löytyneiden esineiden joukossa oli kiviesineitä ja niiden katkelmia, kvartsia, pii-iskoksia sekä palanutta luuta. Asuinpaikka oli ajoitettu mesoliittisen ja varhaiskampakeraamisen ajan taitteeseen. (Leskinen & Pesonen 2008: 267–268.)



Kuva 1. Gröndalin kohde sijaitsi kapealla harjanteella, vasemmalla erottuu Vaskivuorentie.

Silvolan asuinpaikka sijaitsi vajaa 400 m Gröndalin asuinpaikasta itä-koilliseen, Vaskivuorentien ja Vantaanlaakson risteyksen kaakkoispuolella. Tutkimusalue oli pitkä ja kapea ja seurasi pituussunnassa Vantaanlaaksontien länsireunaa. Idässä tutkimusalue rajoittui Kahluuniityntien omakotitalojen tonttien länsireunoihin. Tutkimusajankohtana tutkimusalueella kasvoi koivua, mäntyä ja kuusta. Paikalla 40 vuotta asuneen asukkaan mukaan alue oli aiemmin kuitenkin ollut paljas ja siinä sijaitsi useita hiekanottopaikkoja.

Silvolan asuinpaikkaa on aikaisemmin tutkittu vuonna 1939, jolloin paikalla suoritetuilta kaivauksilta löytyi varhaiskampakeramiikkaa, kiviesineiden katkelmia, kvartsia sekä palanutta luuta. Paikalta on myös löytynyt kokonainen nuorakeraaminen astia. Nykyään asuinpaikka on lähes tuhoutunut teiden ja talojen rakentamisen seurauksena. (Leskinen & Pesonen 2008: 268.)

3. Tutkimusmenetelmät

Vantaan kaupunginmuseon Kaivokselan tutkimusten tarkoituksena oli tarkastaa oliko Gröndalin ja Silvolan kivikautisista asuinpaikoista mitään säilynyt. Asian selvittämiseksi asuinpaikoille avattiin koekuoppia, joiden avulla saatiin selville alueiden maakerrokset. Koekuopat dokumentoitiin valokuvin sekä mittaamalla eri kuopissa havaittavien kerrosten paksuudet. Löytöjä tutkimusten aikana ei otettu talteen.

Koekuoppien sijainnit mitattiin paikalleen vetämällä tutkimusalueelle mittanauhalla peruslinja ja mittaamalla kuoppien sijainti linjaan nähden. Peruslinjan päätypisteet mittasi paikalleen Vantaan kaupungin mittausosasto käyttäen hyväkseen tarkkuus GPS -paikanninta sekä takymetriä. Tasokiintopisteiden koordinaatit ovat ilmoitettu ETRS-GK25 koordinaattijärjestelmässä.

Kentällä käsin piirretyt tasokartat käsiteltiin Vantaan kaupungin käyttämässä Microstation V8i -ohjelmalla. Tutkimusten aikana otetut digitaaliset kuvatallenteet talletettiin Vantaan kaupunginmuseon kuva-arkiston Kirsti-tietokantaan numeroilla D1273:1-39.



Kuva 2. Riikka Väisänen kaivaa koekuoppaa Silvolan kohteella.

4. Koekuopat

Gröndal

Gröndalin mahdollisten säilyneiden kulttuurikerrosten selvittämiseksi tutkimusalueelle kaivettiin yhteensä 11 50 x 50 cm kokoista koekuoppaa. Ennen koekuoppien kaivamista alueelle vedettiin 35 m pitkä peruslinja, jonka varrelle avattiin 5 m välein 7 koekuoppaa. Lisäksi kummallekin puolelle peruslinjaa, 4 m etäisyydelle linjasta, kaivettiin 2 koekuoppaa. Koekuoppien tarkempi sijainti on merkitty liitteenä olevaan Gröndalin alueen yleiskarttaan.

Koekuoppa 1

Kuopan syvyys oli noin 60 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 5 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 35–40 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.



Kuva 3. Gröndalin koekuoppa 1. Kuten suurin osa Gröndalin alueen koekuopista, kuopan maa-aines koostui pääosin punertavasta hienosta hiekasta. Viitteitä muinaisesta ihmistoiminnasta ei löytynyt.

Koekuoppa 2

Kuopan syvyys oli noin 55 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 6 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 25 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 3

Kuopan syvyys oli noin 55 cm. Pinnassa oli noin 15-18 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 2-6 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 32 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 4

Kuopan syvyys oli noin 55 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustaa humusta. Sen alla oli noin 6-8 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 35 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, jonka seassa rautasaostumia ja pikkukiviä. Kerros vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 5

Kuopan syvyys oli noin 60 cm. Pinnassa oli noin 10 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 10 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 35–40 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa tiivistä hiekkaa, jonka seassa oli rautasaostumia ja karkeampaa hiekkaa. Kerros vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 6

Kuopan syvyys oli noin 50 cm. Noin 15 cm paksu pintakerros oli myllätty ja siinä oli sekaisin kellertävä hiekka, musta multa ja vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros. Sen alla oli noin 25–30 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 7

Kuopan syvyys oli noin 50 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 6-7 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 25 cm

paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 8

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 10 cm paksu kerros mustaa pintamultaa. Tässä kuopassa ei havaittu huuhtoutumiskerrosta, vaan suoraan pintamullan alla oli noin 30–35 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 9

Kuopan syvyys oli noin 55–60 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 8 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 25–30 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 10

Kuopan syvyys oli noin 55 cm. Pinnassa oli noin 10 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa, jonka alla 10 cm paksu kerros vaaleanruskeaa hienoa hiekkaa. Sen alla oli noin 10 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 25 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa tiivistä hiekkaa, jonka seassa oli rautasaostumia. Hiekka vaihettui kellertäväksi tiiviiksi hiekaksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Koekuoppa 11

Kuopan syvyys oli noin 50 cm. Pinnassa oli noin 10 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 6 cm paksu vaaleanharmaa huuhtoutumiskerros, jonka pinta oli nokinen. Huuhtoutumiskerroksen alla oli noin 40 cm paksu kerros puhdasta ja koskematonta punertavaa hienoa hiekkaa, joka vaihettui kellertäväksi kuopan pohjan kohdalla. Ei löytöjä.

Silvola

Silvolan mahdollisten säilyneiden kulttuurikerrosten selvittämiseksi tutkimusalueelle kaivettiin yhteensä 16 50 x 50 cm kokoista koekuoppaa. Ennen koekuoppien kaivamista alueelle vedettiin 46 m pitkä peruslinja, jonka varrelle avattiin noin 5 m välein 10 koekuoppaa. Lisäksi peruslinjan länsipuolelle avattiin 2 ja itäpuolelle 4 koekuoppaa. Koekuoppien tarkempi sijainti on merkitty liitteenä olevaan Gröndalin alueen yleiskarttaan.

Koekuoppa 1

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustanruskean laikukasta mullansekaista hiekkaa. Sen alla oli noin 12 cm paksu kerros harmaata silttiä. Siltin alla oli puhdasta ruosteenväristä soransekaista hiekkaa, joka jatkui kuopan pohjasta vielä alaspäin. Ei löytöjä.

Koekuoppa 2

Kuopan syvyys oli noin 35 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros harmaata laikukasta mullan- ja hiekansekaista silttiä. Sen alla oli tiivistä ruosteenväristä soransekaista hiekkaa, joka jatkui muuttumana ainakin 20 cm, kunnes kaivaminen lopetettiin. Ei löytöjä.



Kuva 4. Silvolan koekuoppa 2. Kuopan pohjalla oli ruosteenväristä soransekaista hiekkaa. Merkkejä ihmistoiminnasta ei löytynyt.

Koekuoppa 3

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 15–20 cm paksu kerros harmaata laikukasta mullan- ja hiekansekaista silttiä. Sen alla oli tiivistä ruosteenväristä soransekaista hiekkaa, joka jatkui muuttumana kunnes kaivaminen lopetettiin. Ei löytöjä.

Koekuoppa 4

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros hiekansekaista harmaata savea. Sen alla oli tummanharmaa kova ja tiivis hiekansekainen savi, joka jatkui muuttumana ainakin 20 cm kunnes kaivaminen lopetettiin. Ei löytöjä.

Koekuoppa 5

Kuopan syvyys oli noin 60 cm. Pinnassa oli noin 30 cm paksu kerros kellertävää ja harmaanruskeanläikikästä hiekan- ja savensekaista silttiä. Sen alla oli noin 20 cm paksu kerros tiivistä vaaleanruskeaa soransekaista hiekkaa. Pohjalla oli harmaata soransekaista silttiä. Ei löytöjä.

Koekuoppa 6

Kuopan syvyys oli noin 50 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustanharmaata irtonaista orgaanista ainesta. Sen alla oli noin 20 cm paksu kerros vaaleanruskeaa tiivistä soransekaista hiekkaa. Pohjalla oli vaaleanharmaata soransekaista silttiä. Ei löytöjä.

Koekuoppa 7

Kuopan syvyys oli noin 35 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 15 cm paksu kerros vaaleanruskeaa tiivistä soransekaista hiekkaa. Pohjalla oli vaaleanharmaata silttiä. Ei löytöjä.

Koekuoppa 8

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 15–20 cm paksu kerros vaaleanruskeaa soransekaista hiekkaa. Pohjalla oli harmaata silttiä. Ei löytöjä.

Koekuoppa 9

Kuopan syvyys oli noin 45 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 20–25 cm paksu kerros vaaleanruskeaa kosteaa hienoa hiekkaa. Pohjalla oli vaaleaa harmaanruskeaa kosteaa silttiä. Ei löytöjä.

Koekuoppa 10

Kuopan syvyys oli noin 45 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 30 cm paksu kerros punertavaa hienoa hiekkaa. Pohjalla oli tiivis punertava soransekainen hiekka. Ei löytöjä.

Koekuoppa 11

Kuopan syvyys oli noin 45 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 25 cm paksu kerros punertavaa hienoa hiekkaa. Pohjalla oli tiivis kellertävä soransekainen hiekka. Ei löytöjä.



Kuva 5. Silvolan koekuoppa 11. Alueen pohjoisosassa maaperä muuttui hienoksi hiekaksi, mutta merkkejä ihmistoiminnasta ei kuitenkaan löytynyt.

Koekuoppa 12

Kuopan syvyys oli noin 50 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli ohut, noin 2 cm paksu kerros harmaata silttiä. Siltin alla oli noin 25 cm paksu kerros punertavaa hienoa hiekkaa. Pohjalla oli tiivis vaaleanruskea siltinsekainen hiekka. Ei löytöjä.

Koekuoppa 13

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 20 cm paksu kerros punertavaa hienoa hiekkaa. Pohjalla oli tiivis vaaleanruskea hiekansekainen siltti. Ei löytöjä.

Koekuoppa 14

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 20 cm paksu kerros punertavaa hienoa hiekkaa. Pohjalla oli tiivis vaaleanruskea hiekansekainen siltti. Ei löytöjä.

Koekuoppa 15

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 15 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 25 cm paksu kerros punertavaa hienoa hiekkaa. Pohjalla oli tiivis vaaleanruskea hiekansekainen siltti. Ei löytöjä.

Koekuoppa 16

Kuopan syvyys oli noin 40 cm. Pinnassa oli noin 20 cm paksu kerros mustaa multaa. Sen alla oli noin 20 cm paksu kerros kellertävää hienoa hiekkaa. Pohjalla oli tiivis vaaleanruskea hiekansekainen siltti. Ei löytöjä.

5. Tulokset

Kaivokselan Gröndalin ja Silvolan kivikautisilla kohteilla tehtiin Vantaan kaupunginmuseon toimesta arkeologinen tarkkuusinventointi. Molemmilla kohteilla ympäristöä oli vuosien mittaan muokattu raskaasti ja inventoinnin avulla haluttiin selvittää onko kivikautisista asuinpaikoista mitään jäljellä. Asian selvittämiseksi tutkimusalueille avattiin koekuoppia, joiden avulle tutkittiin alueiden maakerroksia ja nähtiin oliko niissä mahdollisesti säilynyt merkkejä muinaisen ihmisen toiminnasta.

Gröndaliin avattiin 11 koekuoppaa ja Silvolaan 16 kappaletta. Yhdestäkään kuopasta ei löytynyt jälkiä muinaisesta ihmistoiminnasta. Tutkimusten perusteella voidaan todeta, että paikalla joskus sijainneista kivikautisista asuinpaikoista ei ole säilynyt mitään nykypäivään. Näin olleen tutkittuja kohteita ei ole tarpeen huomioida alueen uudessa yleiskaavassa.

Lähteet ja kirjallisuus

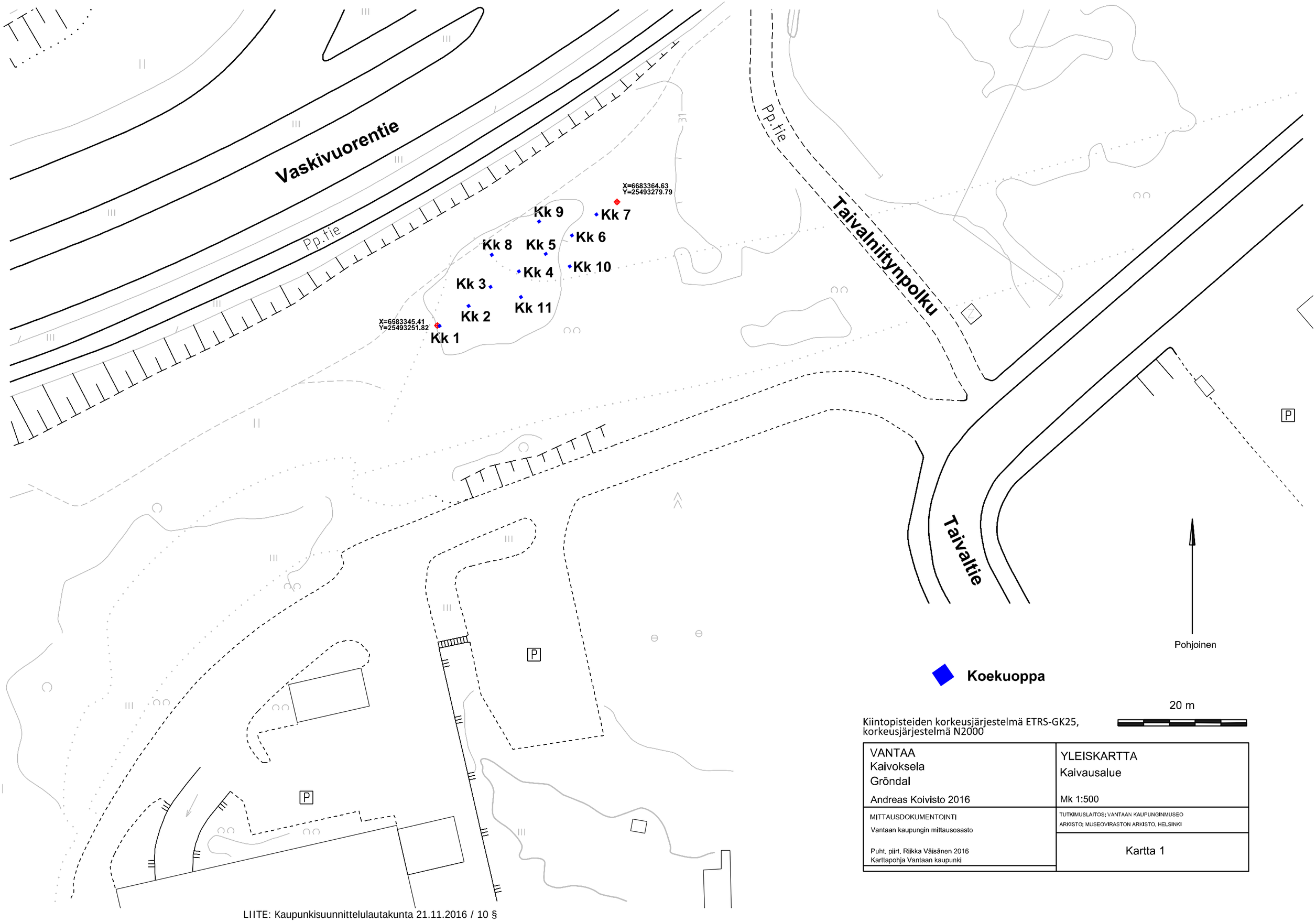
Kirjallisuus:

Leskinen, Sirpa & Pesonen, Petro 2008: *Vantaan esihistoria*. Vantaan kaupunki. Keuruu.

Liite 1

Vantaa Kaivoksela Gröndal ja Silvola 2016
Digikuvaluettelo

VKM kuva-arkisto	Ala-numero	Pvm	Alue Kuvaus	Suunta	Kuvaaja
1273	1	16.5.2016	Yleiskuva Gröndalin tutkimusalueesta	SE-sta	Andreas Koivisto
1273	2	16.5.2016	Yleiskuva Gröndalin tutkimusalueesta	NE-sta	Andreas Koivisto
1273	3	16.5.2016	Yleiskuva Gröndalin tutkimusalueesta	NW-sta	Andreas Koivisto
1273	4	16.5.2016	Yleiskuva Gröndalin tutkimusalueesta	W-sta	Andreas Koivisto
1273	5	16.5.2016	Yleiskuva Gröndalin tutkimusalueesta	SW-sta	Andreas Koivisto
1273	6	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 1	S-sta	Andreas Koivisto
1273	7	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 2	S-sta	Andreas Koivisto
1273	8	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 3	S-sta	Andreas Koivisto
1273	9	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 4	S-sta	Andreas Koivisto
1273	10	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 5	S-sta	Andreas Koivisto
1273	11	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 6	S-sta	Andreas Koivisto
1273	12	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 7	S-sta	Andreas Koivisto
1273	13	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 8	S-sta	Andreas Koivisto
1273	14	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 9	S-sta	Andreas Koivisto
1273	15	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 10	S-sta	Andreas Koivisto
1273	16	16.5.2016	Gröndal, koekuoppa 11	S-sta	Andreas Koivisto
1273	17	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 1	N-sta	Andreas Koivisto
1273	18	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 2	N-sta	Andreas Koivisto
1273	19	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 3	N-sta	Andreas Koivisto
1273	20	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 4	S-sta	Andreas Koivisto
1273	21	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 5	E-sta	Andreas Koivisto
1273	22	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 6	N-sta	Andreas Koivisto
1273	23	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 7	N-sta	Andreas Koivisto
1273	24	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 8	N-sta	Andreas Koivisto
1273	25	17.5.2016	Työkuva, Riikka Väisänen		Andreas Koivisto
1273	26	17.5.2016	Työkuva Kelsi Clayton		Andreas Koivisto
1273	27	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 9	N-sta	Andreas Koivisto
1273	28	17.5.2016	Silvola, koekuoppa 10	N-sta	Andreas Koivisto
1273	29	18.5.2016	Silvola, koekuoppa 11	N-sta	Andreas Koivisto
1273	30	18.5.2016	Silvola, koekuoppa 12	N-sta	Andreas Koivisto
1273	31	18.5.2016	Silvola, koekuoppa 13	N-sta	Andreas Koivisto
1273	32	18.5.2016	Silvola, koekuoppa 14	N-sta	Andreas Koivisto
1273	33	18.5.2016	Silvola, koekuoppa 15	N-sta	Andreas Koivisto
1273	34	18.5.2016	Silvola, koekuoppa 16	N-sta	Andreas Koivisto
1273	35	18.5.2016	Yleiskuva Silvolan tutkimusalueesta	S-sta	Andreas Koivisto
1273	36	18.5.2016	Yleiskuva Silvolan tutkimusalueesta	W-sta	Andreas Koivisto
1273	37	18.5.2016	Yleiskuva Silvolan tutkimusalueesta	NW-sta	Andreas Koivisto
1273	38	18.5.2016	Yleiskuva Silvolan tutkimusalueesta	N-sta	Andreas Koivisto
1273	39	18.5.2016	Yleiskuva Silvolan tutkimusalueesta	S-sta	Andreas Koivisto



Kiintopisteiden korkeusjärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000

VANTAA Kaivoksela Gröndal Andreas Koivisto 2016	YLEISKARTTA Kaivausalue Mk 1:500
MITTAUSDOKUMENTOINTI Vantaan kaupungin mittausosasto Puht. piirt. Riikka Väisänen 2016 Karttapohja Vantaan kaupunki	TUTKIMUSLAITOS: VANTAAN KAUPUNGINMUSEO ARKISTO: MUSEOVIRASTON ARKISTO, HELSINKI Kartta 1

Taivalmetsä

Kk 15
Kk 16
X=6683364.63
Y=25493279.79
Kk 12
Kk 10
Kk 14
Kk 11
Kk 9
Kk 13
Kk 8
Kk 7
Kk 6
Kk 5
Kk 4
Kk 3
Kk 2
Kk 1
X=6683563.44
Y=25493585.63

P.P.tie

Vantaanlaaksontie

Taivaltie

Pohjoinen

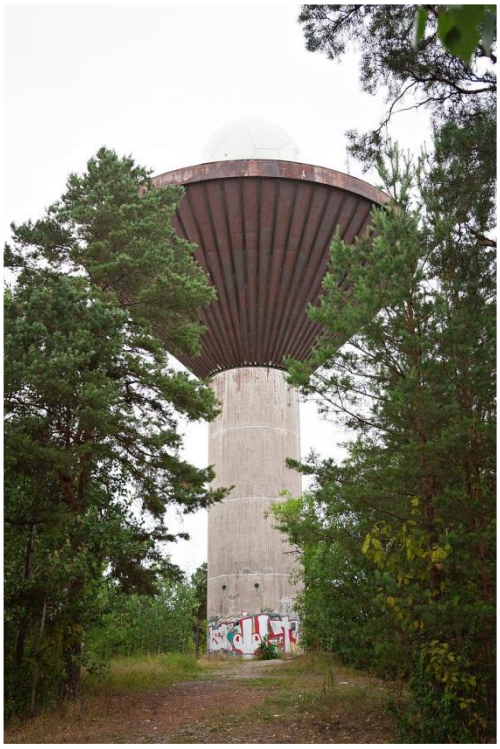
Koekuoppa

20 m

Kiintopisteiden korkeusjärjestelmä ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä N2000

VANTAA Kaivoksela Silvola Andreas Koivisto 2016	YLEISKARTTA Kaivausalue Mk 1:500
MITTAUSDOKUMENTOINTI Vantaan kaupungin mittausosasto Puht. plirt. Riikka Välsänen 2016 Karttapohja Vantaan kaupunki	TUTKIMUSLAITOS: VANTAAN KAUPUNGINMUSEO ARKISTO: MUSEOVIRASTON ARKISTO, HELSINKI Kartta 1

Lähtökohtia yleiskaavatyöhön: Kaivokselan karttapohjainen kysely





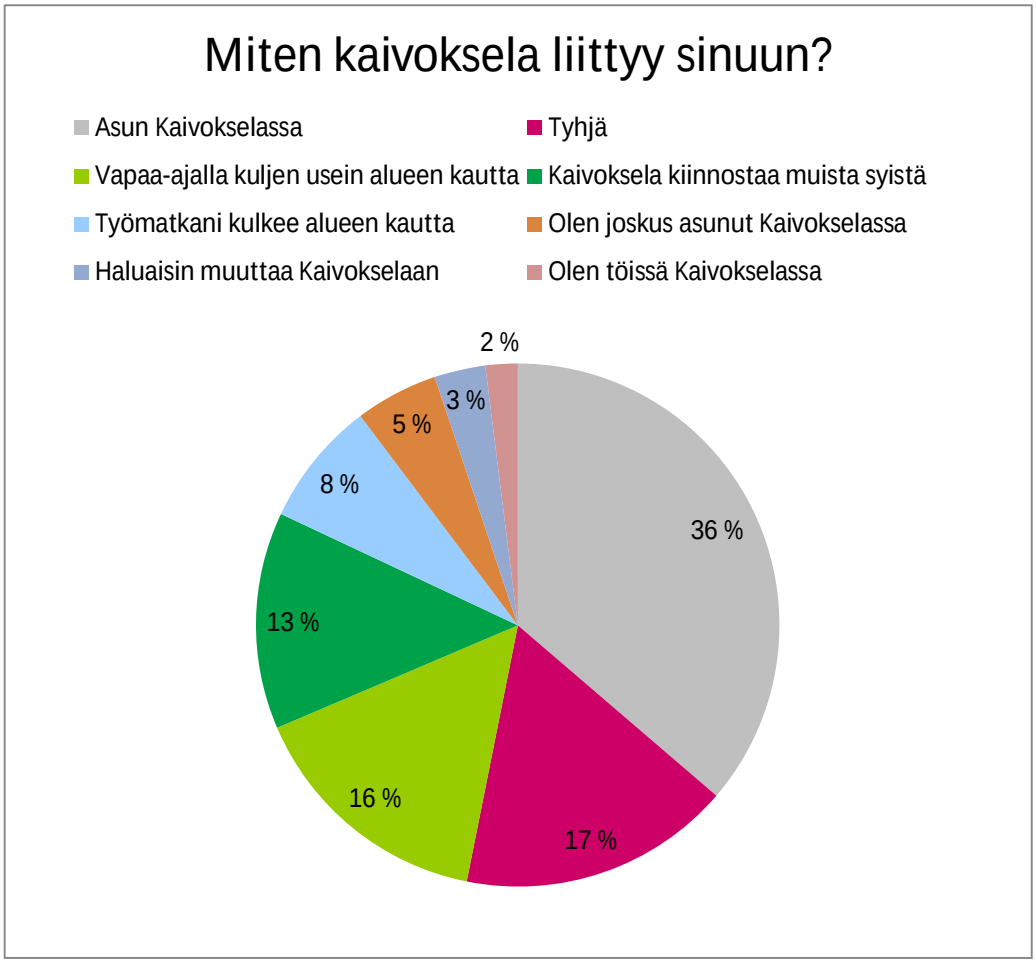




1. Taustatietoja

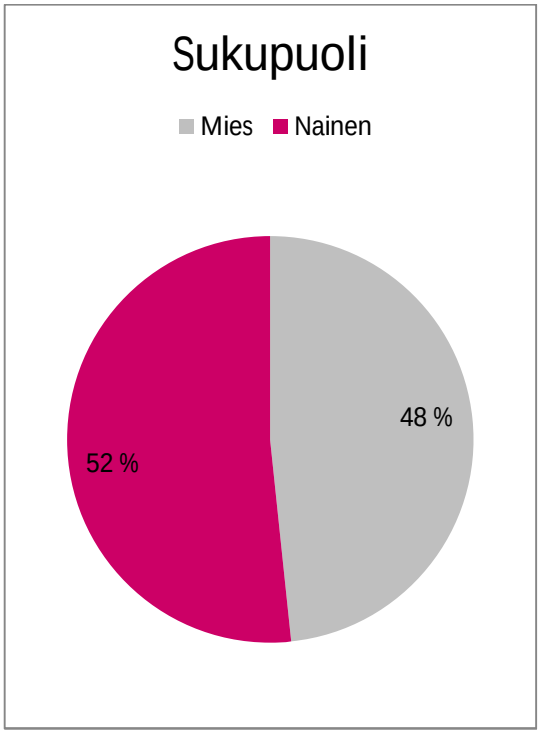
Kaivokselan karttapohjaisella kyselyllä pyrittiin keräämään Kaivokselan yleiskaavan muutoksen osallisilta paikallisympäristötietämystä sekä kuulemaan näkemyksiä suunnittelun lähtökohdista. Kyselyn kysymykset laadittiin siten että niistä olisi hyötyä myös alueen tarkemmassa suunnittelussa.

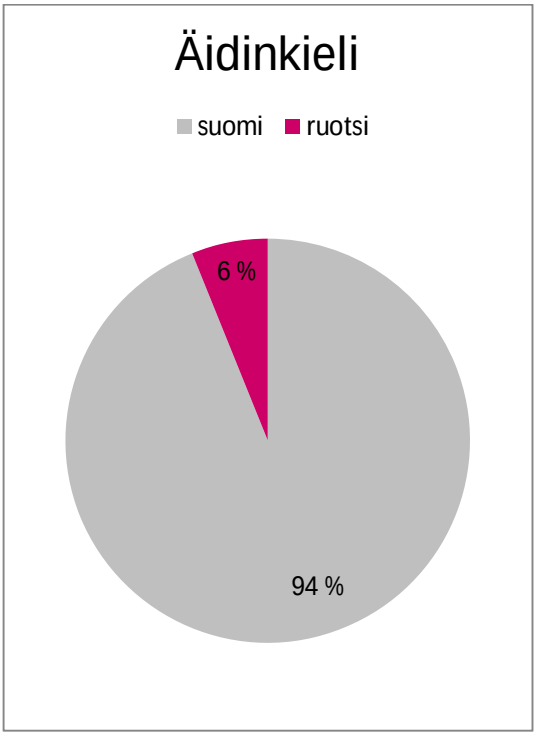
Kysely oli auki Vantaan kaupungin Internet-sivuilla 18.9. - 7.10.2015. Kyselyyn vastasi yhteensä 273 vastaajaa, joista reilu kolmasosa asui Kaivokselan alueella (kuva 1). Kyselyyn vastanneissa oli myös paljon henkilöitä, jotka liikkuvat alueella vapaa-ajalla tai joita alue kiinnosti muista syistä.



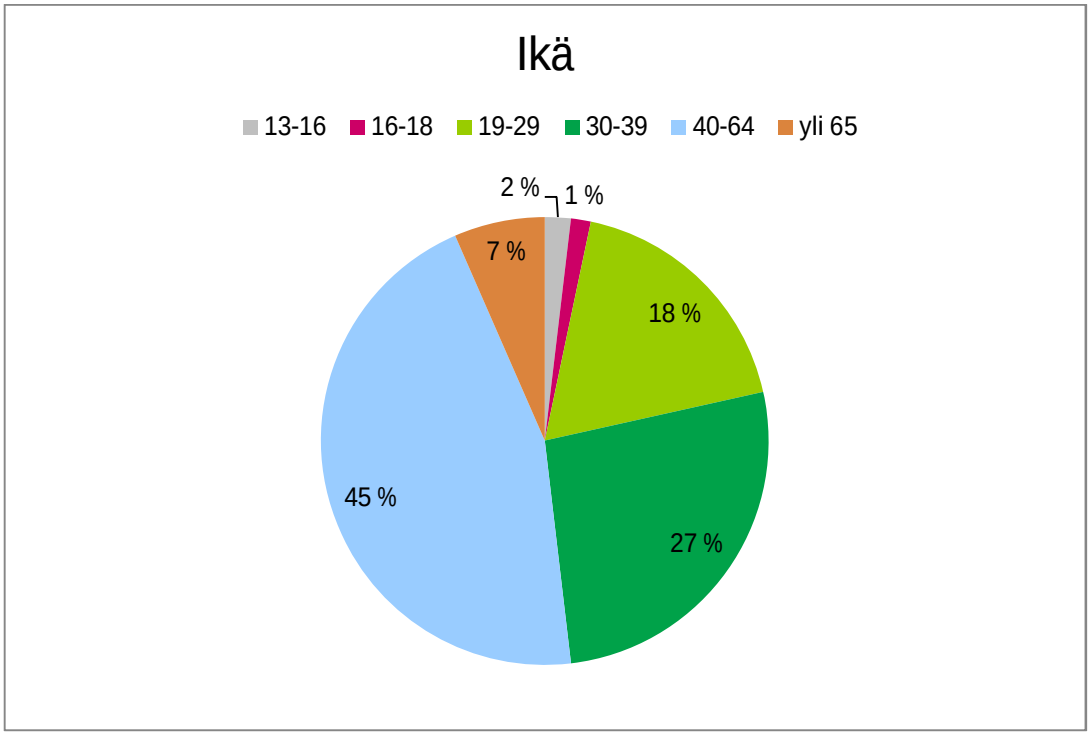
Kuva 1. Miten Kaivoksela liittyi vastaajiin.

Vastaajien sukupuolijakauma oli hyvin tasainen ja ylivoimaisesti suurin osa vastanneista oli suomenkielisiä (kuvat 2 ja 3). Vastaajien ikähaitari oli sen sijaan laaja. Suurin vastaajaryhmä oli keski-ikäiset (kuva 4). Runsaasti vastauksia saapui myös nuorilta aikuisilta. Yli 65-vuotiaita vastanneista oli vain 7 %, mihin voi osaltaan vaikuttaa kyselyn tyyppi karttapohjaisena kyselynä.





Kuvat 2 ja 3. Vastaajien sukupuoli ja äidinkieli. Sekä sukupuolensa että äidinkielensä ilmoittaneita oli vastaajista 78%.



Kuva 4. Vastaajien ikäjakauma. Ikänsä ilmoittaneita oli vastaajista 78 %.

2. Kaivokselan luonne

2.1. Tärkeät ja miellyttävät paikat

Tärkeitä ja miellyttäviä paikkoja merkittiin kartalle yhteensä lähes neljä sataa. Tärkeimpinä ja miellyttävimpinä paikkoina alueella näyttäytyivät Vetokannaksen alue, Silvolan rautakaivosten alue, urheilukentän alue, Vaskivuori, Kaivokselan koulu sekä kaupallisten palveluiden alueet.

Vetokannaksen (1.) uintimahdollisuuksia arvostettiin kovasti, etenkin kun Länsi-Vantaalla ei ole montaa uimapaikkaa. Kiitosta saivat myös yleisesti sen lähiympäristön virkistysmahdollisuudet. Vanhaa kaivosaluetta (2.) arvostettiin niin virkistysalueena kuin kulttuurihistoriallisena kohteena. Eräs vastaaja tiivisti kaivoksien tärkeyden näin:" *…Kaivoksilla ihmetellään, kertoillaan lapsille tarinoita entisistä ajoista ja syödään metsämansikoita. Pienten seikkailumetsä ja aikuisen rauhoittumispaikka…"*. Alueelle kaivattiin kuitenkin nykyistä parempia opasteita sekä esimerkiksi penkkejä.

Urheilukentällä (3.) arvostettiin monipuolisia liikuntamahdollisuuksia niin aikuisille kuin nuorille. Koulu (4.) oli useammalle tärkeä paikka, mutta syyt siihen moninaiset. Osa arvosti sen mahdollistamia liikuntamahdollisuuksia, toinen koki sen tärkeäksi oman lapsensa oppipaikkana ja kolmannessa se herätti muistoja oman koulutaipaleen aloittamisesta.

Useampi vastaaja koki Kaivokselan ostoskeskuksen (5.) tärkeäksi, joskin sen palvelutarjontaa ei nykyisellään pidetty erityisen merkittävänä. Eräs vastaaja tiivisti tunnelmia toteamalla: "*Ilman ostoskeskusta Kaivokselasta tulisi vain nukkumalähiö"*. Vaskivuorentien eteläpuolinen kaupan alue (6.) oli tärkeä lähipalveluiden vuoksi.

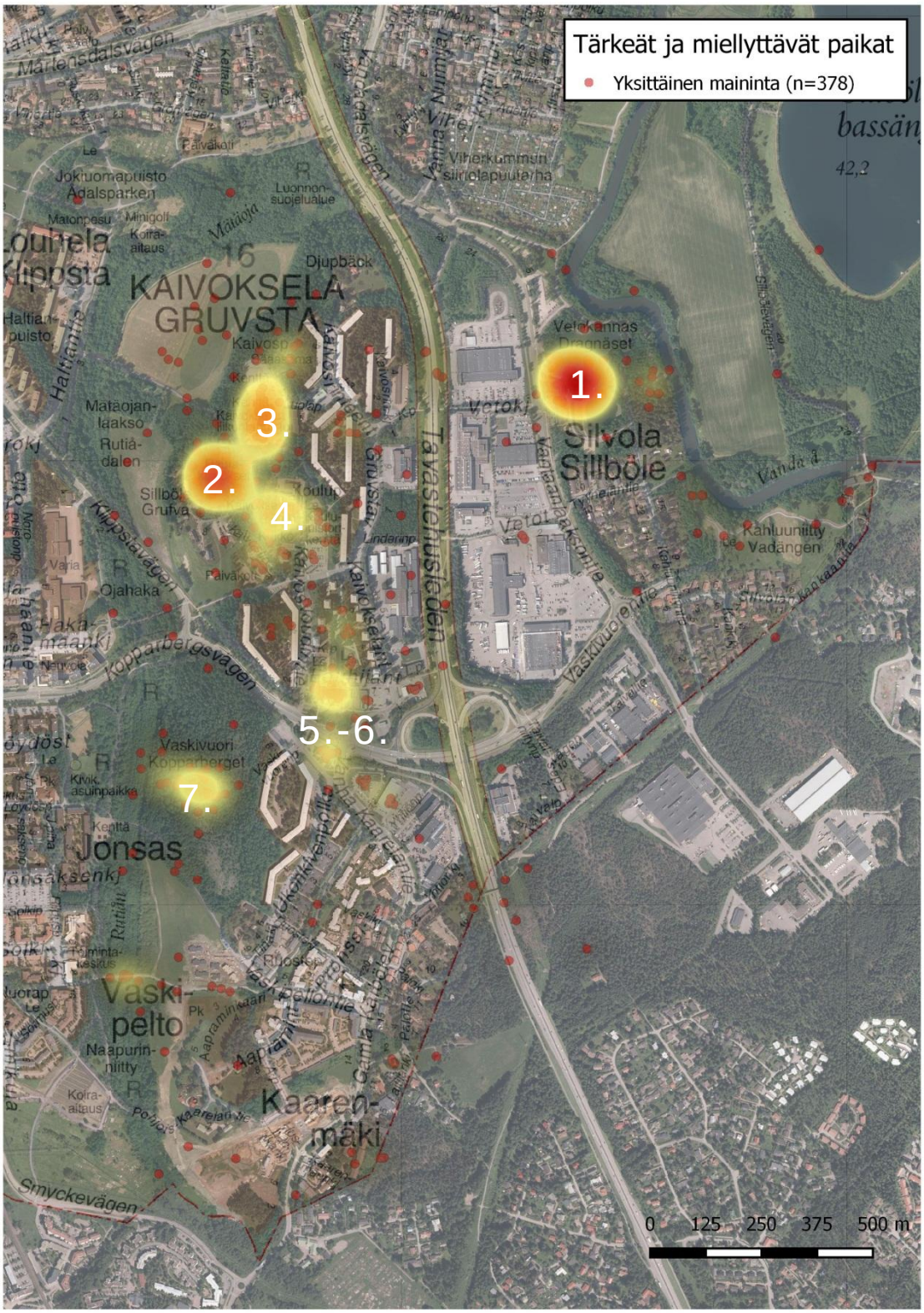
Vaskivuori (7.) nousi esiin tärkeänä paikkana virkistysarvojen takia. Runsaasti yksittäisiä mainintoja sijoittuu myös eri kohdille Vantaanjoen ulkoilureittiä. Luonto, ulkoilu ja virkistys ovat myös useimpien muiden miellyttävien merkintöjen pääsyy.

2.2. Epämiellyttävät tai kehittämistä edellyttävät paikat

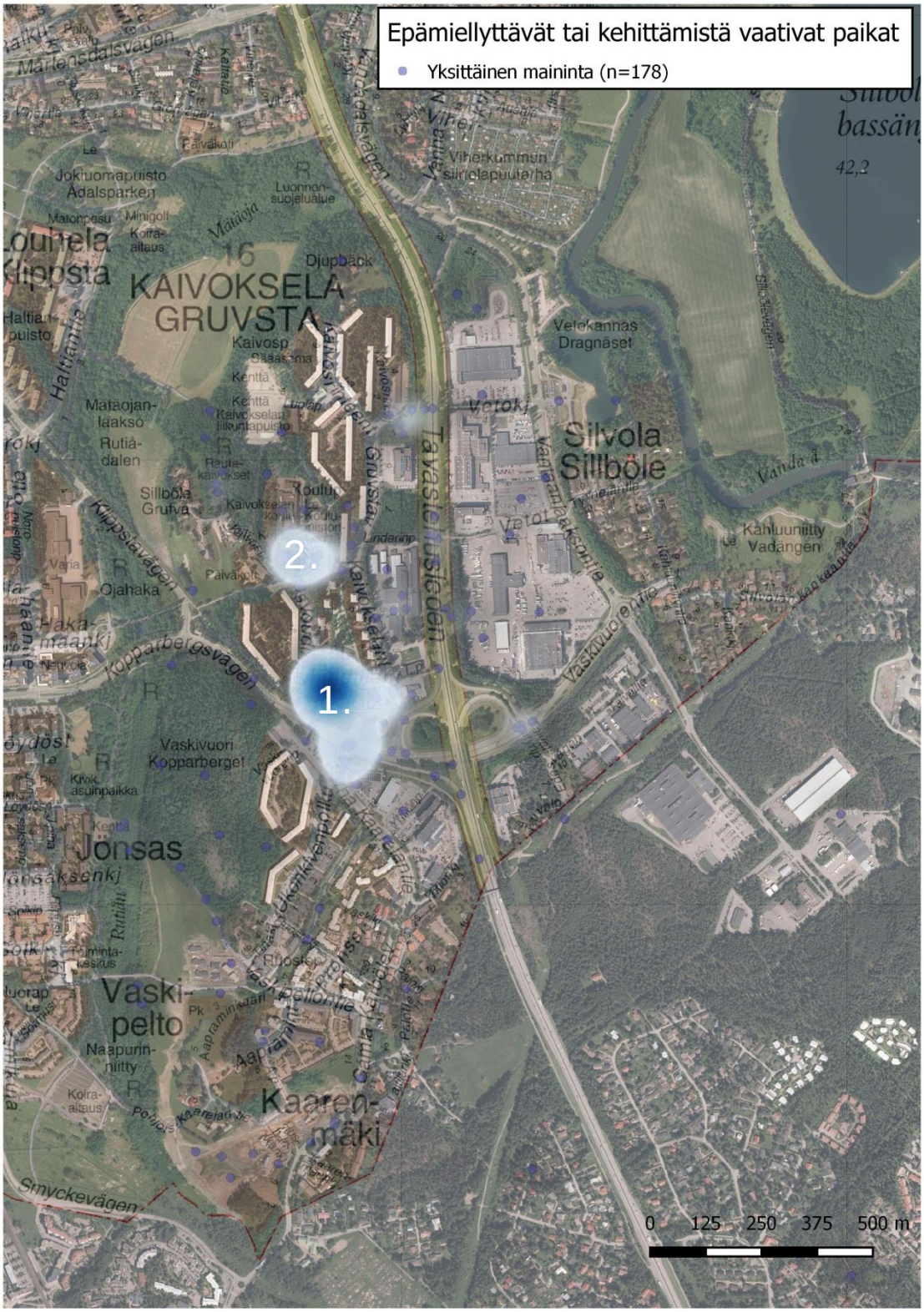
Ylivoimaisesti epämiellyttävimpänä paikkana Kaivokselassa koettiin ostoskeskuksen ja sen liittymän ympäristö (1.), jotka keräsivät kaikista maininnoista lähes puolet. Ostoskeskuksen ympäristö koettiin ränsistyneeksi, ahdistavaksi ja suttuiseksi. Erityisesti ostoskeskuksessa toimivat baarit keräsivät negatiivista palautetta. Useampi muisteli ostoskeskuksen kulta-aikoja ja totesi ettei se enää toimi nimensä mukaisena: ostosmahdollisuuksia ei juuri ole. Useampi vastaaja ehdotti ostarin korvaamista asumisella ja palveluiden rakentamista uusien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Vaskivuorentien ja Kaivokselantien risteys koettiin sekavaksi ja liikenteellisesti toimimattomaksi kaikkien kulkumuotojen näkökulmasta.

Kehittämistä vaativaksi ympäristöksi koettiin myös puretun kirkon tontti sekä sen itäpuolella sijaitseva parkkipaikka-alue (2.). Kehittämistä toivottiin tapahtuvan myös historiallisten kaivosten alueella, Hämeenlinnanväylän

länsipuolen vajaakäyttöisillä tonteilla sekä eräillä virkistysalueilla, jotka koettiin epäsiisteiksi tai turvattomiksi.



Kuva 5. Tärkeät ja miellyttävät paikat. Hot spotit, tärkeimmät ja miellyttävimmät paikat, jotka saivat eniten mainintoja, on esitetty liukuvärillä keltaisesta punaiseen. Mitä punaisempi alue, sen tärkeämmäksi kyseinen paikka koettiin. Yksittäiset merkinnät on esitetty pienillä punaisilla pisteillä.

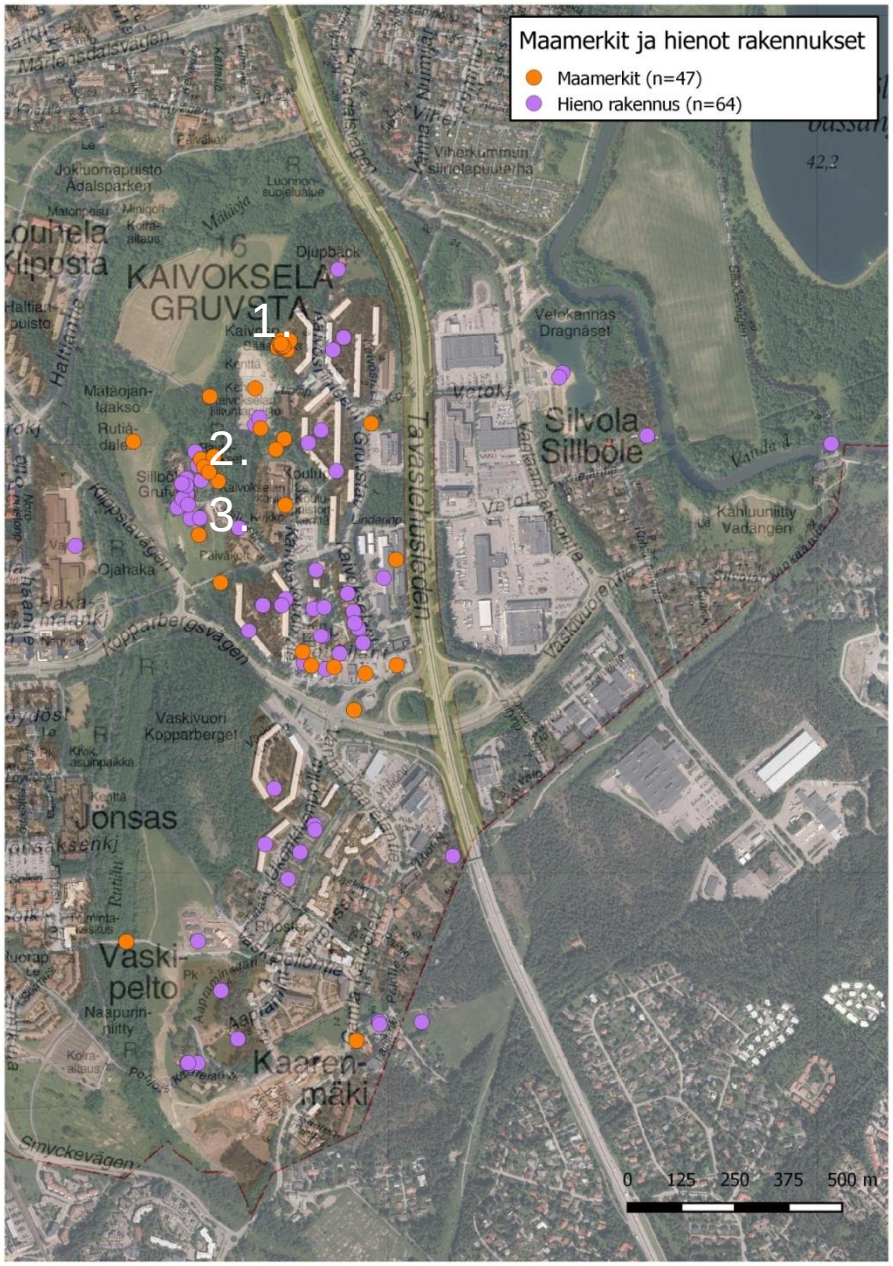


Kuva 6. Epämiellyttävät tai kehittämistä vaativat paikat. Cold spotit, eniten negatiivisia mainintoja saaneet paikat, on esitetty liukuvärillä vaalean sinisestä tummaan siniseen Mitä sinisempi alue on, sitä epämiellyttävämpänä se koettiin. Yksittäiset merkinnät on esitetty pienillä sinisillä pisteillä.

2.3. Vaaran paikat, hienot rakennukset, suositut kokoontumis- ja hengailupaikat, maamerkit ja näköalapaikat

Vastaajien mielestä Kaivokselan maamerkit sijaitsevat Hämeenlinnanväylän länsipuolella. Eniten mainintoja keräsivät Kaivokselan vesitorni (1.) alueen luoteisreunassa sekä Silvolan rautakaivosten alue (2.). Yksittäisiä mainintoja keräsivät muun muassa ostoskeskuksen seutu sekä Kaivokselantien kilometripylväs.

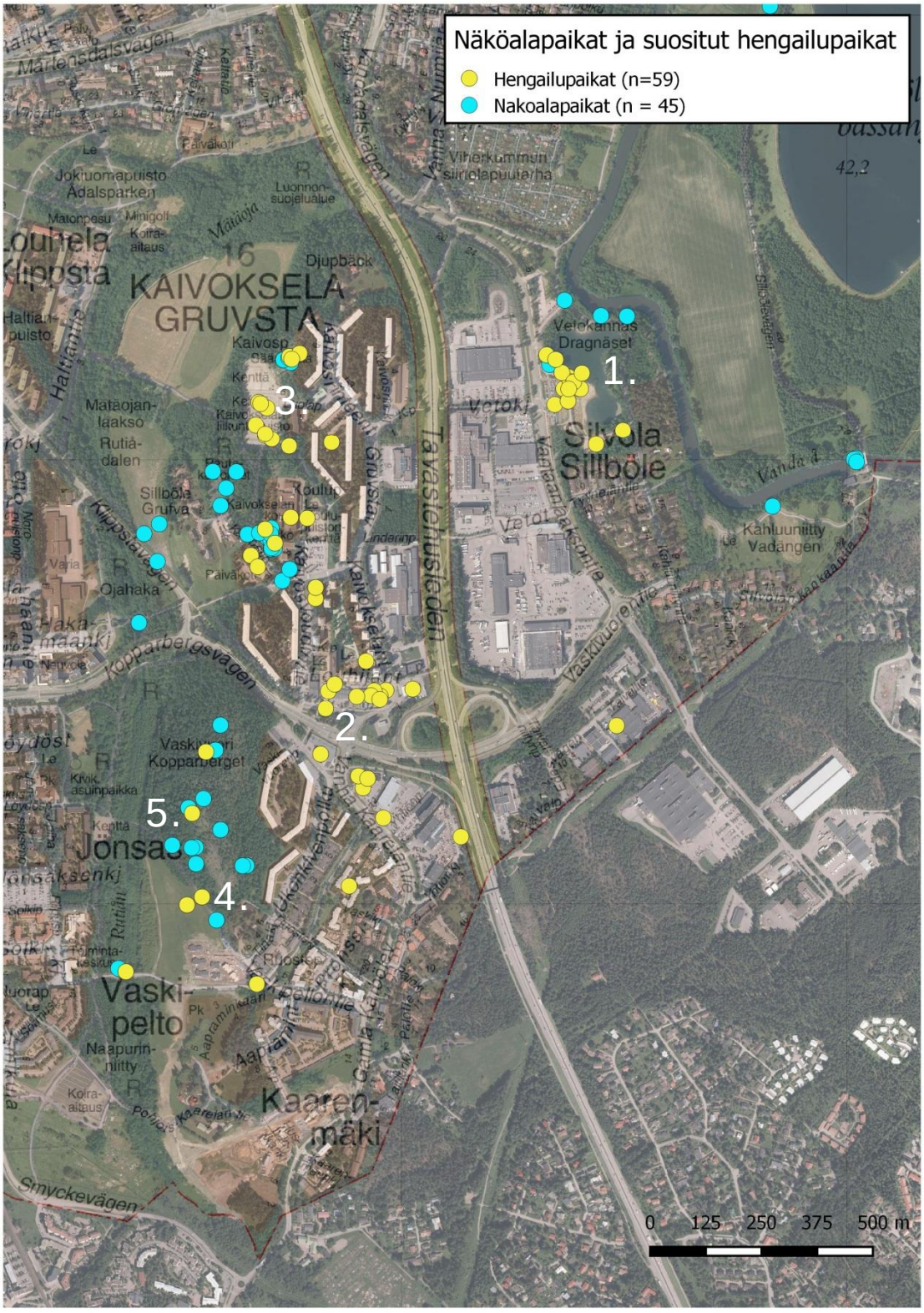
Hienoina rakennuksina pidettiin etenkin Juslinien/Gruvan tilan rakennuksia, jotka sijoittuvat keskelle peltomaisemaa (3). Hienoina pidettiin myös vanhan Kaivokselan kerrostaloja sekä lukuisia yksittäisiä rakennuksia alueella.



Kuva 7. Maamerkit ja hienot rakennukset.

Suosituimpina hengailupaikkoina alueella näyttäytyivät Vetokannas (1.), Ostarin palvelut (2.) ja alueen huoltoasemat sekä Kaivokselan kentän ympäristö (3.). Useamman maininnan sai myös pulkkamäki alueen lounaisreunassa (4.).

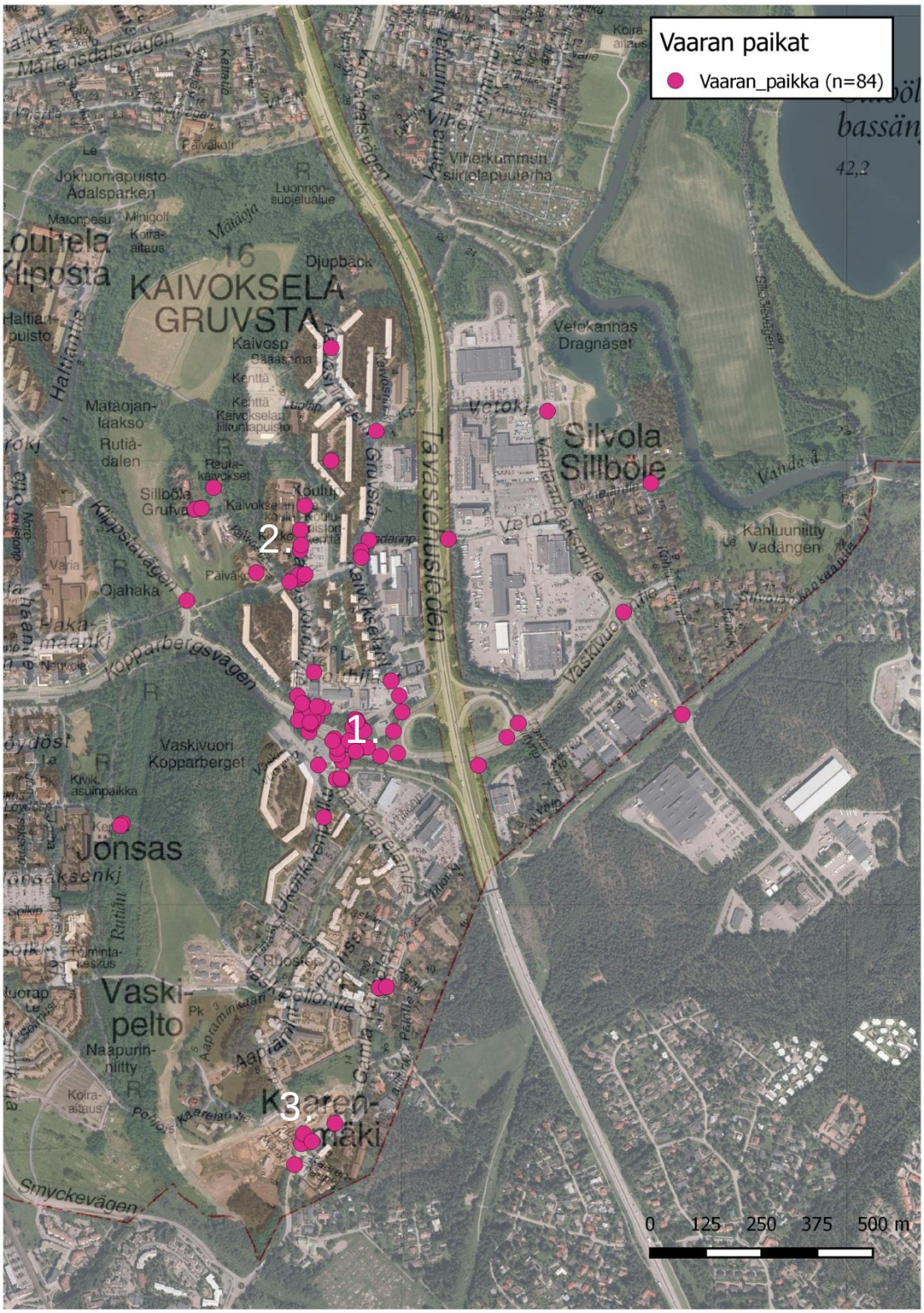
Näköalapaikoista mainintoja keräsivät muun muassa Vesitornin alue (3.) sekä Vaskivuoren kalliot (5.)



Kuva 8. Näköalapaikat ja suositut hengailupaikat.

Ylivoimaisesti vaarallisimpana paikkana Kaivokselassa koetaan Vaskivuorentien ja Kaivokselantien risteysalue (1.). Risteys koetaan vaaralliseksi käytännössä kaikilla kulkumuodoilla. Kävelijöiden näkökulmasta alikulku koetaan liukkaaksi ja risteyksen kevyen liikenteen yhteydet kehnoiksi, sillä Vaskivuorentien yli oikaistaan kohdista missä suojatietä ei ole. Autoilijat taas kokevat järjestelyt puutteellisiksi, minkä vuoksi ajajat soveltavat liikennesääntöjä. Autoilijat myös moittivat paikkaa ruuhkaiseksi.

Koulun ympäristö koetaan vaaralliseksi lapsille (2.). Mainintoja kerää myös Kaarenmäen suojatiet.

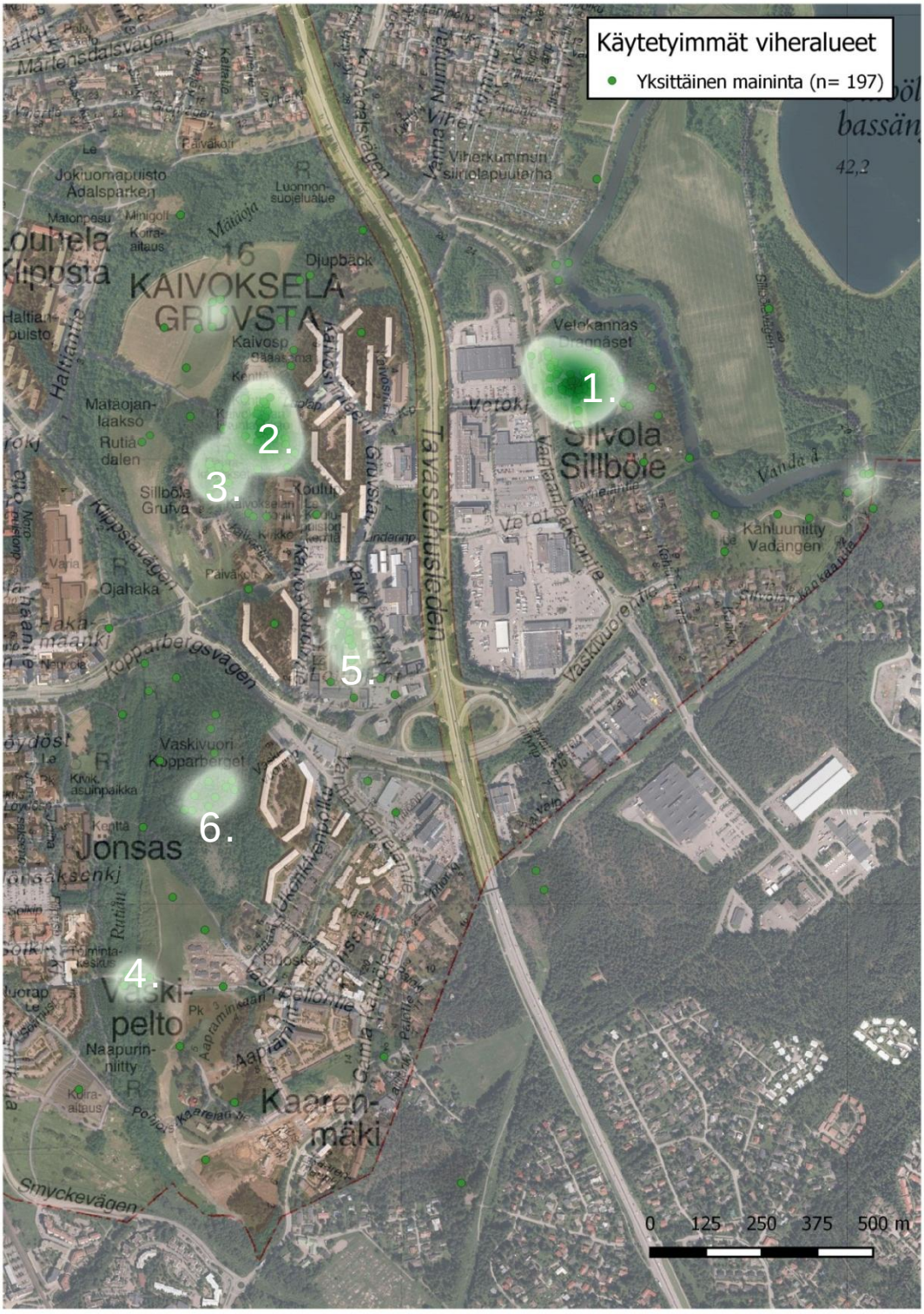


Kuva 9. Vaaran paikat.

3. Virkistysalueet

3.1. Suosituimmat virkistysalueet & tulvivat paikat

Vetokannas (1.) näyttäytyy käytetyimpänä viheralueena (kuva 10.). Seuraavaksi käytetyin viheralue oli liikuntapuiston alue (2.). Useita mainintoja keräsivät kaivosten ympäristö (3.), Mätäojan varsi (4.), Ostarin pohjoispuolinen metsä/leikkialue talojen välissä (5.), Vaskivuori (6.). Myös Vantaanjoen varren ulkoilureitit keräsivät useampia mainintoja.



Kuva 10. Käytetyimmät virkistysalueet. Hot spotit, käytetyimmät paikat, jotka saivat eniten mainintoja on esitetty liukuvärillä vaalean vihreästä tumman vihreään. Mitä vihreämpi alue, sen käytetympänä paikka näyttäytyi. Yksittäiset merkinnät on esitetty pienillä vihreillä pisteillä.

Tulvivia paikkoja alueella on ilmeisen vähän (kuva 11.). Maininnat keskittyvät Vaskivuorentien varrelle sekä Mätäojan reitin varrelle.



Kuva 11. Tulvivat paikat.

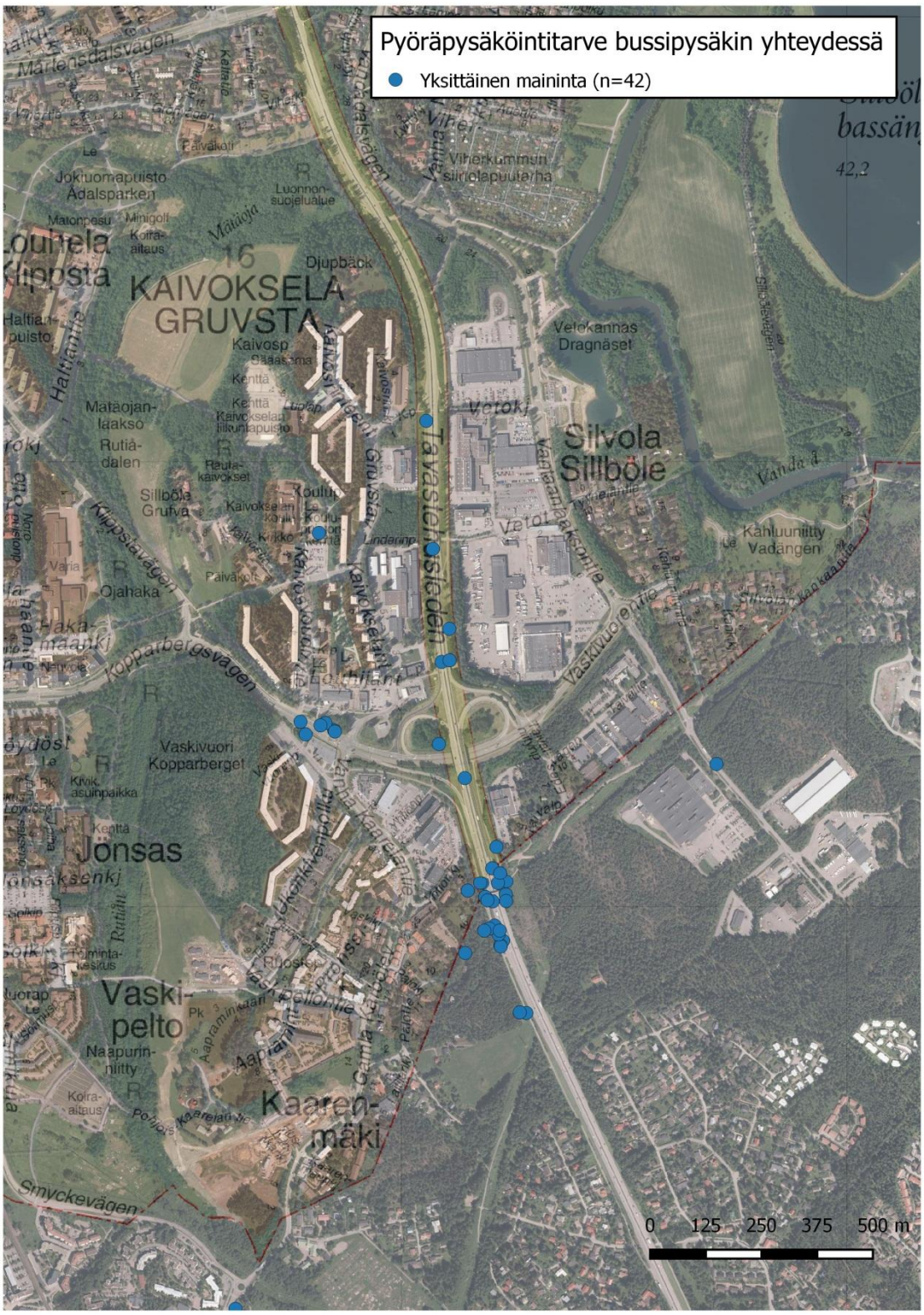
4. Liikkuminen

Käytetyimmät kävelyn ja pyöräilyn reitit on esitetty kuvassa 12. Esiin nousevat selkeästi Hämeenlinnanväylän alittavat yhteydet (1.), Mätäojan laakson ylittävät reitit viheralueella (2.), Vantaanjoen varsi (3.) sekä pääkatujen varsilla kulkevat yhteydet (4). Myyrmäen ja Kaivokselan väliset matkat tehdään selkeästi viheralueilla kulkevia reittejä pitkin, sen sijaan että kuljettaisiin Vaskivuorentietä. Yhteystarpeista keskeisin on Vaskivuorentien ylittävä ratkaisu Kaivokselan liittymän länsipuolella (5.). Vetokannaksen alueen yhdistäminen Vantaanjoen itäpuolelle näyttäytyy myös selkeänä yhteystarpeena (6.).

Pyöräpysäköintiä (kuva 13) kaivataan erityisesti Helsingin puolella sijaitsevalle pysäkille, sillä sieltä voi matkustaa Helsingin sisäisellä lipulla. Nykyisellään pyöriä pysäköidään *”pitkin pusikoita”*.



Kuva 12. Käytetyimmät kävelyn ja pyöräilyn reitit sekä yhteystarpeet.



Kuva 13. Pyöräpysäköinnin tarve bussipysäkin yhteydessä.

5. Avovastaukset

5.1. Työpaikka-alueen muuttaminen osin asumiseen

Karttapohjaisten kysymysten lisäksi kyselyssä oli avokysymyksiä, joihin tuli runsaasti vastauksia. Kaivokselan työpaikka-alueen muuttaminen asuinalueeksi koettiin erittäin positiiviseksi asiaksi. Muutoksen myötä toivotaan että palvelut kehittyvät tai ainakin säilyvät alueella, kun asukkaita on enemmän. Osa vastaajista oli huolissaan siitä, häviävätkö kaikki työpaikat alueelta, sillä Kaivokselasta ei haluta pelkkää nukkumalähiötä. Moni vastaaja toivoisi uuden rakentamisen olevan rohkeaa ja kokeilevaa, osa haluaisi sen yhdistyvän paremmin vanhaan Kaivokselaan.

5.2. Muuta

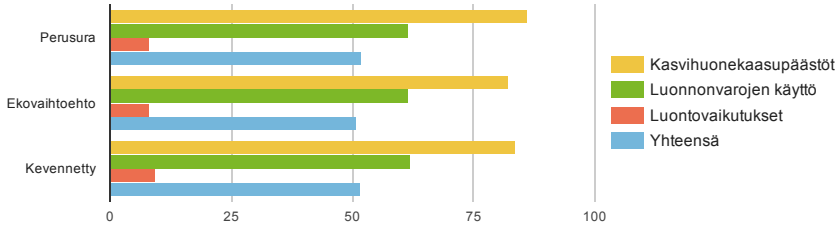
Vastauksissa korostuivat myös eri ikäryhmien tarpeet. Erityisesti suunnittelussa toivottiin huomioitavan ikääntyvien ja nuorten tarpeet. Heille toivottiin monipuolisesti tiloja ja toimintaa. Alueelle toivottiin myös asukkaiden yhteistiloja. Moni vastaaja haluaisi alueelle viihtyisiä aukioita, toreja sekä siistejä kahviloita ja ravintoloita. Esteettömän kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittäminen koettiin tärkeäksi.

Kysymykseen julkisen ulkotilan kehittämisestä tuli runsaasti ehdotuksia. Erityisesti toivottiin yhtenäisiä ulkoilualueita ja -reittejä sekä penkkejä niiden varrelle. Puistoissa tulisi olla tekemistä eri-ikäisille. Niihin ehdotettiin muun muassa grillaus- ja piknikpaikkoja ja yhteistä toria, jossa voisi pitää ravintolapäivää. Vetokannakselle haluttaisiin järjestettävän talvitoimintaa, mutta alueen luontoarvojen toivottiin säilyvän.

Parkkipaikkojen puute on puhuttanut Kaivokselassa jo pidempään, mikä näkyi myös vastauksissa. Osa asukkaista kokee asian kuitenkin päinvastoin: he toivoivat satsauksia enemminkin kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen kuin autoiluun. Muita huolenaiheita olivat melu, pienhiukkaset ja liikenneruuhkat. Nämä häiriötekijät toivotaan tutkittavan riittävin selvityksin.

YK0045 KAIVOKSELA PROJEKTI

Kokonaisekotehokkuus



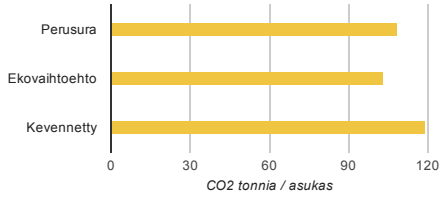
	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Kasvihuonekaasupäästöt	86	82	83
Luonnonvarojen käyttö	61	61	62
Luontovaikutukset	8	8	9
Yhteensä	52	51	52

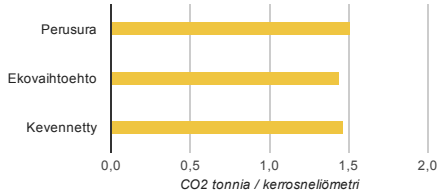
Vaihtoehtojen perustiedot

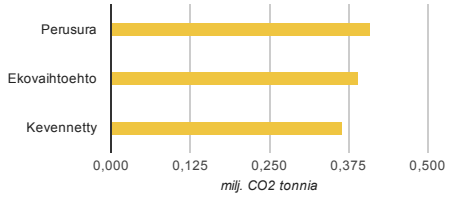
	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Maapinta-ala (ha)	105	105	105
Rakennusten kerrosala (k-m^2)	353 089	353 089	316 379
Rakennusten kerrosalan muutos (k-m^2)	207 059	207 059	170 349
Aluetehokkuus	0,318	0,318	0,285
Rakennusaika (v)	40,0	40,0	40,0

	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Asukasmäärä	6 100	6 100	4 900
Asukasmäärän muutos	5 800	5 800	4 600
Asukastiheys (as./ha)	54,86	54,86	44,06
Työpaikkamäärä	50	50	50
Työpaikkamäärän muutos	-250	-250	-250
Työpaikkatiheys (tp./ha)	0,45	0,45	0,45

Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä



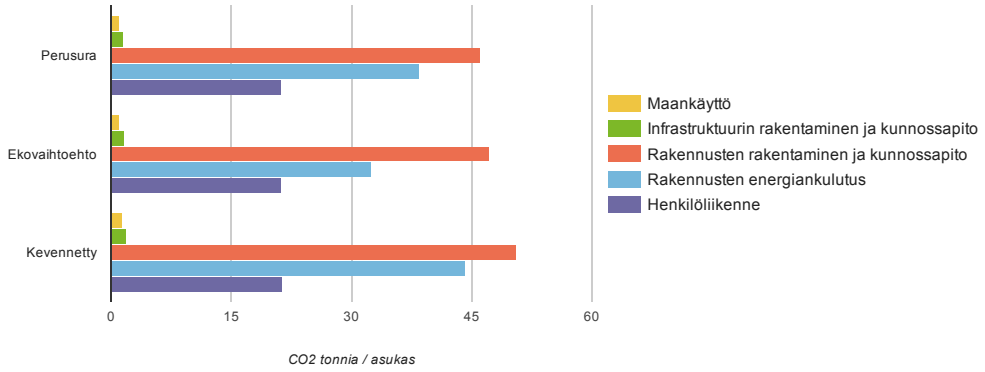




	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Kasvihuonekaasupäästöt asukasta kohti, t/as.	108,19	103,41	119,08
Kasvihuonekaasupäästöt kerrosalaa kohti, t/k-m^2	1,51	1,45	1,47
Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana yhteensä, milj. t	0,41	0,39	0,36

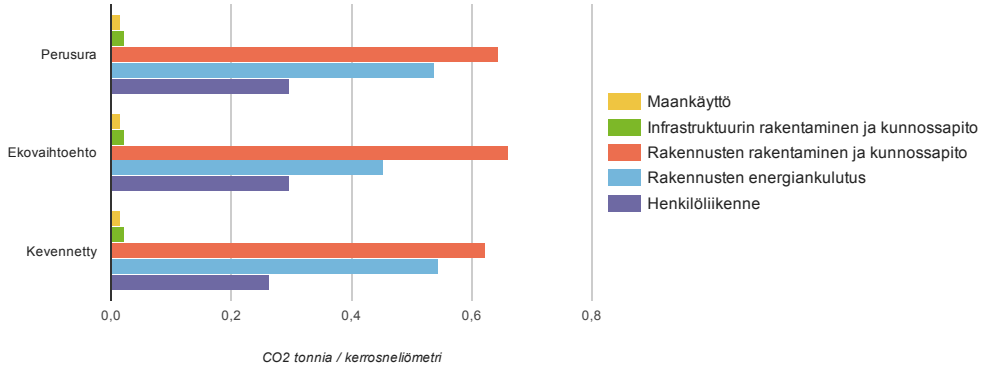
Kasvihuonekaasupäästöt eri päästölähteistä

Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana keskimääräistä asukasmäärää kohti, CO_2 tonnia / asukas



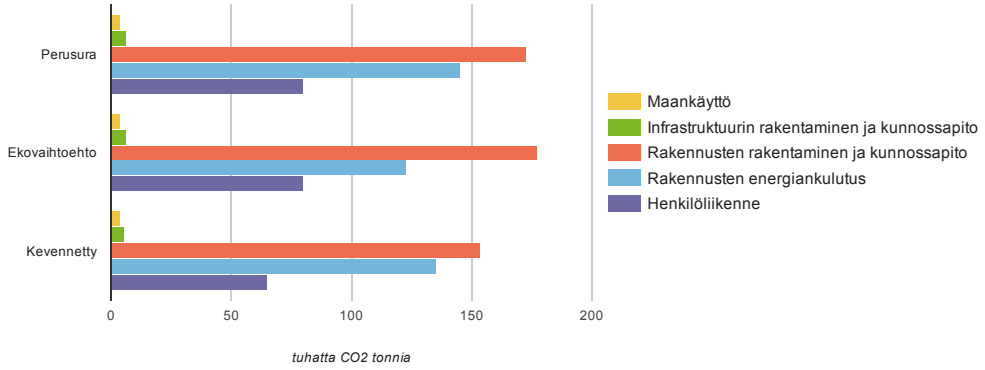
	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Maankäyttö	1,08	1,08	1,33
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	1,56	1,59	1,80
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	46,02	47,20	50,50
Rakennusten energiankulutus	38,42	32,45	44,18
Henkilöliikenne	21,10	21,10	21,28
Yhteensä	108,19	103,41	119,08

Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana keskimääräistä kerrosalaa kohti, CO_2 tonnia / kerrosneliömetri



	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Maankäyttö	0,02	0,02	0,02
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	0,02	0,02	0,02
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	0,64	0,66	0,62
Rakennusten energiankulutus	0,54	0,45	0,54
Henkilöliikenne	0,30	0,30	0,26
Yhteensä	1,51	1,45	1,47

Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana yhteensä keskimääräisten päästökertoimien mukaan



Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana yhteensä keskimääräisten päästökertoimien mukaan, CO_2 tonnia

	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Maankäyttö	4 070	4 070	4 070
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	5 902	6 016	5 495
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	172 861	177 300	153 407
Rakennusten energiankulutus	145 243	122 644	135 202
Henkilöliikenne	79 758	79 758	65 114
Yhteensä	408 945	390 898	364 399

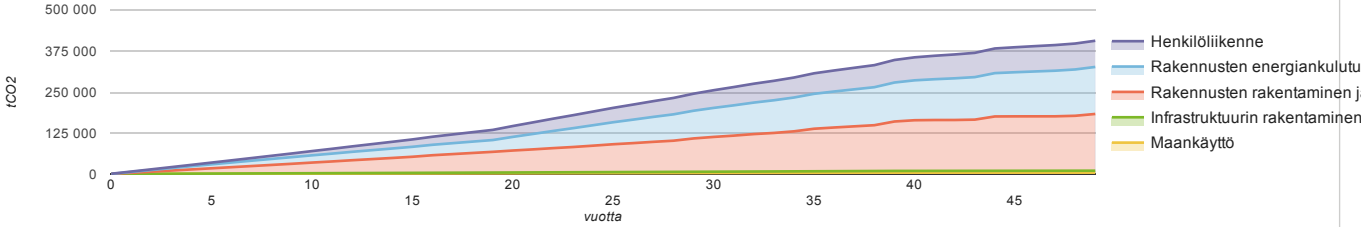
Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana yhteensä marginaalisten päästökertoimien mukaan, CO_2 tonnia

	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Maankäyttö	4 070	4 070	4 070
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	5 902	6 016	5 495
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	172 861	177 300	153 407
Rakennusten energiankulutus	371 228	283 064	344 808
Henkilöliikenne	79 758	79 758	65 114
Yhteensä	630 650	548 547	570 088

Kasvihuonekaasupäästöjen kumulatiivinen kertyminen 50 vuoden aikana

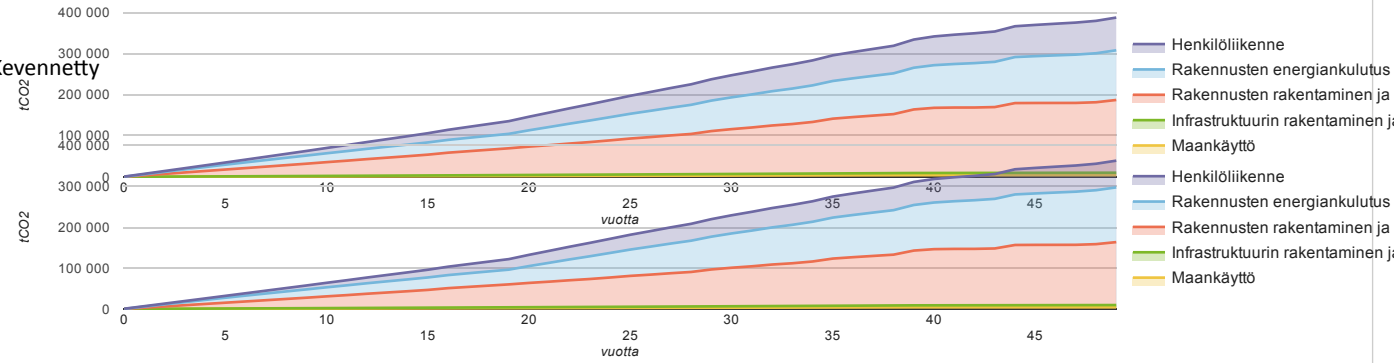
Päästöjen kertyminen 50 vuoden aikana keskimääräisten päästökertoimien mukaan

Perusura



Ekovaihtoehto

Kevennetty



Päästöjen kertyminen 50 vuoden aikana keskimääräisten päästökertoimien mukaan, CO_2 tonnia

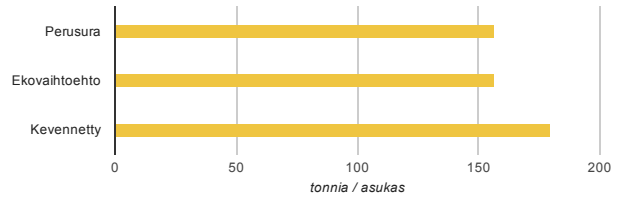
	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Päästöt 10 vuoden kuluttua	62 514	63 122	57 288
Päästöt 20 vuoden kuluttua	134 290	135 788	121 543
Päästöt 30 vuoden kuluttua	244 604	237 793	218 924
Päästöt 40 vuoden kuluttua	347 201	334 593	309 591
Päästöt 50 vuoden kuluttua	405 800	388 185	361 438

Päästöjen kertyminen 50 vuoden aikana marginaalisten päästökertoimien mukaan, CO_2 tonnia

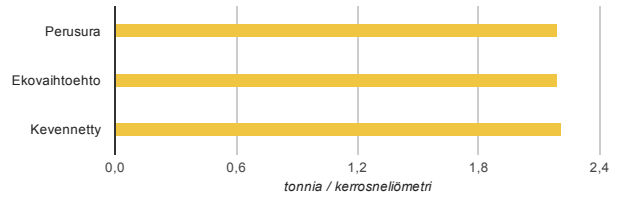
	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Päästöt 10 vuoden kuluttua	81 058	81 666	75 831
Päästöt 20 vuoden kuluttua	168 708	170 248	155 960
Päästöt 30 vuoden kuluttua	356 507	323 658	324 178
Päästöt 40 vuoden kuluttua	520 304	460 632	470 817
Päästöt 50 vuoden kuluttua	627 504	545 834	567 127

Luonnonvarojen käyttö rakennuksiin

Rakennusten materiaalinkulutus keskimäärin asukasta kohti

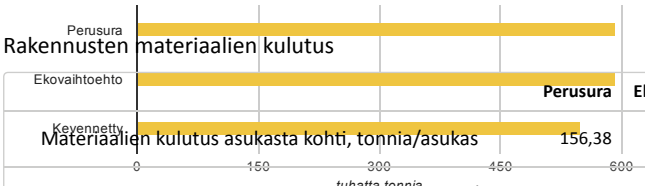


Rakennusten materiaalinkulutus keskimäärin kerrosalaa kohti



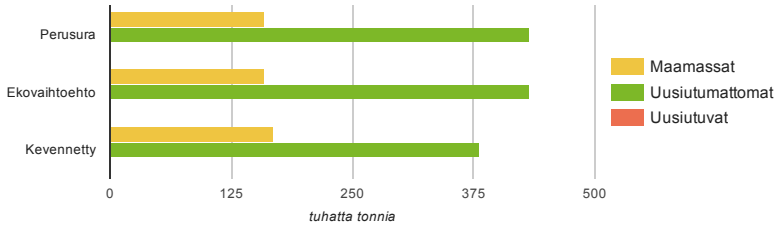
Rakennusten materiaalinkulutus yhteensä

Rakennusten materiaalien kulutus



	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Materiaalien kulutus asukasta kohti, tonnia/asukas	156,38	156,38	179,38
Materiaalien kulutus kerrosalaa kohti, tonnia/kerrosneliömetri	2,19	2,19	2,21
Materiaalien kulutus yhteensä, tuhatta tonnia	591,11	591,11	548,89

Rakennusten materiaalien kulutus materiaalityypeittäin, tuhatta tonnia

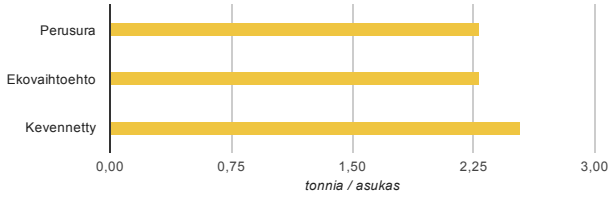


Rakennusten luonnonvarojen kulutus materiaalityypeittäin, tuhatta tonnia

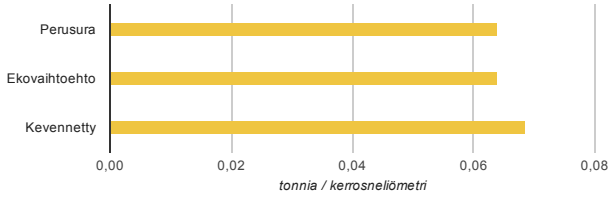
	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Maamassat	157,81	157,81	168,47
Uusiutumattomat	432,68	432,68	379,81
Uusiutuvat	0,62	0,62	0,62
Yhteensä	591,11	591,11	548,89

Luonnonvarojen käyttö infrastruktuuriin

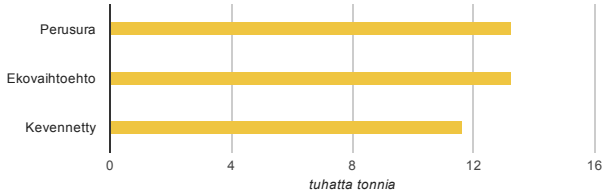
Infrastruktuurin materiaalinkulutus keskimäärin suhteessa asukasmäärän muutokseen



Infrastruktuurin materiaalinkulutus keskimäärin suhteessa kerrosalan muutokseen



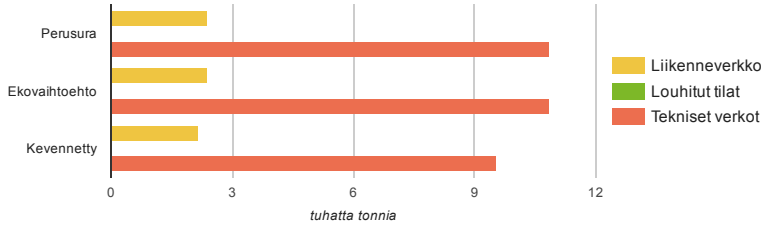
Infrastruktuurin materiaalinkulutus yhteensä



Infrastruktuurin materiaalien kulutus

	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Materiaalien kulutus suhteessa asukasmäärän muutokseen, t/as.	2,28	2,28	2,53
Materiaalien kulutus suhteessa kerrosalan muutokseen, t/k-m^2	0,06	0,06	0,07
Materiaalien kulutus yhteensä, tuhatta t	13,23	13,23	11,66

Infrastruktuurin luonnonvarojen kulutus käyttökohteittain, tuhatta tonnia

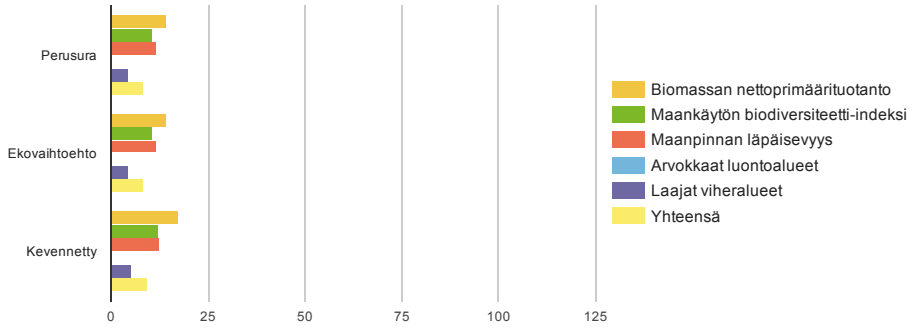


Infrastruktuurin luonnonvarojen kulutus käyttökohteittain, tuhatta tonnia

	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Liikenneverkko	2,40	2,40	2,15
Louhitut tilat	0,00	0,00	0,00
Tekniset verkot	10,83	10,83	9,51
Yhteensä	13,23	13,23	11,66

Luontovaikutukset yhteensä

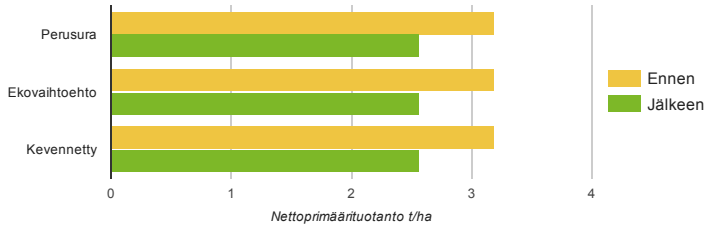
Luontovaikutukset suhteessa kaupunkiseutujen keskiarvoon



	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Biomassan nettoprimäärituotanto	14,15	14,15	17,20
Biodiversiteetti-indeksi	10,52	10,52	12,14
Maanpinnan läpäisevyys	11,60	11,60	12,40
Arvokkaat luontoalueet	0,00	0,00	0,00
Laajat viheralueet	4,35	4,35	5,29
Yhteensä	8,13	8,13	9,41

Luontovaikutukset indikaattoreittain

Luontovaikutukset suhteessa kaupunkiseutujen keskiarvoon



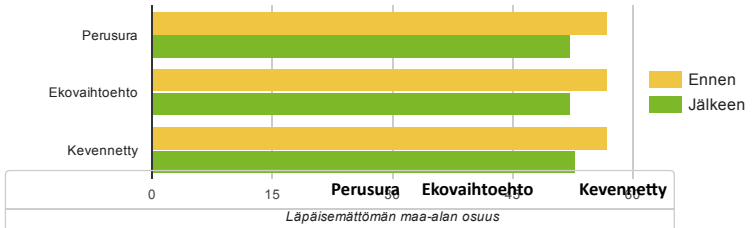
	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Nettoprimärituotanto ennen, t/ha vuodessa	3,19	3,19	3,19
Nettoprimärituotanto jälkeen, t/ha vuodessa	2,56	2,56	2,56
Nettoprimärituotannon muutos, t/ha vuodessa	-0,62	-0,62	-0,62
Nettoprimärituotanto ennen yhteensä, t vuodessa	336	336	336
Nettoprimärituotanto jälkeen yhteensä, t vuodessa	270	270	270
Nettoprimärituotannon muutos yhteensä, t vuodessa	-66	-66	-66

Biodiversiteetti



	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Biodiversiteettipotentiaali (BDI-ha), ennen	7,20	7,20	7,20
Biodiversiteettipotentiaali (BDI-ha), jälkeen	6,53	6,53	6,57
Biodiversiteettipotentiaali (BDI-ha), muutos	-0,66	-0,66	-0,63
Biodiversiteettipotentiaali (BDI-ha) ennen yhteensä	758	758	758
Biodiversiteettipotentiaali (BDI-ha) jälkeen yhteensä	688	688	691
Biodiversiteettipotentiaali (BDI-ha) muutos yhteensä	-70	-70	-66

Läpäisevän ja läpäisemättömän maa-alan osuus



	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Läpäisemättömän maa-alan osuus			
Läpäisemättömän maan osuus ennen, %	56,86	56,86	56,86
Läpäisemättömän maan osuus jälkeen, %	52,21	52,21	52,77
Läpäisemättömän maan osuus muutos, %-yksikköä	-4,65	-4,65	-4,09
Läpäisevää maata ennen yhteensä, ha	59,87	59,87	59,87
Läpäisevää maata jälkeen yhteensä, ha	54,97	54,97	55,56
Läpäisevän maan muutos yhteensä, ha	-4,90	-4,90	-4,31

Kasvihuonekaasupäästöt ja energiankulutus rakennustyypeittäin

Rakentamisen kasvihuonekaasupäästöt rakennustyypeittäin, CO_2 tonnia

Rakennustyyppi	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Kerrostalot (AK)	117 878	121 943	102 490
Rivitalot (AR)	5 683	5 879	5 683
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)	0	0	0
Toimistorakennukset	0	0	0
Liikerakennukset	820	848	820
Palvelurakennukset	4 334	4 483	4 334
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset	0	0	0
Muut rakennukset	0	0	0
Yhteensä	128 715	133 153	113 326

Kasvihuonekaasupäästöt energiantuotannosta, CO_2 tonnia

	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Lämpö	65 352	60 288	61 272
Sähkö	78 896	60 716	72 970
Jäähdytys	994	1 640	959
Yhteensä	145 243	122 644	135 202

Rakennusten **energiankulutus** rakennustyypeittäin, kWh

Rakennustyyppi	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty
Kerrostalot (AK)	31 798 333	30 393 813	27 647 176
Rivitalot (AR)	1 300 609	1 208 625	1 300 609
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)	2 399 834	2 399 834	2 399 834
Toimistorakennukset	5 473 129	5 473 129	5 473 129
Liikerakennukset	1 539 325	1 527 482	1 539 325
Palvelurakennukset	2 334 212	2 277 280	2 334 212
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset	720 998	720 998	720 998
Muut rakennukset	0	0	0
Yhteensä	45 566 440	44 001 160	41 415 282

› KEKO-arvioinnin lähtötiedot

MAANKÄYTTÖ, Pinta-ala, hehtaaria	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostaloalueet, ennen	0,0	0,0	0,0	ha
Kerrostaloalueet, jälkeen	26,8	26,8	26,8	ha
Pientaloalueet, ennen	10,3	10,3	10,3	ha
Pientaloalueet, jälkeen	12,6	12,6	12,6	ha
Keskustatoimintojen ja palvelujen alueet, ennen	5,0	5,0	5,0	ha
Keskustatoimintojen ja palvelujen alueet, jälkeen	9,8	9,8	9,8	ha
Teollisuus-, muut tuotanto- ja varastoalueet, ennen	29,8	29,8	29,8	ha
Teollisuus-, muut tuotanto- ja varastoalueet, jälkeen	1,6	1,6	1,6	ha
Loma-asumisen ja matkailun alueet, ennen	0,0	0,0	0,0	ha
Loma-asumisen ja matkailun alueet, jälkeen	0,0	0,0	0,0	ha
Liikennealueet, ennen	15,0	15,0	15,0	ha
Liikennealueet, jälkeen	15,6	15,6	15,6	ha
Erityisalueet (yhdyskuntatekninen huolto, energiahuolto, jätteenkäsittely, maa-aineisten otto), ennen	0,4	0,4	0,4	ha
Erityisalueet (yhdyskuntatekninen huolto, energiahuolto, jätteenkäsittely, maa-aineisten otto), jälkeen	0,4	0,4	0,4	ha
Maatalousalueet, ennen	0,0	0,0	0,0	ha
Maatalousalueet, jälkeen	0,0	0,0	0,0	ha
Virkistys-, metsätalous- ja suojelualueet, ennen	44,8	44,8	44,8	ha
Virkistys-, metsätalous- ja suojelualueet, jälkeen	38,5	38,5	38,5	ha
Virkistys- metsätalous- ja suojelualueet tarkemmin				
Rakennetut puistot, lähivirkistys- ja urheilualueet, ennen	3,1	3,1	3,1	ha
Rakennetut puistot, lähivirkistys- ja urheilualueet, jälkeen	10,7	10,7	10,7	ha
Nuoren metsän alueet, ennen	3,4	3,4	3,4	ha
Nuoren metsän alueet, jälkeen	0,0	0,0	0,0	ha
Täysikasvuisen metsän alueet, ennen	19,3	19,3	19,3	ha
Täysikasvuisen metsän alueet, jälkeen	15,2	15,2	15,2	ha
Harvapuustoiset alueet, ennen	9,4	9,4	9,4	ha
Harvapuustoiset alueet, jälkeen	6,3	6,3	6,3	ha
Avosuot, ennen	0,0	0,0	0,0	ha
Avosuot, jälkeen	0,0	0,0	0,0	ha
Avoimet luontoalueet, ennen	3,7	3,7	3,7	ha
Avoimet luontoalueet, jälkeen	3,1	3,1	3,1	ha
Rantakosteikot, ennen	0,0	0,0	0,0	ha
Rantakosteikot, jälkeen	0,0	0,0	0,0	ha
Vesialueet, ennen	5,9	5,9	5,9	ha
Vesialueet, jälkeen	5,9	5,9	5,9	ha

MAANKÄYTTÖ, Kerrosala, kerrosneliömetriä	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostaloalueet, ennen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Kerrostaloalueet, jälkeen	280 943	280 943	244 233	$k\text{-}m^2$
Pientaloalueet, ennen	15 630	15 630	15 630	$k\text{-}m^2$
Pientaloalueet, jälkeen	23 708	23 708	23 708	$k\text{-}m^2$
Keskustatoimintojen ja palvelujen alueet, ennen	36 550	36 550	36 550	$k\text{-}m^2$
Keskustatoimintojen ja palvelujen alueet, jälkeen	44 399	44 399	44 399	$k\text{-}m^2$
Teollisuus-, muut tuotanto- ja varastoalueet, ennen	93 850	93 850	93 850	$k\text{-}m^2$
Teollisuus-, muut tuotanto- ja varastoalueet, jälkeen	4 039	4 039	4 039	$k\text{-}m^2$
Loma-asumisen ja matkailun alueet, ennen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Loma-asumisen ja matkailun alueet, jälkeen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Liikennealueet, ennen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Liikennealueet, jälkeen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Erityisalueet (yhdyskuntatekninen huolto, energiahuolto, jätteenkäsittely, maa-aineisten otto), ennen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Erityisalueet (yhdyskuntatekninen huolto, energiahuolto, jätteenkäsittely, maa-aineisten otto), jälkeen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Maatalousalueet, ennen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Maatalousalueet, jälkeen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Virkistys-, metsätalous- ja suojelualueet, ennen	0	0	0	$k\text{-}m^2$
Virkistys-, metsätalous- ja suojelualueet, jälkeen	0	0	0	$k\text{-}m^2$

ARVOKKAAT LUONTOALUEET JA VIHERRAKENNE	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Rakennuskäyttöön tai liikennealueiksi otetaan aluetta, jolla on				
yksi luonnon kannalta arvokas ominaisuus	0,0	0,0	0,0	ha
kaksi luonnon kannalta arvokasta ominaisuutta	0,0	0,0	0,0	ha
kolme tai usempia luonnon kannalta arvokkaita ominaisuuksia	0,0	0,0	0,0	ha
Tuotetaan uutta aluetta, jolla on				
yksi luonnon kannalta arvokas ominaisuus	0,0	0,0	0,0	ha
kaksi luonnon kannalta arvokasta ominaisuutta	0,0	0,0	0,0	ha
kolme tai usempia luonnon kannalta arvokkaita ominaisuuksia	0,0	0,0	0,0	ha
Rakennuskäyttöön tai liikennealueiksi otettavasta tällä hetkellä rakentamattomasta maasta sijoittuu				
Vähintään 3 hehtaarin kokoiselle luontoalueelle	0,0	0,0	0,0	ha
Vähintään 40 hehtaarin kokoiselle luontoalueelle	0,0	0,0	0,0	ha
Vähintään 100 hehtaarin kokoiselle luonnonydinalueelle tai sen rakentamattomalle 250 metrin reunavyöhykkeelle	0,0	0,0	0,0	ha

SIJAINTI YHDYSKUNTARAKENTEESSA (väestön osuus eri vyöhykkeillä)	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Etäisyys kaupunkikeskukseen				
Sisempi ydinalue, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Sisempi ydinalue, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Ulompi ydinalue, ennen	100,00	100,00	100,00	%
Ulompi ydinalue, jälkeen	100,00	100,00	100,00	%
Sisempi kehysalue, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Sisempi kehysalue, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Ulompi kehysalue, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Ulompi kehysalue, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Sijainti yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä				
Keskustan jalankulkuvyöhyke, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Keskustan jalankulkuvyöhyke, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Keskustan reunavyöhyke, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Keskustan reunavyöhyke, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Alakeskuksen jalankulkuvyöhyke, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Alakeskuksen jalankulkuvyöhyke, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Intensiivinen joukkoliikennevyöhyke, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Intensiivinen joukkoliikennevyöhyke, jälkeen	60,00	60,00	50,00	%
Joukkoliikennevyöhyke, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Joukkoliikennevyöhyke, jälkeen	37,00	37,00	46,00	%
Autovyöhyke, ennen	100,00	100,00	100,00	%
Autovyöhyke, jälkeen	3,00	3,00	4,00	%
Vyöhykkeiden ulkopuolella, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Vyöhykkeiden ulkopuolella, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Asuinaluetyyppi aluetehokkuuden perusteella				
Alle 0,02, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Alle 0,02, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
0,02–0,08, ennen	0,00	0,00	0,00	%
0,02–0,08, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
0,08–0,16, ennen	100,00	100,00	100,00	%
0,08–0,16, jälkeen	3,00	3,00	3,00	%
0,16–0,32, ennen	0,00	0,00	0,00	%
0,16–0,32, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Yli 0,32, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Yli 0,32, jälkeen	97,00	97,00	97,00	%
Etäisyys lähimpään suureen päivittäistavarakauppaan				
0-500m, ennen	0,00	0,00	0,00	%
0-500m, jälkeen	70,00	70,00	70,00	%
500-1km, ennen	100,00	100,00	100,00	%
500-1km, jälkeen	30,00	30,00	30,00	%
Yli 1km, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Yli 1km, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%

RAKENNUSKANTA	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Kerrosala yhteensä m^2	280 904	280 904	244 233	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	5	5	4	lkm
Uudisrakennusten osuus	100,00	100,00	100,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
Kerrosala yhteensä m^2	10 957	10 957	10 957	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	2	2	2	lkm
Uudisrakennusten osuus	73,00	73,00	73,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
Kerrosala yhteensä m^2	12 749	12 749	12 749	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	1	1	1	lkm
Uudisrakennusten osuus	0,00	0,00	0,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
Kerrosala yhteensä m^2	25 939	25 939	25 939	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	4	4	4	lkm
Uudisrakennusten osuus	0,00	0,00	0,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset				
Kerrosala yhteensä m^2	10 353	10 353	10 353	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	1	1	1	lkm
Uudisrakennusten osuus	26,00	26,00	26,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
Kerrosala yhteensä m^2	14 233	14 233	14 233	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	2	2	2	lkm
Uudisrakennusten osuus	100,00	100,00	100,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
Kerrosala yhteensä m^2	4 039	4 039	4 039	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	1	1	1	lkm
Uudisrakennusten osuus	0,00	0,00	0,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset				
Kerrosala yhteensä m^2	50 091	50 091	50 091	k-m^2
Keskimääräinen kerrosten lukumäärä	1	1	1	lkm
Uudisrakennusten osuus	0,00	0,00	0,00	%
Energiakorjaukseen menevien osuus vanhasta	0,00	0,00	0,00	%

OLEMASSA OLEVAN RAKENNUSKANNAN KERROSALAN JAKAUTUMINEN RAKENNUSVUOSITTAIN	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	56,00	56,00	56,00	%
1990-2000	36,00	36,00	36,00	%
2000-2010	8,00	8,00	8,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
Ennen 1960	12,00	12,00	12,00	%
1960-1970	3,00	3,00	3,00	%
1970-1980	11,00	11,00	11,00	%
1980-1990	52,00	52,00	52,00	%
1990-2000	11,00	11,00	11,00	%
2000-2010	9,00	9,00	9,00	%
2010 jälkeen	2,00	2,00	2,00	%
Toimistorakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	100,00	100,00	100,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	66,00	66,00	66,00	%
2000-2010	34,00	34,00	34,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	75,00	75,00	75,00	%
1970-1980	21,00	21,00	21,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	4,00	4,00	4,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%

MUIDEN RAKENNUSTEN JAKAUTUMINEN RAKENNUSTYYPEITTÄIN	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Tyyppi 1				
Osuus	0,00	0,00	0,00	%
Lämmityksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Sähkön energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Jäähdytyksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Tyyppi 2				
Osuus	0,00	0,00	0,00	%
Lämmityksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Sähkön energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Jäähdytyksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Tyyppi 3				
Osuus	0,00	0,00	0,00	%
Lämmityksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Sähkön energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Jäähdytyksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Tyyppi 4				
Osuus	0,00	0,00	0,00	%
Lämmityksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Sähkön energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Jäähdytyksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Tyyppi 5				
Osuus	0,00	0,00	0,00	%
Lämmityksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Sähkön energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Jäähdytyksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Tyyppi 6				
Osuus	0,00	0,00	0,00	%
Lämmityksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Sähkön energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Jäähdytyksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2

Tyyppi 7				
Osuus	0,00	0,00	0,00	%
Lämmityksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Sähkön energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2
Jäähdytyksen energiankulutus	0,00	0,00	0,00	kWh/m^2

OLEMASSA OLEVAN RAKENNUSKANNAN KERROSALAN JAKAUTUMINEN RAKENNUSVUOSITTAIN	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%

Muut rakennukset				
Ennen 1960	0,00	0,00	0,00	%
1960-1970	0,00	0,00	0,00	%
1970-1980	0,00	0,00	0,00	%
1980-1990	0,00	0,00	0,00	%
1990-2000	0,00	0,00	0,00	%
2000-2010	0,00	0,00	0,00	%
2010 jälkeen	0,00	0,00	0,00	%

KÄYTTÖTAVALTAAN MUUTETTUJEN RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUKSET MUUTOSTEN JÄLKEEN	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Rakennustyyppi				
Kerrostalot (AK)	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset	0,00	0,00	0,00	%

UUDISRAKENNUSTEN MATERIAALI	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Betonirunko	50,00	50,00	50,00	%
Raskas betonirunko	50,00	50,00	50,00	%
Rivitalot (AR)				
Puurakenne	0,00	0,00	0,00	%
Puurunko, tiiliverhoilu	100,00	100,00	100,00	%
Tiili	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
Puurakenne	0,00	0,00	0,00	%
Puurunko, tiiliverhoilu	100,00	100,00	100,00	%
Tiili	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	100,00	100,00	100,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	100,00	100,00	100,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	100,00	100,00	100,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	100,00	100,00	100,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	100,00	100,00	100,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%

UUDISRAKENNUKSEN ENERGIATEHOKKUUSTASO	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%
Liikerakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%
Muut rakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	100,00	0,00	100,00	%
Passiivitaso	0,00	100,00	0,00	%

UUDISRAKENNUSTEN PERUSTUSOLOSUHTEET	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset				
Tavanomaiset	100,00	100,00	100,00	%
Vaativat	0,00	0,00	0,00	%

ENERGIAKORJATTAVIEN RAKENNUSTEN MATERIAALI	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Betonirunko	0,00	0,00	0,00	%
Raskas betonirunko	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
Puurakenne	0,00	0,00	0,00	%
Puurunko, tiiliverhoilu	0,00	0,00	0,00	%
Tiili	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
Puurakenne	0,00	0,00	0,00	%
Puurunko, tiiliverhoilu	0,00	0,00	0,00	%
Tiili	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset				
Puurunko	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni, kevytsoraharkko ja lasi	0,00	0,00	0,00	%
Teräs, betoni ja lasi	0,00	0,00	0,00	%

ENERGIAKORJATTAVIEN RAKENNUSTEN KORJAUSTEN JÄLKEINEN ENERGIATEHOKKUUSTASO	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%
Liikerakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset				
2013 Normitaso	0,00	0,00	0,00	%
Matalaenergiataso	0,00	0,00	0,00	%
Passiivitaso	0,00	0,00	0,00	%

LÄMMITYKSEN ENERGIANLÄHTEET	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Kaukolämpö CHP	100,00	95,00	100,00	%
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00	%
Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Öljykattila (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maalämpö (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Sähkölämmitys	0,00	0,00	0,00	%
Aurinkolämmitys	0,00	5,00	0,00	%
Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
Kaukolämpö CHP	100,00	0,00	100,00	%
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00	%
Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Öljykattila (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maalämpö (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	50,00	0,00	%
Sähkölämmitys	0,00	40,00	0,00	%
Aurinkolämmitys	0,00	10,00	0,00	%

Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00 %
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)			
Kaukolämpö CHP	0,00	0,00	0,00 %
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00 %
Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Öljykattila (talokohtainen)	5,00	5,00	5,00 %
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Maalämpö (talokohtainen)	5,00	5,00	5,00 %
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Sähkölämmitys	90,00	90,00	90,00 %
Aurinkolämmitys	0,00	0,00	0,00 %
Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00 %
Toimistorakennukset			
Kaukolämpö CHP	100,00	100,00	100,00 %
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00 %
Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Öljykattila (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Maalämpö (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Sähkölämmitys	0,00	0,00	0,00 %
Aurinkolämmitys	0,00	0,00	0,00 %
Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00 %
Liikerakennukset			
Kaukolämpö CHP	100,00	100,00	100,00 %
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00 %
Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Öljykattila (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Maalämpö (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Sähkölämmitys	0,00	0,00	0,00 %
Aurinkolämmitys	0,00	0,00	0,00 %
Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00 %
Palvelurakennukset			
Kaukolämpö CHP	100,00	100,00	100,00 %
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00 %
Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Öljykattila (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Maalämpö (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00 %
Sähkölämmitys	0,00	0,00	0,00 %
Aurinkolämmitys	0,00	0,00	0,00 %
Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00 %
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset			
Kaukolämpö CHP	100,00	100,00	100,00 %
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00 %

Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Öljykattila (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maalämpö (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Sähkölämmitys	0,00	0,00	0,00	%
Aurinkolämmitys	0,00	0,00	0,00	%
Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset				
Kaukolämpö CHP	100,00	100,00	100,00	%
Erillistuotettu kaukolämpö	0,00	0,00	0,00	%
Biopolttoaineet (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Takkalämmitys (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Öljykattila (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maakaasu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Maalämpö (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)	0,00	0,00	0,00	%
Sähkölämmitys	0,00	0,00	0,00	%
Aurinkolämmitys	0,00	0,00	0,00	%
Ei lämmitystä	0,00	0,00	0,00	%

JÄÄHDYTYKSEN ENERGIANLÄHTEET	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Kerrostalot (AK)				
Lämpöpumput	100,00	0,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	100,00	0,00	%
Rivitalot (AR)				
Lämpöpumput	100,00	100,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	0,00	0,00	%
Omakoti- ja paritalot (AO, AP)				
Lämpöpumput	100,00	100,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	0,00	0,00	%
Toimistorakennukset				
Lämpöpumput	100,00	0,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	100,00	0,00	%
Liikerakennukset				
Lämpöpumput	100,00	0,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	100,00	0,00	%
Palvelurakennukset				
Lämpöpumput	100,00	0,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	100,00	0,00	%
Teollisuus- ja muut tuotantorakennukset				
Lämpöpumput	100,00	100,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	0,00	0,00	%
Muut rakennukset				
Lämpöpumput	100,00	100,00	100,00	%
Muu jäähdytys kuten kaukokylmä	0,00	0,00	0,00	%

MUUN KUIN YHTEISTUOTANNOLLA (CHP) TUOTETUN SÄHKÖN ENERGIANLÄHTEET	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Sähköverkko	100,00	50,00	100,00	%
Aurinkosähkö	0,00	50,00	0,00	%
Tuulisähkö	0,00	0,00	0,00	%

ENERGIANTUOTANNON OLETUSARVOT	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
LÄMMITYS				
Kaukolämpö CHP				
Keskimääräiset päästöt	268	268	268	CO_2ekv g/kWh
Marginaaliset päästöt	375	375	375	CO_2ekv g/kWh
Vuosihyötysuhde	0,90	0,90	0,90	suhdeluku
Erillistuotettu kaukolämpö				
Keskimääräiset päästöt	243	243	243	CO_2ekv g/kWh
Marginaaliset päästöt	243	243	243	CO_2ekv g/kWh
Vuosihyötysuhde	0,92	0,92	0,92	suhdeluku
Biopolttoaineet (talokohtainen)				
Keskimääräiset päästöt	0	0	0	CO_2ekv g/kWh
Vuosihyötysuhde	0,85	0,85	0,85	suhdeluku
Takkalämmitys (talokohtainen)				
Keskimääräiset päästöt	0	0	0	CO_2ekv g/kWh
Vuosihyötysuhde	0,85	0,85	0,85	suhdeluku
Öljykattila (talokohtainen)				
Keskimääräiset päästöt	250	250	250	CO_2ekv g/kWh
Vuosihyötysuhde	0,85	0,85	0,85	suhdeluku
Maakaasu (talokohtainen)				
Keskimääräiset päästöt	250	250	250	CO_2ekv g/kWh
Maalämpö (talokohtainen)				
COP-luku	3,00	3,00	3,00	luku
Ilmavesilämpöpumppu (talokohtainen)				
COP-luku	3,00	3,00	3,00	luku
Ilmalämpöpumppu (talokohtainen)				
COP-luku	2,50	2,50	2,50	luku
JÄÄHDYTYS				
Lämpöpumput jäähdytyksessä COP-luku	3,00	3,00	3,00	luku
Muu jäähdytys kuin kaukokylmä, keskimääräiset päästöt	50	50	50	CO_2ekv g/kWh
SÄHKÖVERKKO				
Keskimääräiset päästöt	150	150	150	CO_2ekv g/kWh
Marginaaliset päästöt	850	850	850	CO_2ekv g/kWh
SÄHKÖN JA LÄMMÖN YHTEISTUOTANNON (CHP) HYÖDYNJAKOMENETELMÄ				
Sähkön vuosituotanto CHP-laitoksessa	539	539	539	GWh
Kaukolämmön vuosituotanto CHP-laitoksessa	1 688	1 688	1 688	GWh
ENNAKOITAVISSA OLEVAT MUUTOKSET ENERGIANTUOTANTOON				
Sähköverkko	0,98	0,98	0,98	kerroin
Kaukolämpö	0,96	0,96	0,96	kerroin
Talokohtaiset fossiiliset polttoaineet	0,96	0,96	0,96	kerroin

TIEVERKKO JA RADAT	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Pientaloalueen asuntokatu				
Tien/radan pituus ennen	2 551	2 551	2 551	m
Tien/radan pituus jälkeen	2 551	2 551	2 551	m
Päällysteen leveys	7,10	7,10	7,10	m
Asuntokatu tai pientaloalueen kokoojakatu				
Tien/radan pituus ennen	792	792	792	m
Tien/radan pituus jälkeen	900	900	900	m
Päällysteen leveys	10,00	10,00	10,00	m
Pääkatu, kokooja- tai vilkasliikenteinen kerrostaloalueen katu (ajokaistoja 1 + 1)				
Tien/radan pituus ennen	2 726	2 726	2 726	m
Tien/radan pituus jälkeen	3 000	3 000	3 000	m
Päällysteen leveys	13,00	13,00	13,00	m
Raskaasti liikennöity moottori- tai pääkatu (ajokaistoja 2 + 2)				
Tien/radan pituus ennen	0	0	0	m
Tien/radan pituus jälkeen	0	0	0	m
Päällysteen leveys	23,50	23,50	23,50	m
Yhdystie				
Tien/radan pituus ennen	0	0	0	m
Tien/radan pituus jälkeen	0	0	0	m
Päällysteen leveys	7,10	7,10	7,10	m
Seututie				
Tien/radan pituus ennen	0	0	0	m
Tien/radan pituus jälkeen	0	0	0	m
Päällysteen leveys	10,00	10,00	10,00	m
Valtatie				
Tien/radan pituus ennen	0	0	0	m
Tien/radan pituus jälkeen	0	0	0	m
Päällysteen leveys	13,00	13,00	13,00	m
Moottoritie				
Tien/radan pituus ennen	0	0	0	m
Tien/radan pituus jälkeen	0	0	0	m
Päällysteen leveys	23,50	23,50	23,50	m

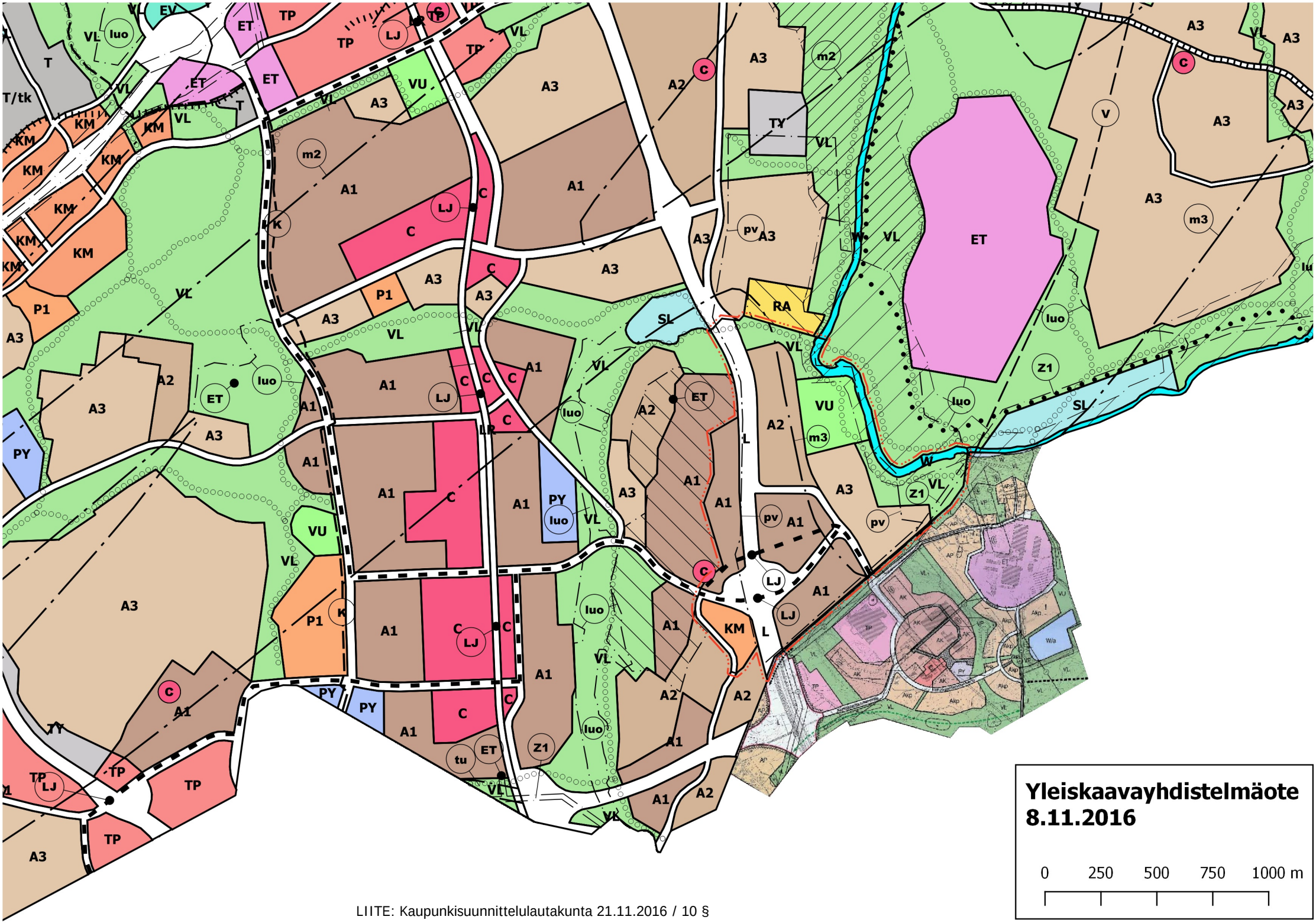
Erillinen pyörätie tai jalkakäytävä				
Tien/radan pituus ennen	658	658	658	m
Tien/radan pituus jälkeen	800	800	800	m
Päällysteen leveys	3,00	3,00	3,00	m
Junarata, yksiraiteinen sähköistetty				
Tien/radan pituus ennen	0	0	0	m
Tien/radan pituus jälkeen	0	0	0	m
Junarata, kaksiraiteinen sähköistetty				
Tien/radan pituus ennen	0	0	0	m
Tien/radan pituus jälkeen	0	0	0	m

TIEVERKON PERUSTAMISOLOSUHTEET	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Pientaloalueen asuntokatu				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Asuntokatu tai pientaloalueen kokoojakatu				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Pääkatu, kokooja- tai vilkasliikenteinen kerrostaloalueen katu (ajokaistoja 1 + 1)				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Raskaasti liikennöity moottori- tai pääkatu (ajokaistoja 2 + 2)				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Yhdystie				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Seututie				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Valtatie				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Moottoritie				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%
Erillinen pyörätie tai jalkakäytävä				
Hyvät	0,00	0,00	0,00	%
Tavalliset	0,00	0,00	0,00	%
Huonot	0,00	0,00	0,00	%

PYSÄKÖINTIALUEIDEN JA -RAKENTEIDEN MÄÄRÄ	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Pysäköintinormi, ennen	100,0	100,0	100,0	k-m^2/ap
Pysäköintinormi, jälkeen	100,0	100,0	100,0	k-m^2/ap
Parkkiruudun keskimääräinen ala	12,50	12,50	12,50	m^2

AUTOPAIKKOJEN JAKAUTUMINEN ERILAISTEN PYSÄKÖINTIRATKAISUJEN KESKEN	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Maantasopysäköinti, ennen	100,00	100,00	100,00	%
Maantasopysäköinti, jälkeen	10,00	10,00	10,00	%
Kadunvarsipysäköinti, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Kadunvarsipysäköinti, jälkeen	5,00	5,00	5,00	%
Maanalaispysäköinti, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Maanalaispysäköinti, jälkeen	0,00	0,00	0,00	%
Pysäköintitalo, ennen	0,00	0,00	0,00	%
Pysäköintitalo, jälkeen	85,00	85,00	85,00	%

LOUHITUT TILAT	Perusura	Ekovaihtoehto	Kevennetty	Yksikkö
Tilavuus, ennen	0	0	0	m^3
Tilavuus, jälkeen	0	0	0	m^3



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 10 §

11 § **Asemakaavamuutos 002312 ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Unikkotie 11 / LVA**

VD/5863/10.02.04.01/2016
LVA/ATI/NIS/SRU

Tikkurilan keskustaan, Tikkuraitin varrelle tehdään kaavamuutos, joka mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan ja huonokuntoisen rakennuksen tilalle. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella kahdeksan ja Tikkuraitin puolella kolme kerrosta. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä n. 3 250 kerrosneliömetristä 9 650 kerrosneliömetriin. Asuinkerrosalaa on 9 200 kerrosneliömetriä, minkä lisäksi Tikkuraitin puolella katutasoon tulee liiketiloja 450 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku, e on 2,2.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61118 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61118 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61118 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, kävelykadun varrella osoitteessa Tikkuraitti 18 ja Unikkotie 11. Rakennuksessa on nykyisin mm. Suomalainen kirjakauppa. Tontti rajautuu pohjoisessa Tikkuraittiin, lännessä Orvokkitiehen, etelässä Unikkotiehen ja idässä naapuritonttiin.

Kaavan hakija
Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa Orvokkitien katualueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Lapti Oy:n konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Kiinteistön omistaja on hakenut kaavamuutosta, joka mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan tilalle, sillä vanhan rakennuksen perustukset ovat pettäneet ja rakenteet vaurioituneet.
Entinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, AL muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosluku nousee nykyisestä neljästä suurimmillaan kahdeksaan. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella ja madaltuu Tikkuraitin puolella yksi- ja kolmekerroksiseksi. Näin rakennus ei varjosta liiaksi Tikkuraitin kävelykatua.
Orvokkitie muuttuu huoltoajon mahdollistavaksi jalankulku- ja pyörätieksi. Samalla 2,5 metrin kaistale asuinkerrostalotonttia liitetään Orvokkitien katualueeseen.
Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä n. 3 250 kerrosneliömetristä 9 650 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku e=2,2. Asuinkerrosalaa on 9200 kerrosneliömetriä, minkä lisäksi Tikkuraitin puolella katutasoon tulee liiketiloja 450 kerrosneliömetriä. Pysäköinti sijoittuu kortteliin pihakannen alle. Kaupungin tavoitteena on saada Tikkurilaan lisää asuntoja ja luoda elävä ja palveluiltaan monipuolinen kaupunkikeskusta. Kaupunkikuvaan ja julkiseen kaupunkitilaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.6.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl. Naapurikiinteistö As Oy

Tikkurilan Unikkotie 14 oli huolissaan rakennustöiden vaikutuksista pohjaveden korkeuteen ja puupaaluperustuksiin. Vantaan Energia ilmoitti tarvitsevansa kiinteistöön muuntamotilan, jonka tulisi sijaita Unikkotien puolella.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (n.7 000 k-m2, n. 185 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002312 sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Unikkotie 11,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Tikkurilan Asematie 6 maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 185 €), yhteensä 11 185 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

002312 UNIKKOTIE 11

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002312. Kaavoitus on tullut vireille 15.6.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:
osa korttelista 61118 sekä katualuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.
(kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61118 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijaon muutos:

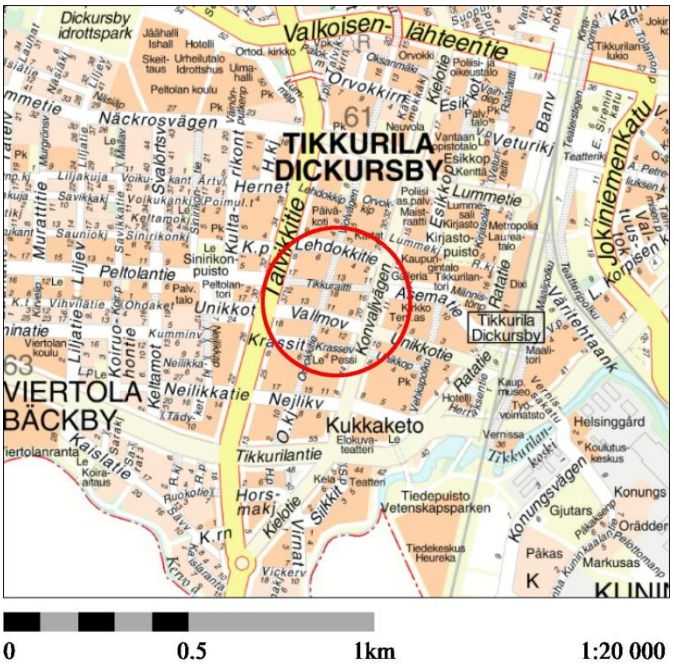
koskee osaa korttelista 61118 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan ja huonokuntoisen rakennuksen tilalle. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella kahdeksan ja Tikkuraitin puolella kolme kerrosta. Asuinkerrosalaa on 9 200 ja liiketilaa 450 kerrosneliömetriä. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva , asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi puh. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, kävelykadun varrella osoitteessa Tikkuraitti 18 ja Unikkotie 11. Rakennuksessa on nykyisin mm. Suomalainen kirjakauppa.

Tontti rajautuu pohjoisessa Tikkuraittiin, lännessä Orvokkitiehen, etelässä Unikkotiehen ja idässä naapuritonttiin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.6.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli 002312.
- Kaavoitus tuli vireille 15.6.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 5.8.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.4. Asemakaavan tavoitteet 13
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 13
4. Asemakaavan kuvaus 15
4.1 Kaavan rakenne 15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 16
4.3 Aluevaraukset 16
4.4 Kaavan vaikutukset 17
4.5 Ympäristön häiriötekijät 21
5. Asemakaavan toteutus 21
6. Kaavatyöhön osallistuneet 21
7. Asemakaavan seurantalomake 22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 25

1. TIIVISTELMÄ

Tontilla on vuonna 1961 valmistunut asuin- ja liikerakennus, jossa sijaitsee mm. Suomalainen kirjakauppa. Kiinteistön omistaja on hakenut kaavamuutosta, joka mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan tilalle, sillä vanhan rakennuksen perustukset ovat pettäneet ja rakenteet vaurioituneet.

Entinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, AL muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosluku nousee nykyisestä neljästä suurimmillaan kahdeksaan. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella ja madaltuu Tikkuraitin puolella yksi- ja kolmekerroksiseksi. Näin rakennus ei varjosta liiaksi Tikkuraitin kävelykatua.

Orvokkitie muuttuu huoltoajon mahdollistavaksi jalankulku- ja pyörätieksi. Samalla 2,5 metrin kaistale asuinkerrostalotonttia liitetään Orvokkitien katualueeseen.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä n. 3 250 kerrosneliömetristä **9 650** kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku **e=2,2**. Asuinkerrosalaa on 9200 kerrosneliömetriä, minkä lisäksi Tikkuraitin puolella katutasoon tulee liiketiloja 450 kerrosneliömetriä. Pysäköinti sijoittuu kortteliin pihakannen alle. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,5 ha.

Kaupungin tavoitteena on saada Tikkurilaan lisää asuntoja ja luoda elävä ja palveluiltaan monipuolinen kaupunkikeskusta. Kaupunkikuvaan ja julkiseen kaupunkitilaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Kaavan toteuttamiseen liittyy maankäyttösopimus.



Tikkuraitin puoli on matala, jolloin kävelykatu säilyy aurinkoisena. Kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raide-, lento- ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut Vantaan hallinnollinen keskus ja se näkyy keskustan ilmeessä: alueella on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Dixin matka- ja liikekeskus, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

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

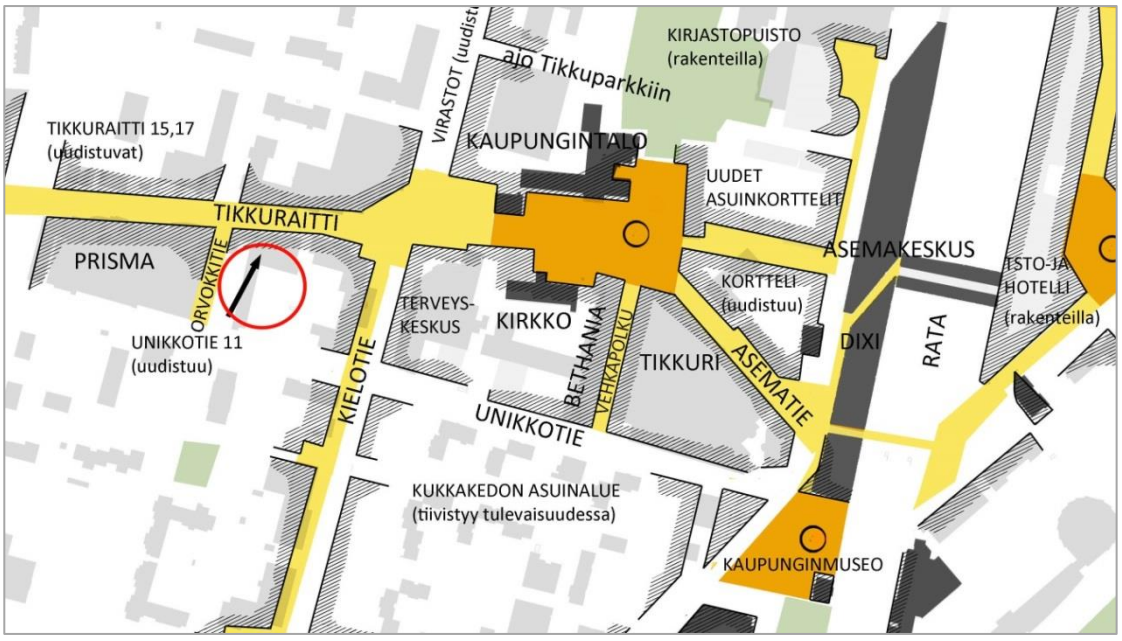
Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintynee myös orsivettä.

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 17,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2016 alussa 5 659 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta kääntyi nousuun pari vuotta sitten. Väkiluku on kasvanut vuodesta 2013 noin 700:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

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

Asuminen

Kaavoitettavalla tontilla on purettava asuin- ja liikerakennus, jossa on 20-30 asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

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

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa ja sijoittuu Tikkuraitin kävelykadun varrelle. Tikkuraitti- Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Peltolantorilta Dixiin, uuteen liike- ja matkakeskukseen. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien pituudelle. Kauppakeskus Dixi ja Tikkuri, päivittäistavarakaupat, ravintolat, terveyskeskus, apteekit ja kaupungin virastot sijoittuvat kaikki tiiviisti kävelykeskustan alueelle.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on kaavoitettavalta tontilta vain 450 metrin päässä.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kauppalan tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Rakentamisen nousukausi 1980-luvulla toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Torin ja radan väliin on rakennettu kaksi uutta asuinkorttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Pysäköinnille on tehty tilat maan alle Tikkuparkkiin ja pysäköintitaloon Ratakujalle. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe valmistuu keväällä 2017. Etelämpänä Kielotien varressa on työn alla kokonainen kortteli, johon tulee noin 400 uutta asuntoa. Isot työmaat käynnistyvät lähiaikoina myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkitien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin käynnistyi Kirjastopuiston rakentaminen ja Asematie muutetaan lähivuosina koko matkaltaan kävelykaduksi. Kielotien varren virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto-asuinkortteleilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitettavalla tontilla oleva rakennus on valmistunut vuonna 1961. Se sisältyy rakennusperintökohteiden luetteloon, luokituksella K eli sen arvottaminen oli luettelointihetkellä kesken. Kaupunginmuseo arvioi rakennuksen kaavaprosessin alussa toteamalla, ettei se esitä rakennuksen suojelua. Rakennuksen asuinsiipi on nelikerroksinen, joskaan maantasossa ei ole asuntoja. Liikerakennuksen puoli Tikkuraitin varressa on yksikerroksinen. Liiketiloissa on mm. Suomalainen kirjakauppa ja pienempiä liikkeitä.

Rakennus on yleissävyltään vaalean kellertävä. Asuinosan julkisivut ovat rapattuja ja liiketilan julkisivut klinkkeripintaisia. Rakennuksen perustukset ovat pohjaveden pinnan alenemisen takia pettäneet ja rakennus on näkyvästi kallellaan. Asuinosan ja liikeosan välisessä seinässä oleva liikuntasauma on paikoin revennyt 15 cm:n levyiseksi.

Virkistys

Keravanjoen ranta on Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Joen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisinä vaikkakin paikoin kapeina varsinkinTikkurilan keskustan kohdalla. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Suosituimmat oleskelupaikat ovat Tiedepuistossa, Heurekan puoleisella rannalla.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Tikkuraitin kävelykatu ja lännessä Orvokkitien jalankulun ja pyöräilyn raitti. Ajo kaava-alueelle tapahtuu etelästä Unikkotieltä. Unikkotie on Tikkurilan keskustan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia katuja ja sitä käyttää myös joukkoliikenne. Kielotie alueen itäpuolella ja Talvikkitie länsipuolella ovat keskustan pohjois-eteläsuuntaisia pääkatuja. Kaava-alue jää niiden väliseen eräänlaiseen suurkortteliin. Viimeisimpien autoliikenteen laskentojen mukaan Kielotiellä kulki noin 12 500 ja Talvikkitiellä noin 11 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähin bussipysäkki on Unikkotiellä kaavoitettavan tontin edustalla, ja siitä liikennöi tulevaisuudessa joukkoliikenteen runkolinja 570. Tikkurilan matkakeskus on 450 metrin päässä. Matkakeskuksessa pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat. Siellä sijaitsee myös paikallisliikenteen linja-autoterminaali.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kielotiellä ja Talvikkitiellä on jalankulku- ja pyörätiet pohjois-eteläsuunnassa kun taas Asematie sekä sen jatke Tikkuraitti toimivat vastaavana yhteytenä itä-länsisuunnassa.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee Tikkuraitille vuonna 1984 rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN200 kulkee Tikkuraitin alla. 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

Jätevesiviemäri DN400 kulkee vesijohdon yhteydessä Tikkuraitilla. Viemäri laskee Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN300 kulkee Tikkuraitin alla muun vesihuollon yhtey-dessä. Tikkuraitilta hulevedet johdetaan Talvikkitien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Lisäksi kaava-alueen lounais- ja eteläreunalla on DN300 hulevesiviemäri Orvokki- ja Unikkotien alla. Tästä vedet johtuvat Kielotien hulevesiviemärissä Tikkurilantielle ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Tikkuraitin ja Unikkotien katualueilla

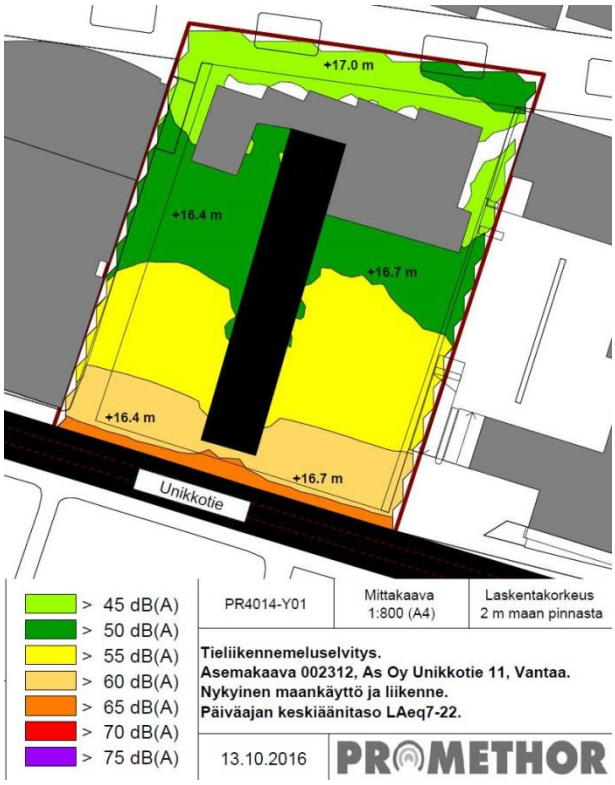
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Tikkuraitin ja Unikkotien puolella. Tontin Unikkotien puoleiselle osalle tulee varata muuntamotila.

Ympäristöhäiriöt

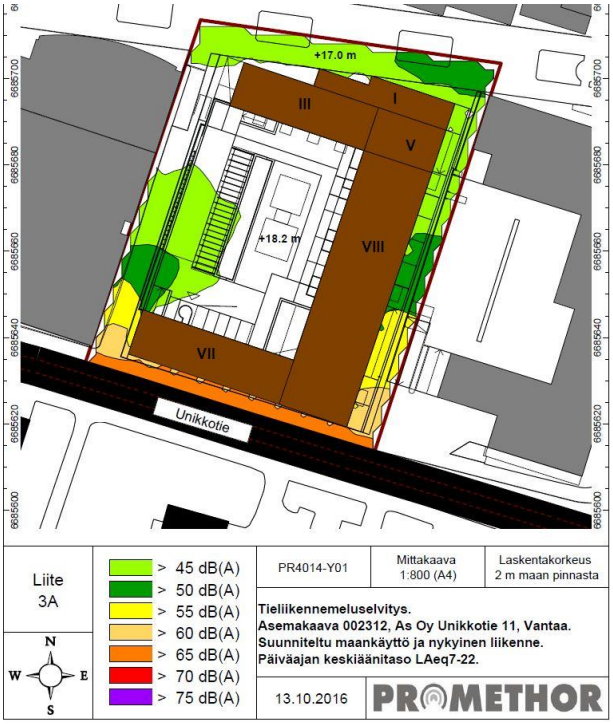
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.



Promethor on laatinut 13.10.2016 tieliikennemeluselvityksen kaava-alueelle. Suurin melulähde on Unikkotie, jonka liikennemäärien arvioidaan laskevan nykyisestä 5000:sta vuoteen 2040 mennessä 2400 ajoneuvoon / vrk. Raskaan liikenteen osuudeksi on arvioitu 10 %.

Nykyisellä maankäytöllä ja liikenteellä ylittyy päiväajan keskiäänitaso 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 50 dB(A) valtaosalla piha-aluetta. Liikennemäärän pienentyminen vuoteen 2040 mennessä laskee melutasoa noin 3 dB:ä.



Kaavan mukaisen rakennuksen valmistuttua suurin melutaso kohdistuu Unikkotien puoleiseen julkisivuun, jolla päiväajan keskiäänitaso on alimman kerroksen kohdalla 63…64 dB(A).

Pihakannen melutaso alittaa ohjearvot selvästi. Suunniteltu massoittelu suojaa piha-alueita ja laskennan perusteella yöajan keskiäänitaso pihakannella on alle 45 dB(A).

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Asunto Oy Asematie 6.

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.

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

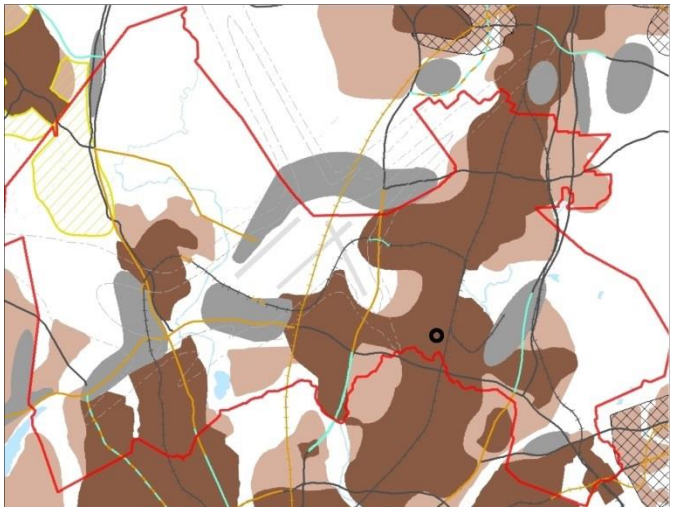


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

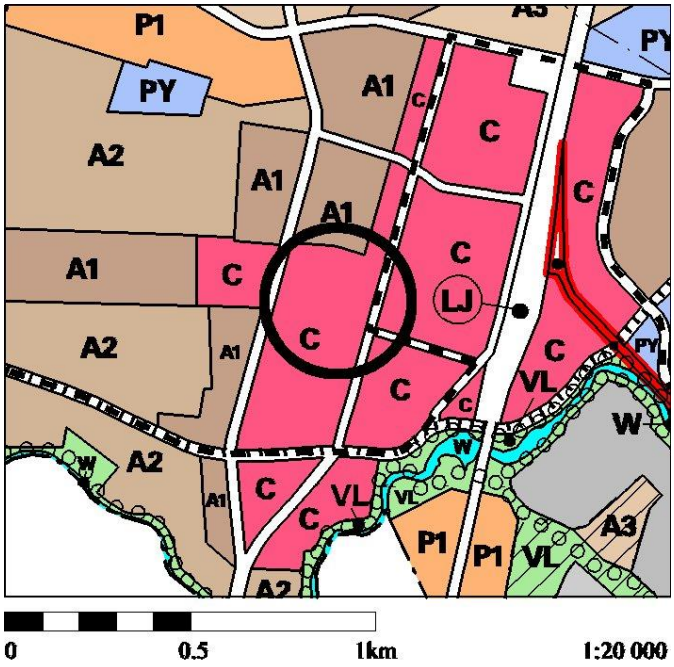
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko



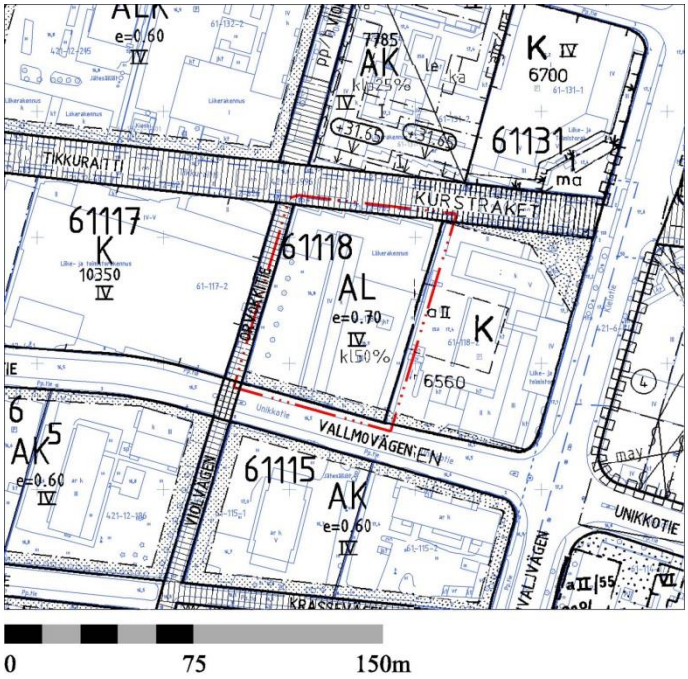
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tikkuraitti ja Orvokkitie ovat osa keskustan kävelyaluetta.

Korttelin Tikkuraitin puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi ja Unikkotien puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

Tikkuraitin varsi on kaupallisesti vahvaa julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila-Viertola, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa Orvokkitien ja Unikkotien katualueilla.

Kaavamuutosalueelle on tehty edellinen asemakaavamuutos nro 000322 YM 19.4.1984). Siinä kiinteistö on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, AL. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,7. Sallittu rakennusoikeus tehokkuudella e=0,7 tarkoittaa 3 247 kerrosneliömetriä, josta liiketiloja on saanut olla enintään 50 %. Kerrosluku on IV.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

As Oy Asematie 6:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.6.2016. Kaavamuutos sai numeron 002312 ja kaavoitus tuli vireille 15.6.2016.

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

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 (MRL 62§) pyydettiin 5.8.2016 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6 kpl. Vantaan kaupunginmuseolla ja Museovirastolla ei ollut huomauttamista kaavamuutokseen. Kaupunginmuseo ilmoitti, ettei se esitä nykyisen rakennuksen suojelua. HSY:n ja Eero Lehden mielipi-

teissä ei ollut huomautettavaa. Naapurikiinteistö As Oy Tikkurilan Unikkotie 14 oli huolissaan rakennustöiden vaikutuksista pohjaveden korkeuteen ja puupaaluperustuksiin. Vantaan Energia ilmoitti tarvitsevansa kiinteistöön muuntamotilan, jonka tulisi sijaita Unikkotien puolella.

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. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-19: Vantaan sitova asuntotonttien kerrosalamäärä 2016–19 on keskim. 266 250 k-m^2/v.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja -luovutusta. (Kv 22.9.2014)

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen
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

Maanomistajan eli asunto-osakeyhtiön tavoitteena on purkaa vanha perustuksiltaan pettänyt rakennus ja korvata se uudella ja riittävän korkealla rakennuksella, jotta hankkeesta muodostuu talousyhtälöltään mahdollinen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ennen varsinaisen kaavaprosessin käynnistymistä, asunto-osakeyhtiö kilpailutti kahta rakennusliikettä, joilla oli molemmilla oma arkkitehtikonsulttinsa. Molempien konsulttien esittämässä vaihtoehdossa oli perusratkaisuna matala liiketilaosuus Tikkuraitin puolella ja korkeimmillaan kahdeksankerroksinen rakennusmassa tontin itäreunassa tai Unikkotien varressa. Molemmat vaihtoehdot rajasivat tontin kolmelta sivulta Orvokkitien reunan jäädessä avoimeksi.



Asemapiirros 17.5.2016, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Yhtiö päätyi valitsemaan yhteistyökumppanikseen Lapti Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n. Valitun ratkaisun rakennusoikeus oli noin 9 700 k-m^2, kun vaihtoehtoisessa suunnitelmassa olisi ollut 600 k-m^2 enemmän. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kumpikin vaihtoehto olisi soveltunut kaavatyön pohjaksi.

Kaavaprosessin aikana rakennusvalvonta esitti tehokkaampaa ratkaisua, jossa tontin länsireunaan olisi lisäksi sijoittunut viisikerroksinen rakennusmassa. Sen asunnot olisivat avautuneet sisäpihalle, kulun ollessa kadun puolelta sivukäytävästä. Vaihtoehdon huonona puolena pidettiin pihan muuttumista ahtaaksi ja valottomaksi. Myös auringonvalon saaminen sivukäytävätalon asuntoihin olisi ollut mahdotonta. Kun lisäksi ratkaisu olisi johtanut rakennusrungon alle työntyvään pysäköintihalliin, ei vaihtoehtoa pidetty toteutuskelpoisena.

Ensimmäisissä suunnitelmissa oli varattu tikasautolle reitti sekä rakennusmassan itä- että länsipuolelle. Kun asuntojen porrashuoneisiin järjestettiin uloskäynnit kahdesta suuntaan, voitiin pihakannelle nousevista pelastusreittivarauksista luopua.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa ratkaisussa piha avautuu Orvokkitien suuntaan. Piha sijoittuu kannelle, puolen kerroksen korkeudelle, joten sen rajaaminen julkisesta katutilasta onnistuu helposti. Kansipiha on riittävän avara ja saa kohtuullisesti valoa.

Tikkuraitin puoleinen rakennusmassa on pidetty matalana I–III-kerroksisena, jotta kävelykatu säilyisi aurinkoisena. Korkeutta ja varjostuksia tarkasteltiin suhteessa viereisiin rakennusmassoihin. Lännessä Prisma on paikkaansa nähden liian korkea ja varjostaa katua. Virastotalo kaavatontin itäpuolella on räystäskoroiltaan sopivampi vertailukohde. Uusi rakennus noudattaakin sen korkeusmaailmaa suhteessa Tikkuraittiin. Unikkotien puolella rakennus voi olla korkeampi, jolloin sen varjo lankeaa omalle pihalle.

Tikkuraitin katutasoon tulee liiketilaa ja näyteikkunaseinää. Tikkuraitin ja Orvokkitien kulmaukseen syntyy luonteva ja valoisa paikka esim. kahvilan terassille.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan vanha asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, AL asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, 0,45 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 9 650 k-m^2, josta asuinrakentamisen osuus on 9 200 k-m^2 ja liiketilojen osuus 450 k-m^2. Tehokkuusluku e=2,2. Asuntoja tulee yhteensä 185 kpl, liikehuoneistoja 3 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 42,2 m^2. Asukasmääräksi tullee arviolta noin 250 henkeä.

Autopaikkoja:

- 1 ap/130 asuntok-m^2
- 1 ap/ 100 k-m^2 liike- ja toimistotilat

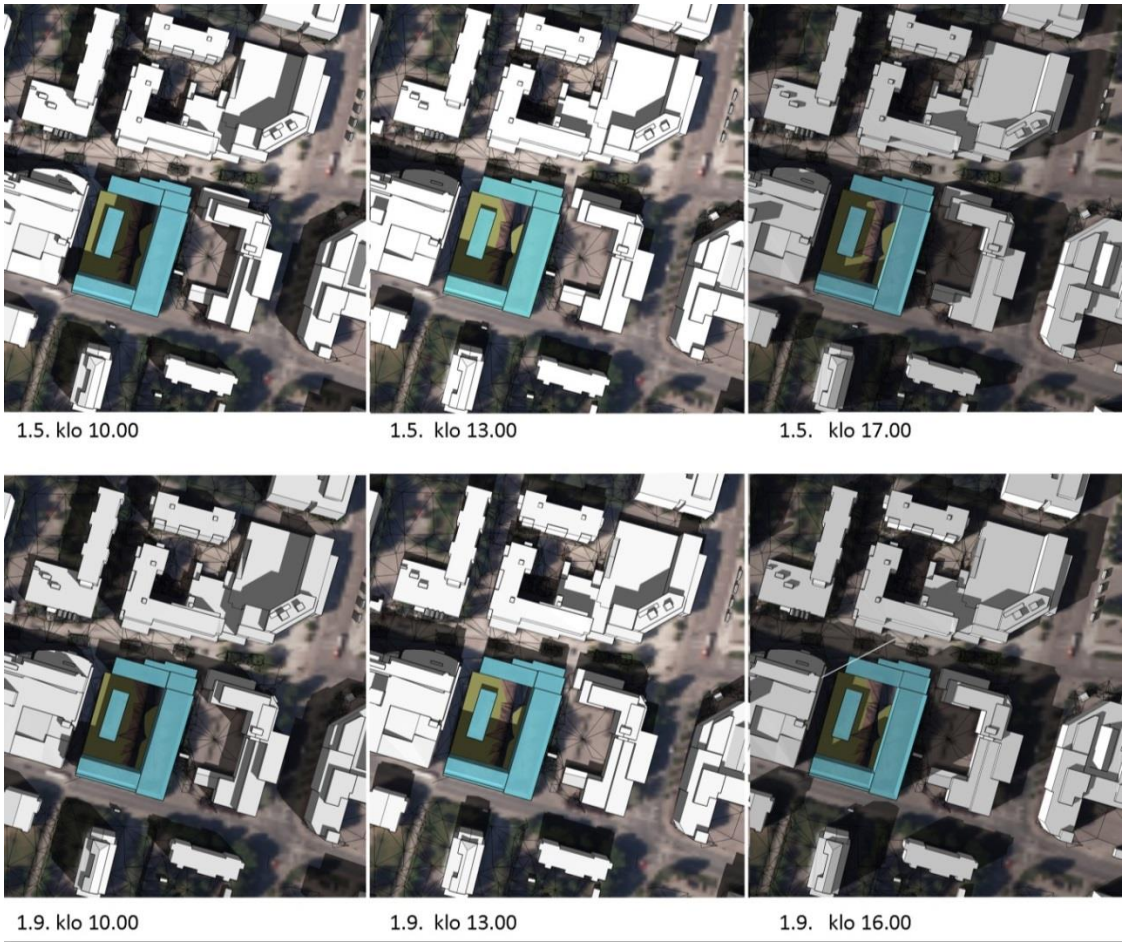
Polkupyöräpaikkoja:

- 1 pp/ 30 asuntok-m^2: Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Liiketilat: 1pp /30 k-m^2
- Toimistot: 1pp /50 k-m^2: Puolet paikoista lukittuihin, katoksellisiin tiloihin

Katualuetta 0,07 hehtaaria.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mitta-kaavaa. Kaavalla on varmistettu, että rakentaminen on Tikkuraitin varressa riittävän matalaa, eikä rakennus varjosta kävelykatua liikaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.



Varjotutkielma osoittaa, ettei uusi rakennus varjosta Tikkuraittia koko kadun leveydeltä kesäkuukausina.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alueena on puolikas korttelia, joka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tikkuraitin katutasoon tulee liiketilaa. Kerrosluku vaihtelee Tikkuraitin puoleisesta yhdestä tontin itäreunan kahdeksaan.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka Tikkuraitin puoleiseen osaan tulee sijoittaa liiketiloja. Tikkuraitin puolella rakennuksen kerrosluku on yhdestä kolmeen. Korkein kahdeksankerroksinen rakennusosa on tontin itäreunassa. Rajatun sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa perinteistä umpikortteliajatusta, vaikka se avautuukin Orvokkitien suuntaan kohti Prisman rakennusta.

Rakennusoikeus on 9 650 kerrosneliömetriä, josta 450 neliötä tulee käyttää liiketiloihin Tikkuraitin katutasossa. Liiketilojen kerroskorkeus on vähintään neljä metriä ja tiloissa on varauduttava ravintolatoiminnan vaatimiin IV-laitteisiin. Rakennusten julkisivuja koskevissa määräyksissä sallitaan muurattu tiili tai rappaus. Myös lasin ja puun käyttö sallitaan. Kadun puoleiset maantasojulkisivut tulee päällystää luonnonkivellä. Sandwich-elementtejä ei saa käyttää muualla kuin parvekkeiden taustaseinissä tai muissa sekundäärisissä julkisivuissa. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Liiketilojen julkisivut tulee Tikkuraitin puolella tehdä näyteikkunajulkisivuna, joka jatkuu kulman yli Orvokkitien puolelle. Näyteikkunajulkisivut tulee säilyttää läpinäkyvinä, eikä niitä saa kokonaan peittää teipein tai julistein. Liiketilojen huolto hoidetaan pihan puoleiselta huoltokäytävältä.

Rakennuksen itäjulkisivulla tulee ottaa huomioon naapuritontin tuleva rakentaminen. Ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittamisessa on varauduttava siihen, että naapuri voi kadun reunassa ulottaa rakennuksensa kiinni tontin rajaan.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu pihakannen alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Unikkotien puolelta. Tontin sisältä tapahtuva huoltoajo liiketiloihin pakettiauton kokoisella kalustolla tulee mahdollistaa. Piha tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Jalankulku Tikkuraitilta ja Unikkotieltä suoraan rakennuksen itäpuoliselle pihakannelle estetään portein. Mikäli ajoyhteyksiin Unikkotieltä tehdään portti tai vastaava rakenne, tulee se sijoittaa ajoluiskan tontin puoleiseen päähän.

4.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Osa korttelialueesta muutetaan Orvokkitien katualueeksi, joka muuttuu huoltoajon sallivaksi jalankulku- ja pyörätieksi. Tarkoitus on ohjata liikkeiden huoltoajo Orvokkitietä pitkin, todennäköisesti yksisuuntaisena. Kansiratkaisun vuoksi liiketilojen huoltoa kuorma-autokalustolla ei ohjata tontin kautta: näin ollen osa korttelin liiketilojen huollosta hoidetaan katualueelle sijoitettavasta huoltotaskusta, jolle varataan tila.

Kadun eteläosassa oleva hulevesiviemäri tilavarauksineen sijoittuu jatkossa kokonaan katualueelle. Pohjoisempana katualueelle on mahdollista istuttaa pieniä puita.

Unikkotiellä linja-autoliikenteen pysäkki on tontin kohdalla jatkossakin ja se tarvitsee katoksen laitteineen, jotka integroidaan suoraan Unikkotien puoleiseen rakennukseen.

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

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 185 kappaletta arviolta noin 250 uudelle asukkaalle.



Rakennus on osa laajempaa Tikkurilan keskustan rakentamista, jossa matala rakentaminen korvautuu tehokkaammalla. Kuva: Arkkitehtitsto Petri Rouhiainen Oy.

Yhdyskuntarakenne



Tontti sijoittuu Tikkurilan keskustan ytimeen. Se rajautuu pohjoispuoleltaan Tikkuraitin kävelykatuun, joka on samalla myös kaupunginosan merkittävin kaupallinen akseli.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Uudet liiketilat turvaavat Tikkuraitin kaupallisen jatkumon.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Tikkuraitin puoleinen rakennusmassa on matala, jolloin se ei varjosta kävelykatua liikaa. Toisaalta kolmekerroksinen osuus ja takaa näkyvät viisi- ja kahdeksankerroksiset osat tuovat katutilaan riittävää jämäkkyyttä.

Katutason näyteikkunat lisäävät kävelykadun elävyyttä ja tekevät jalankulkuympäristöstä mielenkiintoisen. Näyteikkunoiden tulee kääntyä Orvokkitien puolelle. Kulmaukseen syntyy luon-

teva paikka esimerkiksi kahvilalle, jonka ulkoterassille aurinko pääsee esteettömästi paistamaan Orvokkitien linjausta pitkin.



Tikkuraitin katutasoon tulee liiketilaa. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 185 kerrostaloasuntoa, joiden keskipinta-ala on 42,2 m^2. Asunnot ovat pääosin pienehköjä, mutta yksiöiden ja kaksioiden lisäksi rakennuksen kulmiin tulee isompia asuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Tontin liikekerrosala putoaa noin puoleen nykyisestä, joskin liikkeiden määrässä ei välttämättä tapahdu muutosta. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokkaampi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöastetta. Hanke on kaupungille taloudellisesti erittäin kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle, kävelykadun varrelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäröivien pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Alue on vanhaa, rakennettua keskustakorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

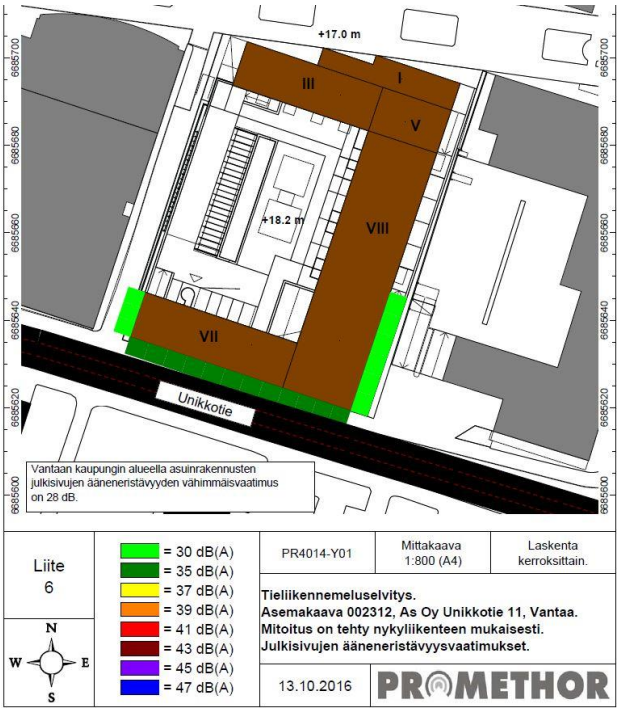
Kaava-alue sijaitsee Tikkuraitin kävelykadun varrella. Keskeisen sijaintinsa vuoksi se voi liikenteellisesti tukeutua jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Liikenneverkon ja joukkoliikenteen palvelujen kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Ajo tontille tapahtuu kokonaan Unikkotien kautta. Orvokkitien katualueen levennys mahdollistaa huoltoajon nykytilannetta paremmin.

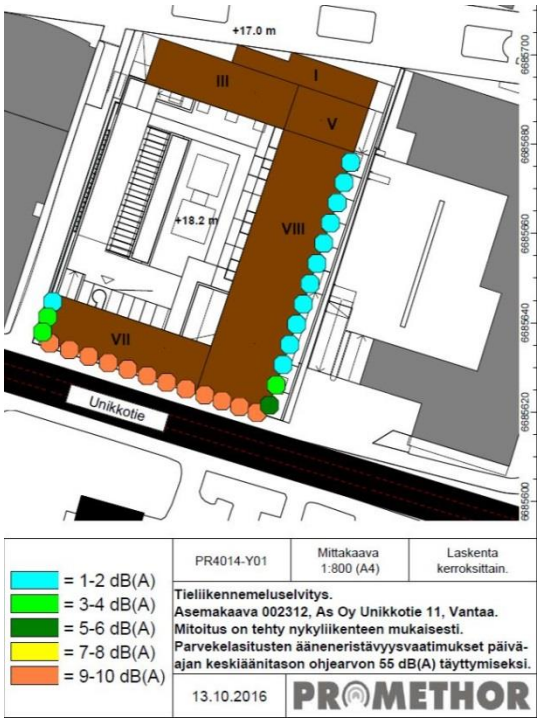
Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Tontille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt





Unikkotien liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan Unikkotien varrella 35 dB(A) ja itä- ja länsijulkisivuilla lähellä Unikkotietä 30 dB(A).

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi parvekelasituksen tarve ja ääneneristävyyden mitoittaminen on laadittu niin, että parvekkeen melutaso jää päivällä alle 55 dB(A):n ja yöllä alle 50 dB(A):n ohjearvojen. Unikkotien puoleisilla parvekkeilla se tarkoittaa noin 9 dB(A):n äänitasoerovaatimusta. Se saavutetaan normaalia paksummilla laseilla, tiivistetyllä lasituksella tai asentamalla parvekkeelle ääntä absorvoivaa materiaalia. Jul-

kisivuilla, joilla 7 dB:n vaatimus riittää, saavutetaan vaimennus normaalilla parvekelasituksella. Muualla lasitusta ei melun takia vaadita.

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

Kaavamuutos ei olennaisesti heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurelta osin rakennettua ja asfalttipäällysteistä. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Tarkemmin asia ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä laadittavalla hulevesisuunnitelmalla.

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 sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle ja hyödyntää täysipainoisesti joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lapti Oy:	Tuomas Lindfors	
	Tuomas Kaarlela	
Arkkitehtitsto Petri Rouhiainen Oy:	Petri Rouhiainen	
	Heli Javanainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Ilari Heiska	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti
	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti

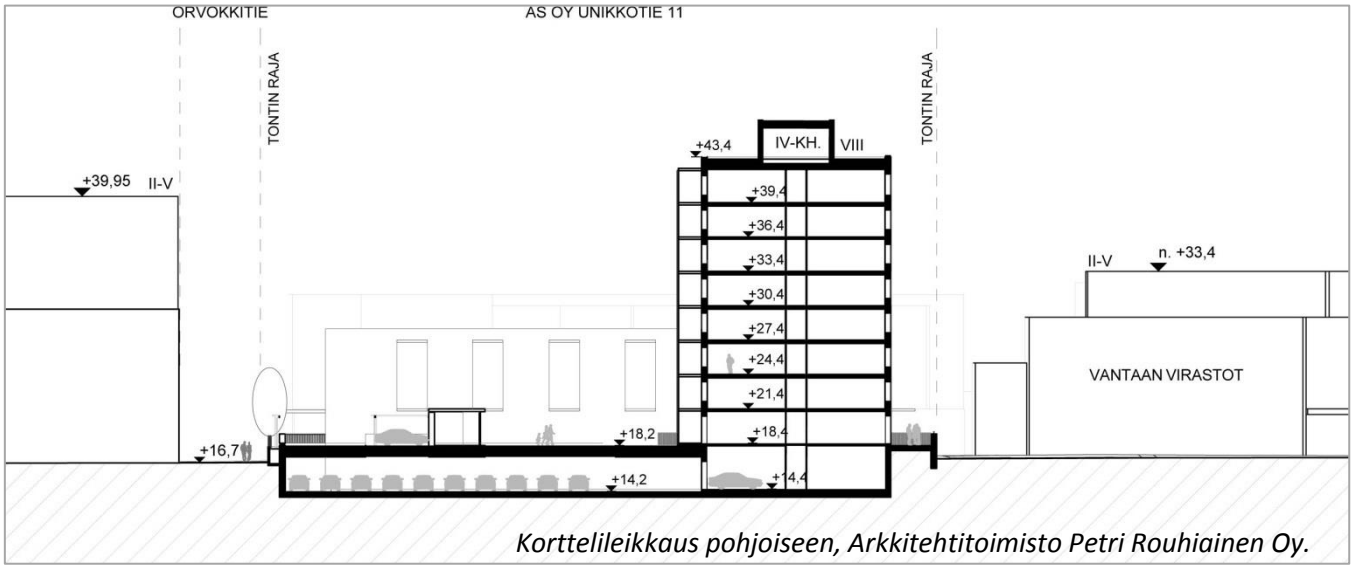
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Heikki Virkkunen	projektijohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä marraskuuta 2016.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Korttelileikkaus pohjoiseen, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.11.2016
Kaavan nimi	003212 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	15.06.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002312
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5144	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1603	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5144

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	**0,5143**	**100,0**	**9650**	**1,88**	**0,0000**	**6403**
A yhteensä	0,4453	86,6	9650	2,17	-0,0185	6403
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0690	13,4	0		0,0185	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

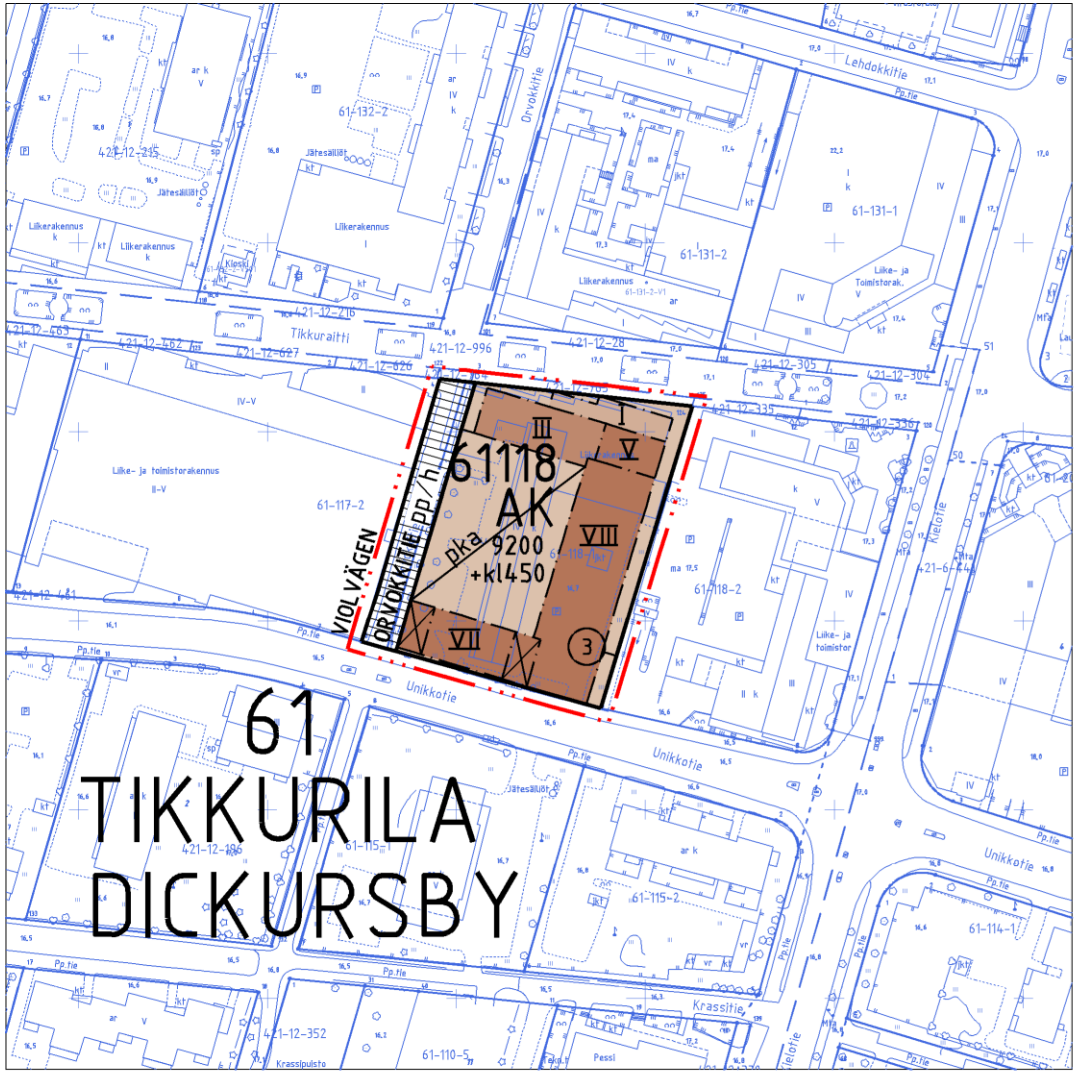
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1603**	**31,2**	**0**	**0,1603**	**0**

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

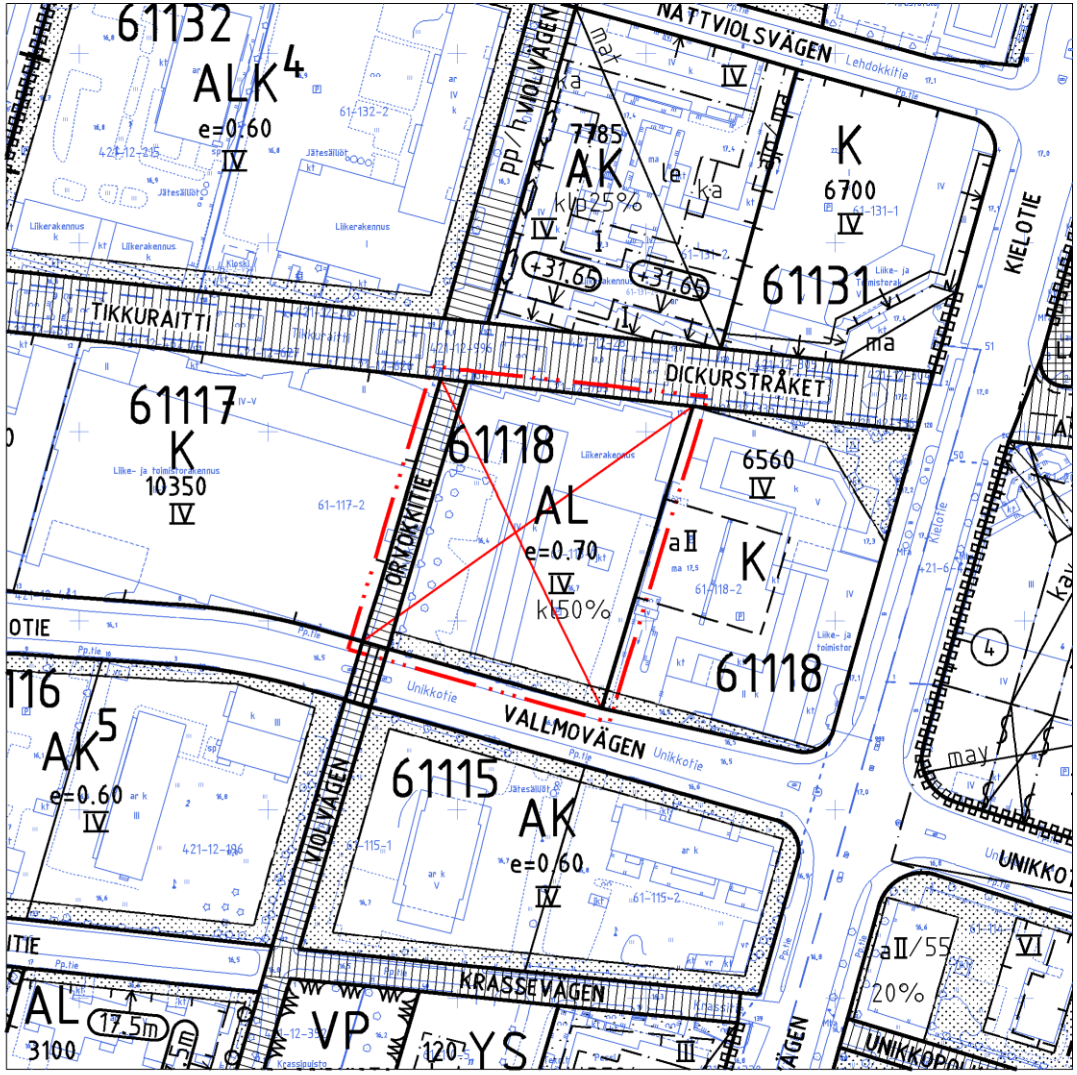
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5143**	**100,0**	**9650**	**1,88**	**0,0000**	**6403**
A yhteensä	0,4453	86,6	9650	2,17	-0,0185	6403
AK	0,4453	100,0	9650	2,17	0,4453	9650
AL	0,0000		0		-0,4638	-3247
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0690	13,4	0		0,0185	0
Kev.liik.kadut	0,0690	100,0	0		0,0185	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	**0,1603**	**31,2**	**0**	**0,1603**	**0**
pka	0,1603	100,0	0	0,1603	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002312	21.11.2016	686501, 686502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61, Tikkurila

UNIKKOTIE 11

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61118 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 61118.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61, Dickursby

VALLMOVÄGEN 11

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61118 samt gatuområde.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61118.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksiin saa sijoittaa liiketilaa ja sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Tikkuraitin varteen tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 450 k-m².

Unikkotien puolelle tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien suuntaan ja 30 dB itä- ja länsijulkisivuilla 30 metrin etäisyydelle Unikkotieltä.

Unikkotielle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Rakennukset
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörapattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper samt balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy/trappnivå får byggas utöver byggrätten.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Utmed Dickursstråket ska minst 450 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet.

Mot Vallmovägen skall i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Buller
Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Vallmovägen och 30 dB på de östliga och västliga fasaderna på 30 meters avstånd från Vallmovägen.

Balkonger som öppnas mot Vallmovägen ska inglasas. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Byggnader
Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Huvudsakliga fasadmaterial är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Maantasokerroksen julkisivun tulee Unikkotien puolella olla luonnonkivipintainen.

Liike- ja myymälätilojen katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Näyteikkunajulkisivun tulee ulottua Orvokkitien puolelle.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Liiketilat tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuviksi, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihallepääsy Tikkuraitilta ja Unikkotieltä tulee estää portein rakennuksen itäpuolella.

Rakennuksen itäjulkisivun Tikkuraitin ja Unikkotien puoleisissa kulmissa tulee aukotuksessa ja parvekkeiden sijoituksessa varautua siihen, että naapuritontille voidaan rakentaa kiinni tontin rajaan.

Rakennuksen Unikkotien puoleisen julkisivun osaksi tulee integroida linja-autopysäkki rakenteineen ja laitteineen.

Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Pihakannelle johtavien portaiden tulee olla luonnonkiveä.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihaan liittyvät muurit tulee tehdä luonnonkivipintaisina Orvokkitien suuntaan.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Piharakennusten katot tulee tehdä viherkattoina.

Autopaikkojen maksimimäärä pihakannella on 12 kpl.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 asuntokrs-m²
Liike- ja toimistotilat	1 ap/100 krs-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp/ 30 asuntokrs-m²

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Liiketilat	1 pp/30 krs-m²
Toimistot	1 pp/50 krs-m², puolet paikoista lukittuihin, katoksellisiin tiloihin

Markplansvåningens fasadyta mot Vallmovägen skall vara av natursten.

Affärs- och butikslokalernas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Skyltfönsterfasaden ska sträcka sig ut på Violvägens sida.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

Affärslokalerna ska planeras så att de är lämpade för restaurangbruk, vilket ska beaktas i planeringen av ventilation.

Fasaderna mot gatorna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller material.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Tillträde till gården från Dickursstråket och Vallmovägen ska förhindras med portar på byggnadens östra sida

I byggnadens östra fasadhörn mot Dickursstråket och Vallmovägen ska man i fråga om öppningar och placeringen av balkonger bereda sig på att man på granntomten kan bygga fast i tomtgränsen.

En busshållplats med konstruktioner och anordningar ska integreras i byggnadens fasad mot Vallmovägen.

Gårdarna

Gården ska vara högklassig och varierande. Gårdsplanen ska behandlas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får endast användas på körvägar.

De trappor som leder till gårdsdäcket ska vara av natursten.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Murarna som hör till gården ska förses med en natursstensyta i riktning mot Violvägen.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Gårdsbyggnadernas tak ska byggas som gröntak.

Maximala antalet bilplatser på gårdsdäcket är 12 st.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m²-vy
Affärs- och kontorslokaler	1 bp/100 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 30 m²-vy

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

Affärslokaler	1 cp/30 m²-vy
Kontor	1 cp/50 m²-vy, hälften av platserna i låsta utrymmen med tak.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
③	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.
61	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TIK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
61118	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ORVOKKITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
9200+kl450	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.
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.

pp/h **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.**

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service-trafik är tillåten. 3 / 3

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

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

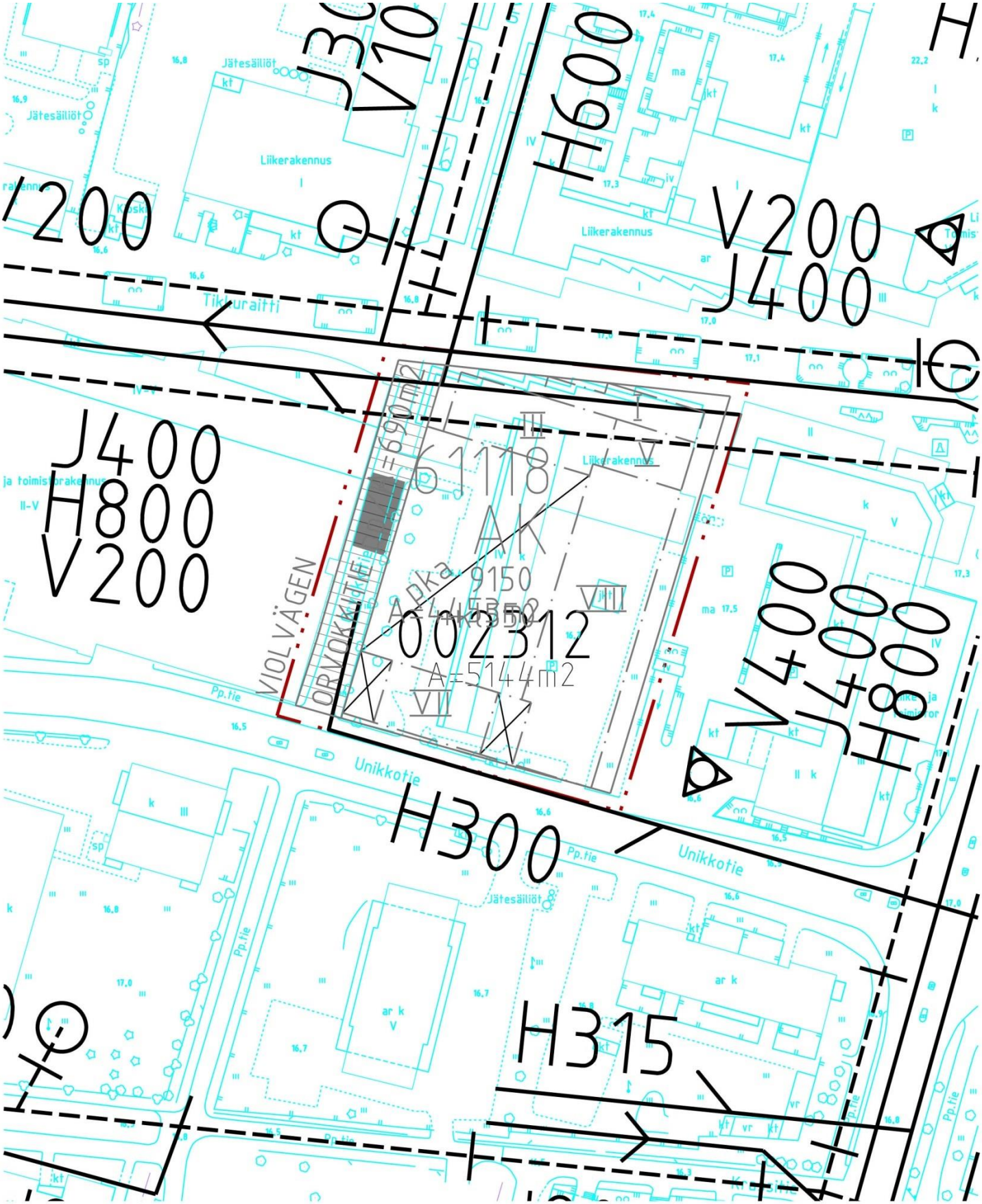
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Näkymä Unikkotien suunnasta. Kuva: Arkkitehtitsto Petri Rouhiainen OY.



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 13.10.2016 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

12 § Asemakaavan muutos 002298 ja tonttijako, 81 Korso / Korsotalo / LVA

VD/10894/10.02.04.01/2015
LVA/VKA/LTO/SRU

Kaavamuutosalue tulee muodostamaan Korson keskustan läntisen sisääntuloportin. Purettu Korsotalo ja Korsontie 9:ssä sijaitseva Korson keskustan viimeinen omakotitalo korvataan IX-kerroksisilla asuintaloilla. Niiden yhteinen rakennusoikeus on 6 700 k-m², mikä tarkoittaa noin 170 asukasta.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 81106 ja 81115 sekä katualuetta, kaupunginosassa 81, Korso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 81108 ja osaa korttelista 81115 sekä katualuetta.

Tonttijako koskee osaa korttelista 81106.

Alue sijaitsee Korson keskustan länsireunalla, toisaalta aivan Rekolanojan partaalla, toisaalta Korsontien ja Korsonpolun välissä.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutosta ovat hakeneet Ritva Kattainen sekä Eero ja Juhani Helosvuori (asiamiehenä Lujatalo / Tero Saanisto) korttelin 81108 pääosan omistajina. Vantaan kaupunki on hakenut kaavamuutosta Kalasääskenpolun katualueelle sekä osiin kortteleista 81108 ja 81115.

Maanomistus
Kaupunki omistaa Kalasääskenpolun katualueen, korttelin 81115 tontin 3 ja pienen osan korttelista 81108.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy ja Arkkitehdit Q4 Oy Lujatalon konsultteina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Keskustatoimintojen aluetta ja Lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutos
Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin vuonna 2014. Sen perusteella Lujatalo sai Korsotalon tontin rakennettavakseen. Kilpailun jälkeen suunnitelma on sovitettu yhteen toisen voittajan, YIT:n suunnitelman kanssa.
Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saa rakentaa 6 700 k-m² IX-kerroksisia asuinkerrostaloja. Rakennusoikeus nousee n. 2 600 k-m²:stä 6 700 k-m²:iin.
Korsotalon tontti on nykyisessäkin asemakaavassa kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta, rakennusoikeus on kuitenkin selvästi pienempi kuin nyt suunniteltu. ”Helosvuoren” tontille saa voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa vanhusten asuin- ja palvelutalon tai vanhusten asuintalon. ”Helosvuoren” tontin itäpuolella on nykykaavassa Kalasääskenpolun kevyen liikenteen katualue, joka nyt liitetään uuteen asuintonttiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 8.9.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Niissä oltiin mm. huolissaan Korson pysäköintitilanteesta yleisesti ja erityisesti rakennusmiesten pysäköinnistä näiden uusien talojen rakentamisen aikana.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (6 700 k-m2, runsaat 100 asuntoa),

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus, 81 Korso / Korsotalo,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lujatalo Oy / Tero Saanisto maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutoskustannuksista (9000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 9930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002298 KORSO

KORSOTALO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002298. Kaavoitus on tullut vireille 8.9.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaupunginosa 81, Korso

Asemakaavan muutos:

Osat kortteleista 81106 ja 81115 sekä katualuetta. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81108 ja osa korttelia 81115 sekä katualuetta.)

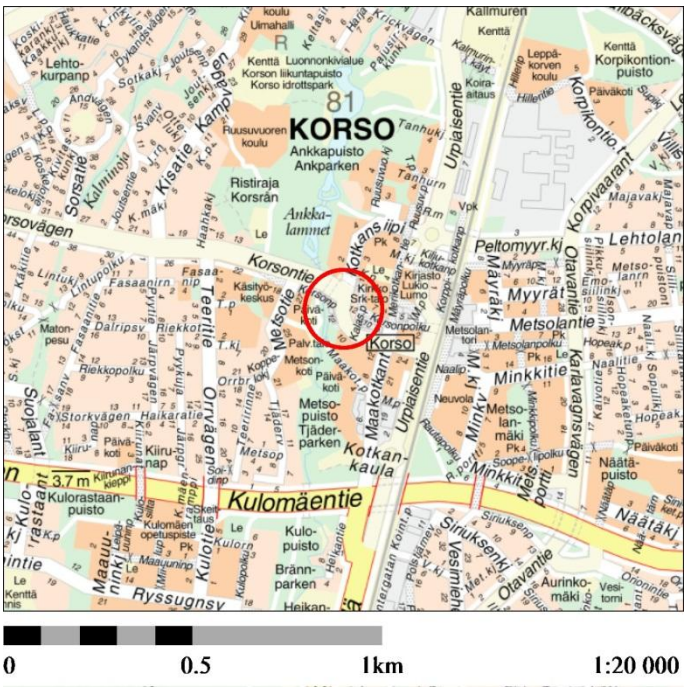
Tonttijako:

Osa korttelia 81106.

Asemakaavamuutos mahdollistaa IX-kerroksisen runsaan 3000 krs-m^2:n suuruisen asuinkerrostalon rakentamisen sekä Korsontie 14:ään (Korsotalo) että Korsontie 9:ään. Korsotalo on purettu v. 2016. Korsontie 14:ssä sijaitsee vanha omakotitalo. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Lassi Tolkki, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2678.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu Korson keskusta-alueen länsireunalle. Aluetta rajaavat Rekolanoja lännessä, Korsonpolku pohjoisessa ja Kalasääskenpolku idässä. Korsontie kulkee alueen halki. Korson asema on 250 – 350 metrin päässä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Ritva Kattainen, Eero Helosvuori ja Juhani Helosvuori (asiamiehenä Lujatalo Oy / Tero Saaristo) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muuttamista 22.12.2015, 2.3.2016 ja 8.9.2016.
- Kaavoitus tuli vireille 8.9.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 3.10.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 3 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
3.4. Asemakaavan tavoitteet 15
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 16
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Aluevaraukset 18
4.3 Kaavan vaikutukset 18
4.4 Ympäristön häiriötekijät 21
5. Asemakaavan toteutus 22
6. Kaavatyöhön osallistuneet 22
7. Asemakaavan seurantalomake 23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 25
9. Muu suunnitelma-aineisto 29

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Korsontie 9 ja 14, Tie- ja raideliikennemeluselvitys, 28.6.2016, Promethor Oy.
- Korson keskustan suunnittelu ja tontinluovutuskilpailu / Lujatalon ehdotus
- Korso / Keskustan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen viitesuunnitelma 2010 (A-konsultit)

1. TIIVISTELMÄ

Ritva Kattainen, Eero Helosvuori ja Juhani Helosvuori (asiamiehenä Lujatalo Oy / Tero Saanisto) hakevat vähintään 3000 k-m2:n rakennusoikeutta asuintaloa varten kortteliin 81108. Kaupunki omistaa pienen osan korttelista 81108 ja on hakenut kaavamuutosta osaltaan. Kalasääskenpolku on tarkoitus liittää korttelialueeseen. Yrityspalvelut on hakenut asemakaavamuutosta myös Kalasääskenpolulle.

Kaupunki omistaa korttelin 81115 tontin 3 (Korsotalo) ja yrityspalvelut on hakenut tontille asemakaavamuutosta. Myös sinne on tarkoitus rakentaa n. 3000 k-m2:n suuruinen asuinrakennus. Tontti myytäisiin Lujatalo Oy:lle Korson keskustakilpailun pohjalta.

Korttelista 81115 on v. 2016 purettu Korsotalo ja korttelissa 81108 on omakotitalo, joka on rakennettu v. 1945.

Asemakaavaehdotuksessa tonteille on esitetty yhteensä 6 700 krs-m^2:n rakennusoikeutta enintään IX kerrokseen. Molemmat tontit ovat rinteessä ja rakennukset tulisivat olemaan toiselta puolelta VIII-kerroksisia ja toiselta IX-kerroksisia.

Maankäyttösopimus tehdään korttelista 81106 (entinen kortteli 81108).



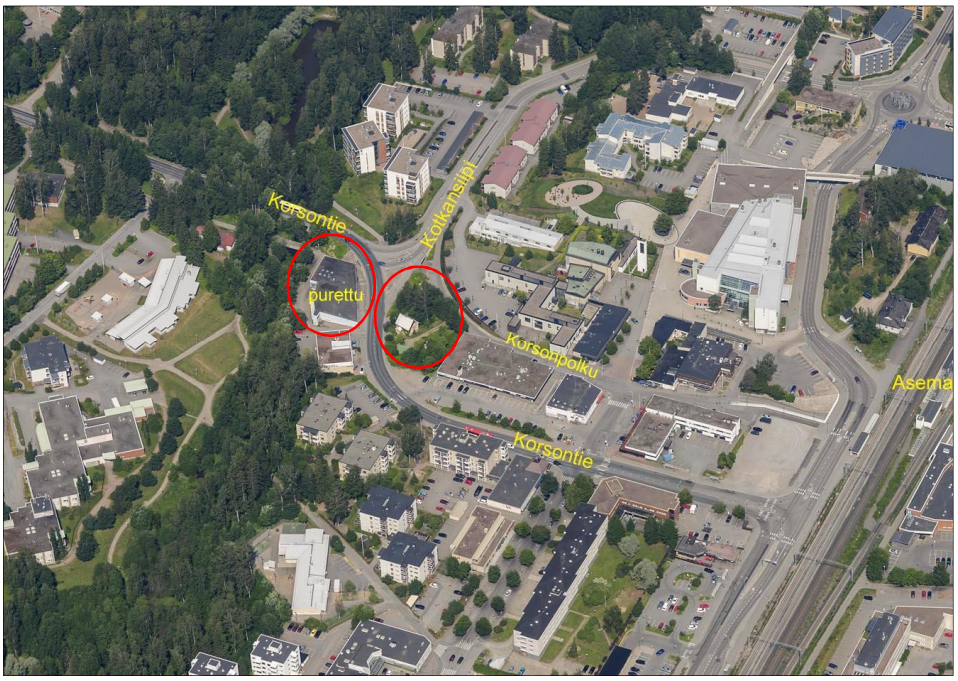
Näkymä Korsontieltä idästä. Etualalla Helosvuoren tontti ja taustalla Korsotalon tontti.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korso on pääradan varrelle sijoittuva Vantaan koillinen kolkka. Kaavamuutosalue sijoittuu Korson keskustan länsireunaan, toisaalta aivan Rekolanojan partaalle, toisaalta Korsonpolun ja Korsontien väliin. (punaiset rajaukset kuvassa).



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

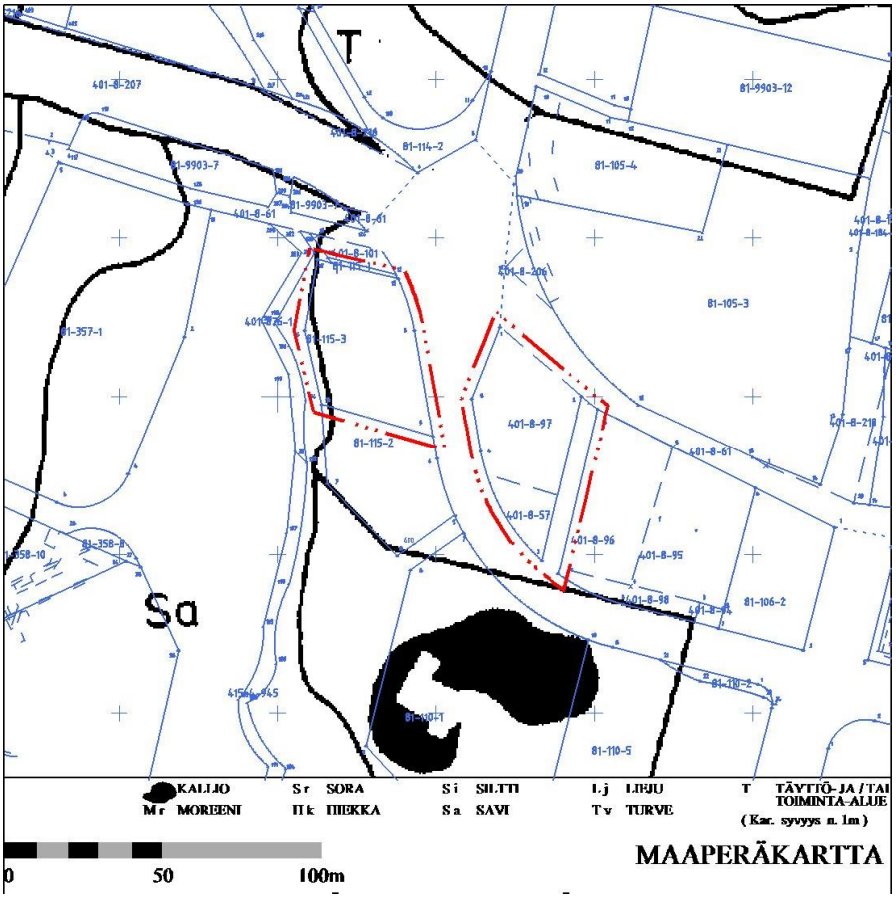


Korsotalo sijoittuu Rekolanojan varteen. Välissä on jyrkkä luiska. Muutoin kaavamuutosalue on rakennettua ja osin istutettua tonttimaata.

Vesistöt ja vesitalous

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta. Vieressä on Rekolanoja.

Maaperä



Kaavamuutoksen tontit K81115/T3 (Korsontie 14) ja K81106/T3 (Korsonpolku 12) sijaitsevat pintamaalajikartan mukaan T eli täyttö-ja toiminta-alueella, rakennetulla alueella. Kaavamuutosalueita ympäröivät kadut on rakennettu maanvaraisesti. Tontin K81115/T3 länsipuolella virtaa Rekolanoja pohjoisesta etelään.

Kaavamuutoksen tontit ovat rinnealueilla. Tontin K81115/T3 luonnollinen maanpinta on viettänyt kohti Rekolanojaa ja tontin K81106/T3 maanpinta viettää kohti pohjoista, kävelytietä. Molemmilla tonteilla on kairauksien perusteella alavimmilla paikoilla / osittain rinteessä välisavikerrostuma. Tonttien rakentaminen kaavamuutoksen edellyttämällä tavalla vaatii lisäpohjatutkimuksia sekä laskennallista stabiliteettitarkastelua. Stabiliteettitarkastelussa tulee ottaa huomioon mm. luonnollinen maanpinta, alueen rakentamishistoria, tonttien tulevien piharakenteiden aiheuttamat kuormitukset, liikennekuormitukset, rakennustäyttöjen aiheuttamat kuormitukset, Rekolanojan jokiuoma ja maanvaraiset tiepenkereet. Rakennuspaikan kokonaisvarmuuden tulee olla F > 1,8. Tonttien maapohjaa varten laaditaan tarvittaessa pohjanvahvistussuunnitelma.

Uudisrakentamisen yhteydessä ei pohjavedenpintaa saa alueella laskea.

Topografia

Maaston korot Korsotalon tontilla vaihtelevat noin +29,0 ja 33,0 metrin välillä ja Korsontie 9:ssä noin +32,0 ja 36,0 välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Korson suuralueella asui vuoden 2016 alussa 29 573 asukasta ja Korso kaupunginosassa 7 378 asukasta. Korson suuralueen väkiluku on noussut 10 vuodessa n. 10 %. ja Korson kaupunginosan runsaat 5 %. Koko Vantaa on kasvanut 10 vuodessa n. 15 %. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Korson suuralueen ennustetaan kasvavan n. 3 000 asukkaalla ja Korson kaupunginosan n. 900 asukkaalla.

Korson kaupunginosassa on lapsia vähän vähemmän kuin koko Vantaalla. Työikäisiä on vähän enemmän ja yli 65-vuotiaita saman verran kuin Vantaalla keskimäärin.

Asuminen

Kaava-alueella on nyt yksi omakotitalo, joka on tarkoitus purkaa.

Palvelut ja työpaikat

Lähimmät alakoulut ovat Vierumäen ja Leppäkorven koulut, molemmat sijoittuvat n. kilometrin päähän kaava-alueesta. Lähimmät yläkoulut ovat Ruusuvuoren ja Korson koulut, molemmat noin puolen kilometrin päässä. Lumon lukio on Korson keskustassa.

Korson suuralueella on alhainen työpaikkaomavaraisuus, vain noin 25 %, kun se koko Vantaalla on yli 100 %:n. Korson alueen työpaikat keskittyvät terveys- ja sosiaalipalveluihin, kauppaan ja rakentamiseen. Korson suuralueen työttömyysaste on suurin piirtein sama kuin koko Vantaalla.

Korson suuralueella on ostovoimaan nähden vähän kaupallisia palveluita. Tämän vuoksi alueelta virtaa runsaasti euroja ympäröiville alueille.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Korson keskustan reunalla. Se toimii keskustan porttina lännestä saavuttaessa. Toisaalta alue on pohjois-eteläsuuntaisen Rekolanojan varsille sijoittuvan virkistysalueen vierellä. Korson keskeinen puisto, Ankkapuisto on heti alueen pohjoispuolella.

Kaupunkikuva

Korson keskusta on toistaiseksi varsin matalasti rakennettu. Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun pohjalta keskusta tulee kaupunkimaistumaan. Lumon pohjoispuolelle rakennetaan XVI–kerroksinen Korson torni ja suunnittelualueen ja radan välinen alue uudistuu pääosin VIII–kerroksisella rakentamisella.






Korsotalon tontti viettää voimakkaasti Korsontieltä kohti Rekolanojaa. Toisaalta Korsontien kevyen liikenteen väylä alittaa tontin pohjoispuolella Korsontien kohti keskustaa ja Ankkalampien aluetta. Korsontietä itäpuolella myötäilevä kevyt liikenne on nyt ratkaistu portailla Korsotalon kohdalla. Tavoitteena on, että kevyt liikenne saataisiin luiskaksi, jotta polkupyöräilykin olisi mahdollista.




Korsontie


Kalasääskenpolku

Korsontien 9:ssä on Korson keskustan viimeinen omakotitalo pienellä kumpareella katualueiden puristuksessa. Tontti on rajattu tukimuurein Korsontien ja Kalasääskenpolun suuntiin.

Virkistys

Rekolanojan rantojen viheralueet ovat Korson keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus, erityisesti Ankkalampien alue. Ankkalampien aluetta uusitaan ja kunnostetaan lähivuosina.

Liikenne

Alueen halki kulkee ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu Korsontie. Niillä on myös kevyelle liikenteelle tarkoitetut erilliset jalkakäytävät tai polkupyörä- ja jalankulkuväylät. Alueen pohjoispuolella on Korsonpolku, joka on polkupyöräilyä ja jalankulkua varten.

Korson asemalle on alueen itäreunalta matkaa runsaat 200 metriä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Korsontiellä Maakotkantien itäpuolella runsaan sadan metrin päässä.

Vesihuollon nykytila

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkosto on rakennettu Korsoon vuosina 1964 ja 1978.

Vedenjakelu

Alueen pohjoispuolella kulkee d400 runkovesijohto, josta haarautuu etelään rakennettuun d100 jakelujohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N2000 ja NW = +87m N2000. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet kerätään Korsontien d250 jätevesiviemäriä pitkin Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan edelleen Koivukylän Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Hulevesiviemäröinti

Alueen sadevedet kootaan d300…d315 hulevesiviemäriin, josta ne lasketaan viemäriputkea pitkin Rekolanojaan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Korsonpolun ja Korsontien katualueilla. Korsontie 12:n kaukolämpö on johdettu Korsotalon tontin kautta ja se joudutaan uusimaan Korsotalon tontin uudelleenrakentamisen yhteydessä.

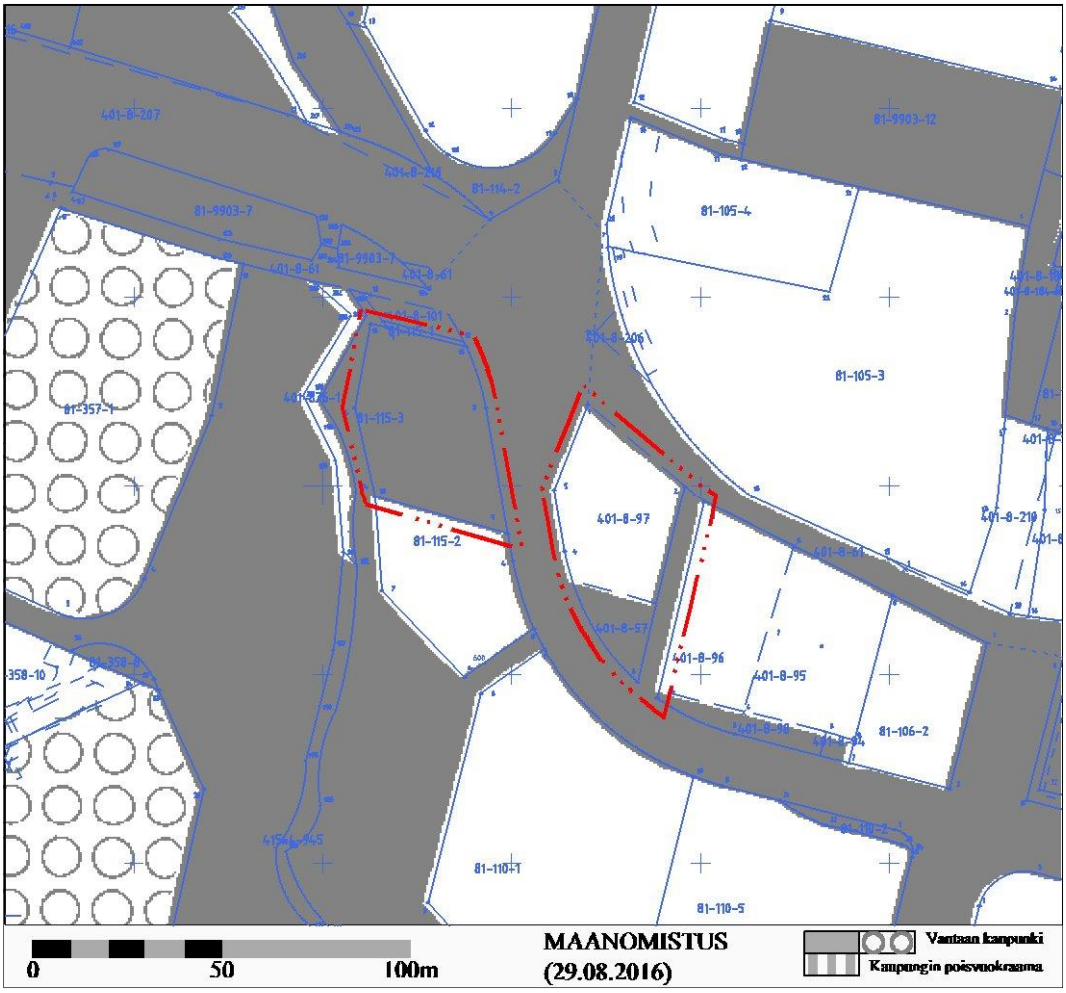
Sähköverkko

Pienjännitemaakaapeleita on Korsonpolun ja Korsontien varressa. Korsotalossa ollut muuntamo on siirretty Korsontie 12 ja 14 väliselle puistoalueelle.

Ympäristöhäiriöt

Korsontie ja päärata aiheuttavat alueelle liikennemelua ja ilmanlaadun heikkenemistä.

2.1.4 Maanomistus



Korttelin 81108 omistavat pääosin Ritva Kattainen, Eero Helosvuori ja Juhani Helosvuori. Vantaan kaupunki omistaa Korsotalon tontin (81115/3) ja pienen osan nykyisestä korttelista 81108 sekä Kalasääskenpolun katualueen.

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.

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

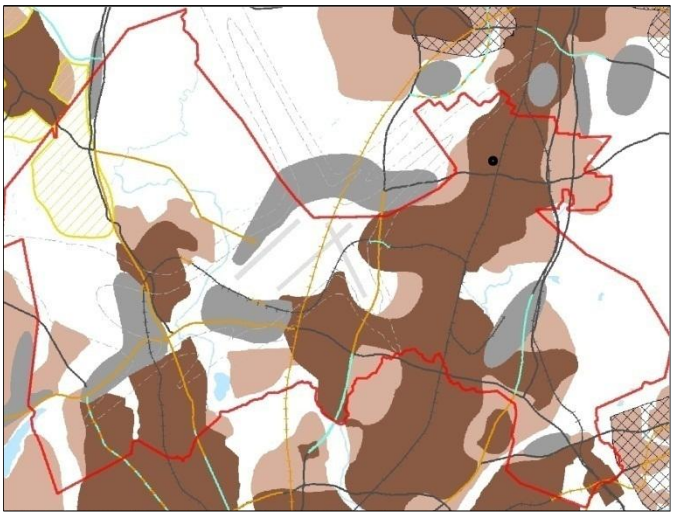


Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta ja Rekolanojan varteen on merkitty viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

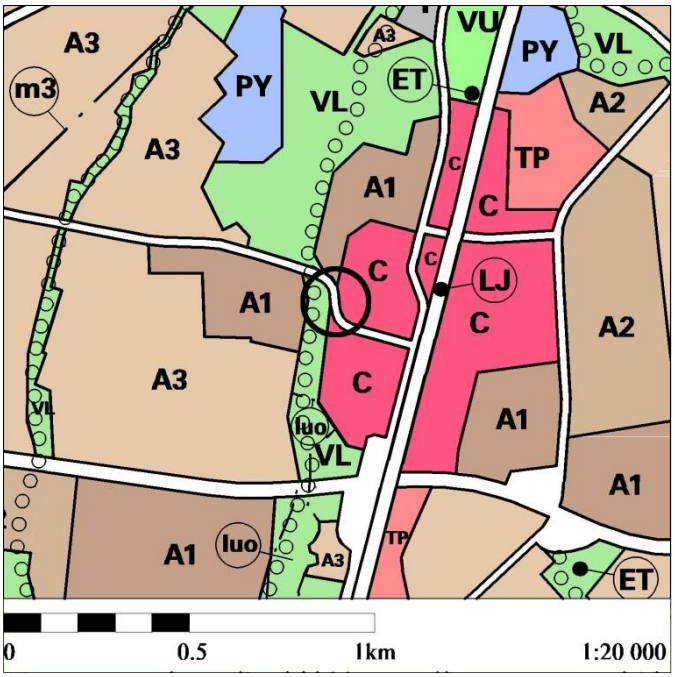
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun 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). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

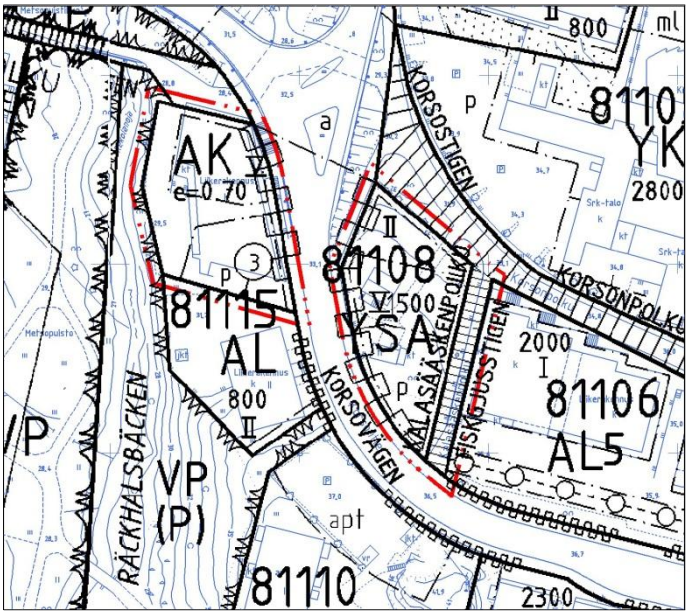
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa Keskustatoimintojen aluetta (C) ja Lähivirkistysaluetta (VL). Rekolanojan toiselle puolelle on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Asemakaava



Alueella on pääosin voimassa asemakaavamuutos nro 001470 (kv 30.9.2002). Kalasääskenpolulla on voimassa asemakaava nro 810300, Korson keskusta (SM 3.11.1975).

Niiden mukaan alueelle sijoittuu Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta (YSA) sekä Yleiselle jalankululle varattua katualuetta (Kalasääskenpolku).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

- Korso / Keskustan kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen viitesuunnitelma 2010 (Arkkitehtitoimisto A-konsultit)

- Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun pohjalta kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 antaa Lujatalo Oy:lle suunnitteluvarauksen mm. tontille 81115/3.
- Korsotalolle on myönnetty purkamislupa v. 2014. Talo purettiin vuonna 2016.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Ritva Kattaisen sekä Eero ja Juhani Helosvuoren (asiamiehenä Lujatalo / Tero Saanisto) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.12.2015. Vantaan kaupungin yrityspalveluiden kaavamuutoshakemus on kirjattu 2.3.2016 (täydennys 8.9.2016). Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002298 ja kaavoitus tuli vireille 8.9.2016.

Kaavamuutostyö on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2016.

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse tai sähköpostitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta:

1. Vantaan Energia haluaa, että nykyiset sähkö- ja kaukolämpöverkot huomioidaan asemakaavassa.
2. Korson myyntikeskus / Consult Lady Oy / Jorma Tattari / Korsontie 7 on huolissaan uusien asuntojen vaikutuksesta Korson pysäköintitilanteeseen ja Korsontien suojatien kohtaloon. Lisäksi vaaditaan rakentajan selvitystä siitä, missä rakennusmiesten autoja pidetään, miten turvataan Myyntikeskuksen luiskassa olevien tilojen huolto ja talvikunnossapito (kun luiska muuttuu osaksi asuintonttia, eikä olisi enää katualuetta).
3. HSL kannattaa asuinrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Sujuvat kevyen liikenteen yhteydet on turvattava alueella ja pysäkkijärjestelyjä tulee tarkastella uudelleen.

Korson keskustakilpailua ja sen jälkeisestä suunnittelua on esitelty useammassa yleisötilaisuudessa Lumotalossa. Niissä on ollut runsaasti osallistujia (yleensä yli 100) ja keskustan uudistamista on pidetty tervetulleena.

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.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimuksen mukaisesti Vantaa sitoutuu siihen, että vuosina 2016-2019 Vantaan asuntokaavoitusmäärä on keskimäärin 266 250 krs-m^2.

Sopimuksen mukaan kohdealueet sijoittuvat ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettaville alueille.

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.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: Lujatalon ehdotus Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa 2014

Ehdotus perustuu pitkiin kaareviin rakennusmassoihin. (Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy)



Vaihtoehto B: YIT:n ehdotus Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa 2014

Ehdotus perustuu pistetalomaisiin rakennusmassoihin. (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen)

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Korson ydinkeskustan suunnittelua on jatkettu YIT:n kilpailuehdotuksen pohjalta pistetalomaisilla rakennusmassoilla. Näin ollen on kaupunkikuvallisesti luontevaa toteuttaa samankaltaista rakennetta myös tällä kaavamuutosalueella.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alueen rakennukset muodostavat sisääntuloaiheen kun Korson keskustaan saavutaan lännestä Vierumäen suunnasta.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen asukasmäärä on arviolta n. 165.

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK on 0,3299 hehtaarin kokoinen. Rakennusoikeus on 6 700 krs-m^2. Tehokkuusluku e=2.03.

- autopaikkoja: 1 ap / 130 asuntokrs-m^2
- 1 ap / 100 k-m^2 liiketilat
- 1 ap / 60 krs-m^2 toimisto-, palvelu- ja työtilat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ 30 krs-m^2.

Katualuetta on 0,0049 ha.



Asemapiirros 1:1000 Arkkitehdit Q4 Oy

4.2 ALUEVARAUKSET

Alueelle sijoittuu AK-korttelialueita. Lisäksi alueella on pieni katualue.

4.2.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Tämä kaavamuutosalue muuttuu lähes kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueelle tulee enintään IX-kerroksisia asuinkerrostaloja yhteensä 6 700 k-m^2. Koska rakennukset sijoittuvat rinnemaastoon, ne tulevat olemaan toiselta puolelta VIII- ja toiselta puolelta IX-kerroksisia. Rakennukset rakennetaan pistetalomaisina.

Piha-alueet ovat pieniä ja leikki- ja oleskelualueet tulee suojata Korsontien melulta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia ja omaleimaisia ja mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin. Autokatosten, aitojen, muurien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa omaleimainen arkkitehtoninen kokonaisuus. kellarikerrroksen julkisivuissa ja muureissa tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 20 % varasto-, kerho-, sauna- ym. tiloja sekä porrashuoneiden 15 k-m^2 ylittävän osan kussakin kerroksessa.

Korsontien ja pääradan melun vuoksi annetaan julkisivuille ääneneristävyysmääräykset ja pihatiloille melusuojausmääräys.

Korttelin 81115 tontilla pysäköinti on maantasossa ja 5 autopaikoista sijoittuu korttelin 81106 tontille 3. Korttelin 81106 tontilla 3 pysäköinti on kahdessa tasossa.

4.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Kaava-alueeseen jää pieni osa Korsontien katualuetta.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

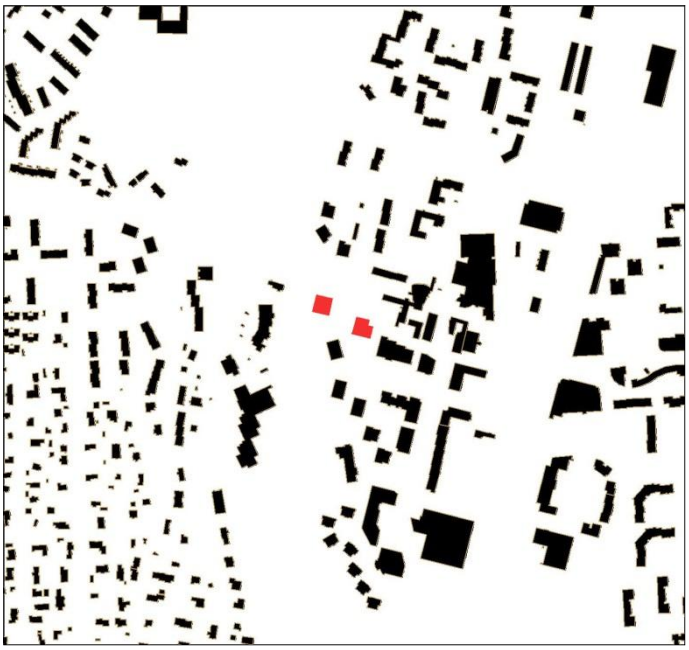
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueelle tulee 6 700 k-m^2 kerrostaloasuntoja. Se vastaa noin 170 asukasta. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Rakentaminen sijoittuu Korson aseman tuntumaan ja tarjoaa siten hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Uusi asuinrakentaminen Korson keskustaan luo osaltaan mahdollisuuksia liiketilojen menestymiselle kun kaava-alueen ja aseman välinen alue aikanaan rakennetaan.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kohentaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Huonokuntoinen ja kuopassa sijainnut Korsotalo onkin jo purettu. Korson keskustan viimeinen omakotitalo on syytä korvata tehokkaammalla rakentamisella keskeinen sijainti huomioiden. Yhdessä tontit muodostavat Korson keskustan sisääntuloportin.



Näkymä saavuttaessa Korson keskustaan lännestä, Arkkitehdit Q4 Oy.



Näkymä Korsontieltä, edessä Helosvuoren tontti, takana Korsotalon tontti, Arkkitehdit Q4 Oy.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle varataan mahdollisuus pienen liiketilan tekemiseen, joten alueelle saattaa tulla muutama työpaikka.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Korson keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Kaavamuutos ei edellytä esimerkiksi vesihuollon rakentamista, mutta katuverkkoon tulee jonkin verran muutoksia.

Ympäröivä katuverkko on olemassa, mutta korttelin 81115 itäpuolella kulkeva kevyen liikenteen väylä uusitaan ja portaat muutetaan luiskaksi. Kalasääskenpolun katualue liitetään viereiseen tonttiin, jolloin säästytään kadun rakentamis- ja ylläpitokuluista.

Yksityinen maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 127 000 euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 170 uuden asukkaan muuttamisen Korsoon, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 4356 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja arviolta 1,5 miljoonaa euroa (2016 taso). Tontilla sijainneen rakennuksen purku on maksanut noin 150 000 euroa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Korsoon tulee pitkästä aikaa uusia kerrostaloasuntoja rakenteilla olevan Korsontornin lisäksi. Ympäröivien suurten pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Ankkalampien alueen käyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Korson asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Korsontiellä.

Kaava-alueen vesihuolto

Vedenjakelu

Korsontornin kaavamuutosalueen vesijohtoverkosto on rakennettu kohdan 2.1.3 mukaisesti. Kaava-alueella rakennettaessa on varattava riittävä suojaetäisyys (2.5m) vesijohtolinjoihin. Johtolinjat on voitava aukikaivaa korjaus- ja kunnostustöiden aikana. Työnaikaiset tai kiinteät rakenteet eivät saa aiheuttaa painumia nykyiselle putkilinjalle.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen jätevesiviemäröinti on rakennettu kohdan 2.1.3 mukaisesti. Kaava-alueella rakennettaessa on varattava riittävä suojaetäisyys viemärilinjoihin.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevesiviemäröinti on rakennettu 2.1.3 mukaisesti. Rekolanojan tulvakorkeus (+27.85m N2000) on huomioitava rakentamisessa. Työnaikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa vedenlaadun heikentymistä Rekolanojassa.

Ympäristöhäiriöt

Korsontien aiheuttama melu huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 tai 30 dBA. Oleskelupihat ja parvekkeet tulee suojata melulta.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Nyt rakennettava alue tiivistää yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutosalue sijoittuu Korson aseman tuntumaan, kokonaan alle 350 metrin etäisyydelle. Aseman ja bussipysäkkien läheisyyden sekä hyvien kevyen liikenteen olojen ansiosta yksityisautoilun tarve vähenee. Alueella on kaukolämmitys.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rautatien ja Korsontien melu on huomioitu antamalla julkisivuille eristävyysmääräykset. Pihojen ja parvekkeiden oleskelualueilla melutason ohjearvot eivät saa ylittyä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy korttelin 81108 osalta toteuttamissopimus. Kaupungin on tarkoitus myydä korttelin 81115 tontti 3 ja korttelin 81106 osa Lujatalolle.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo	aluearkkitehti
Lassi Tolkki	asemakaavasuunnittelija
Elina Ekroos	maisemasuunnittelija
Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
Mariika Lehto	kadun- ja vesihuollonsuunnittelu, alueinsinööri
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

Kumppanit
Lujatalo:
Reijo Pitkämäki
Tero Saanisto
Arkkitehdit Q4:
Ari Mäki-Marttunen
Tarja Uotila
Forma-Futura:
Leila Tuominen (kilpailuvaihe)

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu /Asemakaavoitus

Vantaalla 21 päivänä marraskuuta 2016.

Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	04.10.2016
Kaavan nimi	002298 Korso 81 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	08.09.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002298
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3348	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3348

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

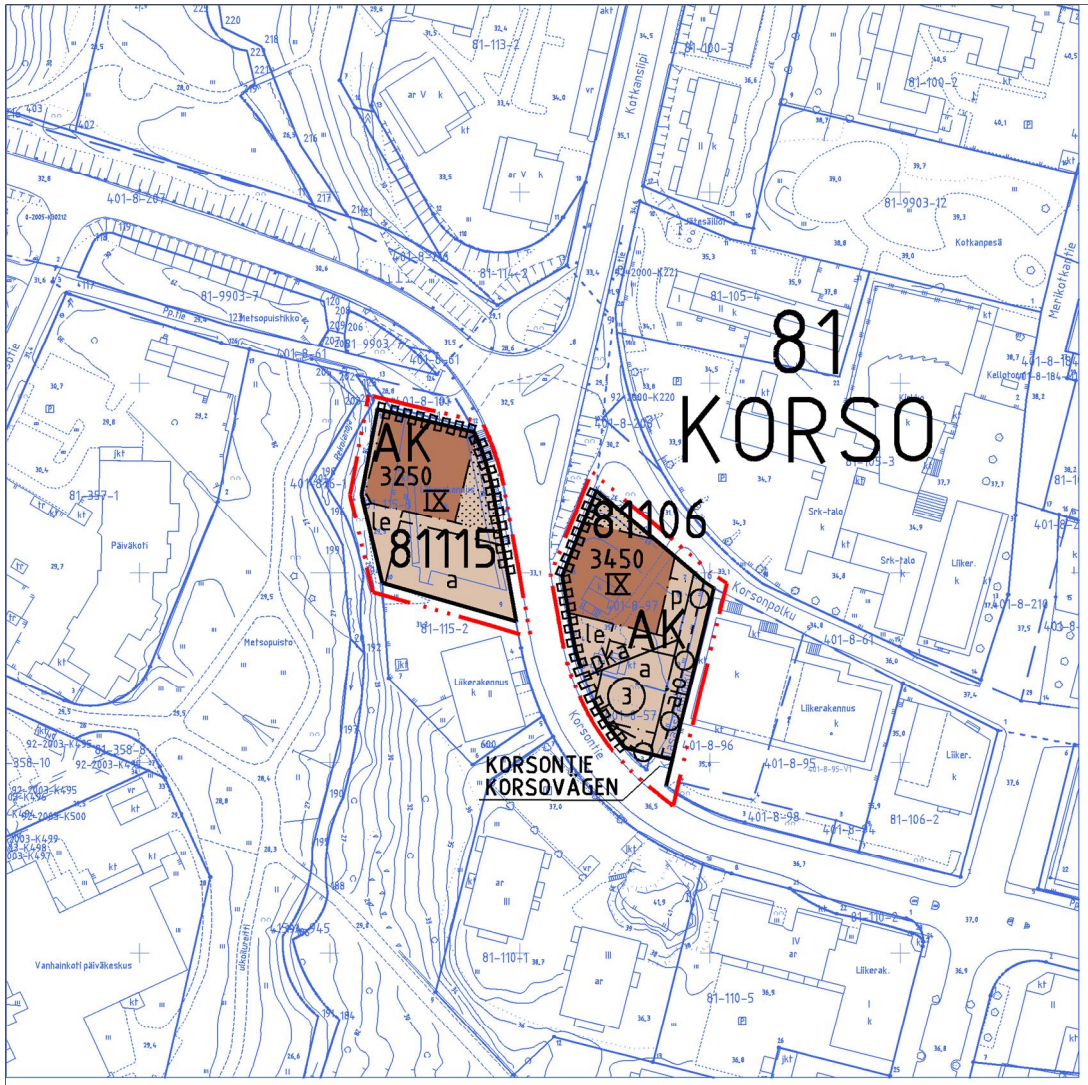
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3348**	**100,0**	**6700**	**2,00**	**0,0000**	**4114**
A yhteensä	0,3299	98,5	6700	2,03	0,1747	5614
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1476	-1500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0049	1,5	0		-0,0271	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					

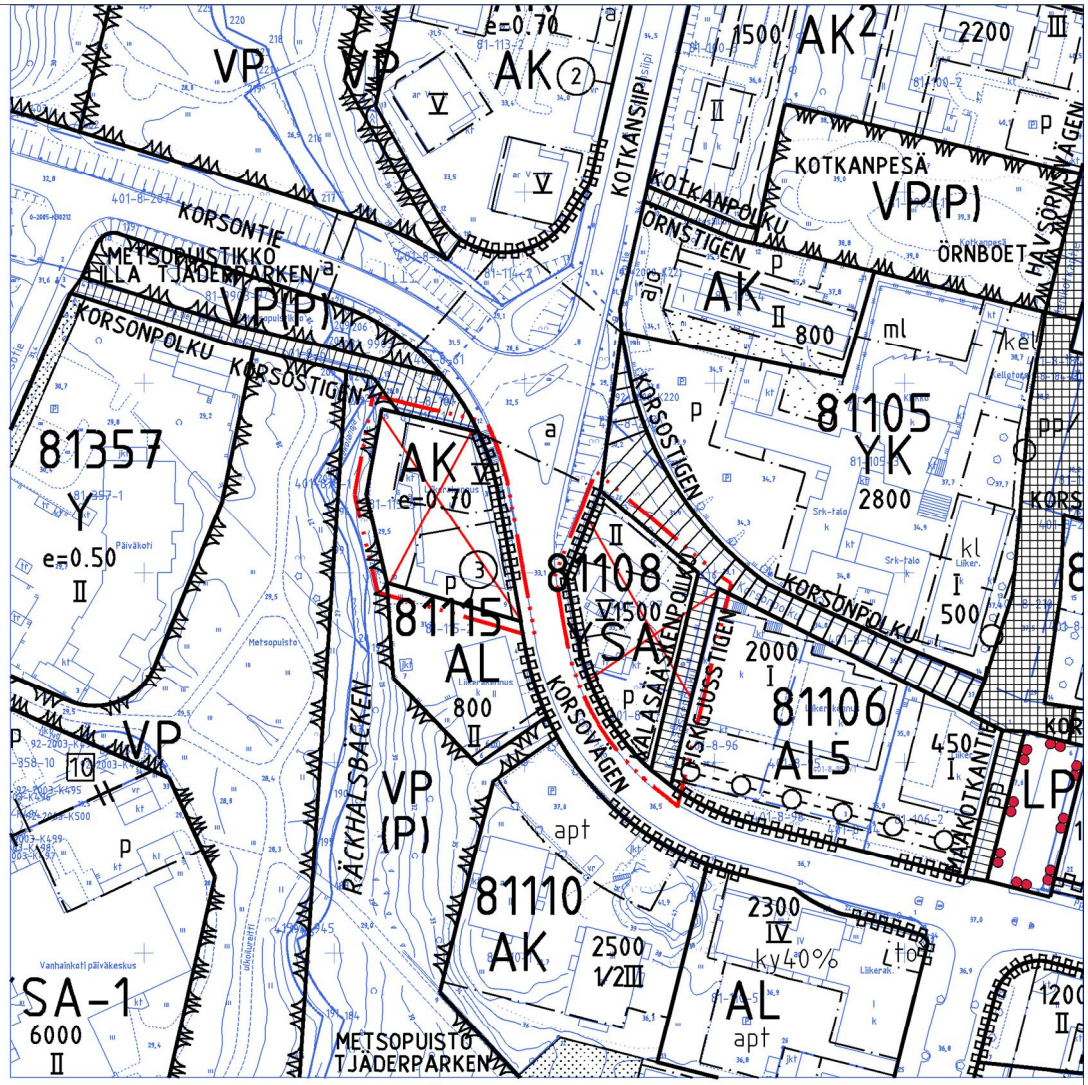
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3348**	**100,0**	**6700**	**2,00**	**0,0000**	**4114**
A yhteensä	0,3299	98,5	6700	2,03	0,1747	5614
AK	0,3299	100,0	6700	2,03	0,1747	5614
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1476	-1500
YSA	0,0000		0		-0,1476	-1500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0049	1,5	0		-0,0271	0
Kadut	0,0049	100,0	0		-0,0271	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien nu Baskartbladens num
002298	21.11.2016	693504

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

KORSOTALO

Kaupunginosa 81, Korso
Osat kortteleista 81106 ja 81115 sekä katualuetta.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 81108 ja osa korttelia 81115 sekä katualuetta.)
Tonttijako
Osa korttelia 81106.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

KORSOHUSET

Stadsdel 81, Korso
Delar av kvarteren 81106 och 81115 samt gatuområde.

(Kvarter 81108 och del av kvar 81115 samt gatuområden i den som upphävs.)
Tomtindelning
Del av kvarteret 81106.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄM

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kvartersområde för flervåningshus.

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

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palveluja työtiloja.

Korttelissa 81106 tontilla 3 on Korsonpolun puolelle rakennettava asukkaiden yhteisiä tiloja, jotka on helposti muunnettavissa liike- tai työtiloiksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Määräys ei koske liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Saunoja, kerhotiloja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Julkisivut
Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen.

Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Autokatosten, aitojen, muurien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa omaleimainen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Byggrätt
I en bostadsbyggnads samtliga våningsplan och mibyggnaderna får, utöver den våningsyta som detaljplanen, dessutom utanför bostaden bygg servicerum, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuu skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrym betjänar boendet, motsvarande sammanlagt hö av tomtens byggrätt.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsyta varje våning i trapphusen byggas en del so krider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den yta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, service- och arbetsutrymmen.

I kvarter 81106 av tomt 3 ska mot Korsostiger gemensamma lokaler för invånarna som lätt vandlas till affärs- och möteslokaler.

Inga bilplatser eller cykelplatser behöver bygg utrymmen som får byggas utöver våningsytan melsen gäller ej affärs-, kontors-, service- och rymmen.

Bastu-, klubb- och tekniska utrymmen får byggas u som bestämts om det största tillåtna våningstalet h

Fasader
Arkitektoniskt ska byggnaden vara av hög klass en egen karaktär.

Eventuella elementfogar ska döljas med arkit medel.

Källarvåningens fasader och de murar som gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dessa vikande material, ytbehandlingar och/eller färge das. De kan även framhävas med konstnärliga r

Carportar, stängsel, murar och övriga konst ska utgöra en arkitektonisk helhet med en ege

Pihat
Tontit rajataan katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

Muuta
Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet on lasitettava.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylity.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB korttelissa 81108 ja korttelin 81115 tontin 3 pohjois- ja itäsivuille. Muualla eristävyyden on oltava vähintään 30 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään 2,5 metrin päässä vesihuoltolinjoista.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Autokatoksissa tulee olla viherkatto.

Rekolanojan mallinnettu tulvataso on +27.85 (N2000). Tämä pitää huomioida rakennussuunnittelussa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m²
Liiketilat	1 ap / 100 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 60 k-m²

Korttelin 81115 tontin 3 autopaikkoja saa sijoittaa myös korttelin 81106 tontille 3.

Polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 kpl / 30 k-m². Niistä vähintään puolet on sijoitettava ulkoiluvälinevarastoon, joka on helposti käytettävissä.

Gårdarna
Tomterna avgränsas mot gatorna med en mur

På tomten ska träd och buskar planteras.

Annat
Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Balkonger ska glasa.

Genom tekniska lösningar ska man sä bullernivån enligt direktiven inte överskrids områden som är avsedda för vistelse.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska vara i bostadsrummens ytterhölje i kvarter 811 norra och östra sidorna av tomt 3 i kva övrigt ska isoleringen vara minst 30 dB.

Byggnaden ska utrustas med maskinell tillventilation, där tilluften tas från taknivå på stånd från föroreningskällor som möjligt.

Byggnaden inklusive grundkonstruktioner minst 2,5 meters avstånd från vattenförsörj

Byggnaden inklusive grundkonstruktioner minst tre meters avstånd från vattenförsörjni

Carportarna ska förses med gröntak.

Räckhalsbäckens modellerade flödesnivå är +2 Detta ska beaktas i byggnadsplaneringen

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp
Affärslokaler	1 bp
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp

De bilplatserna i kvarteret 81115 tomt 3 placeras i kvarter 81106 av tomt 3.

Förvaringsutrymmen för cyklar måste fi 1 st. / 30 m²-vy. Av detta måste minst hälft i ett förråd för friluftsredskap i gårdsnivå.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgrän
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
③	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande to
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckni
81	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KOR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
81115	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KORSONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, par allmänt område.
3250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna an i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle. Pihakannen alle voi sijoittaa myös polkupyöräpaikkoja.	Byggnadsyta där parkering får placeras u däck. Under gårdsdäcket kan också cykelplatse
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av or
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordi
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- o förbjuden.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område ska parat tomtindelning göras, om inte via planbete annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, by och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Lisää näkymäkuvia / Arkkitehdit Q4 Oy



Rekolanojan takaa



Korsonpolun suunnasta



Rekolanojan takaa



Korsontieltä, edessä Helosvuoren tontti

13 § Asemakaava 232200 ja tonttijako, 23 Kivistö / Linnan kartano / LVA

VD/2592/10.02.04.00/2015
LVA/A-RK/LVA/HAH/SRU

Asemakaavassa mahdollistetaan Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, kartanon palvelutoiminnoille, siirtolapuutarha-alueelle sekä pientalotontteja täydentäville asuin-, sauna- ja talousrakennuksille. Lisäksi määritellään suojeltavat rakennukset sekä arvokkaat kulttuuri- ja luonnonympäristöt ja osoitetaan uusia kulkureittejä. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10 010 k-m², josta suojeltavien rakennusten kerrosalan osuus on 2 510 k-m2.

Asemakaava koskee korttelia 23105, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee korttelia 23105, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Linnan kartanon alueella Vantaanjokilaaksossa. Alue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta pohjoiseen.

Kaavan hakija
Linnantalo Oy

Maanomistus
Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueella 0,90 hehtaarin maa-alueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler, Trafix Oy ja Livady Oy konsultteina.

Osayleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL) ja palvelujen aluetta (P2). Palvelujen alue (P2) varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. P2-alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. P2-alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Se sisältää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) ja ohjeellisia ulkoilureittejä. Vantaanjoki on vesialuetta, joka on ehdotettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Asemakaava
Vantaan kaupunki on laatinut pääosin yksityisille maille asemakaavan, koska asemakaava mahdollistaa Kivistön kaupunginosan palveluiden kehittymisen. Kaava-alue on pääosin palvelurakennusten korttelialuetta (P/s). Kaksi Linnan kartanon pihapiiristä erillään olevaa talon pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi (AO/s). Luoteessa sijaitseva peltoaukea on määritelty siirtolapuutarha- /palstaviljelyalueeksi (RP). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (VL/s), Vantaanjoen vesialuetta ja Kylänpääntien katualuetta.

Palvelurakennusten korttelialueella (P/s) mahdollistetaan alueen itäosaan ratsastuskeskuksen rakentaminen n. 50 hevoselle sisältäen uuden tallin (750 k-m²), maneesin (2500 k-m²) ja kaksi asuinrakennusta (2 x 80 k-m²). Lisäksi mahdollistetaan kartanon vanhojen kasvihuoneiden käyttö varastorakennuksena tai kasvihuoneena (1100 k-m²) ja muuttaminen majoitusrakennukseksi (500 k-m²).

Siirtolapuutarha- /palstaviljelyalueella (RP) asemakaava mahdollistaa siirtolapuutarha-alueen rakentamisen enintään 60 siirtolapuutarhamökille (60 x 30 m²) ja -palstalle sekä toimintaa tukevien huoltorakennuksen (200 k-m2), asuinrakennuksen (160 k-m²) ja saunarakennuksen (100 k-m²) rakentamisen. Linnan siirtolapuutarhan alueelle on laadittu sitova Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje.

Erillispientalojen korttelialueilla (AO/s) tonteilla 3 ja 4 mahdollistetaan kahden pientalotontin täydentäminen. Tontille 4 mahdollistetaan saunarakennuksen (60 k-m²) ja talousrakennuksen (50 k-

m^2). rakentaminen. Tontilla 3 mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen (150 k-m^2) ja talousrakennuksen (70 k-m^2) rakentaminen.

Alueelle on laadittu kattavat kulttuuri- ja luonnonympäristöä suojelevat määräykset. Kymmenen rakennusta, yksi raunio, kolme muinaismuistoaluetta sekä kartanopuutarha on suojeltu. Alueella on määritelty yksi luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, kaksi arvokkaan puuston aluetta sekä kolme maisemallisista syistä avoimina säilytettävää aluetta. Vantaanjoki on määritelty Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Koko kaava-alue on määritelty säilytettäväksi ympäristöksi lukuun ottamatta uutta siirtolapuutarhaa. Korttelialueille on annettu yksityiskohtaisia arvoja suojelevia ja palauttavia määräyksiä ympäristön ja uudisrakentamisen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2015. Työ on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuosina 2015–2016, ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksissa.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Vantaan kaupunginmuseolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HLS:ltä, Vantaan energialta, Senaatti-kiinteistöltä, Keimolan omakotiyhdistykseltä, Forsbackantien tiekunnalta sekä kahdelta yksityiseltä henkilöltä. Kaikki mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

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

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (470 k-m2, 5 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. lisäsi esitykseensä:
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Linnantalo Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 € + 3 x 330 €), yhteensä 11 920 €.

Päätös:
Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Linnantalo Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 € + 3 x 330 €), yhteensä 11 920 €.

Liite:
- Asemakaavan selostus 21.11.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kehittämispäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247
asemakaavasuunnittelija Hertta Ahvenainen, puh. 8392 4341
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

232200 LINNAN KARTANO

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232200. Kaavoitus on tullut vireille 13.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava: koskee korttelia 23105 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa, Kivistö.

Tonttijako: koskee korttelia 23105 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa, Kivistö.

232200 Linnan kartano. Asemakaavassa määritellään Linnan kartanoympäristön suojeltavat rakennukset, arvokkaat kulttuuri- ja luonnonympäristöt sekä mahdollistetaan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennukselle sekä siirtolapuutarha-alueelle. Lisäksi osoitetaan uusia kulkureittejä ja pientalotontteja täydennetään asuin-, sauna- ja talousrakennuksilla.

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Hertta Ahvenainen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki,
hertta.ahvenainen@vantaa.fi, puh. (09) 8392 4341

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella Linnan kartanon alueella. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vantaanjokeen, etelässä Forsbackantiehen ja Kylänpäättiehen, lännessä ja idässä maa- ja metsätalousalueisiin. Asemakaava-alue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta pohjoiseen.

Ympyrä osoittaa viitteellisen sijainnin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Linnantalo Oy:n jättämä asemakaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 31.3.2015.
- Asemakaavan numeroksi tuli työohjelmassa numero 232200.
- Kaavoitus tuli vireille 13.3.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 15.4.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.4. Asemakaavan tavoitteet 19
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 20
4. Asemakaavan kuvaus 22
4.1 Kaavan rakenne 22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 23
4.3 Aluevaraukset 23
4.4 Kaavan vaikutukset 33
4.5 Ympäristön häiriötekijät 37
4.5 Nimistö 37
5. Asemakaavan toteutus 38
6. Kaavatyöhön osallistuneet 38
7. Asemakaavan seurantalomake 41
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 43
9. Muu suunnitteluaineisto 50
10. Rakentamisohje 53

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Kaavaa varten tehdyt selvitykset:

- Linnan kartanon viitesuunnitelma asemakaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016
- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kulttuuriympäristö ja arvoalueet, osa I, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Rakennukset, osa II, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016
- Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset, Faunatica Oy 2015
- Linnan kartanon maaperäolosuhteet ja rakennettavuus Vantaanjoen ranta-alueella, Vantaan kaupunki, Geotekniikkayksikkö 2015
- Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy 2015

- Linnan kartanopuutarhan inventointi, Puutarha -ja puistoinventointikurssin oppilastyöt, Aalto-yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, 2016
- Vantaan Linnan kartanon arkeologiset koetutkimukset 30.5.-1.6.2016, Vantaan kaupunginmuseo

Muut kaavaan liittyvät selvitykset:
- Marja-Vantaan osayleiskaava 2006 selvityksineen
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, 2009 FCG
- Kulttuurimaisemaselvitys 2005 Vantaan kaupunkisuunnittelu
- Vantaan ratsastusreittien ja -keskusten tarveselvitys, Vantaan kaupunki 2004
- Rakennuskulttuuri Vantaalla –inventointi 1981, kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Vantaan kaupunki 2002.
- VAARI-inventointi, valmistui Länsi-Vantaan osalta 2013.
- Saukkoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy

1. TIIVISTELMÄ

Linnantalo Oy haki asemakaavaa Linnan kartanon alueelle 31.3.2015. Hakijan tavoitteena on ollut löytää toimintoja, jotka tuottavat kartanon ylläpidon aiheuttamat kustannukset sekä palvelevat ympäristön asukkaita. Hakija on teettänyt arkkitehtikonsultilla (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler) työn, jossa selvitettiin kartanon kehittämisen mahdollisuuksia. Asemakaavaratkaisua on kehitetty yhdessä hakijan ja hakijan konsulttien, maanomistajien, kaavoittajien, museoviranomaisten ja eri alojen asiantuntijoiden kanssa.

Linnan kartanon kaava-alueen kokonaispinta-ala on 36,9 hehtaaria. Kaava-alueella sijaitsee Linnan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kartanopuutarha kasvihuoneineen, vanha navetta sekä pelto- ja metsäalueita. Alueella on useita arvokkaita luontokohteita, maisemallisesti arvokkaita avoimia alueita sekä kolme muinaismuistoaluetta. Kaava-alue sisältyy Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö 1995). Alueella tulee vaalia arvokkaan maisema-alueen maisemallisten sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä. Lisäksi alue sisältyy Vantaan yleiskaavassa (2007) määritellylle kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle, jolla rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava.

Alueen asemakaavassa mahdollistetaan Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennuksille, siirtolapuutarha-alueelle sekä pientalotontteja täydentäville asuin-, sauna- ja talousrakennuksille. Lisärakentaminen on sovitettu alueelle siten, että alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon ympäristön arvot säilyvät. Lisäksi kaavaratkaisussa on huomioitu Vantaanjoen luontoarvot. Asemakaavaratkaisussa lisärakentaminen sopeutuu alueen maisemaan ja kulttuuriympäristöön luontevasti jättäen alueen luontoarvojen ja maiseman kannalta arvokkaat alueet rakentamattomiksi.

Pääosa kaava-alueesta on palvelurakennusten korttelialuetta (P/s). Kaksi Linnan kartanon pihapiiristä erillään olevaa talon pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Luoteessa sijaitseva peltoaukea on määritelty siirtolapuutarha- /palstaviljelyalueeksi (RP). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (VL), Vantaanjoen vesialuetta ja Kylänpääntien katualuetta. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10 010 k-m^2, josta suojeltavien rakennusten kerrosalan osuus on 2 510 k-m^2.

Palvelurakennusten korttelialueella (P/s) mahdollistetaan ratsastuskeskuksen rakentaminen n. 50 hevoselle sisältäen uuden tallin (750 k-m^2) ja maneesin (2500 k-m^2) ja kaksi asuinrakennusta (2 x 80 k-m^2). Lisäksi asemakaavassa mahdollistetaan kartanon vanhojen kasvihuoneiden käyttö varastorakennuksena tai kasvihuoneena (1100 k-m^2) ja muuttaminen majoitusrakennukseksi (500 k-m^2).

Siirtolapuutarha- /palstaviljelyalueella (RP) asemakaava mahdollistaa siirtolapuutarha-alueen rakentamisen enintään 60 siirtolapuutarhamökille (60 x 30 m^2) ja -palstalle sekä toimintaa tukevien huoltorakennuksen (200 k-m^2), asuinrakennuksen (160 k-m^2) ja saunarakennuksen (100 k-m^2) rakentamisen. Linnan siirtolapuutarhan alueelle on laadittu sitova Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje.

Erillispientalojen korttelialueilla (AO/s) tonteilla 3 ja 4 mahdollistetaan kahden pientalotontin täydentäminen. Tontille 4 mahdollistetaan saunarakennuksen (60 k-m^2) ja talousrakennuksen (50 k-m^2) rakentaminen. Tontilla 3 mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen (150 k-m^2) ja talousrakennuksen (70 k-m^2) rakentaminen.

Alueelle on laadittu kattavat kulttuuri- ja luonnonympäristöä suojelevat määräykset. Yhteensä kymmenen Linnan kartanoympäristöön kuuluvaa rakennusta, yksi raunio, kolme muinaismuistoaluetta sekä kartanopuutarha on suojeltu. Alueella on määritelty yksi luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, kaksi arvokkaan puuston aluetta sekä kolme maisemallisista syistä avoimina säilytettävää aluetta. Vantaanjoki on määritelty Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Koko kaava-alue on määritelty säilytettäväksi ympäristöksi (/s) lukuun ottamatta uutta siirtolapuutarhaa. Korttelialueille on annettu yksityiskohtaisia arvoja suojelevia ja palauttavia määräyksiä ympäristön ja uudisrakentamisen osalta.

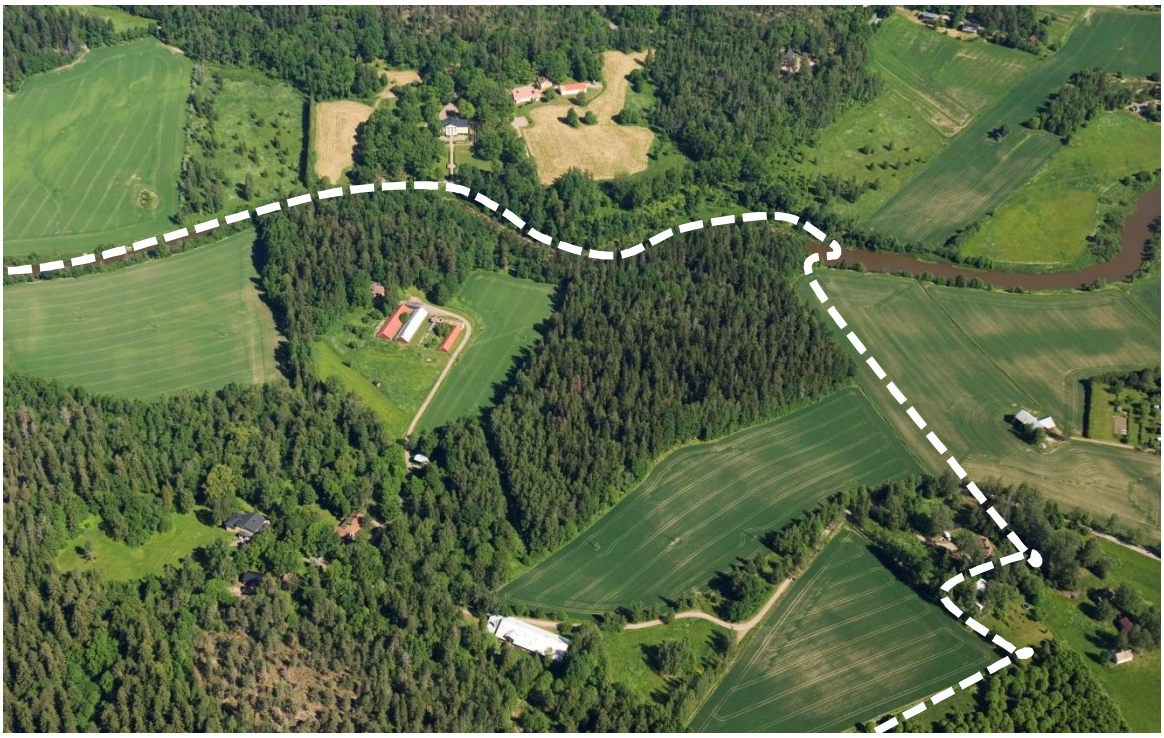
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

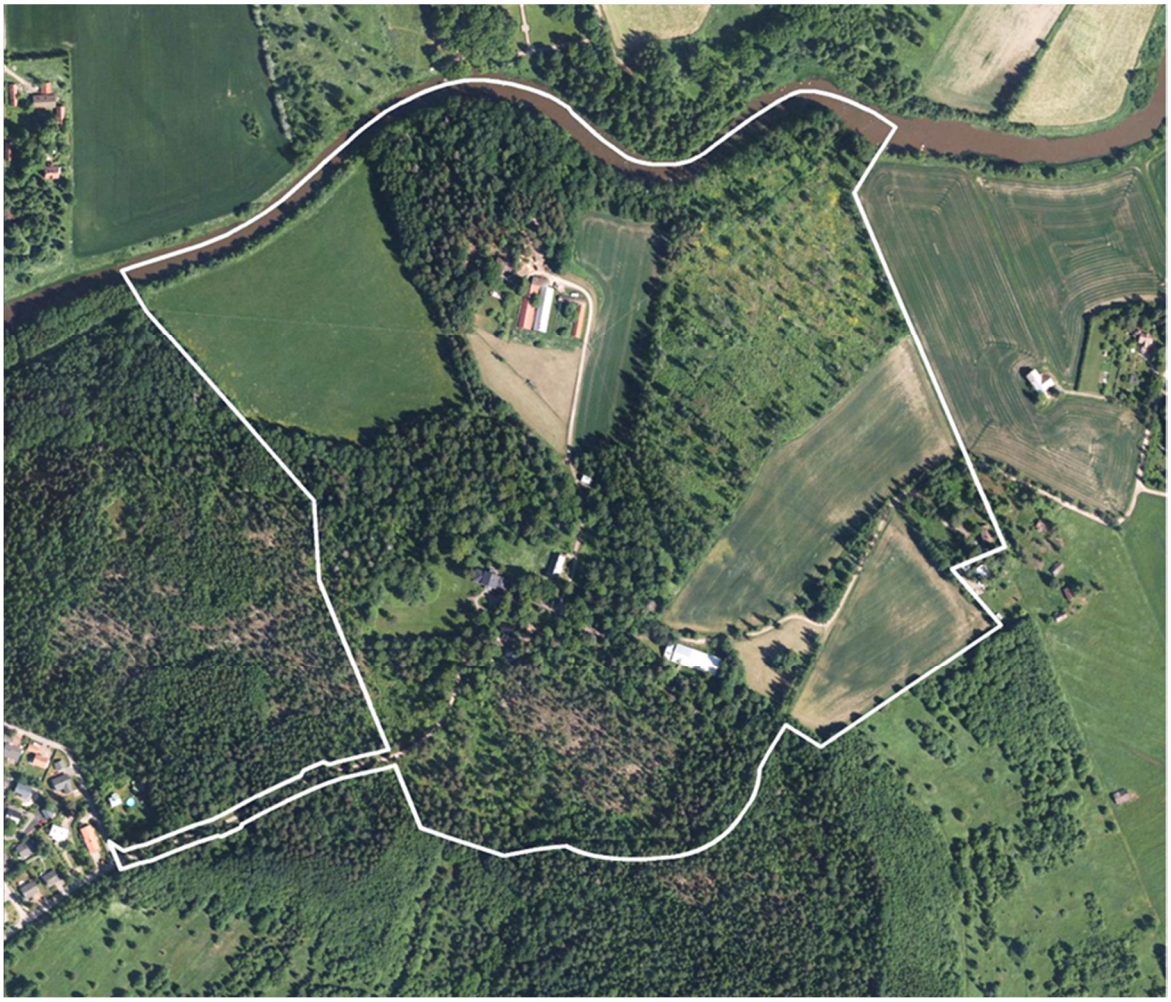
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella Linnan kartanon alueella, noin 3 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta pohjoiseen, Vantaanjoen etelärannalla. Linnan kartanon kaava-alueen kokonaispinta-ala on 36,9 hehtaaria. Kaava-alue sisältää pohjoisreunalla mutkittelevan Vantaanjoen vesialuetta, ja jonka toisella puolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas Königstedtin kartanoalue. Aluetta rajaa lännessä ja etelässä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä metsäalue. Idän ja koillisen puolella kaava-alue rajautuu viereiseen kiinteistöön ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään laajaan avoimeen peltonäkymään.

Kaava-alueella sijaitsee Linnan kartanon kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, puutarha kasvihuoneineen, vanha navetta sekä pelto- ja metsäalueita. Linnan alueen historia ulottuu aina 1500-luvulle asti. Alueella on myös useita arvokkaita luontokohteita, maisemallisesti arvokkaita avoimia alueita, arvokkaita avoimina säilyneitä pitkiä näkymiä ympäristöön sekä kolme muinaismuistoaluetta.



ViistoIlmakuva Linnan kartanon alueesta nykytilanteessa. Katkoviivalla on merkitty kaava-alueen raja.



Ilmakuva Linnan kartanon alueesta nykytilanteesta. Valkoisella viivalla on merkitty kaava-alueen raja.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Linnan kartanon alue kuuluu maakunnalliseen suurmaisemaan alueella Helsinki-Espoo – Kauniainen – Vantaa. Kaupungistuvan yhdyskuntarakenteen keskelle jääneelle Vantaanjokilaakson ja keskiaikaisen Suuren Rantatien varren kulttuurimaisemalle ovat luonteenomaisia laajat viljelymaisemat ja 1500–1600-lukujen kartanokulttuuri. Erityisesti Suuren Rantatien läheisyyteen on muodostunut suuria kyliä. Linnan kartano kuuluu vanhaan Keimolan kylään.

Kaava-alueen tärkeimmät maisemaelementit ovat metsä, metsäsaareke, kallioalueet, viljelty maatalousmaa (n. 12 ha), kartanoalueen puutarha- ja piha-alueet, vanha historiallinen tieverkosto ja polut sekä Vantaanjokilaakson jokimaisema – ja luonto. Vantaanjokilaakso kaava-alueen pohjoisosassa on merkittävin maisemallinen elementti alueella. Jokilaaksoa rajaa etelässä ja lounaassa kallioiset ja metsäiset mäet, jotka luovat jokilaaksolle vahvan reunan. Alueen maisemakuvalle luonteenomaista ovat avoimet ja kumpuilevat peltoaukeat, jotka muodostavat ympäristöön pitkiä näkymiä.



Näkymä Linnan kartanon navetan luota pohjoiseen yli peltoaukeiden ja Vantaanjoen.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Faunatica Oy toteutti keväällä ja kesällä 2015 Linnantalo Oy:n toimeksiannosta luontoselvityksiä Vantaan Linnan kartanon alueella. Alueella tehtiin luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys, liitooravaselvitys sekä lepakkoselvitys.

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksessä rajattiin kuusi arvokasta luontotyyppikohdetta. Lisäksi paikannettiin peruskarttaan merkitsemätön noro, yksi uhanalaisen ja rauhoitetun kasvilajin vuorijalavan esiintymä ja kahdeksan haitallisen vieraskasvilajin esiintymää, joista viisi melko laajaa. Kookkaita tai muuten huomionarvoisia puuyksilöitä, puuryhmiä tai maisemapuita paikannettiin 34. Kaksi arvokkaista luontotyyppikohteista luokiteltiin arvoluokkaan I alueellisesti huomattavan arvokkaina. Molempien arvoluokan I lehtokohteiden (kuviot 1 ja 2) säästämistä suositeltiin. Lehtokohde 1 on luonnonsuojelulain 29 § mukainen luontotyyppi, jota ei lain mukaan saa muuttaa niin, että sen ominaispiirteet muuttuvat. ELY-keskus määrittelee suojeltuun luontotyyppiin kuuluvan alueen rajat ja antaa päätöksen tiedoksi alueen omistajille ja haltijoille.

Muut luontotyyppikohteet ovat arvoluokan III paikallisesti arvokkaita kohteita, jotka on suositeltu säästettävän rakentamiselta ja muulta kohteita heikentävältä toiminnalta aina, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Myös vuorijalavaesiintymä sekä kookkaat puuyksilöt ja -ryhmät suositellaan säästettävän rakentamiselta silloin, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Selvityksessä suositellaan suunnitelman tekemistä siitä, miten haitallisten vieraskasvilajien leviäminen alueella estetään. Lisäksi suositellaan metsäalueille myös kääpä- ja lahopuukovakuoriaisselvityksiä.

Alueella on liito-oravalle sopivaa ja hyvin sopivaa metsää. Alueen länsiosasta löytyi yhden järeän kuusen alta liito-oravan papanoita. Papanat vaikuttivat vanhoilta ja niitä oli melko vähän; alue on mahdollisesti osa liito-oravakoiraan laajaa reviiriä, jota se on kiertänyt kevättalven aikana. Aiempia liito-oravahavaintoja (vuodelta 2004) on selvitysalueen länsipuolelta, jossa voi edelleen olla naarasreviiri. Metsäalue, josta papanoita löytyi, suositellaan suojeltavaksi arvokkaana luontotyyppikohteena (lehtokuvio 2), jolloin suojellaan myös mahdollinen liito-oravan reviiri.

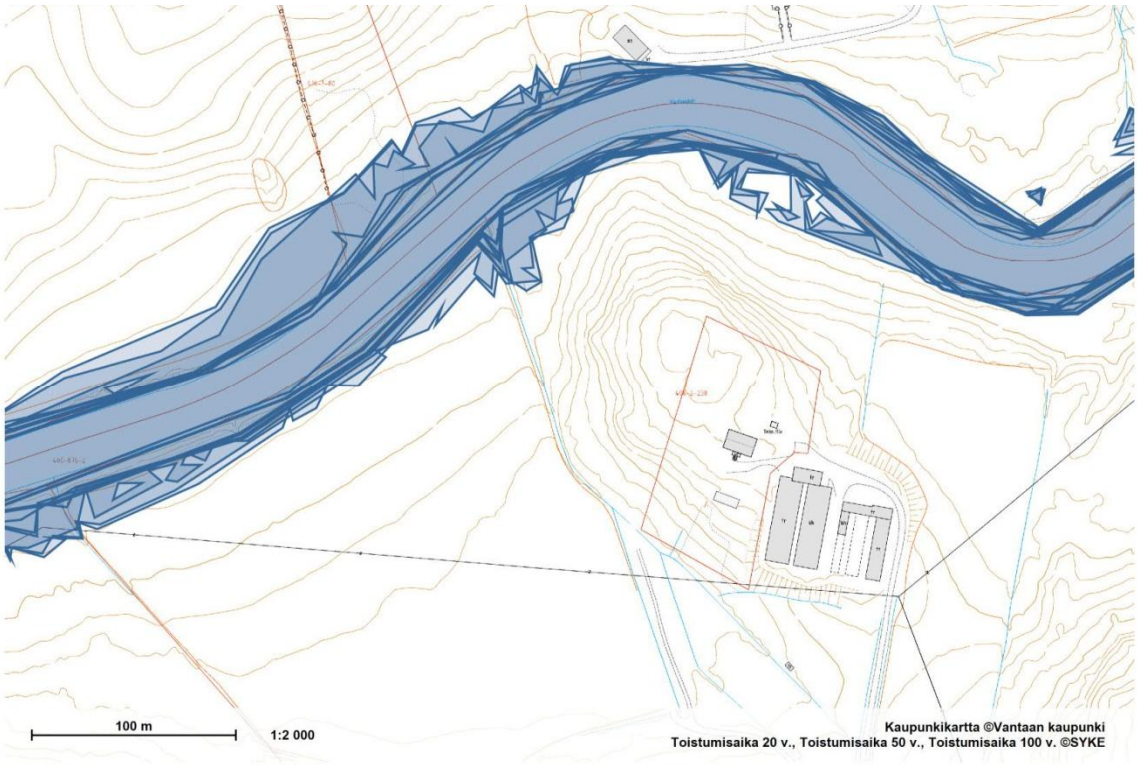
Selvitysalueella havaittiin neljästä lepakkolajista tai -lajiparista yhteensä 69 yksilöä. Havaitut lajit olivat pikkulepakko, pohjanlepakko, vesisiippa ja viiksisiippa/isoviiksisiippa. Pikkulepakko on harvinainen ja uhanalainen, muut ovat Suomen yleisimpiä lepakkolajeja. Selvitysalueelta rajattiin kaksi lepakoille tärkeää aluetta; yksi tärkeä ruokailualue ja yksi muu lepakoiden käyttämä alue. Tärkeä ruokailualue jokirannassa suositellaan jätettävän mahdollisimman luonnontilaiseksi. Kartanon ympäristö suositellaan jätettävän puustoiseksi.

Keiron Oy teki vuonna 2015 koko Vantaajoen vesistöaluetta Vantaalla koskevan saukkoselvityksen. Linnan kartanon alueella ei todettu saukon pesintää, mutta ranta-alue on saukolle soveltuvaa elinympäristöä.

*Linnan kartanon alueelta on tehty luontoselvitys vuonna 2015 (*Faunatica Oy). Saukkoselvitys vuonna 2015 (Keiron Oy).

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pohjoisosassa on Vantaanjoki, joka on luokiteltu Natura 2000 -verkoston kohteeksi. Linnan kartanon pihapiirin länsipuolella sijaitsee vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde: luonnontilainen noro. Kaava-alue laskee maastoltaan pohjoiseen kohti Vantaanjokea. Alueen hulevedet valuvat pääosin Vantaanjokeen. Kaava-alueella Vantaanjoen tulva-alueet ovat hyvin maltilliset. Linnan kartanon kaava-alueella kaikki lähes kaikki pintamateriaalit on vettä läpäiseviä. Alue ei ole pohjavesialuetta.



Kuvassa on esitetty Vantaanjoen tulviminen kaava-alueen pohjoisosassa. Kuvassa tulvien toistumisajat 20 v. 50v. ja 100v.

Maaperä

Kaava-alueen maaperäolosuhteet ovat pintamaalajikartan mukaan vaihtelevat. Vantaanjoen lähellä ja alueen itäosalla maaperä on pääosin savea. Kaava-alueen eteläosa on kallioista moreenialuetta. Kaava-alueen keskivaiheilla ja itäreunalla on kallioisia moreenimäkiä, joiden ympärillä maaperä on silttiä ja savea.

Vantaanjoen varrella olevalla peltoalueella on tehty paino- ja siipikairauksia, joiden perusteella savikerroksen paksuus on noin 7-9 metriä. Saven suljettu leikkauslujuus on alimmillaan noin 12 kPa ja vesipitoisuus vaihtelee välillä 40 – 80 %. Saven alla on noin 2-4 metriä paksu silttikerros ja siltin alla hiekkaa ja moreenia. Peltoalueelle asennetussa pohjavesiputkessa pohjavesi on ollut noin 1,5 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

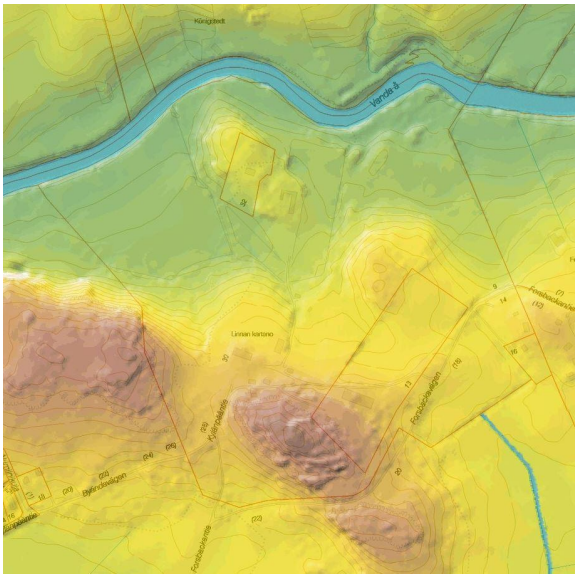
Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan varaan. Savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Savialueilla kunnallisteknisten rakenteiden ja liikennöitävien piha-alueiden rakentamisessa tulee varautua pohjanvahvistustoimenpiteisiin, kuten stabilointiin tai kevennyksiin. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

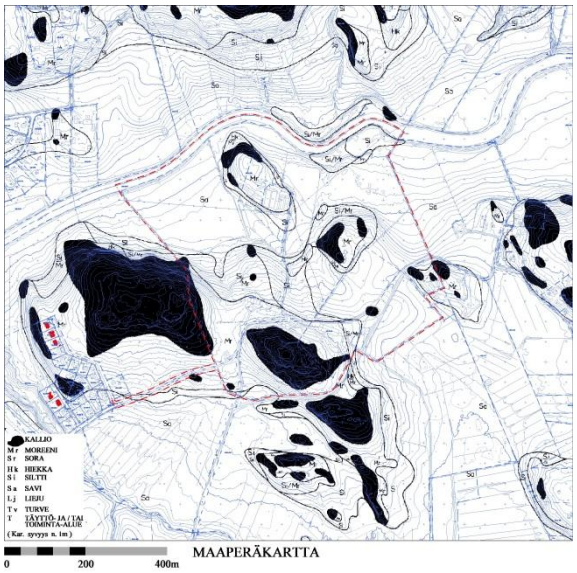
Tehtyjen stabiliteettitarkastelujen perusteella Vantaanjoen lähellä olevan peltoalueen vakavuus joen suuntaan ei ole riittävä lisärakentamiselle alle 55 metrin etäisyydellä joen rannasta. Alueelle tuotavat maatäytöt heikentävät maapohjan vakavuutta. Ranta-alueen stabiliteetti on huomioitava suunniteltaessa rakentamista alueelle.

Linnan kartanon alueelta on tehty selvitys: Linnan kartanon maaperäolosuhteet ja rakennettavuus Vantaanjoen ranta-alueella (Vantaan kaupunki, Geotekniikkayksikkö 2015).

Topografia

Kaava-alueen eteläosassa on metsäinen kalliomäki. Lännen puolella kaava-aluetta rajaa kallioinen metsäalue. Mäet rajaavat pohjoista kohti loivasti laskevaa Vantaanjokilaaksoa. Maaston korot vaihtelevat etelän kalliomäen +71 ja Vantaanjoen rannan +28 metrin välillä.





Vasemmalla kuva, joka kuvastaa Linnan kartanon kaava-alueen topografiaa. Oikealla on esitetty kaava-alueen maaperäkartta.

2.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön historia

Linnan historia ulottuu aina 1500-luvulle asti. Linnan ensimmäiset tunnetut omistajat ovat Jöns Larsson ja Jacob Jönsson sekä heidän jälkeläisensä, jotka omistivat alueen vuodesta 1540 aina 1630-luvulle saakka. Nykyisen Linnan kartanon kantatila muodostui kahdesta autiotilasta, jotka annettiin panttina Matts Tönnessonille vuonna 1636. Aateloitu Tönnesson, sittemmin Creutzhammar, osti tilalle rälssioikeudet vuonna 1643. Creutzhammarin sukulaisia asui talossa noin 1700-luvun puoliväliin asti, jonka jälkeen omistajina oli kaksi upseeria vuoron perään. 1700-luvun lopusta 1800-luvun alkuun tilan omisti Löfmanin suku.

Kenraalimajuri Alexander Jakob von Wendt omisti kartanon vuosina 1843 - 1852. Von Wendtin aikana kartanon päärakennus uusittiin nykyiseen uusklassilliseen asuunsa ja sen pohjoispuolelle rakennettiin englantilaistyylinen maisemapuisto. Tilaan liitettiin vuonna 1842 Byända-niminen puolikas Petasin ratsutilasta ja noin vuonna 1900 puolet Sarasin perintötilasta. Von Wendtin jälkeen kartano oli Carl Olof Cronstedtin ja hänen sukulaistensa omistuksessa, kunnes siirtyi Stockmannin suvun hallintaan vuonna 1915.

Stockmannien aikana alueella toimi kauppapuutarha, jonka tuotteita myytiin Helsinkiin. Linnassa tuotettiin viljaa, maitoa, vihanneksia ja puutarhatuotteita. Puutarha oli noin kahden hehtaarin laajuinen. Vuonna 1936 kartanon omistajaksi tuli kauppaneuvos Karl Stockmannin perustama osakeyhtiö Linna gård. Kartano siirtyi vuonna 1973 Korpivaaran suvun haltuun. Kartanon nykyinen omistaja on Linnantalo Oy.

Rakennetun kulttuuriympäristön nykytilanne

Linnan kartanolla ja sen mailla on ollut useita omistajia ja käyttötarkoituksia, mutta rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus on edelleen melko ehjä. Rakennukset ja tiestö ovat muotoutuneet nykyiseen asuunsa erilaisten vaiheiden jälkeen. Maankäytön muutokset, erityisesti laiduntavista eläimistä luopuminen, ovat kuitenkin aiheuttaneet merkittäviä muutoksia maisemassa viime vuosikymmeninä erityisesti umpeenkasvun myötä. Ulkoalueiden ylläpidossa on keskitytty lähinnä rakennusten lähiympäristöön, jolloin esimerkiksi kartanon puistometsä ja Vantaanjoen varsi ovat kasvaneet umpeen. Toisaalta alueelta on yhä löydettävissä merkkejä ja jäänteitä vanhoista käyttötarkoituksista ja rakenteista, jotka kertovat kartanon historiasta. Myös nykyiset toiminnot, kuten rakennusten vuokraaminen, ovat osaltaan auttaneet pitämään kartanoalueen ylläpidon piirissä. Vanhan kartanomiljöön rikkovia uusia rakennuksia ei juurikaan ole rakennettu.

<u>Muinaismuistot</u>

Linnan kartanon alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä: Historiallinen kylätontti (Borgby / Keimola, Linna) ja historiallinen kulkuväylä (Linna, Linna-Keimby / Keimola). Historiallinen kylätontti käsittää kaksi aluetta kaava-alueella: Linnan kartanon ympäristön ja Puutarhurin tontin pohjoispuolella olevan osan. Historiallinen kulkuväylä käsittää vanhan 1700-luvun tielinjauksen alueen eteläreunassa.

<u>Rakennuskanta, pihapiirit ja puutarha</u>

Kartanon rakennuskanta on peräisin enimmäkseen 1800 – 1900 -luvuilta. Päärakennus ja tilanhoitajan asunto ovat sijainneet nykyisillä paikoillaan jo 1700 -luvun lopulta asti. Tilanhoitajan talo on sijainnut paikallaan jo 1700 -luvulla ja sitä on käytetty myös päärakennuksena. Päärakennuksen ympäristöön on muodostettu 1700 – 1800 -lukujen aikana puutarha ja 1800 -luvulla englantilaistyylinen puisto, joka vielä on pääpiirteissään jäljellä. Päärakennuksen pihapiirin pohjoispuolella si-

jaitsevat lisäksi puutarhurin talo ja kasvihuoneet. Kartanon pihapiiristä itään, Kylänpääntien varressa kalliomäen juurella sijaitsee kivinen navettarakennus, jonka vanhimmat osat on rakennettu 1800-luvun lopulla. Navetan nykyinen ulkoasu on vuodelta 1925.

Tiestö

Linnan kartanon kaava-alueella on monen ikäistä polku- ja tieverkostoa, joiden linjaukset paikoin mukailevat alueen vanhoja linjauksia. Osa poluista on jäänyt pois käytöstä ja peittynyt uuden maankäytön alle tai tuhoutunut käyttämättöminä. Kaava-alueen eteläreunalla kulkee vanha 1700-luvulta peräisin oleva tielinjaus, joka on nykyiseltä nimeltään Forsbackantie. Nykyisin käytössä oleva tielinja on kartanon pihapiirin läpi kulkeva Kylänpääntie.

Pellot ja jokivarsi

Avoimet pellot ovat tärkeä osa kartanon nykyistä ilmettä. Maisemallisesti merkittäviä peltoja ovat puutarhurin talon ympäristön pellot sekä kartanoalueen länsirajalla aukeavat pellot, joiden kautta kartano liittyy maisemallisesti arvokkaaseen ja visuaalisesti yhtenäiseen Seutulan kylän pelto- ja jokimaisemaan. Vantaanjoen varressa on ollut avoimia niittyjä, jotka ovat nykyään kasvaneet umpeen. Umpeen kasvamisen seurauksena näkymät Vantaanjoelle ovat monin paikoin peittyneet.

Linnan kartanon alueelta on laadittu vuonna 2015 Linnan kartanon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (osa I), joka koskee alueen kulttuuriympäristöä ja arvoalueita. Lisäksi on laadittu Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (osa II), jossa kartanoalueen rakennukset on inventoitu. Kaavatyön yhteydessä on suoritettu Vantaan Linnan kartanon arkeologiset koetutkimukset 30.5.-1.6.2016 Vantaan kaupunginmuseon toimesta. Lisäksi alueen kartanopuutarhaa on inventoitu Puutarha- ja puistoinventointikurssin oppilastöinä (Aalto- yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, 2015).



Linnan kartanon pihapiiriä.



Vanhojen kasvihuoneiden alue



Linnan kartanon päärakennus nykyisessä asussaan.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alue kuuluu Kivistön suuralueeseen, jossa asuu tällä hetkellä noin 8900 asukasta (v.2015). Alue kuuluu myös Kivistön kaupunginosaan nro 23, jossa asuu tällä hetkellä noin 3700 asukasta (v. 2015). Kivistön kaupunginosan asukasmäärästä hieman yli 60 % on 16 - 64 -vuotiaita. Linnan kartanon kaava-alue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä rakentuvasta Kivistön uudesta keskustasta. Kivistön uuteen keskustaan on sijoittumassa n. 15 000 asukasta. Ensimmäiset asunnot keskustan alueelle ovat valmistuneet vuonna 2015.

Asuminen

Linnan kartanon kaava-alueella on asuntoja alueen vanhoissa kartanoympäristöön liittyvissä asuinrakennuksissa; Linnan kartanon päärakennuksessa, Tilanhoitajan talossa, Karjahoitajan asuinrakennuksessa, navettatyöntekijöiden asuinrakennuksessa, Navetan päädyn asuinhuoneistossa, Puutarhurin talossa ja Lustigkullassa. Kaikki alueen asunnot eivät ole asuinkäytössä.

Palvelut ja työpaikat

Linnan kartanon kaava-alueella ei ole palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät päiväkodit, koulut, päivittäistavarakaupat, kahvilat ja ravintolat sijaitsevat Kivistön vanhalla pientaloalueella, Kannistossa

ja Kivistön keskustassa. Laajemmat palvelut ovat Myyrmäessä ja Martinlaaksossa. Uuteen Kivistön keskustaan on suunnitteilla laaja kaupallinen keskittymä, joka tarjoaa alueelle tulevaisuudessa laajan palveluvalikoiman.

Yhdyskuntarakenne

Linnan kartanon kaava-alue sijaitsee Kivistön kaupungistuvan yhdyskuntarakenteen reunalla Vantaanjokilaaksossa. Kaava-alue on vanhaa kartanoympäristöä, joka on sijoittunut keskiaikaisen suuren Rantatien ja Vantaanjoen väliin jäävälle historialliselle kyläalueelle. Kartanoympäristössä sijaitsee päärakennuksen lisäksi tilan toimintaan liittyviä rakennuksia ja puutarha- ja viljelyalueita.

Virkistys

Linnan kartanon kaava-alue on tällä hetkellä yksityistä aluetta, eikä alueen pihapiirejä, peltoja ja kulkureittejä ole mahdollisuutta käyttää virkistystarkoitukseen. Alueen metsäalueita on sallittua käyttää jokamiehenoikeuden vuoksi.

Liikenne

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa ja alueen läpikulku on kiellettyä. Liikenne rajoittuu siis alueella asuvien liikkumiseen. Julkisen liikenteen lähin yhteys on linja 443 ja 443K (Kivistö - Vestra, Kivistö – Luhtaanmäki - Vestra), jonka bussipysäkki on Keimolantien ja Kylänpääntien risteyksessä. Arkisin vuoroja on aamuisin ja iltapäivisin noin puolen tunnin välein, päivällä, illalla ja viikonloppuisin tunnin välein. Myös Riipiläntien ja Forsbackantien risteyksessä on bussipysäkki, josta liikennöin linjat 444, 445, 446 ja 576.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueella ei ole kunnallista vesijohtoverkostoa. Lähin kunnallinen vesijohtoverkostoon kuuluva alue on kaava-alueen lounaispuolella sijaisella pientaloalueella. Linnan kartanon kaava-alueen kiinteistöt saavat käyttövetensä alueen monista kaivoista. Navettatyöntekijöiden talo saa vetensä rakennuksesta pohjoiseen sijaitsevan pellon keskellä olevasta kaivosta. Puutarhurin tontilla on oma kaivo. Muut alueen asuinrakennukset saavat vetensä kaava-alueen eteläosassa mäellä sijaitsevasta kaivosta/pumppuhuoneesta. Kaivojen vesimäärien riittävyys tulevaa toimintaa varten on tarkistettu.

Jätevesiviemäröinti

Alueella ei ole jätevesiviemäröintiä.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Lähes kaikki alueen pintamateriaalit ovat vettä läpäiseviä ja hulevedet imeytyvät maaperään tai kulkeutuvat pinta-valuntana alueen avo-ojiin ja painanteisiin.

Kaukolämpö

Kaava-alueella ei ole kaukolämpöverkostoa.

Sähköverkko

Alueella on pienjänniteverkko 0,4kW ja ilmajohtona keskijänniteverkko 20 kW. Kaava-alueella Ilmajohto kulkee alueen läntisen peltoaukean läpi vanhojen kasvihuoneiden kulmalle haarautuen

koilliseen kohti Vantaanjokea ja kaakkoon kohti navettarakennusta.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualue sijoittuu lentomeluvyöhyke 3:n ulkopuolelle, joka ei rajoita uutta asuntorakentamista. Tiemelu tai lentomelu ei aiheuta erityistoimenpiteitä suunnittelualueella.

Vanha kaatopaikka

Suunnittelualueen kaakkoisosassa navettarakennuksen eteläpuolella on vanha kaatopaikka, jossa on ympäristölle haitallista jätettä, mm. ruostuneita tynnyreitä, autonromu, piikkilankaa ja rakennusjätettä. Kyseessä on todennäköisesti kartanon omassa käytössä ollut kaatopaikka. Asia on todettu kaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä (Faunatica Oy 2015). Ensimmäisessä luontoselvityksen versiossa vanha kaatopaikka on merkitty kartalle navettarakennuksen eteläpuolelle, mutta lopullisessa versiossa kaatopaikka on mainittu ainoastaan tekstissä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen maat ovat pääosin yksityisessä omistuksessa (36,0 ha). Kapea maa-alue kaava-alueen eteläosassa sekä Kylänpääntien katualue (yhteensä 0,90 ha) on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

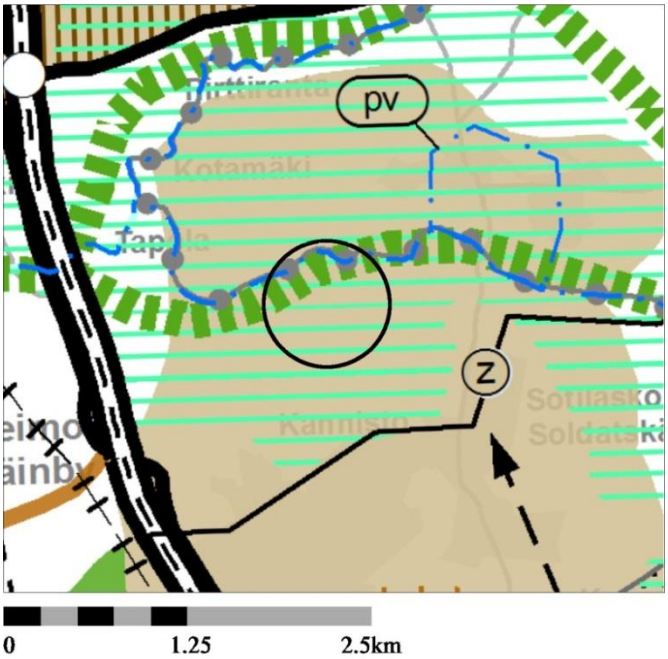
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteet ja tavoitteiden kannalta keskeiset ratkaisut on tehty osayleiskaavassa. Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Aluetta koskevat erityisesti tavoitteet kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyttämisestä.

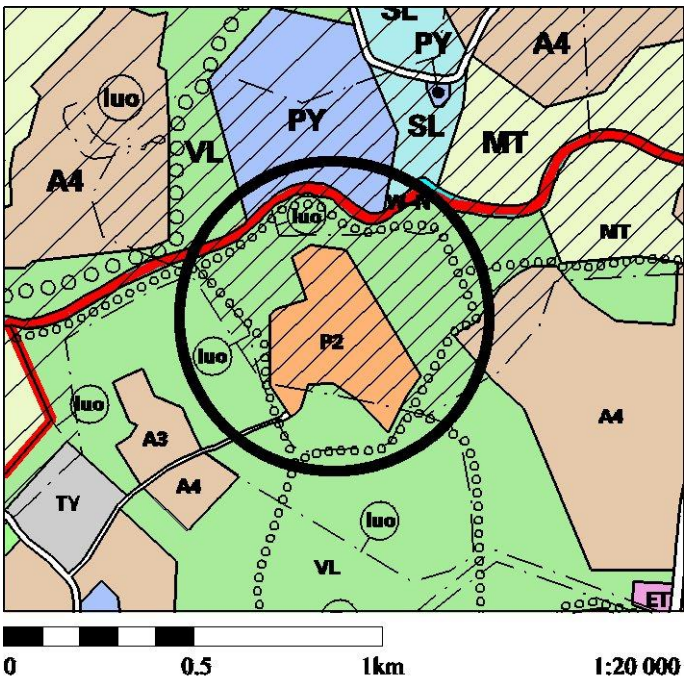
Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä vuodelta 2014 sisältää vahvistetut merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan 1.-4. vaiheseutukaavat sekä Maakuntakaava 2000. Siinä kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva Vantaanjoki on merkitty Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi tai ehdotetuksi alueeksi ja vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pienvesialueeksi. Alueen pohjoisosaan on merkitty myös viheryhteystarve. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa Vantaanjokilaakso on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (Valtioneuvoston päätös 1995). Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä. Ympyrä kartalla osoittaa asemakaavatyön suuntaa-antavan sijainnin.



Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualueella on lähivirkistysaluetta (VL) ja palvelujen aluetta (P2). Palvelujen alue (P2) varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. P2-alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. P2-alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Se sisältää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) ja ohjeellisia ulkoilureittejä. Vantaanjoki on vesialuetta, joka on ehdotettu Natura 2000 –verkostoon. Suunnittelu on pääosin osayleiskaavan mukaista. Ympyrä kartalla osoittaa asemakaavatyön suuntaa-antavan sijainnin.



Asemakaava

Alueelle ei ole asemakaavaa. Kaava-alue liittyy kaavoitettuun pientaloalueeseen lounaassa.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä. Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä tontteina 92-406-2-171 (Linna), 92-406-2-238 (Puutarhurin tila) ja 92-406-2-148 (Linnanmäki).

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Ennen kaavoitushakemuksen saapumista ja kaavoitustyön aloittamista käytiin neuvotteluja kaavan laatimisen edellytyksistä suhteessa Vantaan maapoliittisiin linjauksiin. Linnantalo Oy:n jättämä asemakaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 31.3.2015. Asemakaava sai työohjelmassa numeron 232200 ja kaavoitus tuli vireille 13.3.2015.

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63§:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 13.3.2015. Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehden kaavoituskatsauksessa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 15.4.2015 mennessä.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen:

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 10 kappaletta:

1 Museovirasto 16.4.2015

Linnan kartanon alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä: kylätontti ja vanha tieura. Museovirasto esittää, että tulevissa suunnitelmissa pyritään huomioimaan muinaisjäännökset niin, että ne säilyisivät merkkeinä alueen varhaisemmasta maankäytöstä. Jos kuitenkin rakentamista suunnitellaan muinaisjäännösalueille, niin tällöin säilyneet muinaisjäännösalueet ja rakenteet on tutkittava arkeologisesti ennen alueille rakentamista.

Vastine: Alueella on kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä: kylätontti ja vanha tieura. Historiallinen kylätontti käsittää kaksi aluetta kaava-alueella: Linnan kartanon ympäristön ja Puutarhurin tontin pohjoispuolella olevan osan. Historiallinen kulkuväylä käsittää vanhan 1700-luvun tielinjauksen alueen eteläreunassa . Alueella on suoritettu Vantaan kaupunginmuseon toimesta Vantaan Linnan kartanon arkeologiset koetutkimukset 30.5.-1.6.2016 historiallisen kylätontin alueella. Koetutkimuksissa ei tehty löydöksiä ja muinaismuisto-alueen rajausta muutettiin koetutkimusten tulosten perusteella. Asemakaavassa kylätontin ja vanhan tieuran muinaisjäännösalueille ei ole osoitettu uudisrakentamista. Muinaisjäännökset on merkitty kaavakarttaan merkinnällä sm = Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

2 Vantaan kaupunginmuseo 13.4.2015

Linnan kartano on vahvistettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi valtioneuvoston päätöksellä 1995. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Kulttuuriympäristöä ovat kulttuurimaisemat, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue kuuluu kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä ja puutarhainventointi ovat tärkeitä lähtökohtia aluekokonaisuuden ominaisluonteen tunnistamiseksi ja asemakaavan suojelutavoitteiden tunnistamiseksi.

Vastine: Linnan kartanon kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset rakennetusta kulttuuriympäristöstä: Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kulttuuriympäristö ja arvoalueet, osa I (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler Oy , 2015) ja Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Rakennukset, osa II (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler Oy, 2015). Lisäksi on laadittu Linnan kartanopuutarhan inventointi Puutarha- ja puistoinventointikurssin oppilastöinä (Aalto- yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, 2015). Näitä selvityksiä on käytetty pohjatietona, kun kaava-alueen suojelutavoitteita on tunnistettu. Tunnistettujen suojelutavoitteiden pohjalta on luotu kattavat suojelumääräykset kaava-alueelle.

3 HSY 23.1.2015

Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleistä vesihuoltoa. Kaavoitusprosessin aikana tulee laatia alustava suunnitelma alueen liittämiseksi yleisen vesihuollon piiriin ja kustannusarvio.

4 HSL 1.4.2015

Erityisesti ratsastuskeskuksen alueelle tulee todennäköisesti kulkemaan monia joukkoliikennettä käyttäviä nuoria. Alueen kaavoituksessa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen kulkuyhteydet joukkoliikennepalvelun äärelle Riipiläntien ja Keimolantien varrelle.

5 Vantaan energia 15.4.2015

Alueella sijaitsee pylväsmuuntamo ja keski- ja pienjänniteilmajohdot. Pylväsmuuntamon ja maakaapelin sijainti tulee huomioida kaavoituksessa. Tarvittaessa siirtolapuutarhan alueella kulkevan ilmajohdon voi siirtää. Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa.

6 Senaatti-kiinteistöt 15.4.2015

Vantaajoen vastakkaiselle puolelle suunnitellut muutokset muuttaisivat olennaisesti Königstedtin kartanon käyttöä, jolloin nykyisenlainen korkean tason neuvottelupaikkakäyttö on uhattuna. Vastarannalle suunnitellulta ulkoilutieltä ja saunalta olisi esteetön näkymä kartanon alueelle, jolloin muun muassa päärakennus ja kartanon sauna olisivat suoraan tarkkailtavissa ja kokousten turvallisuussuunnittelu vaikeutuisi huomattavasti. Ulkoilutien linjausta tulisi harkita siten, että kartanon käyttö turvallisuusluokitelluissa kokouksissa ja tapaamisissa olisi jatkossakin mahdollista. Lisäksi tulisi selvittää voidaanko joen rannalla liikkumista rajoittaa esimerkiksi suojavyöhykkeellä tai muulla vastaavalla tavalla.

Vastine: Senaatti-kiinteistöjen kanssa järjestettiin neuvottelu 7.9.2015. Neuvotteluissa sovittiin, että osayleiskaavan ulkoilureitille etsitään toinen linjaus kauemmaksi joenrannasta. Todettiin, että siirtolapuutarhan mitoitus edellyttää tässä vaiheessa vielä jatkosuunnittelua. Neuvottelussa keskusteltiin myös kasvillisuuden käsittelystä Vantaanjoen varressa. Turkkibackan pellon kohdalla, johon siirtolapuutarhaa on suunniteltu, on tällä hetkellä joen rannassa suojapuustoa. Königstedtin kartanon kannalta puustoisuus on koettu hyvänä, toisaalta avoimen maiseman valvonta on helpompaa. Todettiin, että erityisesti maisemasuunnittelijat paneutuvat tähän kysymykseen. Vantaan kaupunkisuunnittelu välittää tietoa suunnittelun edetessä. Keskustelua jatketaan ja pyritään suunnitteluvaiheessa löytämään osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

Kaavaratkaisussa Linnan kartanon kaava-alueen pohjoisessa osassa Vantaanjoen rannassa sijaitseva jalopuumetsikkö on määritelty luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonsuojelualueeksi. Alue tulee säilymään luonnontilaisena metsäisenä alueena, eikä alueen läpi ole kaavakartassa osoitettu ulkoilureittiä. Siirtolapuutarhan alueen pohjoispuolinen pelto on määritelty maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueeksi. Vantaanjoen rantavyöhykkeelle on kuitenkin jätetty noin 10 metriä leveä puu- ja pensasvyöhyke, jossa ympäristö säilytetään ennallaan. Tällöin rannassa oleva puu- ja pensaskasvillisuus peittää näkymät Vantaanjoelle ja Königstedtin kartanon suuntaan. Linnan siirtolapuutarhan sauna on määritelty sijoitettavaksi siirtolapuutarhan alueen sisälle vähintään noin 50 metriä Vantaanjoen rannasta. Vantaanjoen rantavyöhykkeelle ei ole osoitettu mitään siirtolapuutarhaan liittyvää toimintaa.

Tehtyjen suunnitteluratkaisujen vuoksi Linnan kartanon alueelta ei muodostu avoimia näkymiä Königstedtin kartanon suuntaan. Vantaanjoen pohjoiselle rantavyöhykkeelle ei myöskään ohjata minkäänlaista kulkua kaavassa.

7 Keimolan omakotiyhdistys 18.4.2015

Yhdistys haluaa painottaa ulkoilureittiyhteyksien vahvistamista Keimolantieltä Alumasta Forsbackantielle ja edelleen Riipiläntielle. Mielipiteessä kysyttiin myös, onko tässä yhteydessä tarpeen huomioida myös ulkoilupolut Forsbackantieltä Kanniston pohjoisosiin.

Vastine: Marja-Vantaan osayleiskaavassa on määritelty alueen ulkoilureittiverkosto, jota tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Linnan kartanon asemakaavatyössä vahvistetaan ulkoilureittiyhteyksiä kaava-alueella. Asemakaavassa osoitetaan sitova ulkoilureittiyhteys alueen läpi länsi-itä -suuntaisesti. Kaava-alueen ulkopuolisia ulkoilureittiyhteyksiä ei ratkaista tämän kaavatyön yhteydessä.

8 Forsbackantien tiekunta 15.4.2015

Tiekunta ei vastusta Linnan kartanon toiminnan kehittämistä, mutta toteaa, että kaavaan vaikutukset ympäristöön tulee ottaa huomioon. Asemakaavan luonnosmateriaalissa esitetty tielinjaus A tulisi poistaa ja tielinjaus B tulisi ottaa käyttöön. Vantaan kaupungin tulee ottaa Forsbackantie kunnossapito-ohjelmaansa, koska tienhoito on taloudellisesti raskasta tiekunnan osakkaille. Tielinjaus Linnan kartanolta Riipiläntielle tulisi muuttaa kulkemaan Forsbackankujan eteläpuolelta. Linnan kartanon alueelle tulee tehdä riittävästi ratsastusreittejä. Vesi- ja viemäriasioita tulee käsitellä laajemmin kaavatyön yhteydessä, koska alueella on monia käyttöveden puutteesta kärsiviä kiinteistöjä.

Vastine: Jatkotyö osoitti, että tähän asemakaavatyöhön ei voida sisällyttää B-vaihtoehtoa eli Forsbackantietä eikä muitakaan mielipiteessä esitettyjä reittiehdotuksia. Ne edellyttävät omaa asemakaavatyötä, jonka ottamisesta työohjelmaan vastaa aluearkkitehti vuosittain tarkennettaessa.

9 Kuolinpesä Liinakoski Urho ja Maire 15.4.2015

Ei huomautettavaa asemakaavan luonnosmateriaaliin. Alueelle tulee rakentaa riittävästi ratsastusreittejä, jotta voidaan vähentää hevosten liikkumista yleisillä teillä alueen lähistöllä.

10 Iris Smalenin perikunnan osakkaat Leena Toikkanen ja Martti Smalen 15.4.2016

Mielipiteessä toivotaan, että Vantaan kaupunki ryhtyisi tekemään mielipiteen antajan omistamalle kiinteistölle 92-418-4-9 (Forsbackantie 10-12) asemakaavaa, joka mahdollistaisi pientalojen rakentamisen. Todetaan, että asemakaavoituksen voisi toteuttaa Linnan kartanon asemakaavoituksen yhteydessä.

Vastine: Mielipiteessä mainittua aluetta ei ole ollut mahdollista kaavoittaa, koska se edellyttäisi pitkää uutta asemakaavoitettavaa katua Riipiläntielle. Kaupungilla ei ole edellytyksiä sen rakentamiseksi tässä vaiheessa.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Kaikki saadut mielipiteet otettiin huomioon asemakaavan suunnittelussa, lukuun ottamatta kaava-alueen laajentamista koskemaan koko Forsbackantietä Riipiläntielle saakka.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty maaomistajan ja kunnan yhteiset kaavatyötä koskevat tavoitteet. Tavoitteet eivät ole muuttuneet kaavatyön aikana.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt tavoitteet:

- mahdollistaa kartanoympäristön yhteyteen sopiva palvelutoiminta ja sen vaatima lisärakentaminen alueella
- säilyttää ja vahvistaa alueen erityispiirteitä
- maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön suojelu
- varmistaa hyvät ulkoilureitit ja alueen virkistyskäyttö

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

- Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Rakennamme jokivarsien ulkoilureitistöt yhtenäisiksi.
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun lähtökohtina on ollut hakijan (Linnantalo Oy) esittämät ratkaisut Linnan kartanoalueen kehittämiseksi. Asemakaavaratkaisua on kehitetty yhdessä hakijan ja hakijan konsulttien (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler ja Trafix Oy), maanomistajien, kaupunkisuunnittelijoiden ja eri alojen asiantuntijoiden kanssa. Vantaan kaupunki on laatinut asemakaavan yksityisille maille , koska hanke mahdollistaa Kivistön kaupunginosan palveluiden kehittymisen. Palveluiden edistäminen Linnan kartanon alueella laajentaa uuden Kivistön keskustan asukkaiden palvelutarjontaa lähiympäristössä ja siten lisää Kivistön alueen vetovoimaisuutta.

Linnan kartanon asemakaavaratkaisun suunnittelun pääperiaatteena on ollut alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnonympäristön muodostaman arvokokonaisuuden säilyttäminen sekä kartanoympäristön yhteyteen suunnitellun palvelutoiminnan ja lisärakentamisen mahdollistaminen.

Kartanoympäristön yhteyteen suunniteltu palvelutoiminta lisärakentamistarpeineen on sovitettu alueelle siten, että alueen rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon ympäristön arvot säilyvät. Asemakaavaratkaisussa lisärakentaminen sopeutuu alueen maisemaan ja kulttuuriympäristöön luontevasti jättäen alueen luontoarvojen ja maiseman kannalta arvokkaat alueet rakentamattomiksi. Lisärakentamisen ja palvelujen mahdollistamisella luodaan alueelle elävää ja avointa kulttuuriympäristöä.

Linnan kartanon asemakaavaratkaisussa on erityisesti otettu huomioon alueen arvokokonaisuus ja sen suojelu. Alueen erityispiirteitä on pyritty asemakaavaratkaisussa säilyttämään ja vahvistamaan. Kaava-alueella on annettu suojelumerkintöjä sekä yksittäisille kohteille, kuten rakennuksille ja rauniolle että laajemmille kokonaisuuksille, kuten peltoaukeille ja metsäalueille. Myös korttelialueille on annettu yksityiskohtaisia arvoja suojelevia ja palauttavia määräyksiä.



Yleissuunnitelma Linnan kartanon alueesta. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Alueen asemakaavassa mahdollistetaan Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennuksille, siirtolapuutarha-alueelle sekä pientalotontteja täydentäville asuin-, sauna- ja talousrakennuksille. Uusien toimintojen edellyttämät kulkureitit on tutkittu kaavatyössä. Lisäksi asemakaavassa määritellään suojeltavat rakennukset, arvokkaat kulttuuriympäristöt ja luonnonympäristöt. Asemakaavan yhteydessä tonttijaolla muodostetaan alueelle kortteliin 23150 tontit 1, 2, 3 ja 4 sekä siirtolapuutarhan alueesta muodostetaan tila.

4.1.1 Mitoitus

P/s Palvelurakennusten korttelialue, yhteensä 22,47 hehtaarin alue. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 7180 k-m^2 (uudisrakennukset 5010 k-m^2 ja suojeltavat rakennukset 2170 k-m^2)

- Länsiosassa kartanoympäristö sisältäen kahdeksan suojeltavaa rakennusta: kartanon päärakennus (470 k-m^2), tilanhoitajan talo (290 k-m^2), luhti (170 k-m^2), karjanhoitajan asuinrakennus (90 k-m^2), voudin asuinrakennus (80 k-m^2), autotalli (60 k-m^2) ja navettatyöntekijöiden asuinrakennus (80k-m^2). Ei uutta rakennusoikeutta.
- Alueen itäosassa ratsastuskeskus n. 50 hevoselle sisältäen olemassa olevan suojeltavan navetan (930 k-m^2), uuden tallin (750 k-m^2) ja uuden maneesin (2500 k-m^2) ja kaksi asuinrakennusta (2 x 80 k-m^2) yhteensä 3410 k-m^2. Navetassa sijaitsee yksi asunto, joka sisältyy rakennusoikeuteen.
- Alueen pohjoisosassa vanhojen kasvihuoneiden alue sisältäen rakennusoikeudet varasto- tai kasvihuonerakennukselle (1100 k-m^2) ja majoitusrakennukselle (500 k-m^2).
- Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

AO/s Erillispientalojen korttelialue, yhteensä 1,24 hehtaarin alue. Korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 670 k-m^2 (uudisrakennukset 330 k-m^2 ja suojeltavat rakennukset 340 k-m^2)

- Korttelissa 23150 tontti 4 (Puutarhurin tontti) sisältäen suojeltavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen (250 k-m^2), uuden saunarakennuksen (60 k-m^2) ja talousrakennuksen (50 k-m^2).
- Korttelissa 23150 tontti 3 (Lustigkulla) sisältäen suojeltavan asuinrakennuksen (90 k-m^2), uuden yksiasuntoisen asuinrakennuksen (150 k-m^2) ja talousrakennuksen (70 k-m^2).
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

RP Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue, yhteensä 3,24 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on yhteensä 2160 k-m^2

- siirtolapuutarhamökkien enimmäismäärä 60 kpl ja enimmäiskoko 30 k-m^2, rakennusoikeus yhteensä 1800 k-m2
- siirtolapuutarhapalstojen enimmäismäärä 60 kpl ja enimmäiskoko noin 300 m^2
- siirtolapuutarha-alueen huoltorakennus (200 k-m^2)
- siirtolapuutarha-alueen asuinrakennus (160 k-m^2)
- alueelle saa rakentaa enintään 100 k-m^2 laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen.

- autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta ja 2 autopaikkaa/asunto.

VL/s Lähivirkistysalue 8,46 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.
Tiealue 0,28 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.
Vesialue 1,22 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maanomistajan konsulttina toiminut Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler on laatinut viitesuunnitelman, jossa uudisrakentamisen mittakaavallista sopeutumista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on tutkittu. Viitesuunnitelmassa on löydetty kulttuuriympäristöön luontevasti sopeutuvat sijainnit ja rakennusmassat uudisrakennuksille. Uudisrakentamisen korkean laatutason varmistamiseksi on annettu korttelikohtaisia rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä.

Lisäksi on laadittu Linnan siirtolapuutarhaan alueelle sitova rakentamisohje (selostuksen osana 10. rakentamisohje), jolla varmistetaan että alueelle tulevan uuden käyttötarkoituksen sopeutuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Ohjeen sisältämien laatutavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi on kehitetty kaavakarttaan uusi kaavamerkintä, joka kertoo mille alueelle rakentamisohje on laadittu.

Koko Linnan kartanon arvokkaan kartanoympäristön ja Vantaanjokilaakson maisema-alueen säilymisen turvaamiseksi on annettu suojelumääräyksiä luonnonympäristölle ja kulttuuriympäristölle. Näihin suojelumääräyksiin sisältyy alueiden rakennusten, muinaismuistojen, kartanopuutarhan, avoimien peltoaukeiden, arvokkaiden luontotyyppien ja puuryhmien suojelu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on palvelurakennusten korttelialuetta (P). Kaksi Linnan kartanon pihapiiristä erillään olevaa talon pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Luoteessa ja joen varressa sijaitseva peltoaukea on määritelty siirtolapuutarhojen korttelialueeksi (RP). Kaava-alueen raja-alueina etelässä, lännessä ja pohjoisessa on lähivirkistysaluetta (VL). Kaikki korttelialueet on määritelty alueiksi, jossa ympäristö säilytetään (/s), lukuun ottamatta siirtolapuutarhan uutta korttelialuetta (RP).

4.3.1 Korttelialueet

P Palvelurakennusten korttelialue

Palvelurakennusten korttelialueelle sisältyy Linnan kartanon ympäristö rakennuksineen ja puutarha-alueineen, uusi ratsastuskeskuksen alue, vanhojen kasvihuoneiden alue sekä metsä- ja peltoalueita. Alueelle sisältyy useita kulttuuriympäristön ja luonnon ympäristön suojelualueita.

Rakentaminen

Korttelialueelle saa sijoittaa kartanoympäristöön soveltuvia palvelutiloja, kuten ravintola-, pitopalvelu- ja majoitustiloja sekä hevostallitoiminnan tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja eikä suuryksiköitä.

Rakentamisen tulee noudattaa mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Vanhojen kasvihuoneiden paikalle rakennettaessa tulee uudisrakennuksen arkkitehtuuriin sisällyttää muistumia vanhoista kasvihuoneista esim. julkisivumateriaalin valinnalla, massoittelulla ja yksityiskohdilla.

Navettarakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon. Asunnon enimmäiskoko saa olla enintään 75 k-m^2. Asunnon tulee sisältyä kaavakartalla esitettyyn navettarakennuksen rakennusoikeuteen.

Hevostallitoimintaan liittyvien tilojen ja ulkotarhojen suunnittelussa on huomioitava ympäristön-, terveyden- ja eläinsuojeluvaatimukset. Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Ympäristö

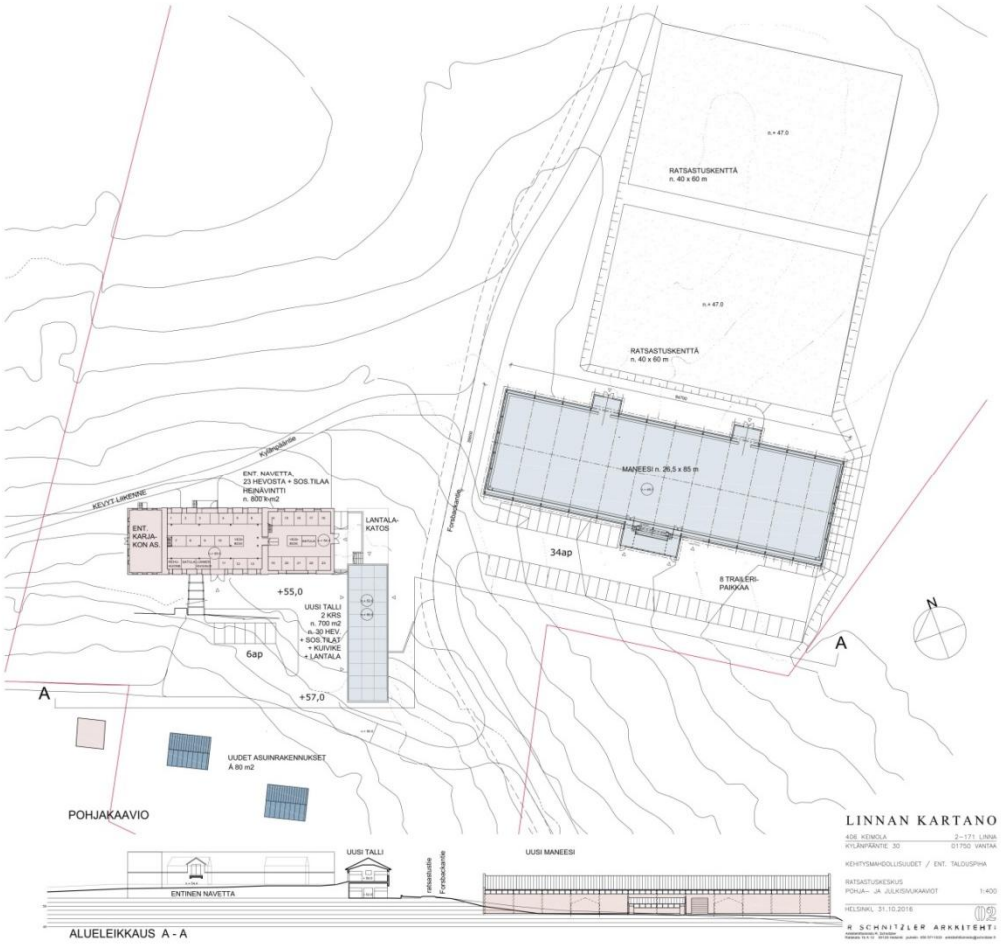
Alueen piha- ja puistoalueiden kulttuurihistorian ja puutarhataiteen kannalta arvokkaita ominaispiirteitä tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa. Puisto- ja piha-alueiden säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta. Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen pihapiirit tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee tehdä vapaamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin.

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Pysäköintialueet tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä. Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

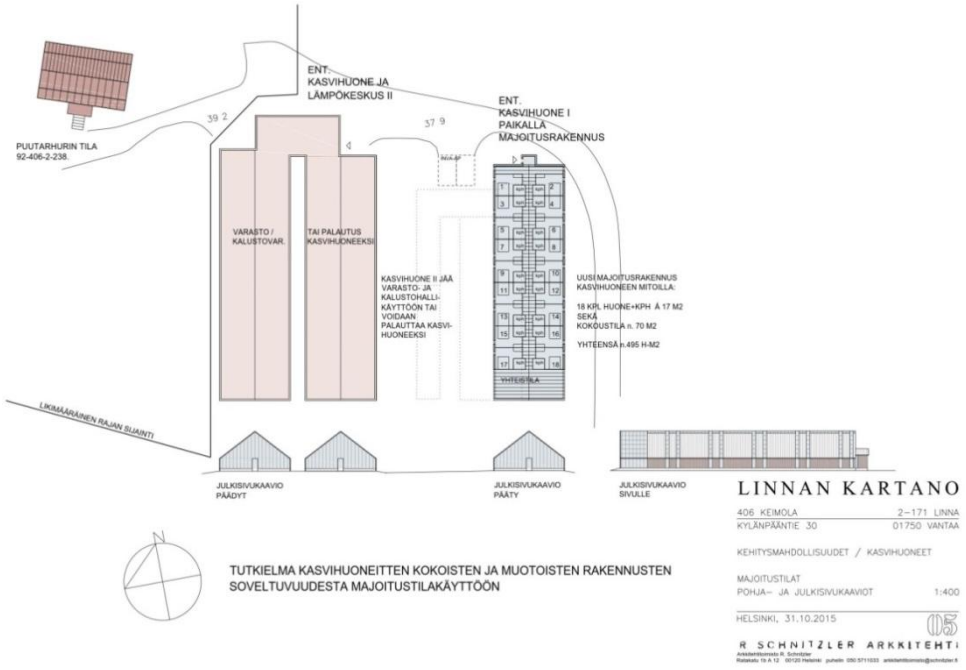
Lepakoiden huomioiminen valaistuksessa tarkoittaa häikäisevien valaisimien välttämistä.



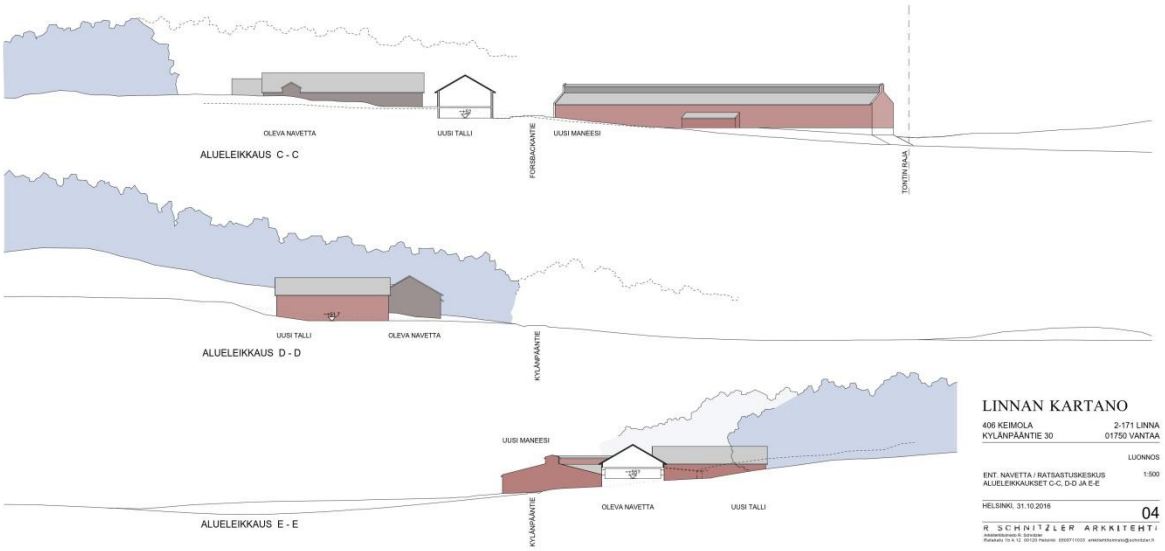
Entisen navetan alue sekä uusi ratsastuskeskus. Alueleikkaukset A-A ja B-B. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



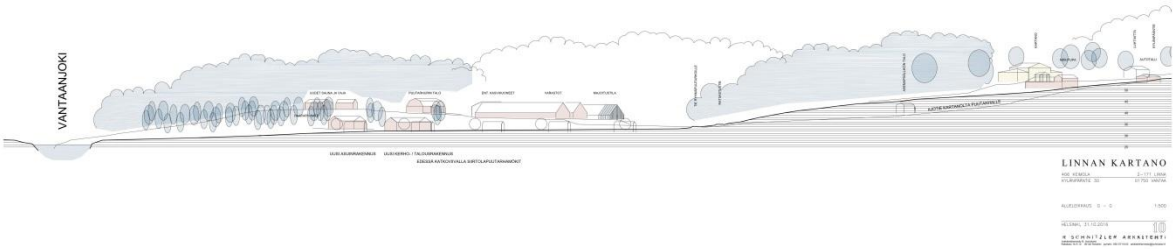
Uuden ratsastuskeskuksen pohja- ja julkisivukaaviot. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Tutkielma kasvihuoneiden kokoisten ja muotoisten rakennusten soveltuvuudesta majoitustilakäyttöön. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Entisen navetan alue sekä uusi ratsastuskeskus. Alueleikkaukset C-C ,D-D ja E-E. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Linnan kartanon alueleikkaus G-G. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016

AO Erillispientalojen korttelialue

Kaksi Linnan kartanon pihapiiristä erillään olevaa asuinrakennuksen (Puutarhurin talo ja Lustigkulla) pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi. Pihapiireihin on sovitettu pienimittakaavaista uudisrakentamista.

Rakentaminen

Tontilla 4 sijaitsevalle puutarhurin talon AO -korttelialueelle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja tontilla 3 sijaitsevalle Lustigkullan AO -korttelialueelle saa sijoittaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

Alueen uudisrakentamisen tulee noudattaa mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja värityksel tään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

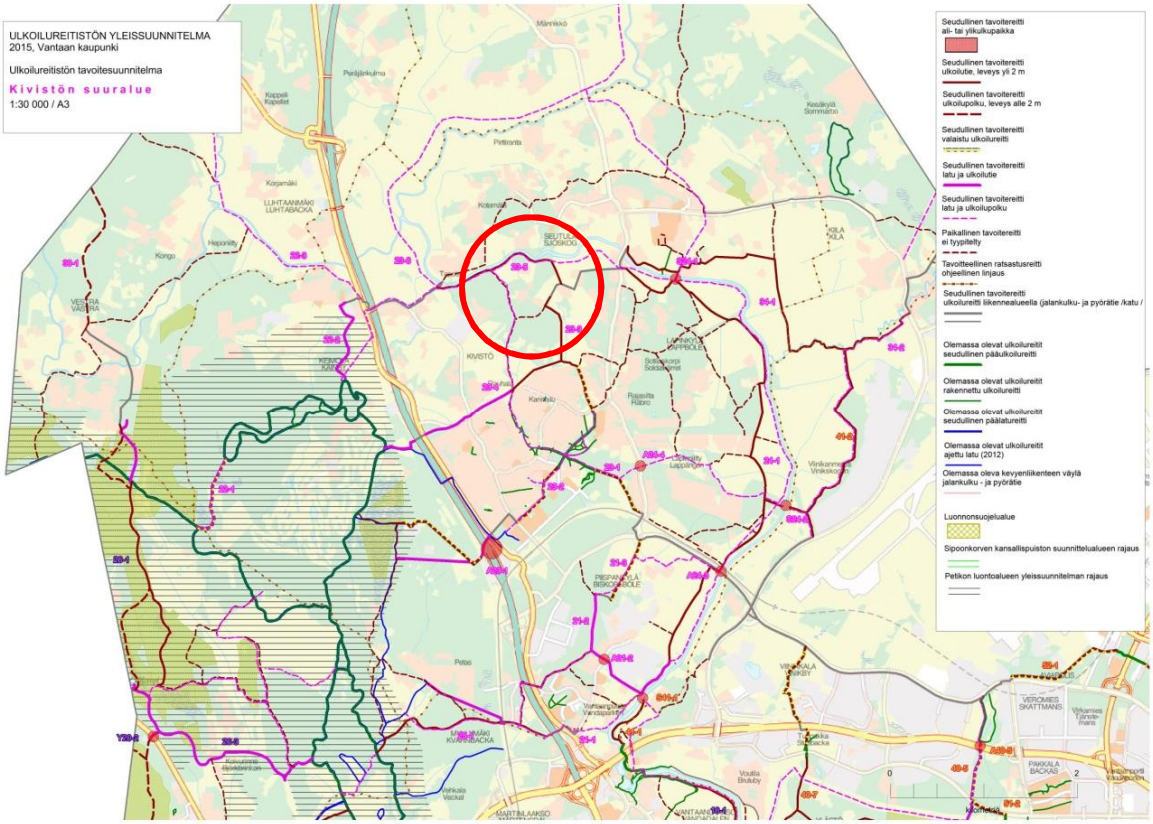
Ympäristö

Istutusten, pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa. Pihapiiri tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Rajaukset tulee tehdä vapaamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin. Asfalttia ei saa käyttää. Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto. Pysäköintipaikat tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä. Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

VL Lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueet ovat pääosin luonteeltaan mäkisiä ja metsäisiä alueita, joille sisältyy luonnonympäristön suojelualueita ja muinaisjäännösalue. Linnanrannan alue Vantaanjoen rantavyöhykkeellä on peltoaukea, johon sisältyy maisemallisia suojeluarvoja. Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä ajoyhteyksiä. Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.



Asemakaavaratkaisussa on osoitettu itä-länsi suuntainen ulkoilureitti kaava-alueen läpi Vantaan ulkoilureitistön yleissuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Ulkoilureitti kulkee sekä lähivirkistysalueen että palvelurakennusten korttelialueen läpi.

RP Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalue

Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalueelle sisältyy kaava-alueen luoteisosassa sijaitseva peltoaukea Vantaanjoen rannassa. Alueella ei ole olemassa olevia rakennuksia.

Siirtolapuutarhan aluetta varten on laadittu sitova Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje. Rakentamisohje on tämän selostuksen osana (10. Rakentamisohje).

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä koko aluetta koskeva käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan alueen pysäköintijärjestelyt, kulkuyhteydet, muut pihajärjestelyt kuten leikki- ja oleskelualueet sekä siirtolapuutarhapalstat, istutukset, hulevesien hallintasuunnitelma, jätehuoltojärjestelyt, kunnallistekniikka ja rakennusten sijoittelu ja käyttötarkoitus. Lisäksi on esitettävä siirtolapuutarhamökeistä ja palstoista tyyppimökki- ja mallipalstapiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Käyttösuunnitelmasta sekä tyyppimökki- ja mallipalstapiirustuksista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

Linnan siirtolapuutarha-alueella tulee suosia ekologisia valintoja, kuten kierrätystä, viherkattoja, aurinkoenergian hyödyntämistä, sadeveden keräämistä kasteluvedeksi ja hyötykasvien viljelyä.

Rakentaminen

Linnan siirtolapuutarha-alueelle saa rakentaa enintään 60 siirtolapuutarhamökkiä ja -palstaa. Palstan enimmäiskoko on noin 300m^2. Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään 30 m^2. Mökin suurin sallittu kerrosluku on 1u1/2 ja sallittu enimmäisräystäskorkeus on 3,0 m maanpinnasta. Mökin kattomuotona tulee olla harjakatto ja julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja. Rakennusoikeuden lisäksi saa kuhunkin rakennukseen rakentaa enintään 10 k-m^2 suuruisen kuistin tai viherhuoneen, joka saa olla lasitettu. Siirtolapuutarhamökit ja -palstat on tarkoitettu ainoastaan kesäkäyttöön ja niissä tulee olla käytössä ainoastaan kesävesi.

Siirtolapuutarhamökin lisäksi jokaiselle palstalla saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kaksi muuta enintään 5 k-m^2 kokoista rakennusta tai rakennelmaa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla päämökkiä huomattavasti pienempiä.

Alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 100 k-m^2 laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen. Saunan sijainti alueella määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Alle 55 m etäisyydelle rantaviivasta rakennettaessa tulee maaperän kantavuus selvittää ja tehdä tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Kaikista rantaviivasta alle 55 metrin etäisyydelle sijoittuvista rakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava Vantaan geotekniikkayksikön kanssa.

Siirtolapuutarhan rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Ympäristö

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Alueella tulee olla keskitetty jätehuoltoratkaisu. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta ja 2 autopaikkaa/asunto. Pysäköinti on sallittua ainoastaan kaavakartalla osoitetulla pysäköintialueella. Pysäköintialue tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

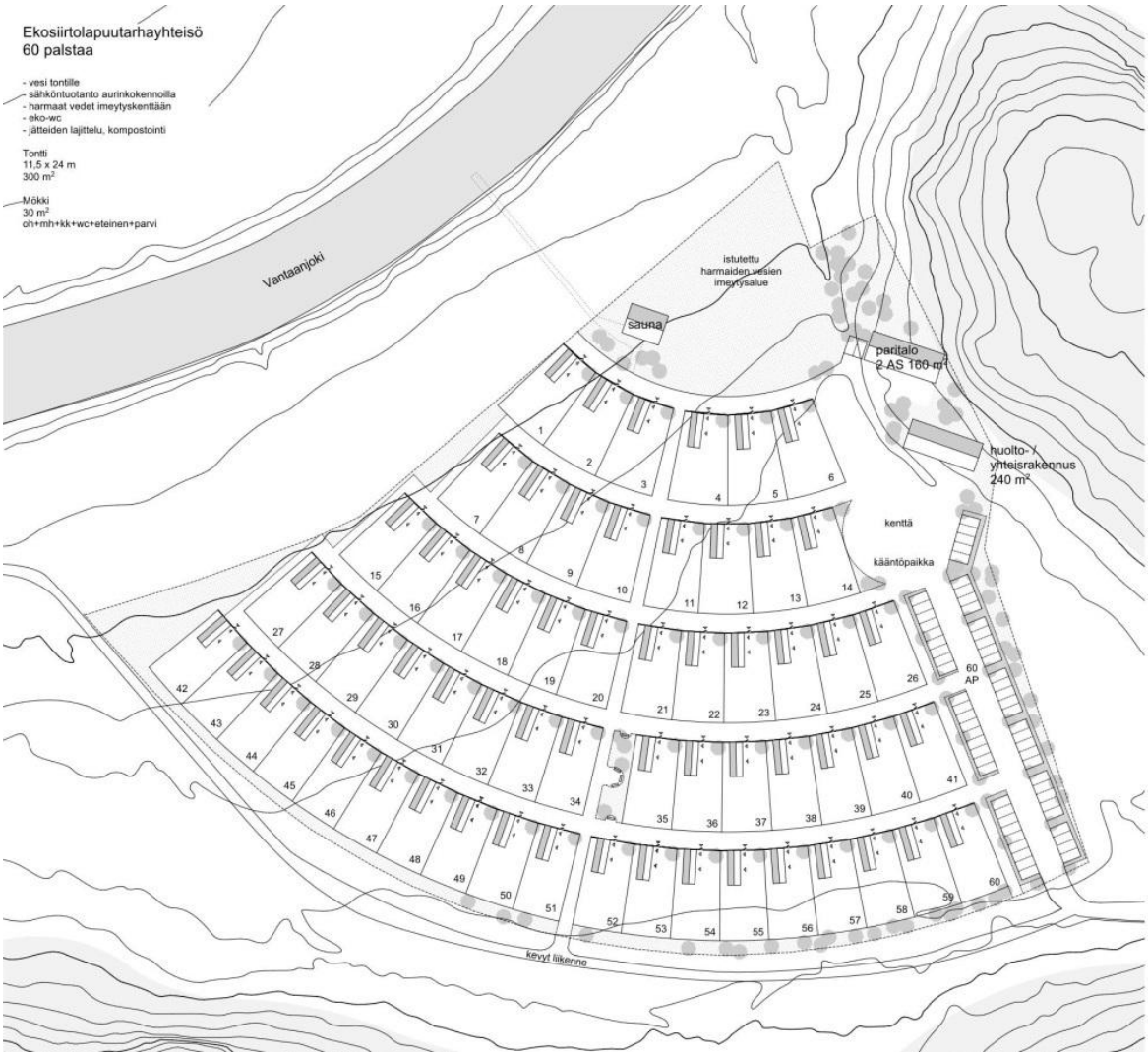
Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään. Hulevesiä tulee kerätä kasteluun.

RP-alueen huolto- ja asuinrakennukset

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, jotta alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.



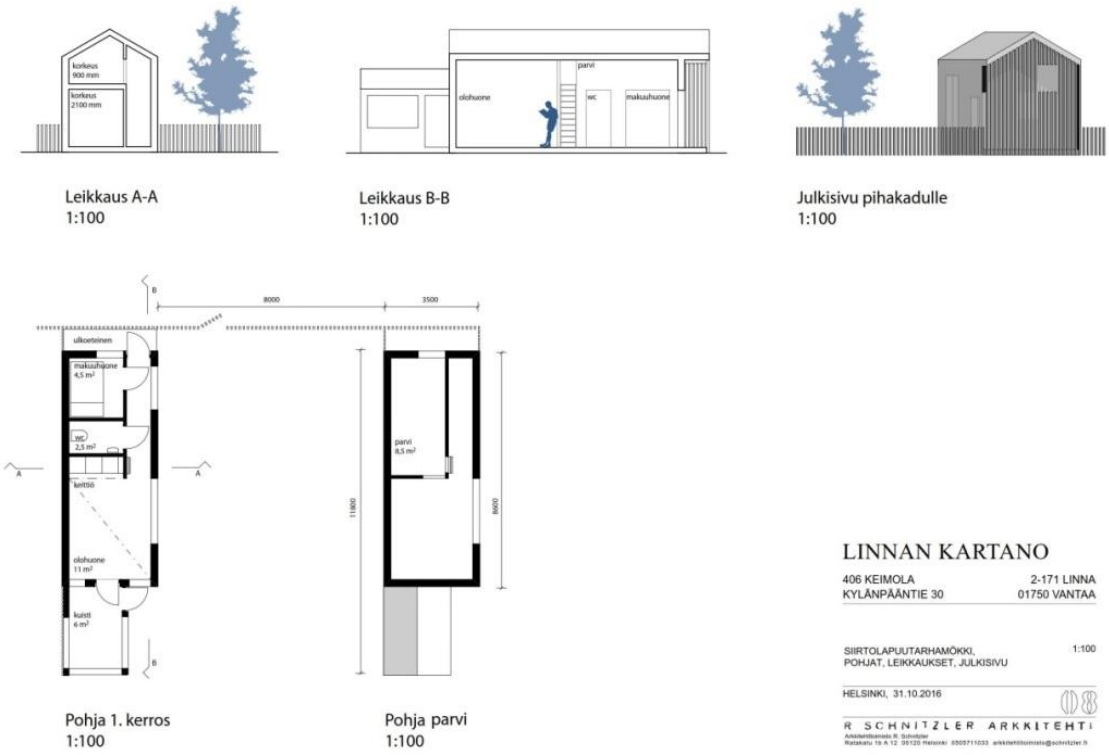
Alueleikkaus siirtolapuutarha-alueesta G-G. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Siirtolapuutarhan asemapiirustus. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Siirtolapuutarhan havainnekuva. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



Siirtolapuutarhamökin pohjat, leikkaukset ja julkisivut. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016

4.3.2 Muut alueet

Kulttuuriympäristön suojelualueet

Suojeltavat rakennukset (sr): Kaava-alueella sijaitsee 10 suojeltavaksi määriteltyä rakennusta: Kartanon päärakennus (sr/1), Tilanhoitajan talo (sr/2), Luhti (sr/3), Karjanhoitajan asuinrakennus (sr/4), Voudin asuinrakennus (sr/5), Autotalli (sr/6), Navetta (sr/7), Navettatyöntekijöiden asuinrakennus (sr/8), Lustigkulla (sr/9) ja Puutarhurin talo (sr/10).

Kaikki suojeltavat rakennukset on määritelty historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittäviksi rakennuksiksi. Kartanon päärakennus (sr-1) ja puutarhurin talo (sr-10) ovat määritelty lisäksi rakennustaiteellisesti merkittäviksi rakennuksiksi.

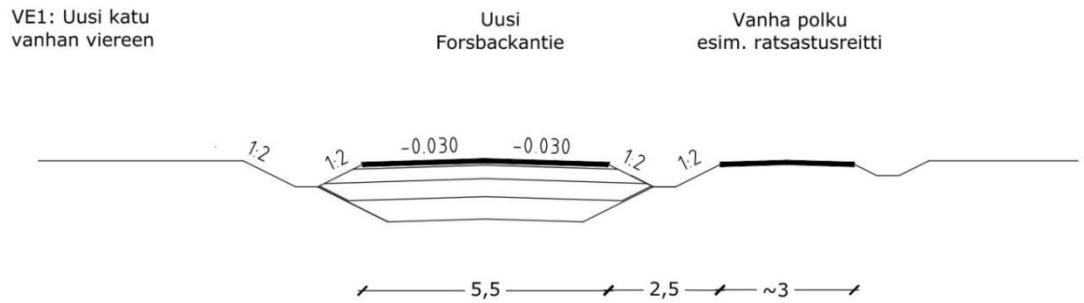
Kaikkia suojeltavia rakennuksia koskee kaavamääräys: Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Kaikissa suojeltavissa rakennuksissa rakennusten ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennukset sr/1 , sr/2 ja sr/7 on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. Rakennukset sr/3, sr/4, sr/5, sr/6, sr/8, sr/9 ja sr/10 on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennusten kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.

Suojeltava raunio (sra): Kartanoympäristössä sijaitsee maisemallisesti näyttävä, kahdesta luonnonkiviholvatusta kellarista muodostuva rakenne. Idän puoleinen perunakellari ja lännenpuoleinen hedelmäkellari. Kellareiden päällä ollut rakennus on purettu. Asemakaavassa kivikellarit ovat määritelty suojeltavaksi raunioksi, joka on historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivikellarin raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Suojeltava puisto (svp): Linnan kartano päärakennuksen ympäristössä sijaitsee vanha kartanopuutarha. Päärakennuksen pohjoispuolella on sijainnut englantilaistyylinen maisemapuutarhan ja eteläpuolella hyötypuutarha. Asemakaavassa puisto on määritelty suojeltavaksi puistoksi. Määräystä on täydennetty: historiallinen kartanopuutarha, jonka puutarhataiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee säilyttää ja palauttaa.

Muinaismuistoalueet (sm): Linnan kartanon alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa historiallisen ajan kiinteää muinaisjäännöstä. Alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.



Kaava-alueen eteläosassa vanha muinaismuistoalueeksi määritelty tie säilyy alueella kulkuväylänä ja kulkuväylälle osoitetaan ratsastusreitti. Vanha tielinja säilyy avoimena ja käytössä sekä samalla tie säilyy muinaismuistoalueena. Uusi ajoyhteys rakennetaan vanhan tielinjan viereen. Kuva Trafix Oy

Arvokkaat avoimet peltoalueet (sma): Linnan kartanon alueella on kolme maisemallisesti merkittävää avointa peltoaukeaa, joiden vuoksi alueella on pitkiä näkymälinjoja. Peltoaukeat on määritelty asemakaavassa maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueen osiksi. Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti alueilla muuttaa. Merkittävä maanpinnan tasaus, täyttäminen ja pengertäminen on kiellettyä. Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä ja hoidettava niin, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

Luonnon ympäristön suojelualueet

luonnonsuojelualue (sl): Kaava-alueen pohjoisosassa Vantaanjoen rannassa sijaitsee kaavatyön yhteydessä tunnistettu luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö. Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet (luo): Kaava-alueella sijaitsee kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Luo-alueilla Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa. Luo-alueiden kohdekuvauksen ovat:

luo/1: Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde (jalopuumetsikkö), vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde (luonnontilainen noro) ja metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (pienveden välitön lähiympäristö).

luo/2: Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio).

suojeltavat puuryhmät:

Kaava-alueella sijaitsee vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (Ulmus glabra) esiintymä. Vuorijalavan esiintymä on määritelty asemakaavassa alueen osaksi, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.

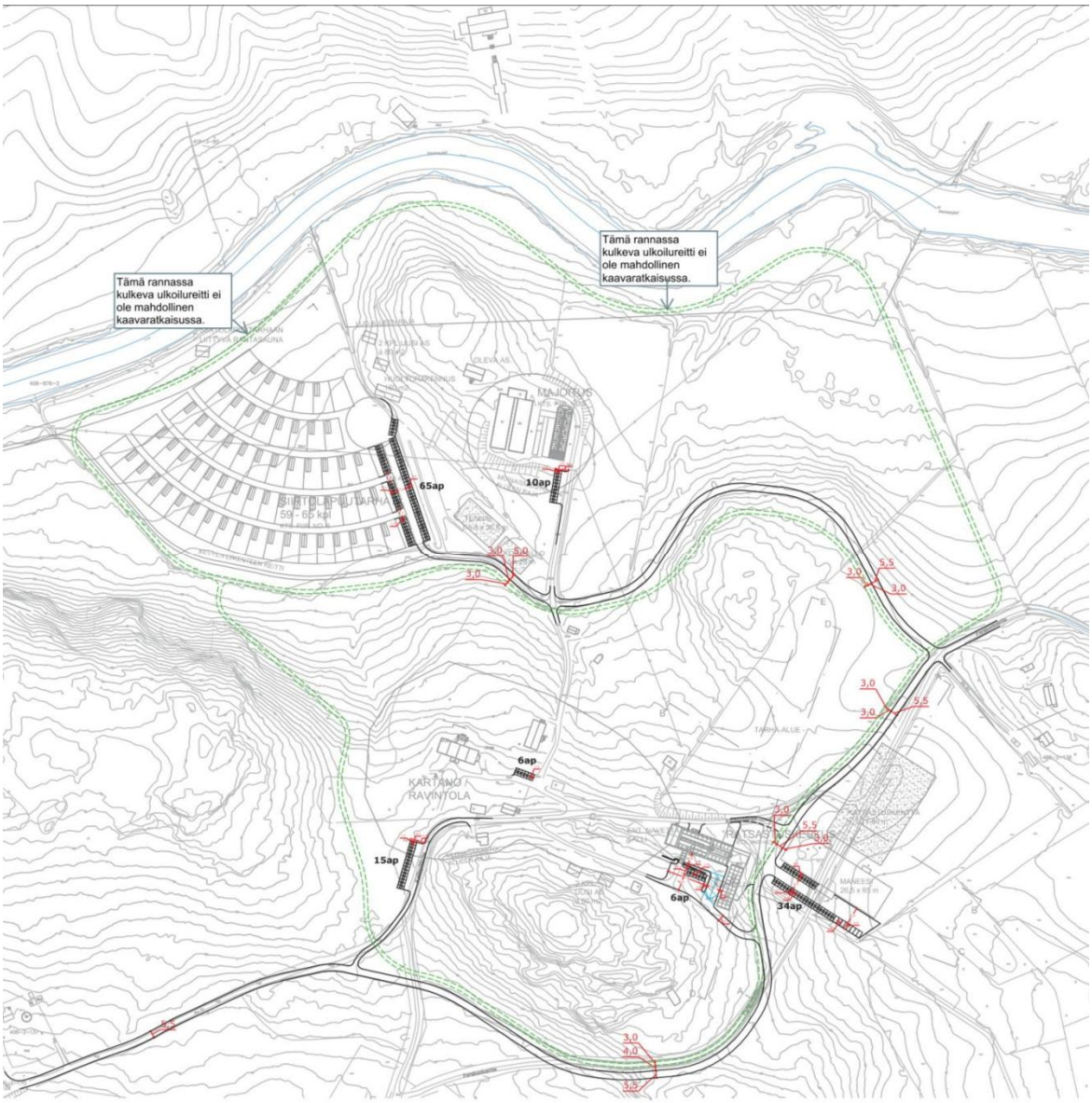
Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee alue, jossa on kookkaita puuyksilöitä sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät kohteet: pähkinäpensasesiintymä ja jalopuulehto. Alueelle on annettu yhteinen asemakaavamääräys: Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueen läpi saa rakentaa ratsastusreitin sekä ajoyhteyden kaavakartassa osoitetuille alueelle. Alueella tulee turvata luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Vesialue

Kaava-alueeseen sisältyy Vantaanjoen vesialuetta. Vantaanjoki on Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue. Koko kaava-alueella on määrätty, että rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Liikennealue

Linnan kartanon kaava-alue on kytketty lounaassa asemakaavoitettuun pientaloalueeseen Kyläpääntien katualueena, joka noudattaa vanhaa kartanon kulkureittiä. Katualueen pituus on noin 255 metriä. Katualueelle on sijoitettu kaksi ohituspaikkaa. Katualuetta ei rakenneta ilman erillistä maanomistajan ja kaupungin välistä toteutussopimusta kaavakaduksi: tien hoito ja kunnossapitovelvoite jää maanomistajalle. Muut kulkuyhteydet kaava-alueella ovat korttelien sisäisiä ajoyhteyksiä.



Liikennesuunnitelma Linnan kartanoalueen ajoyhteyksistä ja pysäköintialueista. Suunnitelmassa Vantaanjoen rantaan osoitettua ulkoilureittiä ei ole mahdollista osoittaa kaavaratkaisussa Königstedtin kartanon turvallisuuteen liittyvien näkökulmien vuoksi. Kuva Trafix Oy.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

Kaava-alue sijoittuu Linna kartanoympäristöön, joka on ollut asuttu 1500-luvun puolivälistä asti. Alue on muodostunut arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi vuosisatojen kuluessa eri toimijoiden, harjoitettujen elinkeinojen ja vaihtuvien omistajien vaikutuksesta. Nyt suunniteltu lisärakentaminen täydentää alueen kulttuuriympäristöä alueen luonteeseen sopivalla tavalla ja mahdollistaa alueen kehittymisen elävänä ja avoimena kartanoympäristönä. Lisäksi kaavatyön myötä alueen luonnon- sekä kulttuuriympäristön arvot on tunnistettu ja niiden säilyminen on turvattu suojelumääräyksin. Hanketta voidaan pitää hyvin arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivana ja ympäristöä elävöittävänä hankkeena. Hankkeen myötä alueen käyttö tulee lisääntymään, joka näkyy ympäristössä esim. liikenteen lisääntymisenä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa Linnan kartanoympäristöä ja vahvistaa alueen asemaa rakennettuna kartanon kulttuuriympäristönä. Rakentaminen on sijoitettu pääosin vanhojen rakennusten yhteyteen samoihin pihapiireihin, osin myös purettujen rakennusten vanhoille paikoille. Rakentaminen siis täydentää harkitusti arvokasta rakennettua ympäristöä. Rakennusten sijoittelua on tutkittu alueen historiallisten vaiheiden, luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maisemallisten arvojen näkökannalta. Alueen luonne arvokkaana kartanomiljöönä säilyy.

Yhdyskuntarakenne

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa Linnan kartanoympäristöä niin tulevien toimintojen kuin rakennuskannan osalta. Uusi rakentaminen tukeutuu alueen vanhaan rakennuskantaan ja alueen uudet toimintamuodot sopeutuvat hyvin kartanoympäristöön. Alueen historia kartanoympäristönä saa luontevan jatkumon uudesta toiminnasta. Vantaanjoen varteen muodostuu merkittävä palvelutoimintojen kokonaisuus, joka tulee vuosien myötä liittymään osaksi koko Vantaan joenvarsien reitistöä.

Maisema- ja kyläkuva

Alue sisältyy Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö 1995) ja Vantaan yleiskaavassa (2007) määritellylle kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen maisemallisten arvojen säilymiseen sekä alueen uudisrakennusten sijaintiin ja kokoon. Rakennusten sijoittelua on tutkittu tarkasti avoimien maisemakokonaisuuksien ja näkymälinjojen säilymisen kannalta. Rakennuksia on sijoitettu vanhoihin pihapiireihin ja jo kadonneiden rakennusten paikoille. Esimerkiksi maneesi on sijoitettu metsän reunaa vasten jättäen avoimeksi pitkän arvokkaan näkymälinjan Vantaanjoen yli pohjoiseen. Siirtolapuutarha on sijoitettu peltoaukealle, jonka maisemallisen arvon on todettu heikentyneen, koska avoin näkymälinja pohjoiseen on jo osin kadonnut. Siirtolapuutarhan suunnittelussa on kuitenkin otettu huomioon alueen avoimen peltoaukean arvo ja siirtolapuutarha tulee olemaan edelleen selkeästi ympäristöään matalampaa rakennuskantaa.

Rakennusten ja toimintojen tarkasti harkitun sijoittelun lisäksi alueelle on annettu useita maisemaa suojelevia määräyksiä, jotka turvaavat esimerkiksi peltoaukeiden avoimuuden ja kookkaiden puuyksilöiden säilymisen. Voidaan todeta, että alue säilyttää arvonsa valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena sekä kyläkuvallisesti arvokkaana alueena.

Asuminen

Nykytilanteessa Linnan kartanon alueella asutaan alueen vanhoissa rakennuksissa. Kaavaratkaisussa on osoitettu uutta asuinrakentamista ratsastuskeskuksen ja siirtolapuutarhan yhteyteen sekä Lustigkullan pientalotontille. Ratsastuskeskuksen yhteyteen on osoitettu kaksi 80 k-m^2 asuinrakennusta ja siirtolapuutarhan yhteyteen on osoitettu rakennusala 160 k-m^2 asuinrakennukselle. Nämä asuinrakennukset ovat luonteeltaan siirtolapuutarhaa sekä ratsastuskeskuksen toimintaa tukevaa asumista ja ne on tarkoitettu pääasiallisesti henkilökunnan asuinrakennuksiksi. Tämän lisäksi Lustigkullan pientalotontille on osoitettu tonttia täydentävä asuinrakennuksen rakennusala 150 k-m^2. Asuminen alueella lisääntyy uudisrakentamisen myötä hyvin vähäisessä määrin.

Palvelut ja työpaikat

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan merkittävimpinä uudisrakennuskohteina ratsastuskeskuksen ja siirtolapuutarhan rakentaminen. Lisäksi kartanon alue määritellään palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle saa sijoittaa kartanoympäristöön soveltuvia palvelutiloja, kuten ravintola-, pitopalvelu- ja majoitustiloja. Kaavalla mahdollistetaan uusien palveluiden ja työpaikkojen syntyminen kartanon alueelle. Kaavassa mahdollistettu toiminta tuottaa uusia palveluita ympäristön, kuten

esimerkiksi Kivistön keskustan, asukkaille. Ilman kaavaratkaisua Linnan kartanonympäristöä ei olisi mahdollista kehittää palveluita tarjoavana elävänä ja kuntalaisille avoimena kulttuuriympäristönä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavahanke on toteutettu pääosin yksityiselle maalle. Alueen eteläosassa on kapea maa-alue Vantaan kaupungin omistamaa aluetta. Alueen pääasiallisen maanomistajan ja asemakaavan hakijan Linnantalo Oy:n tavoitteena on ollut löytää kartanoalueelle toimintoja, jotka tuottavat kartanon ylläpidon aiheuttamat kustannukset. Siirtolapuutarhan alue on sijoitettu omalle tilalleen ja ratsastuskeskuksen alue on sijoitettu omalle tontilleen, jotta ne voidaan tarvittaessa myydä kokonaisuuksina toisille toimijoille. Linnantalo Oy osallistuu maankäyttösopimuksella alueen arvonnousuun liittyviin kustannuksiin. Lisäksi kaavan lähivirkistysalueet siirtyvät Vantaan kaupungin omistukseen. Linnantalo Oy vastaa omalla kustannuksellaan kaava-alueen tieverkoston rakentamisesta ja kunnossapidosta, jolloin ne eivät rasita kuntataloutta.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavahanke vaikuttaa positiivisesti Kivistön sosiaalisen ympäristön kehitykseen tarjoten eri-ikäisille kuntalaisille kohtaamispaikkoja. Nykytilassaan kartano on yksityinen ja kulku alueen läpi on kiellettyä. Alue on pääsääntöisesti ainoastaan maanomistajien ja alueen vuokralaisten käytössä. Kaavaratkaisussa alue muutetaan pääosin palveluiden korttelialueeksi, jonne mahdollistetaan erilaisten palveluiden, kuten esimerkiksi ratsastuskeskuksen sijoittaminen. Kaava mahdollistaa myös siirtolapuutarhan rakentamisen alueelle. Ennen yksityisessä omistuksessa olleita metsäalueita siirretään kaupungin omistukseen lähivirkistysalueiksi. Kaavaratkaisun myötä alue muuttuu avoimemmaksi alueeksi ja yhä useampien ihmisten saavutettavaksi yhteiseksi ympäristöksi. Kartanoympäristöön palautuu toimeliaisuutta, joka on sieltä vuosien saatossa kadonnut.

Virkistys

Nykyisin kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, eikä alutta ole ollut mahdollista käyttää yleisenä virkistysalueena. Kaavaratkaisu avaa alueen laajemmalle yleisölle ja mahdollistaa monipuolisen virkistyskäytön. Yksityisessä omistuksessa olleita metsäalueita siirretään kaupungin omistukseen lähivirkistysalueiksi. Uudet alueelle tulevat palvelut, kuten siirtolapuutarha, ratsastuskeskus ja kartanon toimiminen kokous- ja ravintolatiloina tarjoaa monipuolisia virkistyspalveluita. Kaavaratkaisussa alueen läpi kulkee ulkoilureitti ja alueelle on suunniteltu myös useita ratsastusreittejä. Alueella tulee tulevaisuudessa todennäköisesti olemaan merkittävä asema Vantaanjoen virkistyspalveluiden alueena.

Liikenne

Alue on nykyisessä tilassaan ollut yksityistä aluetta ja siten alueelle on syntynyt liikennettä ainoastaan alueen asukkaiden ja maanomistajien liikkumisesta. Kaavassa esitettyjen ratkaisujen myötä alueen liikenne ja pysäköinti alueelle tulee kasvamaan erityisesti uusien palveluiden vuoksi. Tämä on otettu kaavaratkaisussa huomioon sijoittamalla alueelle uusia pysäköintialueita ja tielinjauksia. Osittain alueen vanhoja tielinjauksia ja pysäköintialueita tullaan myös edelleen käyttämään. Pääosa alueen tielinjauksista on alueen sisäisiä ajoyhteyksiä. Alue liittyy katualueena kaavoitettuun alueeseen Kylänpääntiellä..

Merkittävien uusi tielinjaus on tielinjaus siirtolapuutarha-alueelle ja ratsastuskeskukselle. Tie linjataan lounaasta Kylänpääntieltä suojellun tien eteläpuolitse uudelle ratsastuskeskukselle. Uusi tielinjaus jatkuu koillisen kautta pohjoiseen ja edelleen siirtopuutarha-alueelle kiertäen alueen metsäiset mäet ja kartanon pihapiirin. Uusi tielinjaus on sijoitettu harkitusti ympäristöönsä maastonmuodot huomioiden ja vanhoja tielinjauksia hyödyksi käyttäen. Uusilla tielinjauksilla saadaan rauhoitettua kartanoympäristö liikenteeltä. Alueen tielinjat on suunniteltu kapeiksi ja osittain esi-

merkiksi ulkoilureitti ja ajoyhteys on sijoitettu samaan kohtaan. Tällä vältetään ympäristöön sopimattomien leveiden tielinjojen syntyminen alueelle. Lisäksi kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä siitä, että ajoyhteydet ja pysäköintipaikat tulee sovittaa hienovaraisesti maatonmuotoihin ja maisemaan. Tällä turvataan tielinjausten sopeutuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Vesihuolto

Tällä hetkellä kaava-alue ei kuulu kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, vaan nykyiset rakennukset saavat käyttövetensä eri kaivoista. Kaavaratkaisun toteutuessa aluetta ei tulla toistaiseksi liittämään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon, vaan alueen vesihuolto hoidetaan edelleen kaivoilla. Siirtolapuutarha-alueella tullaan lisäämään uusi oma kaivo tai mahdollisesti useampia, jotka palvelevat siirtolapuutarhamökkejä ja alueen asuinrakennusta. Myös ratsastuskeskukselle ja majoitusrakennukselle on tulossa molemmille uudet omat pora- ja umpikaivot. Puutarhamökkien harmaat vedet johdetaan imeytyskenttään ja muiden rakennusten jätevedet umpikaivoon. Alueen vesihuolto on siis järjestetty alueen sisäisesti, eikä alueen vesihuollolla ole vaikutusta kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisu ei tuota alueelle ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella on nykytilassa paljon arvokasta luonnonympäristöä sekä ihmisen muokkaamaa arvokasta kulttuuriympäristöä, jolla on luontoarvoja. Kaavatyön yhteydessä alueen arvokkaat luonnonympäristöt on tunnistettu ja suojeltu asemakaavamääräyksin. Alueen asemakaavamääräykset luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi ovat kattavat. Rakentamista ei ole sijoitettu tunnistetuille arvokkailla luonnonympäristön alueille. Alueen uudisrakentaminen sijoittuu pääosin olemassa olevien rakennusten yhteyteen samoja pihapiirejä täydentäen. Osa uusista rakennuksista kuten uusi tallirakennus on sijoitettu vanhan puretun rakennuksen paikalle. Uudisrakentamisen vaikutus luonnonympäristöön on vähäistä.

Alueen merkittävin uusi rakentamisen alue, siirtolapuutarha on sijoitettu peltoaukealle. Myös toinen alueen merkittävä uusi rakennus maneesi on sijoitettu peltoalueelle. Alueet ovat siis jo ennestään olleet viljelysmaina eikä uusi toiminta vähennä alueen luonnon monimuotoisuutta. Alue, jossa luonnonympäristön arvo paikallisesti vähenee, on siirtolapuutarhan huolto- ja asuinrakennuksen alueella. Tämä alue on luontoselvityksessä esitetty suojelualueeksi. Tässä tapauksessa huoltorakennuksen rakennusala sijaitsee luultavasti 1970-luvulla puretun ladon paikalla, joten alue on aikanaan ollut osittain rakennettua aluetta. Alueelle on annettu määräys, jossa määrätään säilyttämään alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa, jotta alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueeseen kuuluu vesistöalueina Vantaanjoki ja luonnontilainen noro kartanon pohjoispuolella. Kaavaratkaisun tavoitteena on, että vesialueet pysyvät nykyisessä tilassaan, eikä uusi rakentaminen aiheuta haittaa vesistöille. Tämä on turvattu asemakaavamääräyksin. Vantaanjoki on merkitty asemakaavaan Natura 2000 –verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Kaikille korttelialueille ja siirtolapuutarhan alueelle on määrätty, että rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille. Luonnontilaisen noron alue on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi ja siten luonnontilaisena säilyväksi ympäristöksi.

Hulevesien hallinnan osalta alueella ei nykyisessä tilassaan ole ongelmia. Alueella on pääosin pelkästään vettäläpäiseviä materiaaleja ja paljon luonnontilaisia alueita. Kaavaratkaisun toteutuessa

alueen rakennetut alueet lisääntyvät vähäisessä määrin ja osa luonnontilaisista alueista muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Lisäksi alueelle on suunniteltu kaksi kattopinta-alaltaan suurta rakennusta: talli- ja maneesirakennukset, joiden kattopinnoilta muodostuu aikaisempaa tilannetta enemmän hulevesiä. Rakentamisesta aiheutuvaa lisääntyvää hulevesien muodostumista ehkäistään kaavamääräyksillä. Esimerkiksi asfalttipinnoitteita ei sallita alueella. Lisäksi määrätään, että syntyvien hulevesien määrää tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Siirtolapuutarha-alueella määrätään, että sadevesien keräämistä kasteluvedeksi tulisi suosia. Asemakaavamääräysten vuoksi rakentaminen alueella ei tule merkittävästi lisäämään hulevesien muodostumista alueella.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien palveluiden syntymisen lähelle Kivistön kasvavaa keskustaa. Kun palvelut ovat saatavilla lähempänä ihmisten asuinalueita, on ihmisillä tarve liikkua vähemmän ja lyhyempi matka hakeakseen palveluita. Linnan kartanon etäisyys Kivistön uudesta keskustasta on noin 3 kilometriä, joten palvelut on mahdollista saavuttaa esimerkiksi Kivistöstä myös polkupyörällä.

Kaavaratkaisu elävöittää ja avaa vanhaa kartanoympäristöä uusille kävijöille. Kaavaratkaisun myötä vanhojen rakennusten käyttö lisääntyy. Myös nykyisin käyttämättömät rakennukset saadaan mahdollisesti uudelleen käyttöön. Tällä on kestävän kehityksen kannalta positiivinen vaikutus, kun vanhat rakennukset saadaan aktiivisempaan käyttöön. Tässä on kuitenkin huomioitava, että vanhojen rakennusten käyttö, esimerkiksi lämmitys vie enemmän energiaa kuin uusien rakennusten lämmitys.

Alueelle suunniteltu siirtolapuutarha saattaa vähentää ihmisten tarvetta hankkia mökki kauempaa asuinpaikastaan. Siirtolapuutarhamökin hankkimalla on mahdollista mökkeillä lähellä omaa asuinaluettaan ja siten vähemmän liikkumalla tuottaa vähemmän kasvihuonekaasupäästöjä. Siirtolapuutarhapalstoissa yleinen hyötykasvien viljely on osaltaan myös pienimuotoinen kasvihuonepäästöjä vähentävä ilmiö.

Alueella on mahdollistettu myös vähäinen asuminen sekä siirtolapuutarhan että ratsastuskeskuksen yhteydessä. Asunnot on pääsoin tarkoitettu henkilökunnalle ja palveluiden ylläpitäjille. Mahdollistamalla asuminen palveluiden yhteydessä, vältetään henkilökunnan tarve liikkua työmatkoja päivittäin.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu alueen historiaan Linnan kartanoympäristönä. Nimistöryhmä hyväksyi Linnan kartanon kaava-alueen nimistön nimistöryhmän kokouksessa 13.6.2016. Kaava-alueen kartanon nimeksi vahvistettiin Linnan kartano. Alueen katujen ja ajoyhteyksien nimiksi vahvistettiin Forsbackantaival (entinen Forsbackantie), Kylänpääntie ja Borgbyntie alueen historiallisten tilojen ja teiden nimien mukaan. Jokialueen nimeksi vahvistettiin kaava-alueella Vantaanjoki. Königstedtinkoskeksi nimettiin Vantaanjoessa oleva koskialue Königstedtin kartanon kohdalla. Alueen lähivirkistysalueille on annettu nimet Linnanmetsä kaava-alueen eteläosassa ja Linnanranta Vantaanjoen rannalla. Alueelle tuleva uusi siirtolapuutarha on nimetty Linnan siirtolapuutarhaksi.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa kaava-alueella rakennusluvin heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje

Asemakaavaan on laadittu rakentamisohje siirtolapuutarha-aluetta varten. Rakentamisohjeessa annetaan yleisiä ohjeita siirtolapuutarhan rakentamisesta sekä yksityiskohtaisempia ohjeita siirtolapuutarhamökkien sekä palstojen rakentamisesta. Kokonaisuudessaan ohje on osa selostusta ja se on tämän selostuksen osana (10. rakentamisohje). Toimintatapa on Vantaalla uusi, ja rakentamisohjeen aseman vahvistamiseksi on kehitetty uusi kaavamerkintä: ro-232200 Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamisohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa. Rakentamisohje koskee Linnan siirtolapuutarhan RP-aluetta.

Linnan kartanon kaavatyön yhteydessä on laadittu suunnitteluaineistoa, jota voidaan hyödyntää jatkosuunnittelussa:

Viitesuunnitelma asemakaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2015

Arkkitehtitoimiston R. Schnitzler viitesuunnitelmassa on esitetty alueen uudisrakennukset ja vanhojen uusiokäytettävien rakennusten suunnitelmat. Alueen uudisrakentamisen sopeutumista Linnan arvokkaaseen kartanoympäristöön on esitetty alueleikkauksin ja havainnekuvin. Ratsastuskeskuksen sekä majoitustilojen rakennuksista on tehty pohja- ja julkisivukaavioita. Siirtolapuutarhasta on laadittu asemapiirustus sekä siirtolapuutarhamökin periaatteet, joita on hyödynnetty siirtolapuutarhan rakentamisohjeessa.

Puutarhurintontin piharakennukset, Livady Oy 2015

Arkkitehti Juulia Mikkola Livady Oy:stä on laatinut alustavia suunnitelmia Puutarhurin tontin (tontti 4) sauna- ja talousrakennuksista.

Linnan kartanon liikenne, Trafix Oy 2015

Jouni Ikäheimo Trafix Oy:stä on laatinut liikenneselvityksen, jossa on tutkittu Linnan kartanon alueen uusia kulkuyhteyksiä sekä niiden sopeutumista maastonmuotoihin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Lea Varpanen	Kivistön kaavoituspäällikkö 31.9.2016 saakka, Vantaan kaupunkisuunnittelun kehittämispäällikkö 1.10.2016 alkaen
Hertta Ahvenainen	asemakaavasuunnittelija, 1.6.2016 alkaen
Riikka-Maija Pihlaja	asemakaavasuunnittelija, 15.2.2016 saakka
Kai Zukale	kaavoitusinsinööri
Outi Colliander	suunnitteluavustaja
Laura Muukka	maisema-arkkitehti

Yrityspalvelut:
Armi Vähä-Piikkiö tonttipäällikkö

Toimialahallinto:
Gilbert Koskela projektijohtaja

Kuntatekniikan keskus:
Olli Lappalainen kadunsuunnittelupäällikkö
Jaana Virtanen liikenneinsinööri
Marika Orava vesihuollon suunnittelupäällikkö
Elina Kettunen vesihuollon suunnitteluinsinööri
Heikki Kangas geotekniikkapäällikkö
Janne Karppinen geotekniikkainsinööri
Hanna Keskinen puistosuunnittelupäällikkö
Sirpa Törrönen maisema-arkkitehti

Rakennusvalvonta:
Ilkka Rekonen lupapäällikkö
Matti Kärki kaupunkikuva-arkkitehti
Jari Saajo lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:
Jaakko Vähämäki johtava ympäristösuunnittelija
Päivi Jäntti-Hasa ympäristötarkastaja

Kaupunginmuseo:
Anne Vuojolainen rakennustutkija
Andreas Koivisto arkeologi

Muut:

Maanomistajan edustaja:
Tapio Korpivaara
Jouni Valta

Konsultit:
Rosemarie Schnitzler, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler
Juulia Mikkola, arkkitehti, Livady Oy
Jouni Ikäheimo, liikennesuunnittelija, Trafix Oy

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä marraskuuta 2016

Lea Varpanen
Kehittämispäällikkö

Hertta Ahvenainen
asemakaavasuunnittelija

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	02.11.2016
Kaavan nimi	232200 Linnan kartano		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.03.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092232200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	36,9127	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	36,9127
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

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	**36,9127**	**100,0**	**10010**	**0,03**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	1,2366	3,4	670	0,05	0,0000	0
P yhteensä	22,4724	60,9	7180	0,03	0,0000	0
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,4558	22,9	0		0,0000	0
R yhteensä	3,2447	8,8	2160	0,07	0,0000	0
L yhteensä	0,2822	0,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,2210	3,3	0		0,0000	0

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

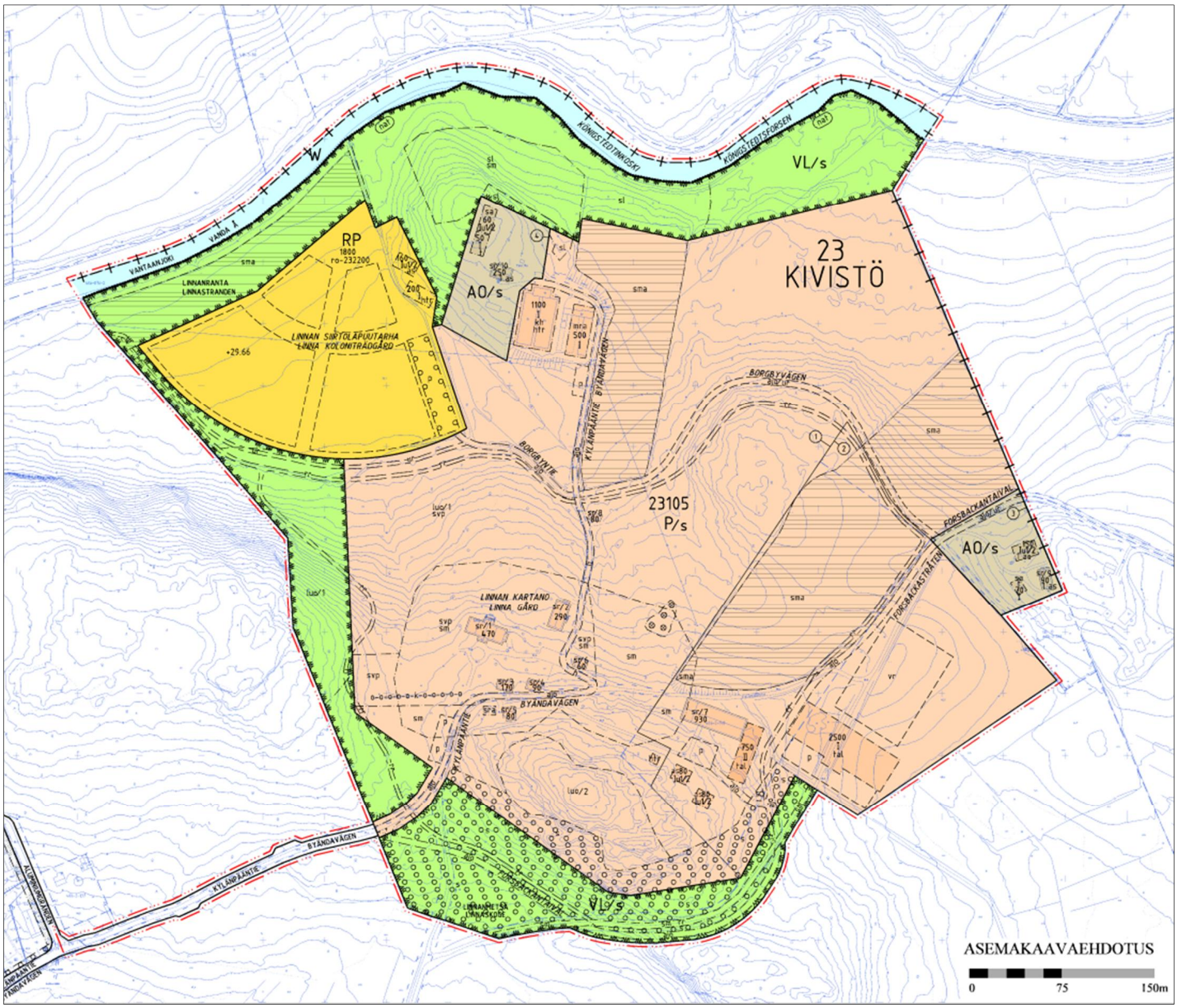
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**10**	**2510**	**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**36,9127**	**100,0**	**10010**	**0,03**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	1,2366	3,4	670	0,05	0,0000	0
AO	1,2366	100,0	670	0,05	0,0000	0
P yhteensä	22,4724	60,9	7180	0,03	0,0000	0
P	22,4724	100,0	7180	0,03	0,0000	0
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,4558	22,9	0		0,0000	0
VL	8,4558	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä	3,2447	8,8	2160	0,07	0,0000	0
RP	3,2447	100,0	2160	0,07	0,0000	0
L yhteensä	0,2822	0,8	0		0,0000	0
Kadut	0,2822	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,2210	3,3	0		0,0000	0
W	1,2210	100,0	0		0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**10**	**2510**	**0**	**0**
Asemakaava	10	2510	0	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 6 Baskartbladens nummer
232200	21.11.2016	691491, 692491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

LINNAN KARTANO

Asemakaava
Kortteli 23105 sekä katu-, virkistys-, siirtolapuutarha-, palstaviljely-, ja vesialueet.

Tonttijako
Kortteli 23105.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

LINNA GÅRD

Detaljplan
Kvarteret 23105 samt gatu-, rekreations-, för koloniträdgård, odlingslotter och vattenområdena.

Tomtindelning
Kvarteret 23105.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO **Erillispientalojen korttelialue.**

Rakentaminen
Tontilla 4 sijaitsevalle puutarhurin talon AO-korttelialueelle saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen ja tontilla 3 sijaitsevalle Lustigkullan AO-korttelialueelle saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta.

Alueen uudisrakentamisen tulee noudattaa mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja värityksetään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Ympäristö
Istutusten, pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa. Pihapiiri tulee säilyttää luonteeltaan avoimena. Rajaukset tulee tehdä vapaamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin. Asfalttia ei saa käyttää. Alueella kasvavia suuria puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto. Pysäköintipaikat tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

P **Palvelurakennusten korttelialue.**

Rakentaminen
Korttelialueelle saa sijoittaa kartanoympäristöön soveltuvia palvelutiloja, kuten ravintola-, pitopalvelu- ja majoitustiloja sekä hevostallitoiminnan tiloja.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja eikä suuryksiköitä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Byggnation
På kvartersområdet AO med trädgårdsmästarbostaden på tomt 4 får en bostadsbyggnad placeras medan två bostadsbyggnader får placeras på Lustigkullas AO-kvartersområde på tomt 3.

Nybyggnationen i området ska till sina dimensioner, fasadmaterial och färgsättning följa det traditionella byggnadssskicket och passa in i landskapsbilden i Vanda ådal och Linnas herrgårdsmiljö. Byggandet ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Terrasseringar och ramper som förorsakas av byggnationen ska behandlas med användning av miljöbyggandets metoder.

I anslutning till byggandet måste man säkerställa att byggnadsarbetena inte orsakar någon skada på Vanda ås Naturavärden.

Över alla byggnads- och reparationsåtgärder samt konstruktioner ska förhandlingar föras med museimyndigheten.

Miljön
Planteringarna samt gårdsplanens ytmaterial och konstruktioner ska harmoniera med den skyddade byggnaden och den gamla gårdsmiljön. Gårdsmiljöns öppna karaktär ska bevaras. Avgränsningar ska göras genom fritt formade planteringar eller häckar. Asfalt får inte användas. Stora träd som växer på området ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras. I artvalen ska kulturväxter och växter som använts av tradition favoriseras.

Sopkärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser per bostad. Parkeringsplatserna ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

Den mängd dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att gårdsområdena bevaras i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska fördröjas och strävan är att de infiltreras i marken.

Kvartersområde för servicebyggnader.

Byggnation
I kvartersområdet får sådana serviceutrymmen som passar in i herrgårdsmiljön placeras, som t.ex. restaurang-, catering- och inkvarteringslokaler samt lokaler för häststallsverksamhet.

I kvartersområdet får varken placeras lokaler eller storenheter för dagligvaruhandel.

2 / 6

Rakentamisen tulee noudattaa mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väritykseltään perinteistä rakentamistapaa ja sopia Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Byggnationen i området ska till sina dimensioner, fasadmaterial och färgsättning följa det traditionella byggnadssköcket och passa in i landskapsbilden i Vanda ådal och Linnas herrgårdsmiljö. Byggandet ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Terrasseringar och ramper som förorsakas av byggnationen ska behandlas med användning av miljöbyggandets metoder.

Vanhojen kasvihuoneiden paikalle rakennettaessa tulee uudisrakennuksen arkkitehtuuriin sisällyttää muistumia vanhoista kasvihuoneista esim. julkisivumateriaalin valinnalla, massoittelulla ja yksityiskohdilla.

När det byggs på platsen för de gamla växthusen ska strävan vara att nybyggnadernas arkitektur ska inkludera reminiscenser av de gamla växthusen, t.ex. genom valet av fasadmaterial, byggnadsmassans artikulering eller via detaljerna.

Navettarakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon. Asunnon enimmäiskoko saa olla enintään 75 k-m². Asunnon tulee sisältyä kaavakartalla esitettyyn navettarakennuksen rakennusoikeuteen.

I ladugårdsbyggnaden får en bostad placeras. Bostadens maximala storlek får uppgå till högst 75 m²-vy. Bostaden ska ingå i den på plankartan angivna byggrätten för ladugårdsbyggnaden.

Hevostallitoimintaan liittyvien tilojen ja ulkotarhojen suunnittelussa on huomioitava ympäristön-, terveyden- ja eläinsuojeluvaatimukset. Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

I planeringen av lokaler och paddockar i anslutning till häststallsverksamhet ska alla miljö-, hälso- och djurskyddskrav tillgodoses. I anslutning till byggandet måste man säkerställa att byggnadsarbetena inte orsakar någon skada på Vanda ås Naturavärden.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Över alla byggnads- och reparationsåtgärder samt konstruktioner ska museimyndigheten konsulteras.

Ympäristö
Alueen piha- ja puistoalueiden kulttuurihistorian ja puutarhataiteen kannalta arvokkaita ominaispiirteitä tulee säilyttää ja mahdollisuuksien mukaan palauttaa. Puisto- ja piha-alueiden säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että ne ovat alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta.

Miljön
De särdrag i områdets gårds- och parkområden som är värdefulla ur kulturhistorisk och trädgårdshistorisk synvinkel ska bevaras och i mån av möjlighet återställas. Den växtlighet som ska bevaras och planteras i park- och gårdsområdena ska väljas så att den passar in på områdets särdrag. I artvalen ska kulturväxter och växter som använts av tradition favoriseras.

Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa.

Stora träd som växer på området och är värdefulla med avseende på landskapet ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.

Alueen pihapiirit tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee tehdä vapaamuotoisilla istutuksilla tai pensasaidoin.

Gårdsmiljöernas öppna karaktär i området ska bevaras. Avgränsningar ska göras genom fritt formade planteringar eller häckar.

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

På området tillåts inga asfaltbeläggningar. Parkeringsplatser och trafikleder ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön.

Pysäköintialueet tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Parkeringsområdena ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Sopkärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

Den mängd dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att gårdsområdena bevaras i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska fördröjas och strävan är att de infiltreras i marken.



Lähivirkistysalue.
Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä ajoyhteyksiä.

Område för närrekreation.
På området får friluffts- och ridleder byggas liksom körförbindelser.

Alueella kasvavia suuria maisemallisesti merkittäviä puita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa.

Stora träd som växer på området och är värdefulla med avseende på landskapet ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

RP

Siirtolapuutarha- / palstaviljelyalue.
Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä koko aluetta koskeva käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan alueen pysäköintijärjestelyt, kulkuyhteydet, muut pihajärjestelyt kuten leikki- ja oleskelualueet sekä siirtolapuutarhapalstat, istutukset, hulevesien hallintasuunnitelma, jätehuoltojärjestelyt, kunnallistekniikka ja rakennusten sijoittelu ja käyttötarkoitus. Lisäksi on esitettävä siirtolapuutarhamökeistä- ja palstoista tyyppimökki- ja mallipalstapiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Käyttösuunnitelmasta sekä tyyppimökki- ja mallipalstapiirustuksista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa

Område för koloniträdgård / odlingslotter.
När bygglov ansöks ska en användningsplan för hela området presenteras, i denna ska anges områdets parkeringsarrangemang, gång- och körförbindelser, övriga gårdsarrangemang såsom lek- och vistelseområden samt kolonilotter, liksom planteringar i mån av möjlighet, avfallsarrangemang, kommunalteknikken och byggnadernas placering och användningsändamål. Dessutom ska man över kolonistugorna och -lotterna presentera typritningar över stugor och modellotter, enligt vilka det byggs på alla koloniträdgårdens lotter. Om användningsplanen och typritningarna över stugor och modellotter ska överläggningar föras med museimyndigheten samt Vanda miljöcentral.

Linnan siirtolapuutarha-alueella tulee suosia ekologisia valintoja, kuten kierrätystä, viherkattoja, aurinkoenergian hyödyntämistä, sadeveden keräämistä kasteluvedeksi ja hyötykasvien viljelyä.

På Linna koloniträdgårds område ska ekologiska val favoriseras, såsom återvinning, gröntak, utnyttjande av solenergi, uppsamling av regnvatten för bevattning och odling av nyttoväxter.

Rakentaminen

Linnan siirtolapuutarha-alueelle saa rakentaa enintään 60 siirtolapuutarhamökkiä ja -palstaa. Palstan enimmäiskoko on noin 300m². Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään on 30 m². Mökin suurin sallittu kerrosluku on Iu1/2 ja sallittu enimmäisräystäskorkeus on 3,0 m maanpinnasta. Mökin kattomuotona tulee olla harjakatto ja julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja. Rakennusoikeuden lisäksi saa kuhunkin rakennukseen rakentaa enintään 10 k-m² suuruisen kuistin tai viherhuoneen, joka saa olla lasitettu. Siirtolapuutarhamökit ja -palstat on tarkoitettu ainoastaan kesäkäyttöön ja niissä tulee olla käytössä ainoastaan kesävesi.

Siirtolapuutarhamökin lisäksi jokaiselle palstalle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kaksi muuta enintään 5 k-m² kokoista rakennusta tai rakennelmaa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla päämökkiä huomattavasti pienempiä.

Alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 100 k-m² laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen. Saunan sijainti alueella määritellään rakennusluvan yhteydessä. Alle 55 m etäisyydelle rantaviivasta rakennettaessa tulee maaperän kantavuus selvittää ja tehdä tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Kaikista rantaviivasta alle 55 metrin etäisyydelle sijoittuvista rakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava Vantaan geotekniikkayksikön kanssa.

Siirtolapuutarhan rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Ympäristö

Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Alueella tulee olla keskitetty jätehuoltoratkaisu. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja.

Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta ja 2 autopaikkaa/asunto. Pysäköinti on sallittua ainoastaan kaavakartalla osoitetulla pysäköintialueella. Pysäköintialue tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään. Hulevesiä tulee kerätä kasteluun.

RP-alueen huolto- ja asuinrakennuksen alueella:
Rakentaminen tulee suunnitella siten, että alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, jotta alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.

Byggnation

På Linna koloniträdgårds område får byggas högst 60 kolonistugor och -lotter. Lottens maximala storlek är runt 300 m². Kolonistugans totalareal får uppgå till högst 30 m². Stugans största tillåtna våningstal är Iu1/2 och den högsta tillåtna höjden på utskiften är 3,0 m. över marknivån. Stugans takform ska vara sadeltak och fasaderna ska vara klädda i trä. Utöver byggrätten får i respektive byggnad byggas en veranda eller vinterträdgård på högst 10 m²-vy som får vara inglasad. Kolonistugorna och -lotterna är avsedda endast för sommarbruk och endast sommarvatten få användas i dessa.

Utöver kolonistugan får på varje lott utöver byggrätten dessutom byggas två andra högst 5 m²-vy stora byggnader eller konstruktioner. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara betydligt mindre jämfört med huvudbyggnaden.

I området får utöver byggrätten byggas en bastubyggnad avsedd för allmänt bruk på högst 100 m²-vy. Bastuns placering i området fastställs i samband med bygglovet. Vid byggande inom ett avstånd på mindre än 55 m. från strandlinjen ska markgrundens bärighet utredas och nödvändiga markförstärkningsåtgärder vidtas. Om alla byggnadsåtgärder på ett avstånd på mindre än 55 m. från strandlinjen ska överenskommas med Vandas geotekniska enhet.

Byggnaderna i koloniträdgården ska till sina dimensioner, fasadmaterial och färgsättning följa det traditionella byggnadssksicket och passa in i landskapsbilden i Vanda ådal och Linnas herrgårdsmiljö. Byggandet ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Terrasseringar och ramper som förorsakas av byggnationen ska kamoufleras med användning av miljöbyggandets metoder.

I samband med anläggningen av Linna koloniträdgård ska man säkerställa att byggandet inte förorsakar skador på Vanda ås naturavärden.

Miljön

På området tillåts inga asfaltbeläggningar. Parkeringsplatser och körbanor ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön.

I området ska en centraliserad lösning för sophantering finnas. Sopkärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

I områdets belysning ska beaktas att de omgivande skogarna utgör fladdermusrevir.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/kolonilott och 2 bilplatser/bostad. Parkering tillåten endast på det parkeringsområde som är angett på plankartan. Parkeringsområdet ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.

Den mängd dagvatten som uppkommer ska minimeras genom att gårdsområdena bevaras i naturtillstånd och vattengenomsläppliga. Dagvattnen ska fördröjas och strävan är att de infiltreras i marken. Dagvatten ska samlas upp för bevattning.

Området för underhålls- och bostadsbyggnad på RP-området:
Byggandet ska planeras så att trädbestånd som är av betydelse för områdets naturvärden bevaras i största möjliga utsträckning, för att områdets miljövärden inte ska försämras i betydande mån.

W	Vesialue.	Vattenområde.
-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
②	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVIS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23105	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KYLÄNPÄÄNTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
LINNAN KARTAN	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

4 / 6

I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Iu½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
+29.66	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
1 as	Rakennusalalla oleva merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusalalle saa rakentaa.	Beteckningen på byggnadsytan visar hur många bostäder som får byggas på byggnadsytan.
sa	Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.	Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.
tal	Tallin rakennusala.	Byggnadsyta för stall.
mra	Rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitusrakennuksen.	Byggnadsyta där inkvarteringsbyggnad får placeras.
kh	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kasvihuoneen.	Byggnadsyta där växthus får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
htr	Rakennusala, jolle saa sijoittaa huolto- ja talousrakennuksen.	Byggnadsyta där service- och ekonomibyggnad får placeras.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vr	Ohjeellinen ratsastuskenttä. Ratsastuskenttä tulee liittää ympäristöönsä luontevalla maaston muotoilulla ja välttää pengerryksiä. Rakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristössä tulee häivyttää viherrakentamisen keinoin.	Rekommenderad ridbana. Ridplanen ska förenas med omgivningen genom naturliga omformningar av terrängen och terrasseringar ska undvikas. Ändringar som byggandet förorsakar i naturen ska kamoufleras genom användandet av grönbyggandets metoder.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
-o--o-k-o--o-	Säilytettävä / istutettava kuusiaita.	Granhäck som skall bevaras / planteras.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueen läpi saa rakentaa ratsastusreitin sekä ajoyhteyden kaavakartassa osoitetuille alueelle. Alueella tulee turvata luonnon monimuotoisuuden säilyminen.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. Genom området får en ridled samt en körförbindelse byggas på de områden som anvisats på plankartan. I området ska biodiversiteten i naturen tryggas.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Alueella sijaitsee vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (Ulmus glabra) esiintymä.	Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvården nödvändiga åtgärder tillåtna. I området finns en förekomst av hotad (VU) och fredad skogsalm (Ulmus glabra).
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa. Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa. Merkittävä maanpinnan tasaus, täyttäminen ja pengertäminen on kiellettyä. Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä ja hoidettava niin, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen. Markytans naturliga höjdnivå får inte förändras i väsentlig mån. Det är förbjudet att utföra utjämning, utfyllning och terrassering av markytan i större omfattning. Den skog som avgränsar den områdesdel som av landskapsmässiga skäl ska bevaras öppen ska bevaras och skötas så att den utgör en intakt inramning av landskapsrummet.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. De kulturhistoriska värdena i Linna herrgårdsmiljö sak beaktas i vården av naturen. Vanda miljöcentral ska konsulteras i projekt som gäller användningen och skötseln av området.
	/1 Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde (jalopuumetsikkö), vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde (luonnontilainen noro) ja metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (pienveden välitön lähiympäristö).	/1 I området finns ett objekt som är värdefullt med avseende på biodiversiteten i naturen (ädelträdsdunge), objekt enligt 11 § kap. 2 i vattenlagen (flöde i naturtillstånd) och särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (närmaste omgivningen intill ett mindre vattendrag).
	/2 Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio).	/2 I området finns en särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (bergshäll vars virkesproduktion avkastar mindre än karg momark).
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys. Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys on sitova. Ajoyhteys tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.	Körförbindelse. Placeringen av körförbindelsen är riktgivande, men förbindelsen bindande. Körförbindelsen ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.

ajo/ur	**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys ja ulkoilureitti.** Yhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys on sitova. Ajoyhteys tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.	**Riktgivande körförbindelse och friluftsled inom området.** Placeringen av körförbindelsen är riktgivande, men förbindelsen bindande. Körförbindelsen ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet.
h	**Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.**
p	**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**	**Riktgivande parkeringsplats.**
/1	**Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.**	**Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.**
ro-232200	**Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamisohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.** Rakentamisohje koskee Linnan siirtolapuutarhan RP-aluetta.	**Beteckningen anger att för denna detaljplan har utarbetats byggnadsanvisningar som bifogas detaljplaneredogörelsen. Siffran avser detaljplanens nummer.** Byggnadsanvisningarna rör Linna koloniträdgårds RP-område.
/s	**Alue, jolla ympäristö säilytetään.**	**Område där miljön bevaras.**
sl	**Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.** Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö. Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.	**Del av område där ett i naturvårdslagen avsett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt är beläget.** I området finns en naturtyp enligt 29 § i naturvårdslagen: dunge med ädla trädslag. De kulturhistoriska värdena i Linna herrgårdsmiljö ska beaktas i vården av naturen.
sm	**Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.** Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	**Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.** I området finns ett fast fornminne som är fredat genom fornminneslagen (295/1963). Med stöd av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. Angående åtgärder och planer som gäller området måste museimyndigheten konsulteras.
sr	**Suojeltava rakennus.** Suojeltavia rakennuksia sr/1 ja sr/10 koskevia määräyksiä:	**Byggnad som bör skyddas.** Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/1 och sr/10:
	Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighet konsulteras. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.
	Suojeltavia rakennuksia sr/1 ja sr/10 koskevia erityisiä määräyksiä: sr/1: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. sr/10: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.	Särskilda bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/1 och sr/10: sr/1: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena. sr/10: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena och återställer de historiska särdragen.
	Suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/9 koskevia erityisiä määräyksiä: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/2 - sr/9: En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på området som helhet betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighet konsulteras. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd.
	Suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/9 koskevia erityisiä määräyksiä: sr/2, sr/7: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä tavalla. sr/3, sr/4, sr /5, sr/8, sr/9: Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee säilyttää. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttävällä ja historialliset ominaispiirteet palauttavalla tavalla.	Särskilda bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/2 - sr/9: sr/2, sr/7: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena. sr/3, sr/4, sr/5, sr/8, sr/9: Byggnadens utformning och fasaddetaljer, -färger och -material måste bevaras. Byggnaden ska i samband med reparations- eller ändringsarbeten repareras på ett sätt som bevarar de kulturhistoriska värdena och återställer de historiska särdragen.
sra	**Suojeltava raunio.** Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivikellarin raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	**Ruin som skall skyddas.** En historiskt och med avseende på området i sin helhet betydelsefull ruin efter en dubbel stenkällare som inte får rivas eller ändras så att dess historiska värden förstörs. Om reparations- och ändringsarbeten ska museimyndighet konsulteras.

6 / 6

svp

Suojeltava puisto.
Suojeltava historiallinen kartanopuutarha, jonka puutarhataiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee säilyttää ja palauttaa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Park som skall skyddas.
Historisk herrgårdsträdgård som ska skyddas och vars trädgårdskonstnärliga och kulturhistoriska värden ska bevaras och återställas. Museimyndigheten ska konsulteras i projekt som gäller användningen och skötseln av området.

nat

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITTELUAINEISTO

- Teemakartat: Luonnon ympäristö ja kulttuurihistoria

10. RAKENTAMISOHJE

- Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje

Linnan kartanon asemakaavan teemakartta: Luonnon ympäristö

Lähde: Vantaan linnan kartanon luontoselvitykset 2015 Faunatica Oy

Arvokas luontotyyppikohde

Arvokkaat luontotyyppikohteet kaava-alueella:

1 Luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö. Runsaslahopuustoinen metsä.

2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas jalopuumetsikkö (ei luontaisesti syntynyt). Runsaslahopuustoinen metsä

3 Vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde: luonnontilainen noro. Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: pienveden välitön lähiympäristö

4 Metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö: Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio.

5 Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde: Pähkinäpensasesiintymä

6 Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde: Jalopuulehto (ei luonnontilainen)

> 1-3 suositellaan säästettävän rakentamiselta
> 4-6 suositellaan säästettävän rakentamiselta ja muulta kohteita heikentävältä toiminnalta aina, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista

Uhanalaisen kasvilajin esiintymä

Alueella on vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (Ulmus glabra) esiintymä.

> Suositellaan säästettävän rakentamiselta silloin, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista

Kookas puuyksilö tai puuryhmä

> Suositellaan säästettävän rakentamiselta silloin, kun se on kohtuullisin keinoin mahdollista

Natura 2000 -verkoston kohde: Vantaanjoki

Lepakkoalue

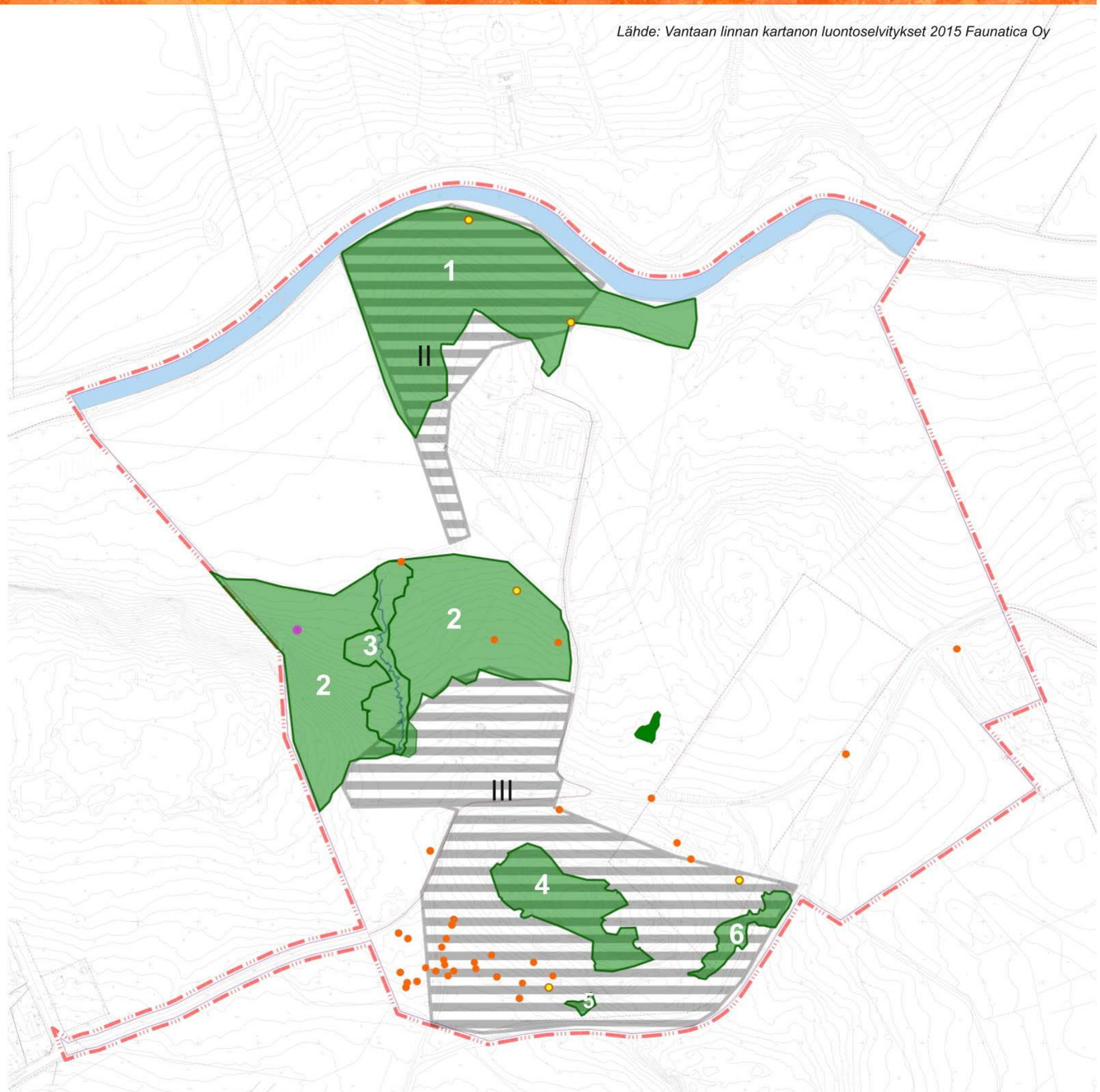
Lepakkoalueiden luokitus kaava-alueella:

Luokan II alue (tärkeä ruokailualue) **> suositellaan jätettävän mahdollisimman luonnontilaiseksi. Aluetta ei tulisi valaista**.
Luokan III alue (muu lepakoiden käyttämä alue) **> suositellaan jäteväksi puustoiseksi (eli nykyiselleen). Valaistusta alueella ei tulisi lisätä entisestään.**
> Suositellaan varmistamaan vanhojen rakennusten mahdollisen remontoinnin tai purkamisen yhteydessä, ettei rakennuksissa ole lepakoiden lisääntymis- tai elvähdyspaikkoja.

Liito-oravan mahdollinen kolopuu

Liito-oravan papanahavainto

> Suositellaan arvokkaiden luontotyyppien 1 ja 2 suojelemista, jotka ovat liito-oravalle hyvin sopivia metsäalueita



Linnan kartanon asemakaavan teemakartta: Kulttuurihistoria

Muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

A Historiallinen kylätontti: Borgby (Keimola) Linna
B Historiallinen kulkuväylä: Linna, Linna-Keimby (Keimola)

Arvokas raunio

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivikellarin raunio

Arvokkaat rakennukset

1 Kartanon päärakennus
2 Tilanhoitajan talo
3 Luhti
4 Karjanhoitajan asuinrakennus
5 Voudin asuinrakennus
6 Autotalli
7 Navetta
8 Navettatyöntekijöiden asuinrakennus
9 Lustikulla
10 Puutarhurin talo

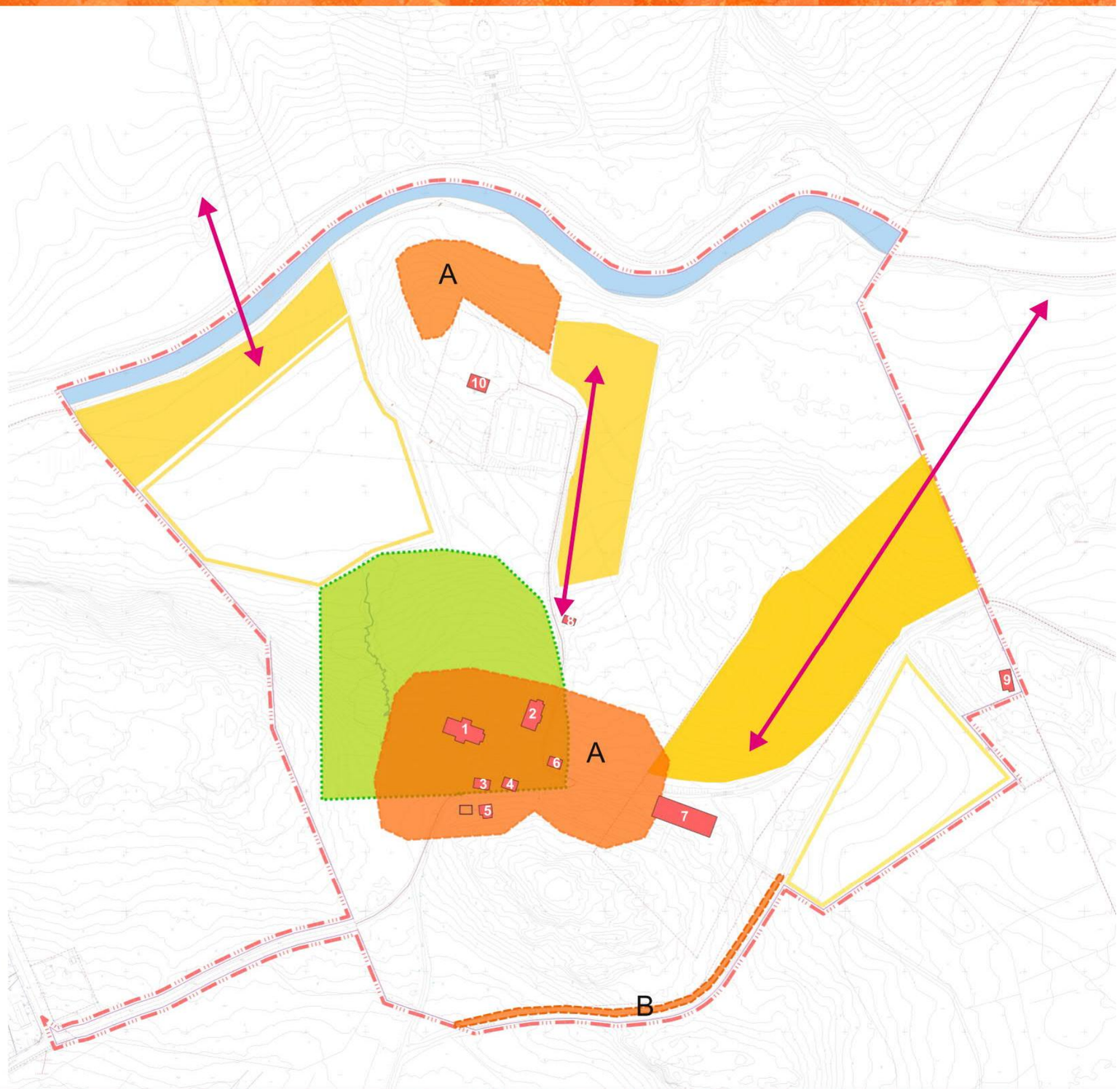
Historiallinen puutarha

Maisemallisesti tärkeät avoimet pelto-aukeat (ensisijaiset)

Maisemallisesti tärkeät avoimet pelto-aukeat (toissijaiset)

Tärkeät näkymäakselit

Lähteet:
-Museoviraston kulttuuriympäristön rekisteriportaali
-Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Kulttuuriympäristö ja arvoalueet, osa I, Arkkitehti-toimisto R. Schnitzler Oy 2015
-Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Rakennukset, osa II, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler Oy 2015



Linnan kartanon kaavan teemakartta: Kulttuurihistoriallisten kohteiden ja luonnon ympäristön suojelu kaavassa

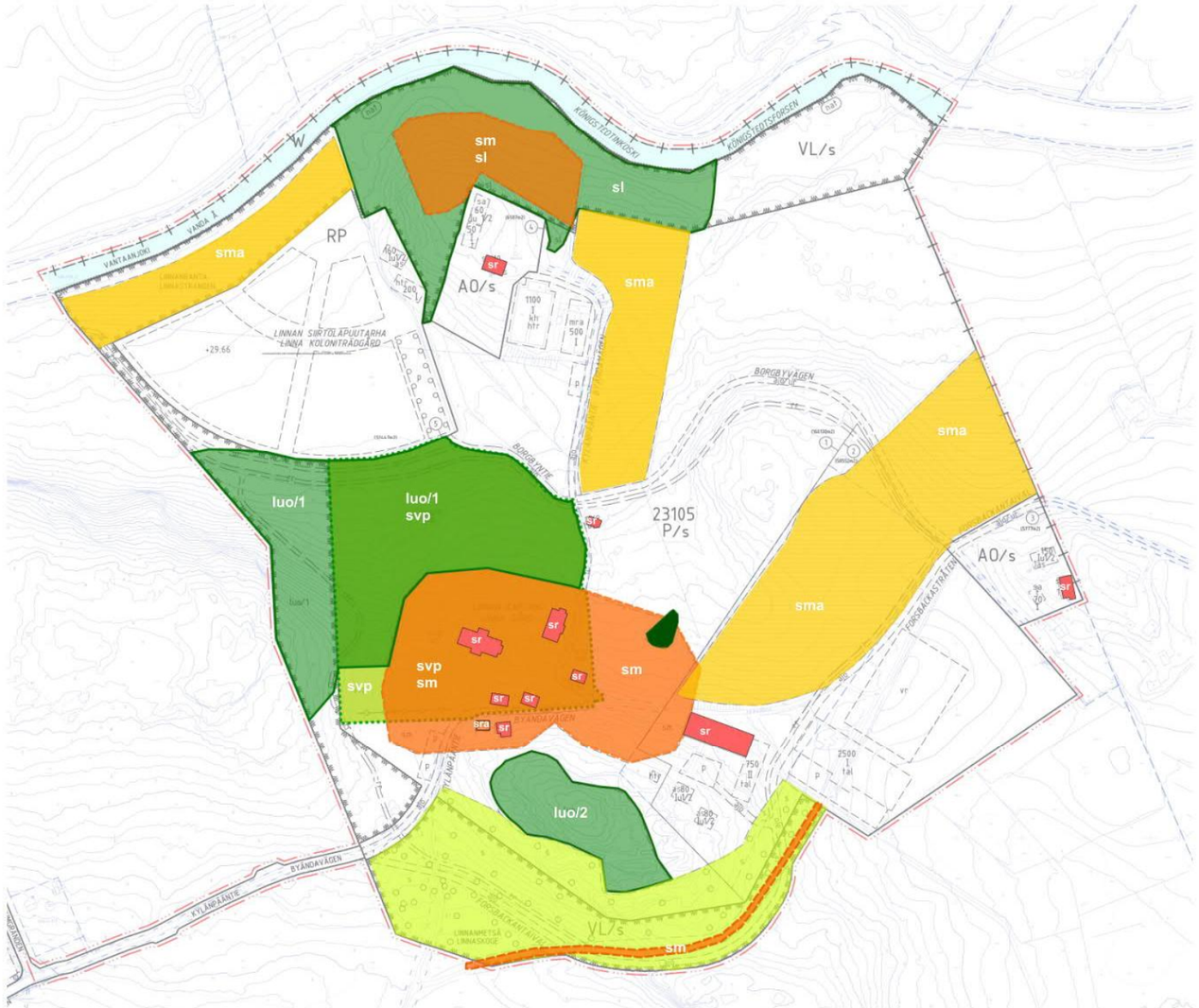
Luonnon ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi kaavamääräyksissä:

Koko alueelle on annettu määräys: **/s Alue, jolla ympäristö säilytetään.**

Uudisrakentaminen on sijoitettu kaava-alueelle niin, että se ei vaaranna alueen arvojen säilymistä. Uudisrakentamiselle on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä korttelialueiden määräyksissä.

Ympäristön rakentamisesta ja ylläpidosta on annettu korttelialueille yksityiskohtaisia määräyksiä, jotka turvaavat alueen arvojen säilymisen.

Linnan siirtolapuutarha-alueelle on laadittu sitova rakentamisohje. Ohjetta noudattamalla siirtolapuutarha sopeutuu luontevasti Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön.



sl **Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.** Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi (jalopuumetsikkö). Linnan kartanoympäristön kulttuurihistoriallisetarvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.

luo **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Linnan kartanoympäristön kulttuurihistoriallisetarvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

luo/1 Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde (jalopuumetsikkö), vesilain 2 luvun 11 § mukainen kohde (luonnontilainen noro) ja metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (pienveden välitön lähiympäristö).

luo/2 Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio).

Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Alueella sijaitsee vaarantuneen (VU) ja rauhoitetun vuorijalavan (Ulmus glabra) esiintymä.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueen läpi saa rakentaa ratsastusreitin sekä ajoyhteyden kaavakartassa osoitetuille alueelle. Alueella tulee turvata luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

sm **Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.** Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

sra **suojeltava raunio.** Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä kahden kivikellarin raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

sr **Suojeltava rakennus**
Kaikille rakennuksille on annettu kaavassa yksityiskohtaisia suojelumääräyksiä. Määräykset kokonaisuudessaan kaavakartassa.

sma **maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.** Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa. Merkittävä maanpinnan tasaus, täyttäminen ja pengertäminen on kiellettyä. Maisemallisista syistä avoimena säilytettävää alueen osaa rajaavaa metsää on säilytettävä ja hoidettava niin, että se muodostaa maisematilalle eheän reunan.

svp **suojeltava puisto** Suojeltava historiallinen kartanopuutarha, jonka puutarhataiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee säilyttää ja palauttaa. Alueen hoitoa ja käyttöä koskevissa hankkeissa on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje









Tämä rakentamisohje koskee Linna kartanon asemakaavan (kaavanumero 232200) RP-aluetta.

Rakentamisohjeen tarkoitus

Linnan siirtolapuutarhan tuleva alue sisältyy Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Ympäristöministeriö 1995). Tällä alueella tulee vaalia arvokkaan maisema-alueen maisemallisten sekä kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämistä. Lisäksi alue sisältyy Vantaan yleiskaavassa (2007) määritellylle kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle. Kyläkuvallisesti arvokkaalla alueella rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava.

Tavoitteena on luoda Linnan siirtolapuutarhasta yhtenäinen ja laadukas kokonaisuus, joka korostaa alueen vanhaa viljelyperinnettä ja sopeutuu luontevasti Vantaanjokilaakson maisemakuvaan sekä Linnan kartanoympäristöön. Kulttuuriympäristön vaalimisen ohella tavoitteena on luoda Linnan siirtolapuutarhasta myös viihtyisä keidas, jossa yhdistyy siirtolapuutarhaperinne ja nykyajan yhteisöllinen siirtolapuutarhayhteisö.

Tämä Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje koskee Linnan kartanon asemakaavan (kaavanumero 232200) RP-aluetta. Alueelle on annettu kaavamääräys **ro-232200** Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamisohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Luku tarkoittaa asemakaavan numeroa.
Rakentamisohje koskee Linnan siirtolapuutarhan RP-aluetta.

Rakentamisohjeen tarkoituksena on ohjeistaa Linnan siirtolapuutarhan suunnittelua ja rakentamista. Rakentamisohjeessa annetaan yhtenäiset ohjeet siirtolapuutarhan yhteisille alueille sekä siirtolapuutarhamökeille ja siirtolapuutarhapalstoille ohjekorttien muodossa. Ohjekorteissa Linnan siirtolapuutarhan RP-alueen asemakaavamääräykset on alleviivattu. Rakentamisohjeella pyritään turvaamaan vehreän, yhtenäisen, viihtyisän ja yhteisöllisyyttä korostavan Linnan siirtolapuutarha-alueen muodostuminen. Rakentamisohje on tehty yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisten ja Vantaan kaupunginmuseon kanssa.

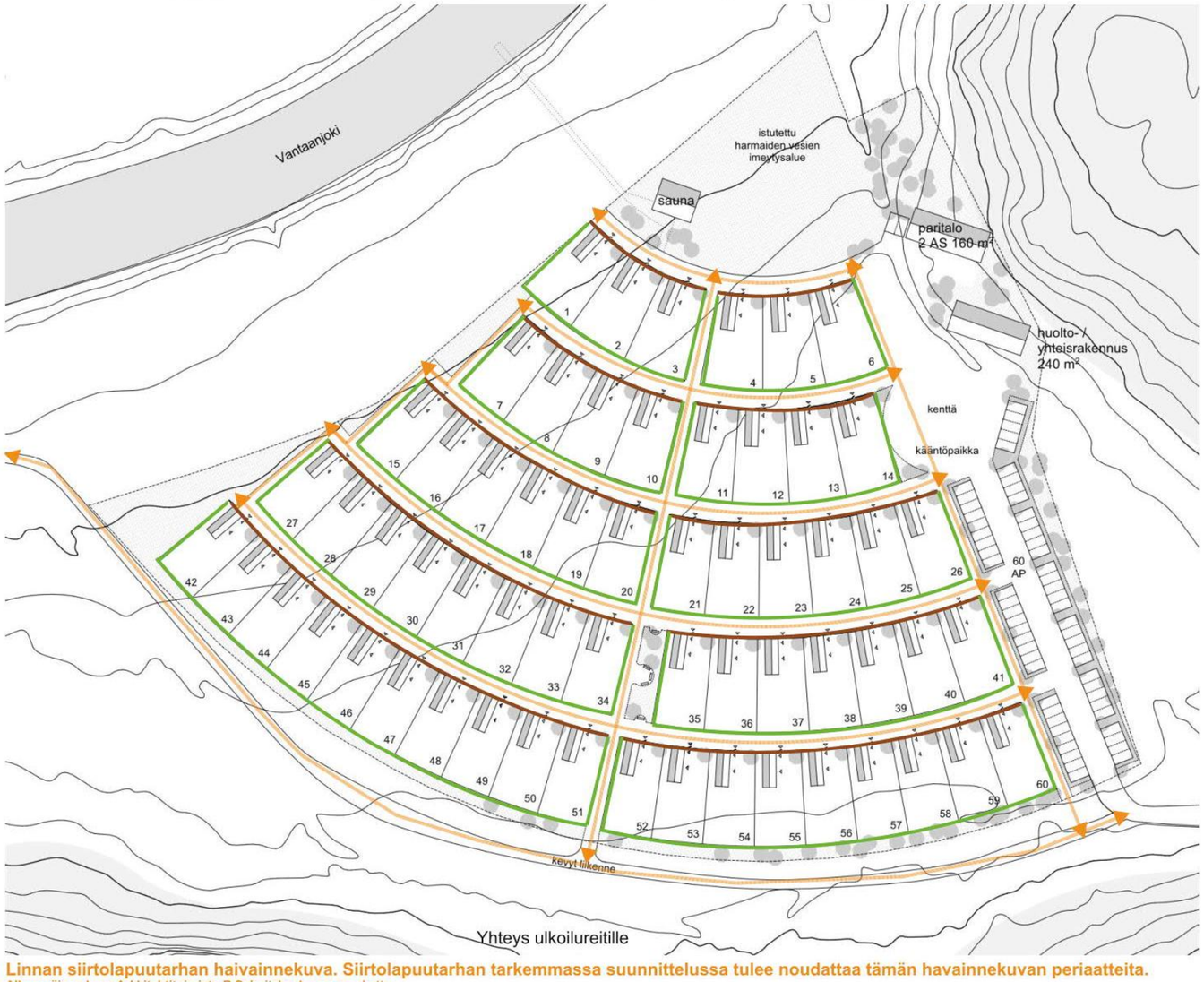
Luvanvaraisuus

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä koko siirtolapuutarha-aluetta koskeva käyttösuunnitelma, jossa osoitetaan alueen pysäköintijärjestelyt, kulkuyhteydet, muut pihajärjestelyt kuten leikki- ja oleskelualueet sekä siirtolapuutarhapalstat, istutukset, hulevesien hallintasuunnitelma, jätehuoltojärjestelyt, kunnallistekniikka ja rakennusten sijoittelu ja käyttötarkoitus. Tässä rakentamisohjeessa on esitetty yleispiirteinen havainnekuva koko alueesta, jonka periaatteita tulee noudattaa käyttösuunnitelmassa. Havainnekuvassa esitettyjä periaatteita tulee tarkentaa rakennuslupavaiheen käyttösuunnitelmassa.

Rakennuslupaa varten alueelle sijoittuvista siirtolapuutarhamökeistä- ja palstoista on lisäksi esitettävä tyyppimökki- ja mallipalstapiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Tässä rakentamisohjeessa esitetään pääperiaatteita ja esimerkkejä tyyppimökistä ja mallipalstasta.

Käyttösuunnitelmasta sekä tyyppimökki- ja mallipalstapiirustuksista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa, koska alueella on arvokasta kulttuuriympäristöä sekä luonnonympäristöä.

Pensasaita — Pystypuusäleaita — Alueen sisäinen kevyen- ja huoltoliikenteen verkosto



Linnan siirtolapuutarhan haivainnekuva. Siirtolapuutarhan tarkemmassa suunnittelussa tulee noudattaa tämän havainnekuvan periaatteita.
Alkuperäinen kuva Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler, kuvaa muokattu

Linnan siirtolapuutarha: Siirtolapuutarhan ohjekortti

Koko siirtolapuutarha-aluetta koskevat ohjeet:

Siirtolapuutarhapalstat ja -mökit
Linnan siirtolapuutarha-alueelle saa rakentaa enintään 60 siirtolapuutarhamökkiä ja -palstaa. Palstan enimmäiskoko on noin 300 m2. Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään 30 m2.

Siirtolapuutarhapalstojen ja -mökkien käyttö
Siirtolapuutarhamökit- ja palstat on tarkoitettu ainoastaan kesäkäyttöön ja niissä tulee olla käytössä ainoastaan kesävesi.

Siirtolapuutarhan aitaus
Koko Linnan siirtolapuutarha-alue tulee aidata yhtenäisellä aidalla. Aidan suositellaan olevan materiaaliltaan joko leikattua tai vapaasti kasvavaa pensasaitaa tai rakenteellisen aidan ja pensasaidan yhdistelmä.

Siirtolapuutarhan sisäänkäynti
Siirtolapuutarhan tulee olla avoin vierailukohde kesäisin myös muille kuin siirtolapuutarhan viljelijöille. Siirtolapuutarhassa tulee olla sisäänkäynti, jota tulee pitää kaikille avoimena ainakin kesäaikaan.

Kulkuväylät ja pysäköintialueet
Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta
2 autopaikkaa/asunto

Pysäköinti on sallittua ainoastaan kaavakartalla osoitetulla pysäköintialueella. Pysäköintialue tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

Siirtolapuutarhan pysäköintialue tulee jäsennöidä istutuksilla ja alue tulee rajata pensasaidalla. Pysäköintialueelle on suositeltavaa istuttaa matalaksi kasvava puita. Pysäköintialueelle ei saa rakentaa katoksia.

Yleiset alueet
Rakentamattomaksi jäävät alueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin, kulkuväylinä tai siirtolapuutarhapalstoina, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisina siistissä kunnossa. Yleisillä alueilla käytetään samoja kukkivia ja marjovia koristepuita ja pensaita, joita voidaan käyttää mökkipalstojen istutuksissa (lajiesimerkkejä esitetty siirtolapuutarhapalstan ohjekortissa).

Laajat yhtenäiset alueet, joihin kohdistuu toiminnallisia paineita tai kulutuspaineita, tulee nurmettaa kulutuksen kestäväksi. Alueita, joille ei kohdistu kulutuspaineita, suositellaan kylvettäväksi luonnonkukkaniittymäistä kasvillisuutta.

Rakennukset alueella
Siirtolapuutarhamökkien lisäksi alueelle saa rakentaa saunarakennuksen, huoltorakennuksen ja asuinrakennuksen. Siirtolapuutarhan rakennusten tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Rakentamisen aiheuttamat pengerrykset ja luiskat tulee käsitellä ympäristörakentamisen keinoin.

Huoltorakennuksen ja asuinrakennuksen rakentaminen tulee suunnitella siten, että alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa säilytetään mahdollisimman paljon ja alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.

Saunarakennus: RP-alueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 100 k-m^2 laajuisen yleiseen käyttöön tarkoitetun saunarakennuksen. Saunan sijainti alueella määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Huoltorakennus: Asemakaavassa on osoitettu rakennusala ja 200 k-m^2 rakennusoikeus huoltorakennukselle. Huoltorakennukseen on tarkoitus sijoittaa siirtolapuutarhatoimintaa tukevia toimintoja, kuten esimerkiksi yhteistiloja, keittiö, pesutiloja, kalustosuoja ja jätehuone.

Asuinrakennus: Asemakaavassa on osoitettu rakennusala ja 160 k-m^2 rakennusoikeus asuinrakennukselle. Asuinrakennus on tarkoitettu siirtolapuutarhan huoltohenkilökunnalle.

Jätehuolto
Alueella tulee olla keskitetty jätehuoltoratkaisu. Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja. Alueella tulee suosia kierrätystä ja biojätteet tulee kompostoida. Alueella tulee tutkia mahdollisuutta yhteiskompostointiin.

Valaistus
Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä. Yleisten alueiden ja siirtolapuutarhapalstojen valaistuksessa tulee olla maltillinen ja erityisesti häikäisyä ja hajavaloa tulee välttää alueella. Lepakoiden elinolosuhteita voi parantaa rakentamalla palstoille lepakkopönttöjä.

Maaperän kantavuus ja maanmuokkaus
Alle 55 m etäisyydelle rantaviivasta rakennettaessa tulee maaperän kantavuus selvittää ja tehdä tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet. Kaikista rantaviivasta alle 55 metrin etäisyydelle sijoittuvista rakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava Vantaan geotekniikkayksikön kanssa.

Maanpinnan luonnollista korkeutta ei saa oleellisesti muuttaa. Maasto on loivapiirteistä ja sen muotoilussa tulee välttää tarpeettomia täyttöjä ja leikkauksia.

Vantaanjoki
Vantaanjoki on Natura 2000-verkostoon kuuluva alue. Linnan siirtolapuutarhan rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Hulevedet
Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään. Hulevesiä tulee kerätä kasteluun.
Siirtolapuutarhan käyttösuunnitelman laatimisen yhteydessä on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevedet tulee ohjata hulevesien viivytysaltaisiin, joissa vettä viivytetään ennen veden imeytymistä maaperään. Ravinteiden kulkeutumista Vantaanjokeen tulee estää kasvillisuuteen tai saostukseen perustuvilla ratkaisuilla. Palstoilla pinnat tulee muotoilla siten, että pintavedet ohjataan mökistä poispäin. Vesiä ei saa ohjata naapuripalstoille.

Ekologisuus
Linnan siirtolapuutarha-alueella tulee suosia ekologisia valintoja, kuten kierrätystä, viherkattoja, aurinkoenergian hyödyntämistä, sadeveden keräämistä kasteluvedeksi ja hyötykasvien viljelyä.



Esimerkiksi viherkatot ja runsas kasvillisuus palstoilla luovat siirtolapuutarha-alueelle vehreää ja puutarhamaista yleisilmettä.



Hyötykasvien viljely tuottaa satoa sekä vehreää ympäristöä siirtolapuutarhapalstalle.





Markkinoilla on monia siirtolapuutarhapalstoille hyvin sopivia kasvihuoneita ja puutarhavajoja. (Kuvassa esimerkkimallina Kekkilän vihervaja Verso)



Siirtopuutarhapalstalla on suositeltavaa kerätä sadevesiä kasteluun. Sadeveden keräyssäiliöön voi kerätä esimerkiksi mökin kattovedet. (Kuvassa esimerkkimallina savesijärjestelmä Juliana)

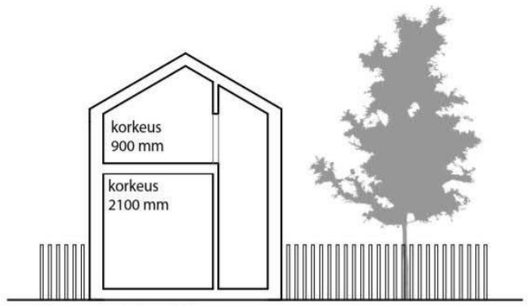


Hulevesiä voidaan viivyttää sadepuutarhassa. Sadepuutarhaksi kutsutaan kasvillisuuden peittämää, rakennettua viivytyspainannetta, jonka tarkoituksena on hidastaa sadeveden kulkeutumista pintavirtaamana.

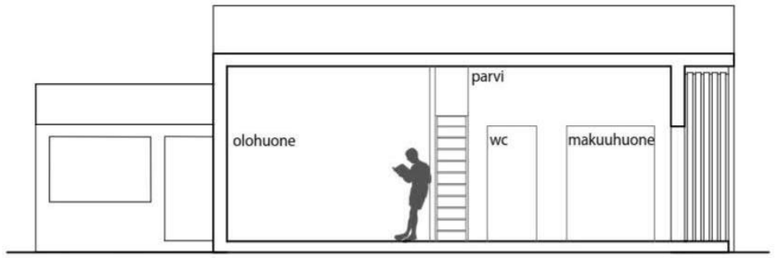


Siirtolapuutarha-alueelle sopivat hyvin kivituhkapintaiset kulkuväylät ja matalaksi leikatut pensasaidat sekä kukkivat hedelmäpuut. Pienimittakaavaisuus on siirtolapuutarhojen tunnistettava ominaispiirre.

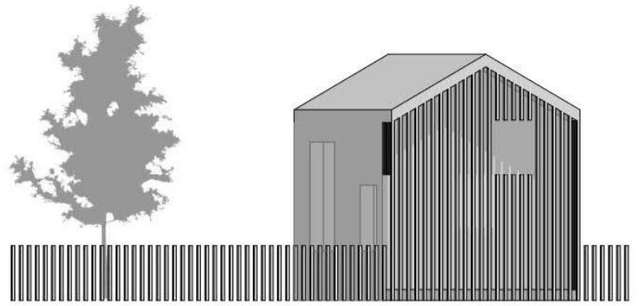
Linnan siirtolapuutarha: Siirtolapuutarhamökin ohjekortti



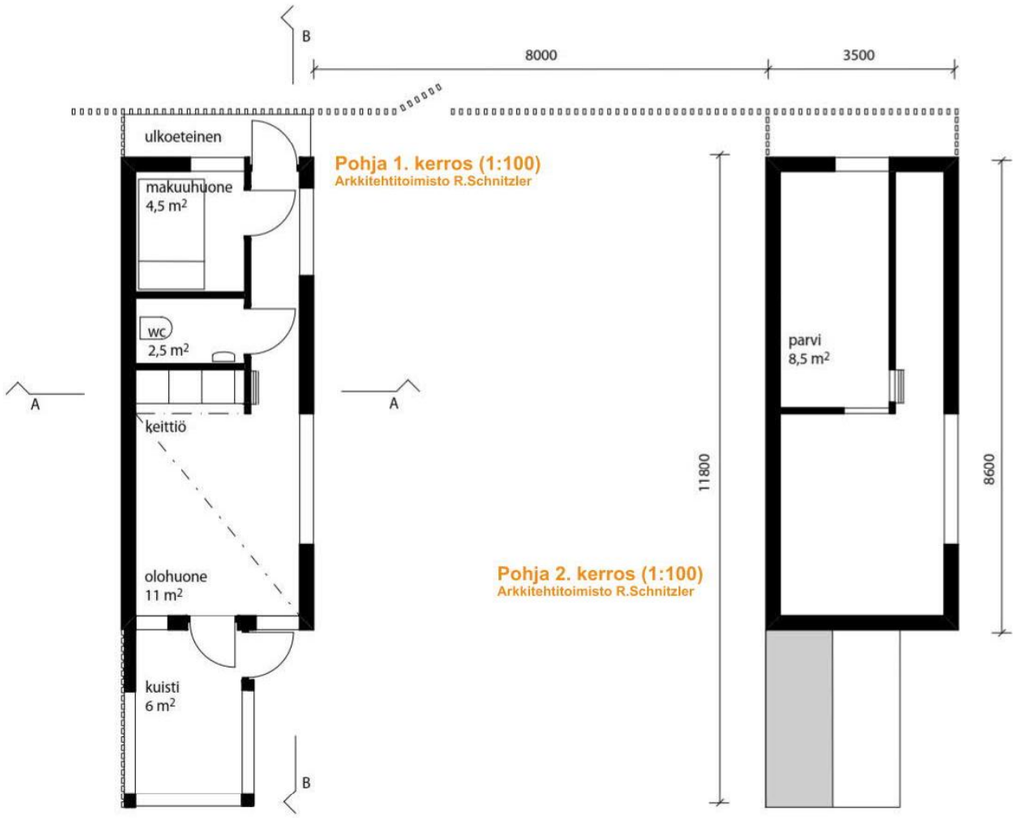
Leikkaus A-A (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler



Leikkaus B-B (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler



Siirtopuutarhamökin päätyjulkisivu ja aitaratkaisu (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler



Pohja 1. kerros (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler

Pohja 2. kerros (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler

Siirtolapuutarhamökkejä koskevat ohjeet:

Rakennuslupaa varten alueelle sijoittuvista siirtolapuutarhamökeistä on esitettävä tyyppimökkipiirustukset, joiden mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhan palstoilla. Tyyppimökkipiirustukset voivat perustua tässä ohjekortissa esitettyihin Arkkitehtitoimiston R. Schnitzler tekemiin suunnitelmiin tai muuhun vastaavan kaltaiseen mökkiratkaisuun.

Alueelle on sallittua tehdä enintään yksi tyyppimökkiratkaisu, jonka mukaan rakennetaan kaikilla siirtolapuutarhapalstoilla. Yksi sallittu tyyppimökkiratkaisu tarkoittaa sitä, että rakennuksen ulkohahmon tulee olla samanlainen kaikilla palstoilla. Tyyppimökkiä voidaan kuitenkin toteuttaa eri värisenä ja ovien ja ikkunoiden sijaintia julkisivuissa saa vaihdella. Mökin tilaratkaisut, kuten huoneiden koot ja keittiön sijainti saa olla erilaiset eri mökeissä. Myös kuistia tai viherhuonetta saa varioida.

Mökki

Siirtolapuutarhamökin tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan ja Linnan kartanoympäristöön. Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Mökki tulee sijoittaa palstalle siirtolapuutarhan havainnekuvan periaatteen mukaan. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida voimassa olevat paloturvallisuusmääräykset ja -ohjeet.

Mökin koko

Siirtolapuutarhamökin kokonaisala saa olla enintään 30 m². Mökin suurin sallittu kerrosluku on 1u1/2 ja sallittu enimmäisräystäskorkeus on 3,0 m maanpinnasta. Rakennusoikeuden lisäksi saa kuhunkin rakennukseen rakentaa enintään 10 k-m² suuruisen kuistin tai viherhuoneen, joka saa olla lasitettu.

Mökin julkisivumateriaali

Mökin julkisivujen tulee olla puuverhoiltuja.

Mökin väritys

Siirtolapuutarhanmökkien julkisivuissa tulee käyttää lämpimiä maavärejä (punamulta, keltamulta, okra, ruskea, harmaa). Mökkien katon tulee olla väriltään tumman harmaa.

Mökin kattomuoto ja materiaali

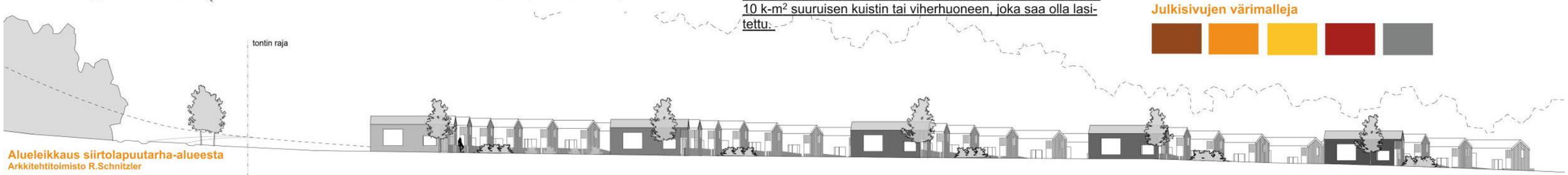
Mökin kattomuotona tulee olla harjakatto. Katon harjan suunnan tulee noudattaa siirtolapuutarhan havainnekuvassa esitettyä suuntaa. Kattomateriaalina voidaan käyttää peltiä tai huopaa. Mökeissä voidaan käyttää myös viherkattoa.

Muut rakennukset ja rakennelmat palstalla

Siirtolapuutarhamökin lisäksi palstalla saa rakentaa kaksi muuta enintään 5 k-m² kokoista rakennusta tai rakennelmaa. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla päämökkiä huomattavasti pienempiä. Rakennusten ja rakennelmien tulee mittasuhteiltaan, julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään ja ominaispiirteiltään sopeutua Vantaanjokilaakson maisemakuvaan sekä Linnan kartanoympäristöön. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida voimassa olevat paloturvallisuusmääräykset ja -ohjeet. Mallipalstapiirustuksissa tulee esittää rakennelmien sijoitusperiaatteet, joita tulee noudattaa kaikilla palstoilla.

Rakennus tai rakennelma voi olla esimerkiksi leikkimökki, puutarhavaja, eko-WC, huvimaja, katos, kesäkeittiö, pergola tai kasvihuone. Kasvihuonetta lukuun ottamatta rakennusten ja rakennelmien tulee olla puurakenteisia. Kasvihuoneen katon ja seinien tulee olla lasia tai läpinäkyvää materiaalia. Telttakankaisia katoksia tai vajoja saa pystyttää vain väliaikaisesti. Rakennuksissa ja rakennelmissa suositellaan käytettävän viherkattoja.

Julkisivujen värimalleja



Alueleikkaus siirtolapuutarha-alueesta
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler

Linnan siirtolapuutarha: Siirtolapuutarhapalstan ohjekortti

Siirtolapuutarhapalstaa koskevat ohjeet:

Rakennuslupaa varten alueelle sijoittuvista siirtolapuutarhapalstoista on esitettävä mallipalstapiirustukset, jossa esitetään ainakin rakennusten sijoittelu palstalle sekä malleja kasvillisuuden sijoittelusta tontille. Mallipalstapiirustusten periaatteita tulee noudattaa kaikilla siirtolapuutarhapalstoilla.

Palstan yleisilme

Siirtolapuutarhapalstojen tarkoitus on olla vehreitä ja reheviä puutarhamaisia keitaita, jossa on mahdollista harrastaa puutarhanhoitoa ja hyötykasvien viljelyä. On suositeltavaa, että palstan pinta-alasta vähintään puolet on viljeltyä ja istutettavaa aluetta. Nykyajan siirtolapuutarhat tarjoavat myös palstan omistajille viihtyisän oleskelupihan, jossa voidaan viettää aikaa ja rentoutua vehreässä ympäristössä. Osaa nykyajan siirtolapuutarhapalstan pinta-alasta voi hyvin käyttää viihtyisänä oleskelualueena.

Palstan kasvillisuus

Siirtolapuutarhapalstan kasvillisuuden tulee olla vehreää, värikästä ja kukkivaa. Jokaiselle puutarhapalstalle on suositeltavaa istuttaa matalaksi kasvavia hedelmäpuita, marjapensaita, kukkivia pensaita ja perennoja sekä kesäkukkia. Palstalle sopivia kasvilajeja on listattu tässä ohjekortissa. Palstalle suositellaan istutettavan myös hyötykasveja viljelylaatikkoihin tai kasvimaalle. Palstalle tulee suosia kestävien ja luontevien puutarhakasvien käyttöä ja rajoittaa vieraslajiston sekä erikoismuotojen käyttämistä.

Palstoille ei tule istuttaa korkeaksi kasvavia puita, koska ne eivät sovi vanhalle avoimelle peltoaukealle ja varjostavat palstojen muuta kasvillisuutta. Haitallisia vieraslajeja (kurtturuusu Rosa rugosa, lupiini Lupinus polyphyllus, jättipalsami Impatiens glandulifera ja jättiukonputki Heracleum persicum coll.) tulee torjua aktiivisesti ja niiden leviäminen ympäröiville alueille tulee estää. Lisätietoa vieraslajeista osoitteessa: www.vieraslajit.fi

Palstan aitaus

Palsta on pääasiassa rajattava yleisistä käytävistä ja viereisistä palstoista aidalla. Aidan tarkoituksena on suojata palstaa, mutta samalla myös olla tarpeeksi matala, jotta alueen avoimuus säilyy.

Rajaus yleisten käytävien rajalla: Aidan tulee olla mökin puoleisella päätysivulla pystypuusäleaitaa, jonka korkeus on enintään 1,2 m. Pihan puoleisella päätysivulla aidan tulee olla leikattua pensasaitaa, jonka korkeus on enintään 1,5 m. Kun palsta rajautuu pitkältä sivultaan yleiseen käytävään, tulee tällä sivulla käyttää pensasaitaa, jonka korkeus on enintään 1,5m. Samoja aitamalleja tulee käyttää koko alueella. Pensasaitojen pensaslaji ja pystypuusäleaidan väri voi vaihdella käytävittäin. Puu- ja pensasaidan lisäksi mökkipalstan saa tarvittaessa suojata kevyellä verkkoaidalla, joka sulautuu väritykseltään aitaan.

Aitaus viereisten palstojen rajalla: Palsta on rajattava viereisistä palstoista enintään 1,5 m korkealla aidalla. Aita voi olla kasvillisuudesta muodostuvaa aitaa tai kevyttä verkkoaitaa tai niiden yhdistelmää.

Aidan sijainti: Istutettavien kasvillisuudesta muodostuvien aitojen tulee sijaita kokonaan palstan rajojen sisäpuolella. Rakenteellisten aitojen tulee sijaita palstan rajalla.

Portti: Aitaan saa tehdä palstaa kohden kaksi porttia; molempiin päätysivuihin yhden portin. Portti saa olla leveydeltään enintään 1,5 m. Kun portti tehdään pensasaitaan, saa istutettava aita muodostaa portin yli kaaren.

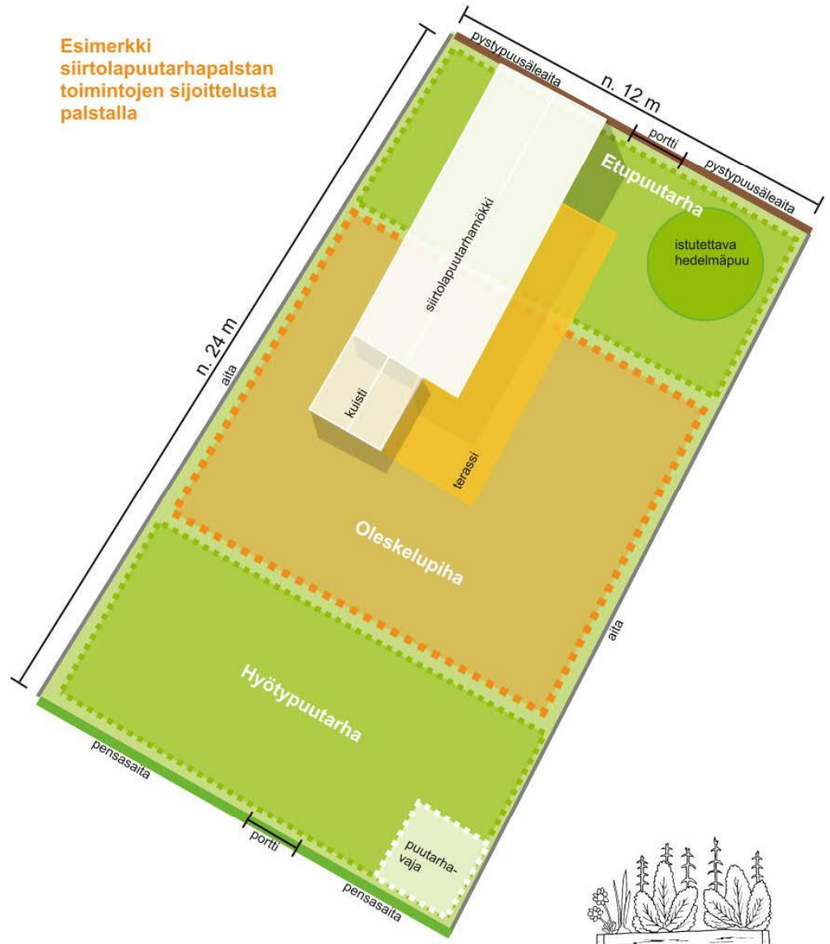
Pintamateriaalit

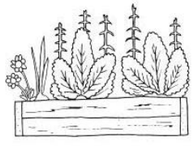
Hyvin perustettu nurmi toimii pihan oleskelutilan peruspintana. Muita siirtolapuutarhapalstoille sopivia pihamateriaaleja ovat esimerkiksi kivituhka, sora, luonnonkivi, pieninä alueina pienikokoisista betonikivistä tehty kiveys, liuskekiveys, maatiili tai puu. Luonnonkiviä tai pienikokoisia betonikiviä voi käyttää myös kapeissa kulkuväylien ja istutusten reunakiveyksissä. Asfalttia tai paikalla valettua betonia tms. massapinnoitteita ei sallita. Palstalle voi rakentaa matalia puurakenteisia terasseja. Terassien enimmäiskoko palstalla on 20 m^2.

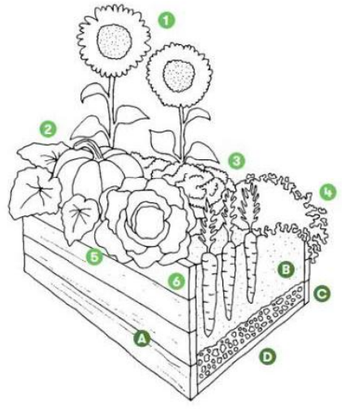
Välineistö

Viihtyisälle siirtolapuutarhapalstalle voi sijoittaa kokonaisuuteen sopivia istuskeluryhmiä, pihakeinuja, rippumattoja, grillejä ja muita pieniä pihan kalustoa. Suuret pihan välineet, kuten trampoliinit ja uima-altaat eivät sovi pienelle siirtolapuutarhapalstalle.

Esimerkki siirtolapuutarhapalstan toimintojen sijoittelusta palstalla







1. auringonkukka
2. kurpitsa
3. lehtikaali
4. yrtit
5. keräkaali
6. porkkana

A. kyllästämätön lauta, esim. 22 × 125
B. kasvualusta 40 cm
C. kevytsora tai risut
D. mansikka- tai suodatinkangas

Siirtolapuutarhapalstalla on suositelavaa viljellä hyötykasveja esimerkiksi viljelylaatikoissa.

Suositeltavia kasvilajeja palstalle:

Kasvilajit perustuvat Linnan kartanoympäristön kasvilajeihin sekä perinteisesti siirtolapuutarha-alueilla suosittuihin kasvilajeihin.

Pensasaidoiksi soveltuvia lajeja:

Aitaorapihlaja (Crataegus grayana)
Kiiltotuhkapensas (Cotoneaster lucidus)
Taikinamarja (Ribes alpinum)
Koivuangervo (Spiraea betulifolia)
Koriste- ja marja-aronia (Aronia Prunifolia ssp.)

Ruusupensaita:

Juhannusruusu (Rosa pimpinellifolia)
Morsionruusu (Rosa'Juhannusmorsian')
Papulanruusu (Rosa 'Papula')
Suviruusu (Rosa 'Poppius')
Hansaruusu (Rosa 'Hansa')
Metsäruusu (Rosa majalist)

Marjapensaita:

Karhunvatukka (Rubus alleiensis)
herukat (Ribes spp.)
vadelma (Rubus idaeus)
karviainen (Ribes uva-crispa)

Muita koristepensaita:

Hortensiat (Hydrangea spp.)
Jasmikkeet (Philadelphus spp.)
Pihajasmike (Philadelphus coronarius)
Jalo-, piha ja puistosyreenit (Syringa spp.)
Kuusamat (Lonicera spp.)
Angervo (Spiraea spp.)

Matalaksi kasvavia hedelmäpuita:

Omenapuut
Luumupuut
Päärynäpuut
Kirsikkapuut

Pieniä koristepuita:

Mongolianvaahtera (Acer ginnala)
Ruusuorapihlaja (Crataegus x media spp.)
Helmiorapihlaja (Crataegus x mordenensis spp.)
Pilvikirsikka (Prunus pensylvanica)
Rusokirsikka (Prunus sargentii)

Köynnökset
Perennat
Kesäkukat
Hyötykasvit

14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 211900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti / LVA

VD/10912/10.02.04.00/2014
LVA/LVA/A-RK/KZU/SRU

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontille sijoittuva suurimittakaavainen rakentaminen ja toiminnot soveltuvat paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Asemakaavalla liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt alue korttelialueeseen. Tontin ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta, kaupunginosassa 21, Piispankylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 21139.

Alue sijaitsee Åbyn teollisuusalueella Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella.

Kaavan hakija
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Maanomistus
Tontti on yksityisessä omistuksessa ja lähivirkistysalue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtiruutu Oy ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy konsultteina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella ja lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB) ja on kaakkoisosaltaan merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaava
Kaava-alueen tontilla aiemmin toimineen elementtitehtaan tehdas- ja toimistorakennukset on purettu vuoteen 2005 mennessä, jonka jälkeen tontti on ollut tyhjillään. Asemakaavalla tontti muutetaan teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialueesta T toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Korttelialueeseen liitetään ennestään asemakaavattomia alueita noin 9130 m^2. KTY-alueella saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ja Åbynranta – nimisen lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihdoilla. Tällöin 9064 m^2 korttelialuetta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja 7743 m^2 lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Lähivirkistysalueen pinta-ala ei pienene muutoksessa. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m^2, joka on 21 200 k-m^2 vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäännökset suojellaan. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 218 555 m^2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.4.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavassa osoitettu rakentaminen kohdistuu kokonaan yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkarakentamista 74 800 k-m2.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy sopimuksia maanvaihdoista ja hulevesien johtamisesta.

Asemakaavan muutoskustannukset ja tonttijaon laadinnan kustannukset maksaa hakija. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 18 930 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Åbyn entisen elementtitehtaan tontti,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 18 930 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 21.11.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kehittämispäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232.
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

211900

ÅBYN ENTISEN ELEMENTTITEHTAAN TONTTI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 211900. Kaavoitus on tullut vireille 21.4.2015.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

osa korttelista 21139 kaupunginosassa 21, Piispankylä.

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 21139 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 21, Piispankylä (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 21139, kaupunginosassa 21, Piispankylä).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelista 21139 kaupunginosassa 21, Piispankylä.

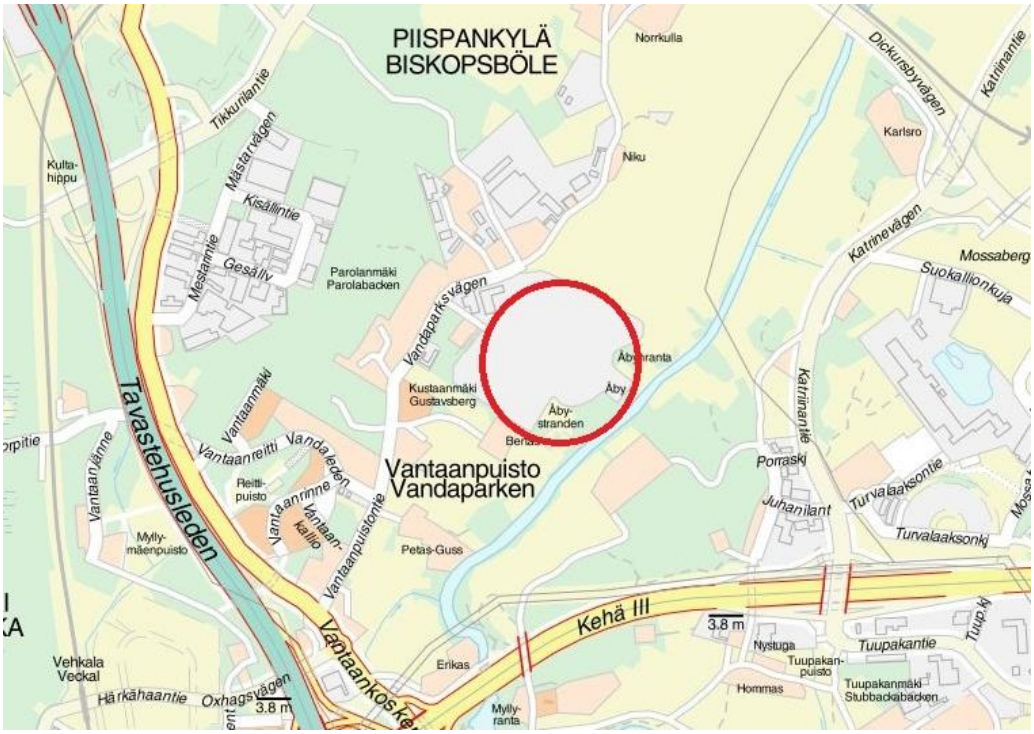
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontin asemakaavaa muutetaan siten, että tontille sijoittuva rakentaminen ja toiminnot soveltuvat paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Asemakaavalla liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt alue korttelialueeseen. Tontin ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

Kaavaan liittyy sopimus maanvaihdoista ja hulevesien johtamisesta.

Kaavan laatija: Kai Zukale , asemakaavainsinööri, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi puh. 09 8392 2232.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella.



1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Kaavatyön numeroksi tuli työohjelmassa numero 211900.
- Kaavoitus tuli vireille 21.4.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 22.5.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 2
1.3 SISÄLLYSLUETTELO 2
1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA 3

2 TIIVISTELMÄ 4

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 4
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

3 LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnon ympäristö 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 8

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO 12
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 12
4.3.1 Osalliset 12
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus 12
4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 18
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 18

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 19

5.1 KAAVAN RAKENNE 19
5.1.1 Mitoitus 19
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 19
5.3 ALUEVARAUKSET 20
5.3.1 Korttelialueet 20
5.3.2 Muut alueet 20
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 20
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 22
5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta 22
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT ..... VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 22

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 23

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma / FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 14.9.2015
- Åbynrannan luontoselvitys 2015 / Vantaan kaupungin ympäristökeskus
- Åbyntie 5-6, maaperän kunnostuksen loppuraportti / Pöyry Environment 7.7.2006
- Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelut Åbyntien maankäytön muuttuessa / Sweco Ympäristö Oy 15.10.2015
- Perustamistapa- ja yleispiirteinen pohjarakennussuunnitelma / Pohjatekniikka Oy 20.4.2015

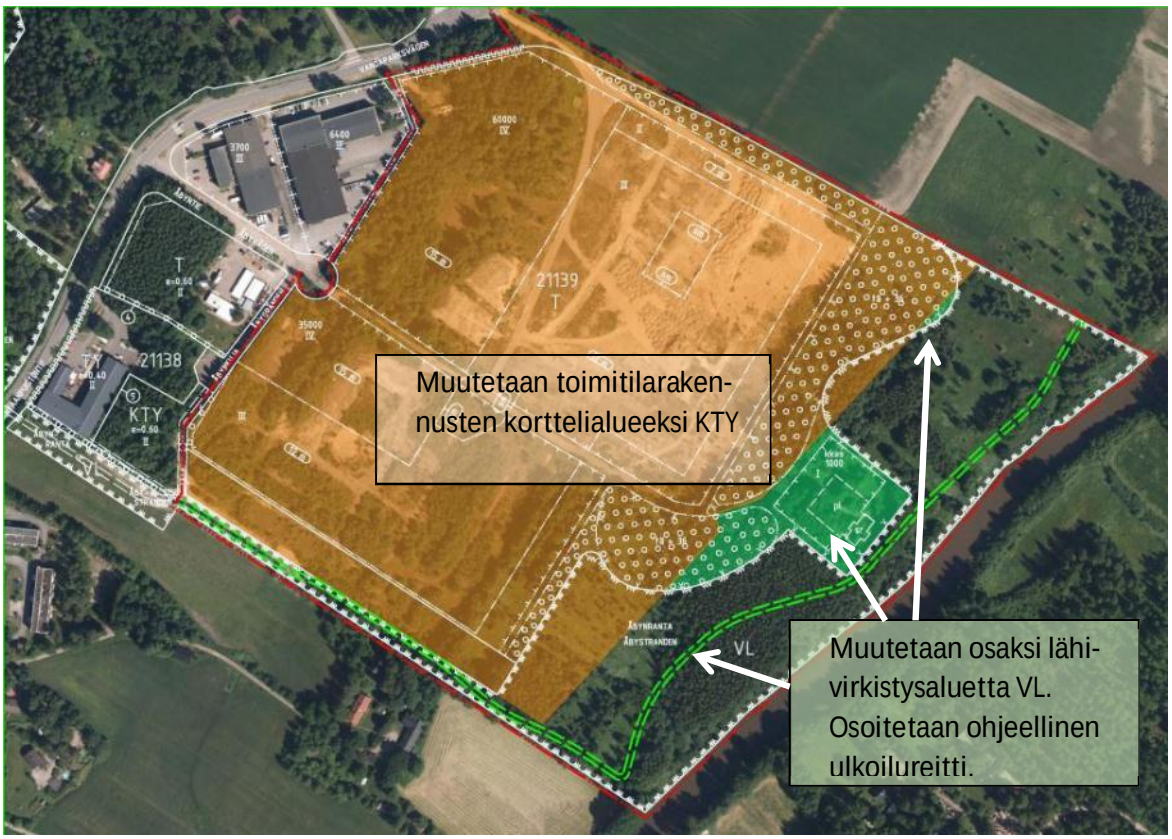
2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunkisuunnittelu on edellyttänyt voimassa olevan asemakaavan päivittämistä, koska sen ei katsota täyttävän kaavan ajantasaisuuden vaatimuksia.
- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai työohjelmassa numeron 211900.
- Aloituskokous 19.3.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 21.4.2015.
- Mielipiteet pyydettiin 22.5.2015 mennessä ja niitä saatiin 10 kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla muutetaan osa teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialuetta T toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Korttelialueeseen liitetään ennestään asemakaavattomia alueita noin 9130 m^2. KTY-alueella saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ja Åbynranta – nimisen lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihdoilla. Tällöin 9064 m^2 korttelialuetta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja 7743 m^2 lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Lähivirkistysalueen pinta-ala ei pienene muutoksessa. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m^2, joka on 21 200 k-m^2 vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Lähivirkistysalueelle osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäännökset suojellaan. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 218 555 m^2.



Ilmakuvassa on voimassa oleva asemakaava valkoisella. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla. Rasteroiduilla alueilla käyttötarkoitus muuttuu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Vantaanpuistontien ja Vantaanjoen välisellä alueella ja se rajautuu Åbyntien varteen rakentuneisiin teollisuusrakennusten tontteihin.

Suunnittelualueen tontilla aiemmin toimineen elementtitehtaan tehdasrakennukset, toimistorakennukset ja muuntamo on purettu vuoteen 2005 mennessä. Tontin kaakkoisreuna ja luoteisreuna ovat puustoisia. Vanhan elementtitehtaan ympäristö on osin avointa asfalttikenttää ja osin puoliavointa, umpeen kasvavaa sorakenttää. Lähimpänä Vantaanjokea sijaitsevalla tontin metsäisellä osalla on aiemmin sijainnut kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas vanha Åbyn tilakeskus, joka on sittemmin palanut ja purettu. Rakennuksen pihapiiri tieyhteyksineen on luokiteltu historialliseksi muinaisjäännökseksi. Tontin ja Vantaanjoen väliin jäävä lähivirkistysalue on enimmäkseen suhteellisen luonnontilaista metsää

3.1.2 Luonnon ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristössä on laajoja viheralueita ja peltoaukeita.

Suunnittelualue koostuu entisen elementtitehtaan tontin asfaltti- ja sorakentästä, jossa on yhä muistumia vanhasta tehtaasta. Alueelle on kasattu kiviainesta ja soraa. Tontilla kasvaa matalaa vesakkoa ja heinää. Yleisilme on huolittelematon. Tontin koillisreuna avautuu välittömästi arvokkaaseen Vantaanjokilaakson avoimeen viljelymaisemaan. Vantaanpuistontiehen rajautuva tontin luoteiskulma on metsäinen. Suunnittelualueen lounaisreunalla kasvaa komea hopeapajurivi, joka muodostaa reunan avoimelle maisematilalle.

Suunnittelualueella tontin kaakkoisosassa, joka sijaitsee lähinnä Vantaanjokea, kasvaa lehtipuuvaltaista sekametsää. Vanhan Åbyn tilakeskuksen luokse on raivattu kulkureitti. Vanha pihapiiri on metsittynyt ja alue on vaikeakulkuinen. Pihapiirissä on jäljellä rakennuksen rauniot ja vanhaa puutarhassa kasvanutta puustoa ja pensas- sekä perennaistutuksia. Metsän seasta avautuu näkymä Vantaanjoelle. Suunnittelualueen Åbynranta – niminen lähivirkistysalue rajautuu Vantaanjokeen ja on Vantaalla yksi harvoista kohdista, jossa metsä reunustaa jokea molemmilla rannoilla. Sen ansioista Åbynranta on tärkeä osa ekologista yhteyttä Vantaanjokivarressa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Vantaanjoki purkaa vedet Suomenlahteen Vanhankaupungin lahdella Helsingissä. Kaava-alueelta on purettu vanha elementtitehdas ja pääasiassa alue on nykyisin vettä läpäisevää pintaa. Paikoitellen alueella on vielä jäljellä vanhoja asfalttipintoja. Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen tontti on korkeussuhteiltaan vaihteleva viettäen kaakkoon kohti Vantaanjokea. Maanpinta on ylimmillään tontin luoteisosalla noin tasolla + 39 laskien tontin toiseen päähän noin tasolle +30. Tontin eteläpuolisella osalla maanpintaa on porrastettu tasanteisiin. Pohjoispuolella aiemmin olleen elementtitehtaan purkamisen jälkeen maanpinta on tasattu.

Tontin luoteisosalla maaperä on moreenia ja kallion pinta on 4 – 5 metrin syvyydessä. Tontin keskiosalla on pinnassa 2 – 3 metriä paksu kerros sitkeää savea ja löyhää hiekkaa, jonka alla on moreenikerros. Tontin pohjoisosalla puretun tehtaan kohdalla pinnassa on täyttömaakerros, jonka alla on moreenia. Tontin joenpuoleisella reunalla maaperä on moreenia.

Rakennukset tontin luoteisosalla voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin moreenin varaisesti tai louhitun kallion päälle tehdyn murskepatjan varaisesti. Tontin keskiosalla rakennusrungot perustetaan paaluilla. Paalujen pituus on 5 -15 metriä.

Putkijohdot voidaan perustaa maanvaraisesti. Kallio- ja kitkamaa-alueella putket perustetaan 150 mm tasauskerroksen varaisesti. Savialueella putkien alle tehdään 300 mm murskearina ja tasauskerros.

Piha-alueet voidaan perustaa maanvaraisesti koko alueella.

Tontti on kokonaisuudessaan edullinen rakennuspaikka. Ulkoalueiden perustaminen ei edellytä pohjanvahvistuksia. Jatkosuunnittelua varten tulee selvittää savikerroksen painumisominaisuudet alapohjien perustamista varten. Tontin luoteisosassa tulee tehdä porakonekairauksia kalliopinnan ja louhintatarpeen selvittämiseksi.

Jokirannassa maaperän stabiliteetti on huono, minkä vuoksi ulkoilureittiä ei voi sijoittaa aivan rannan tuntumaan.

Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella on vuonna 2006 toteutettu maaperän kunnostus, jossa poistettiin mineraaliöljyllä, metalleilla ja PCB:llä pilaantunutta maaperää 12 340 m^2 suuruiselta alueelta. Lisäksi alueelta poistettiin maaperää pilannut jätetäyttö. Jätettä poistettiin noin 53 000 tonnia. Alue puhdistettiin kokonaisuudessaan Uudenmaan ympäristökeskuksen edellyttämälle tasolla. Vuoden 2006 jälkeen tapahtuneesta maantäytöstä johtuen täyttömaan pilaantuneisuudesta tulee tehdä lisäselvityksiä rakentamisen yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Åbyn teollisuusalueelle.

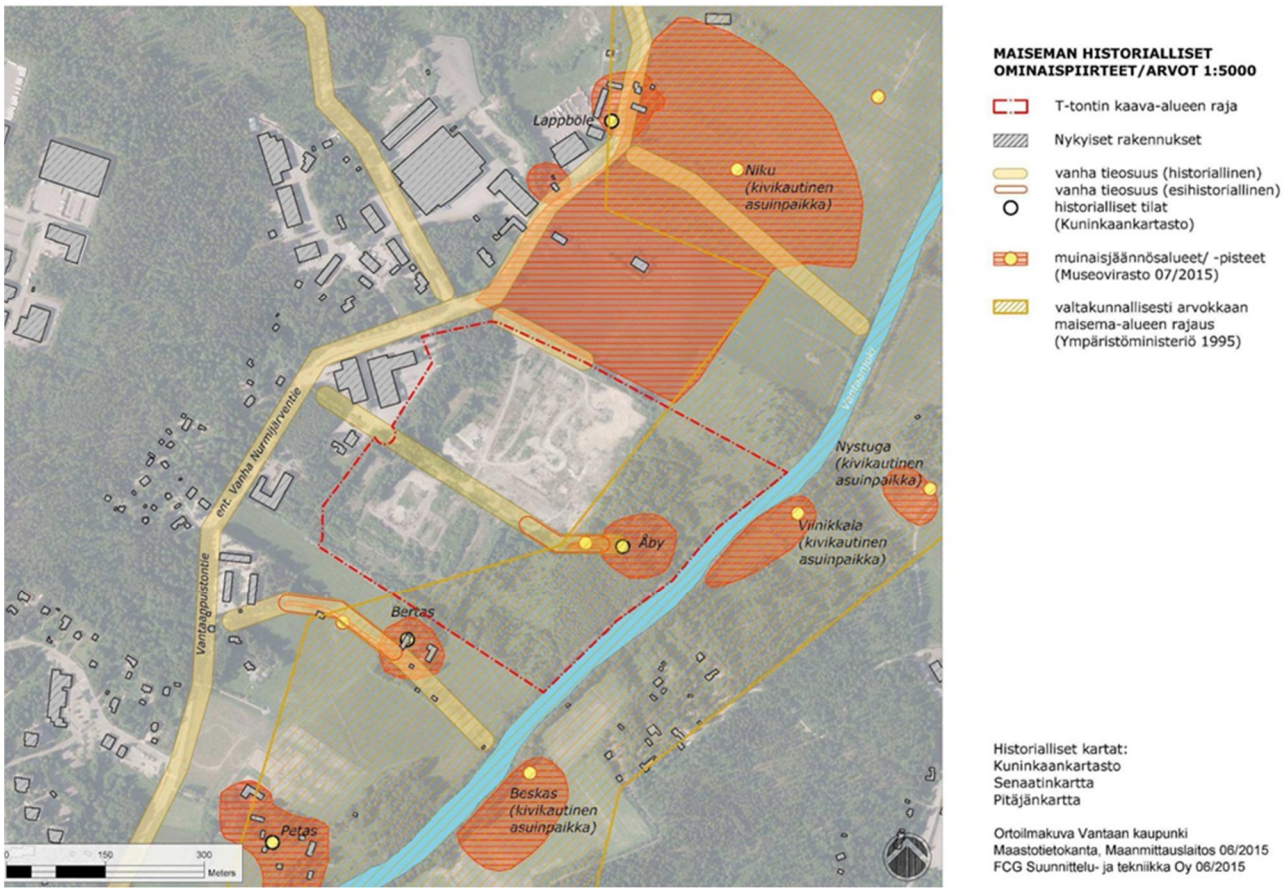
Suunnittelualueen pohjoispuoleisen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu 1950-luvulta lähtien rakennetuista teollisuus- ja varastorakennuksista. Suunnittelualue rajautuu Åbyntien varteen 1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen teollisuusrakennuksien ja 1968 valmistuneen omakotitalon tontteihin. Suunnittelualueen läheisyydessä lounaassa on 1800-luvulla rakennettu maatilan tilakeskus sekä vuonna 1972 valmistuneet kolme asuinkerrostaloa.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Åbyn tilakeskuksen pihapiiristä ja sillä sijainneista rakennuksista on jäänteitä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on sijainnut 1800-luvun alussa rakennettu Åbyn puurakenteinen virkatalo, luutnantin puustelli. Rakennus on sittemmin palanut ja jäljellä on enää rauniot. Päärakennukseen on aikanaan liittynyt liiteri ja muita ulkorakennuksia. Rakennuksen pihapiiri tieyhteyksineen on luokiteltu historialliseksi muinaisjäännökseksi. Asfalttipäällysteisen Åbyntien linjaus jatkuu entisen virkatalon suuntaan polkumaisena. Linjaus on säilynyt vanhalla paikallaan, mutta hahmottuu maastossa viitteellisesti.

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita muinaismuistilain nojalla suojeltuja tilakeskuksia ja muinaisia asuinpaikkoja. Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta kivikautiseen asuinpaikkaan Niku ja etelässä 1800-luvun alulta peräisin olevaan Bertaksen tilaan.



Virkistys

Kaupungilla on tarve kehittää Vantaanjokivarren virkistyskäyttöä ja siihen liittyen on laadittu useita suunnitelmia. Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020 on esitetty tavoitteita jokivarsien ja niihin liittyvien reitistöjen kehittämiselle. Vantaanjoen varteen on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen seudullinen ulkoilureitti.

Liikenne

Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Åbyntien tonttikatua pitkin. Åbyntien liittyy Vantaanpuistontiehen, jonka liikennemäärät vuoden 2014 laskentojen perusteella on 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 10 %.

Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aikaisessa tilanteessa kohtalaiset. Alueen kautta kulkee arkisin ruuhka-aikoina linja 616 Kivistöstä Hakaniemeen. Lisäksi noin 700 metrin päässä sijaitsevan Vantaanpuiston läpi kulkee useita linjoja Kivistön, Martinlaakson sekä Helsingin suuntaan. Vehkalan asema sijaitsee noin 1,8 kilometrin päässä, josta kulkee kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle. Vehkalan aseman kautta kulkee myös osa alueen linjoista. Kivistön asema sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta, mutta asemalta ei ole sujuvaa kevyen liikenteen reittiä alueelle.

Vesihuolto

Suunnittelualueen lounaisosalla kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen

painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön paineenkorottamon kautta. Alueen alin painetaso on arvioilta +90 m ja ylin painetaso arviolta +95 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan alueen eteläpuolella sijaitsevalle Kustaanmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan lounaaseen päätyen lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Åbyntiellä ja -kujalla on hulevesiviemäröinti. Katualueiden hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen eteläosassa virtaavaan avo-ojaan. Avo-oja on elementtitehtaan tontilla putkitettu ja se purkaa vedet tontin kaakkoiskulmassa takaisin avo-ojaan, josta vedet päätyvät Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vantaanpuistontie katualueella.

Sähköverkko

Suunnittelualueella tontin koillisosalla sijaitsee sähköverkon keskijännitemaakaapeli.

Ympäristöhäiriöt

Alue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle m1. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-alueella yli 60 dB, mikä ei mahdollista asumisen sijoittamista alueelle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontti 21-139-3 ja tonttiin liitettävä lounaassa rajautuva määräala tilasta 413-7-2 ja ovat hakijan yksityisessä omistuksessa. Lähivirkistysalue 21-9903-1 ja em. tonttiin koillisessa liitettävä osa tilasta 413-7-2 ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

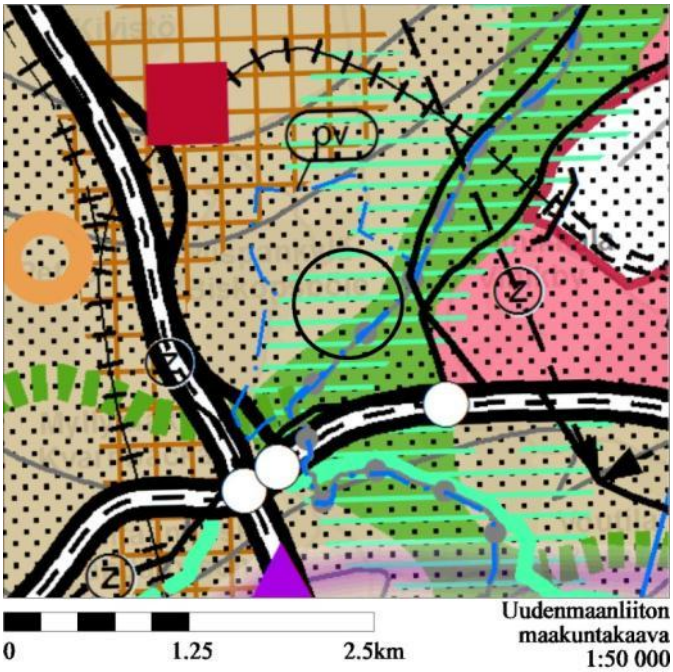
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Vantaanjokilaakso on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

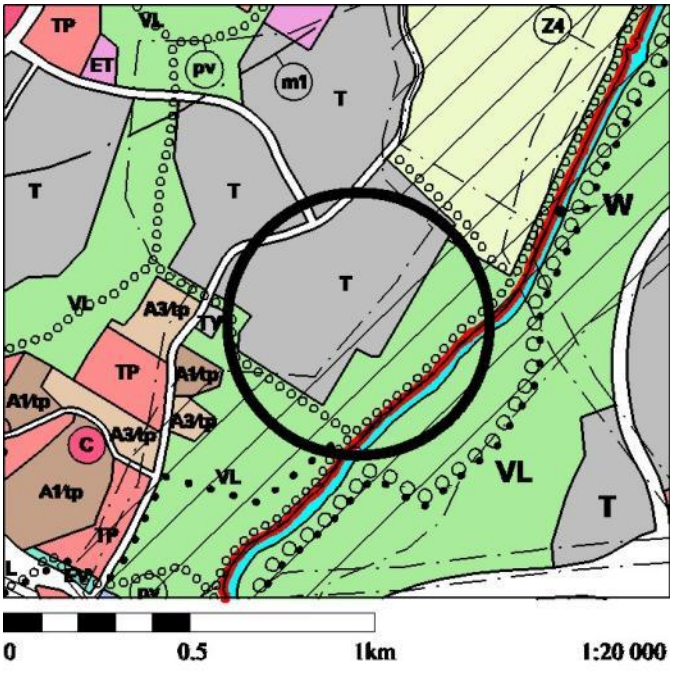
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja virkistysalueeksi. Alue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu pohjavesialueelle ja lentomelualueelle.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

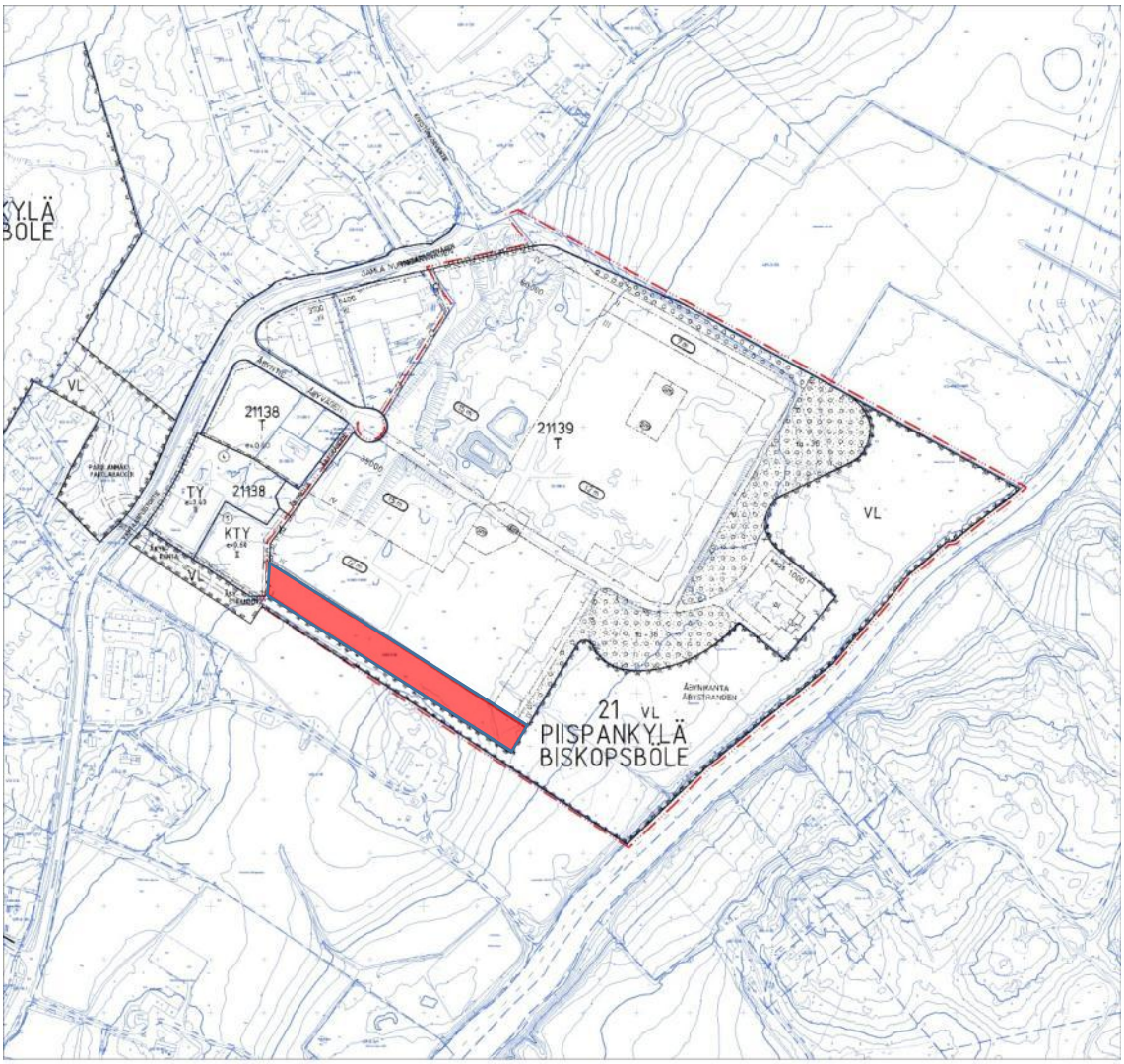


Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja lähivirkistysaluetta (VL).

T-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Lähivirkistys-alueelle suunnittelualueen lounais- ja kaakkoispuolille on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualue sijaitsee pohjavesi-alueella ja lentomeluvyöhykkeellä 1 (Lden yli 60 dB). Lentomeluvyöhykkeellä ei sallita uusien asuntojen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Suunnittelualue on kaakkoisosaltaan merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava

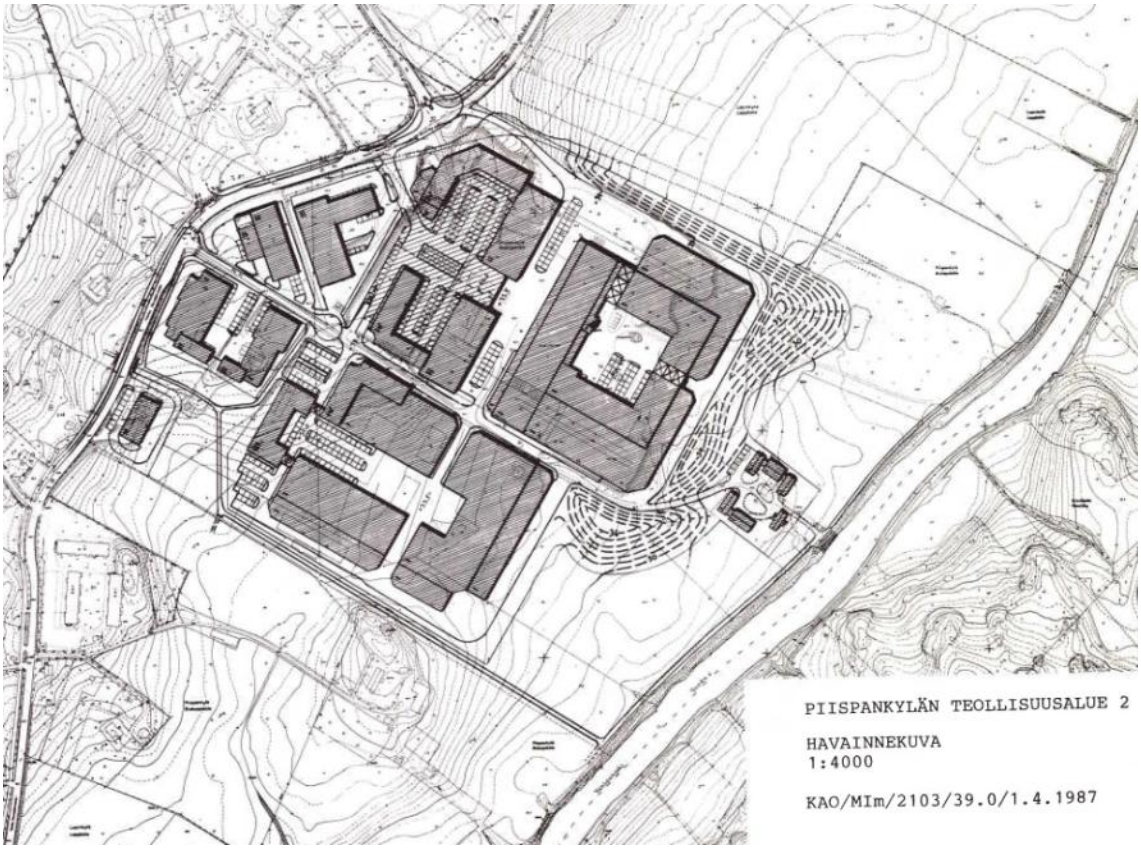


OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava Piispankylän teollisuusalue 2 (nro 210300, Ym 3.12.1991), jossa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 96 000 k-m^2. Rakennusaloittain osoitettu suurin sallittu kerrosluku on 2- 4. Lisäksi kaavassa on osoitettu rakennuksien enimmäiskorkeus metreinä. Lähimpänä Vantaanjokea sijaitsevalla tontin osalla on rakennusala, jolle saa sijoittaa kerho- ja kokoontumistiloja sekä kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja enintään 1000 k-m^2. Rakennusalalla aiemmin sijainnut rakennus on merkitty suojelluksi ja sen pihapiiri on merkitty ohjeelliseksi puistomaisesti hoidettavaksi alueeksi. Kaavamuutosalueella sijaitsee myös asemakaavan merkittyjä muinaisjäännösalueita, joissa tulee suorittaa arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden aloittamista.

Ympäristöministeriö on (3.12.1991) jättänyt vahvistamatta kaavan etelä-lounaisrajalla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta noin 30 metrin levyisen alueen riittävää suojavyöhykettä varten asumiskäytössä olevaa kiinteistöä vastaan. Vahvistamaton alue on yllä olevassa kuvassa punaisella.

Asemakaava on laadittu vuonna 1987 esitettyyn suunnitelmaan pohjautuen. Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat mahdollistaneet alla olevassa havainnekuvassa esitetyn rakentamisen, vahvistamatta jätettyä aluetta lukuun ottamatta.



Havainnekuva asemakaavan Piispankylä 2 selostuksesta.

Asemakaavan laatimisen jälkeen laaditussa Marja-Vantaan osayleiskaavassa on määritelty Vantaanjoen varsi maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asemakaava on todettu vanhentuneeksi.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu runsaasti erilaisia selvityksiä esimerkiksi osayleiskaavatyön yhteydessä. Selvitykset käsittelevät alueen maisemaa, kulttuuriympäristöä, luontoarvoja ja ulkoilureittejä. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontoarvoja.

Asemakaavan muutoksen tarpeisiin on laadittu Åbyn maisemaselvitys ja maisemallinen suunnitelma (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 14.9.2015). Aiemmin laadittuja selvityksiä ovat mm. Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma (FCG Planeko OY, 2009), Ulkoilureitistön yleissuunnitelma (Vantaan kaupunki 2015), Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma (Vantaan kaupunki 2003), Åbynrannan luontoselvitys (Vantaan kaupunki 2015) sekä Åbyn rakennusinventointi (Vantaan kaupunki 1987).

Aiemmin tehdyissä selvityksissä on esitetty teollisuustontin ja Vantaanjoen välissä olevan lähivirkistysalueen kehittämistä noudattaen alueen esihistoriallista luonnetta. Virkistysalueen maisemaa tulisi hoitaa korostamalla esihistoriallisia arvoja ja viljelymaiseman tunnelmaa ja alueella sijaitsevaa vanhaa rakennuspaikkaa avaamalla näkymiä tarvittavissa paikoissa ja tekemällä suojaistutuksia paikkoihin, jotka heikentävät alueelle haettua tunnelmaa. Alueen virkistysreitit ohjataan niin, että niiden varrelle sijoittuu muinaismuistoja ja näkymiä avoimeen viljelymaisemaan sekä vanhoille tiloille. Rakennettavaksi tarkoitetut tontit rajataan jokilaaksosta uusin reunavyöhykeistutuksin. Olemassa olevaa puustoa hyödynnetään maisemoinnissa. Ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa on lähivirkistysalueelle esitetty seudullista ulkoilureittiä. Asemakaavan muutosta varten laaditussa maisemallisessa suunnitelmassa on ollut tavoitteena saada sovitettua suurimittakaavainen raken-

taminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Siinä on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua. Suunnittelualueen rakentaminen tulee sopeutua jokivarren maisemaan heti rakentamisen alkaessa.

Vantaan kaupunginmuseo on tehnyt alueella arkeologisen tutkimuksen kesällä 2015. Tutkimuksen perusteella on tehty rajauksia muinaismuistolailla rauhoitetuille muinaisjäännöksille Biskopsböle (Lapinkylä) Åby historiallisen ajan kylänpaikka sekä Lappböle (Lapinkylä) Åby, historiallisen ajan tielinja. Muinaisjäännökset tulee suojella asemakaavassa. Teollisuustontilla aiemmin sijainneita muinaisjäännöksiä ei enää ole olemassa, ja niiden suojelumääräykset voidaan poistaa asemakaavasta.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet Marja-Vantaalla on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Kaupunginvaltuuston hyväksymän hulevesiohjelman perusteella asemakaavaan sisältyy hulevesien hallintaan liittyviä ratkaisuja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.12.2014. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai työohjelmassa numeron 211900.

Aloituskokous 19.3.2015

Asemakaavan aloituskokouksessa selvitettiin hakijalle kaavoituksen tavoitteet, reunaehdot, selvitystarpeet, tavoiteaikataulu ja kustannusten jakautuminen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 21.4.2015. Mielipiteet pyydettiin 22.5.2015 mennessä.

Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta.

Eva Frostell-Pyhäjärvi esittää mielipiteenään, että kyseinen alue, joka on erittäin lähellä vanhaa jokivarren pelto- ja viljelymaata, ei sovellu lainkaan teollisuusalueeksi. Kun kerran kaavamuutos on

mahdollista, tulisi asia korjata ja muuttaa alue viheralueeksi tai siihen rinnastettavaan toimintaan. Esimerkiksi puutarhanhoitoon tai kukkien myyntiin liittyvä toiminta olisi sopivaa tälle alueelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada sovitettua suurimittakaavainen rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Muutokselle haetaan toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua. Nykyisen teollisuustontin käyttötarkoitusta muutetaan vähemmän ympäristöhäiriöitä aiheuttavaksi ja sen rakennusoikeutta pienennetään. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen viheralueeksi tai siihen verrattavaan toimintaan asettaisi maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta ja haittaa. Kaupungin tulisi silloin lunastaa menetetty rakennusoikeus maanomistajalta, eikä se ole mahdollista tässä taloudellisessa tilanteessa.

Jaakko Haltia ja Matti Haltia omistavat suunnittelualueeseen rajautuvan kiinteistön. Mielipiteenään he toteavat, että kaavoitettava alue sijaitsee maisemallisesti arvokkaalla joenvarsivyöhykkeellä, joka on valtakunnallisestikin merkittävää Vantaanjoen maisema-aluetta. Tämä tosiasia on otettava alueen kaavoituksen pohjaksi.

Nyt kaavoitustyön kohteena oleva alue on osayleiskaavassa ja aluetta koskevassa ns. ”postimerkkikaavassa” kaavoitettu vuonna 1991 erittäin raskaalla rakennusoikeudella elementtiteollisuuden käyttöön. Tuolloin kyseessä oli mitä ilmeisimmin lyhytnäköisin elinkeinopoliittisin perustein ko. tontin omistaneen Rakennuskunta Hakan ajama hanke, missä kaupunki kaavoitti tontinomistajan toiveiden mukaan tontille elementtitehtaan. Kyseinen kaavaratkaisu on ollut jo tuolloin erittäin huonosti valmisteltu ja perusteltu, kun otetaan huomioon sen sijainti Vantaanjoen kulttuuriympäristössä ja viheralueella. Jos kyseistä teollisuuskaavaa nyt esitettäisiin kyseiselle alueelle, on selvää, että sitä ei tultaisi hyväksymään keskelle kulttuurimaisemaa

Kyseenalaisin perustein vahvistetun teollisuuskaavan pohjalta kyseinen alue on merkitty T-alueeksi myös voimassa olevaan osayleiskaavaan. Kyseinen osayleiskaava ei näin ollen sekään perustu asianmukaiseen, alueen maisemalliset ym. arvot huomioon ottavaan kaavavalmisteluun, vaan se on laadittu pitäen lähtökohtana ja kaavallisena tosiasiana edellä sanottua, kyseenalaisin perustein yhdelle tontille laadittua ”postimerkkikaavaa”.

Tontille kaavoitettu ja sillä käynnistetty elementtitehdas on jo vuosia sitten lopettanut toimintansa. Muuta teollista toimintaa ei alueelle ole syntynyt. Voimassa oleva alueen asemakaava ja myös siihen perustuva osayleiskaava ovat näin ollen vanhentuneet ja niitä on voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla arvioitava uudestaan.

Uudelleenkaavoituksen lähtökohtana ei tule pitää vanhentunutta, toteutumatta jäänyttä asemakaavaa. Kaavoitus on perustettava tällä hetkellä voimassa oleviin alueen käytön suunnitelmiin ja ympäristön kaavoituksen lähtökohtiin. Kaavoituksen pohjana on käytettävä 2006 maakuntakaavaa, jossa alue on selkeästi osa valtakunnallisesti merkittävää Vantaanjoen maisema-aluetta. Se tosiasia, että alueelle aikanaan rakennetun elementtitehtaan tuotanto ja rakennukset ovat siltä poistuneet, tekee mahdolliseksi sen palauttamisen takaisin osaksi joenvarsivyöhykkeen lähivirkistysaluetta, jolla lisäksi sijaitsee historiallisia muinaisjäännöksiä

Edellä sanotuin tavoin nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule valmistella vanhentuneen kaavan pohjalta, vaan osana alueen maankäytön suunnittelun kokonaisarviointia. Nyt esillä olevan alueen kaavoitusta ei tule viedä eteenpäin ilman, että samalla otetaan huomioon ympäröivien kiinteistöjen ja koko alueen maankäytön suunnittelu.

Allekirjoittaneiden tila on pääosin rakentamaton ja sillä sijaitsee vain vanhoja maatalous- ja asuinrakennuksia. Vaadimme, että nyt esillä olevan asemakaavoituksen sijasta tarkasteluun otetaan laajempi, kaavoitukselisesti riittävän kokonaisuuden muodostava alue, johon kuuluu myös allekirjoittaneiden omistama tila. Ei ole olemassa mitään perustetta sille, että tilamme ja tontin 21-139-3 välinen raja muodostaisi kaava-alueiden rajan kaavoituksella maatalouskäyttöön osoitetun tilan ja

raskaasti rakennetun teollisuus- ja varastoalueen välille. Käsityksemme mukaan koko alue on otettava uudelleenkaavoituksen kohteeksi siten, että alueelle soveltuva rakennusoikeus kohdistetaan tasapuolisesti eri kiinteistöille. Vanhentunut ja toteutumatta jäänyt asemakaava ei anna perustetta poiketa maanomistajien tasavertaisen kohtelun periaatteesta.

Alueen laajempaa kaavoitustarkastelua edellyttää myös se, että vain tällä tavoin voidaan järjestää Vantaanjoen joenvarsivyöhykkeen säilyminen yhtenäisenä virkistysalueena. Rakennusoikeuden kohdistaminen tasapuolisesti eri kiinteistöille mahdollistaa myös niiden suunnittelun liikenteellisesti järkevästi olemassa olevan tien varteen siten, että vältetään liikenne- ja päästöongelmien kasautuminen.

Edellä sanotulla tavalla vastustamme kaavamuutoksen valmistelua ns. ”postimerkkikaavana” ja edellytämme sen sijasta laajemman alueen tarkastelua, johon myös allekirjoittaneiden tila sisällytetään. Tämän vaatimuksen laajemmasta suunnittelualueesta olemme esittäneet eri yhteyksissä Vantaan kaupungille jo aikaisemmin, mutta se on jätetty ottamatta huomioon.

Nyt esillä olevan kaavamuutoksen sisällön osalta käsityksemme on, että nyt esitetty erittäin iso varastokokonaisuus on liian raskas rakentamismahdollisuus alueelle. Mikäli rakentamista toteutetaan, se tulisi poistaa Vantaanjoen rantaa lähimpänä olevalta alueelta. Sama koskee myös tilaamme rajoittuvaa osaa, koska varastojen rakentaminen ja niistä johtuva rekkaliikenne tulee aiheuttamaan huomattavaa häiriötä tilallemme. Näin ollen rakennusmassat ja liikennealueet tulisi keskittää pohjoisempaan tontinosaan, koska nyt esitetty ratkaisu tuottaa kohtuutonta haittaa ja häiriötä tilallemme ja myös käytännössä rajoittaa sen tulevaa maankäytön suunnittelua ja rakentamista.

Nyt esitetty kaavaratkaisu johtaisi väistämättä lisääntyvän raskaan liikenteen myötä Vanhan Nurmijärventien ruuhkautumiseen ja liikenneongelmiin, minkä vuoksi rakentamisen volyymia tulisi voimakkaasti pienentää. Tätä puoltavat myös liikenteestä syntyvät päästöongelmat ja melu- ym. haitat.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutosta ovat hakeneet tontin 21-139-3 omistajat kaupunkisuunnittelun esityksestä. Kaupunki on todennut hakijoille, että asemakaava on vanhentunut eikä sellaisenaan sovellu rakentamisen lähtökohdaksi maisemallisesti arvokkaalle joenvarsivyöhykkeelle. Samalla kaupungin omistamaa joen varressa olevaa lähivirkistysaluetta on syytä kehittää. Kaupunki ei ole asettanut aluetta rakennuskieltoon.

Voimassa oleva asemakaava on perustunut vuoden 1983 yleiskaavassa esitettyyn maankäyttöön. Siinä suunnittelualue oli teollisuus- ja varastoaluetta T ja virkistysaluetta V. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja virkistysaluetta sekä osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta T ja lähivirkistysaluetta VL. Teollisuustontin alueella muinaisjäännöksiä ei enää ole. Muualle kaavamuutosalueelle jäävät muinaisjäännökset suojellaan kaavassa.

Tällä hetkellä toteuttamattoman kaava-alueen uudelleen arviointi koskee alueen käyttötarkoitusta ja rakennusoikeuden kokonaismäärää sekä rakennuksien sijoittelua maisemallisesti siten, että päädytään parempaan lopputulokseen kuin mihin voimassa olevan kaavan toteuttamisella päädyttäisiin.

Haltioiden omistama tila on osayleiskaavassa lähivirkistysaluetta VL ja maisemallisesti arvokasta aluetta. Osayleiskaavan ohjausvaikutuksen takia asemakaavassa ei osoiteta muuta käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta ellei Vantaan yleiskaavan tarkistuksessa ja maankäytön suunnittelun neuvotteluilla muuhun päädytä. Maanomistajien kanssa on käyty alustavia neuvotteluja vanhan tilakeskuksen kehittämismahdollisuuksissa, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet kaavamuutoksen aloittamiseen.

Osayleiskaavassa teollisuus- ja varastotoimintaan esitettyyn maankäyttöön perustuvan kaavamuutoksen suunnittelualue muodostaa riittävän suuren toiminnallisen ja maisemallisen kokonaisuuden asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan aiemmin ympäristöministeriön vahvistamatta jättämälle alueelle istutusalue, joka yhdessä lähivirkistysalueen kanssa muodostaa riittävän leveän suojavyöhykkeen Haltioiden kiinteistön suuntaan. Istutusalueelle osoitetaan myös hulevesien hallintaan liittyviä tilavarauksia, jotka osaltaan liittävät tontit paremmin viereiseen jokimaisemaan.

Satu Tienhaara ja Arto Vikstén esittävät mielipiteessään, että asemakaavan muutoksessa olisi otettava huomioon Vantaanjokilaakson läheisyys ja luonnontilainen metsä jokirannassa. Metsä tulisi muutoksessa säilyttää mahdollisimman pitkälle ennallaan. Suunnitelmassa tontille on aiottu rakentaa logistiikkakeskuksen tyyppisiä rakennuksia, joissa tulee liikkumaan raskasta kalustoa. Kokemuksen mukaan talvella pakokaasut laskeutuvat jokilaaksoon hyvinkin pitkiksi ajoiksi ja ilma on aika raskasta hengittää. On olemassa jopa terveysriski. Jo elementtitehtaan aikana valaistus häiritsi, se häiritsee jos rakennuksista tulee korkeampia kuin kaksikerroksisia. Suuritehoiset valaisimet valaisevat naapuritkin, tahtoi sitä tai ei. Melun, mahdollisten pakokaasujen ja valosaasteen minimoimiseksi olisikin tärkeää säästää jokirannassa oleva metsä mahdollisimman pitkälle luonnontilaisena ja ennallaan.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Jokivarsi säilyy lähivirkistysalueena, jonka virkistyskäyttöä parannetaan. Alueella olevaa puustoa ja kasvillisuutta on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava. Tällä hetkellä kaavoittamattomalle maa-alueelle osoitetaan istuttamisvelvoite. Kaavamuutosalue sijaitsee Åbyn teollisuusalueella, jolla on muutenkin raskasta liikennettä. Uusi toiminta ei kuormita tietä liikaa vaan Åbyn tien risteys uusitaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Rakennusoikeuden pienentyessä kaavamuutoksella rakentamisen määrä pienenee ja kerrosluvut madaltuvat, jolloin rakennukset sopeutuvat paremmin jokimaisemaan. Myös julkisivujen suunnittelulle on asetettu ehtoja. Nämä kaavamääräykset edistävät rakentamisen sopeutumista jokimaisemaan. Uusi toiminta ei edellytä elementtitehtaan kaltaista kirkasta valaistusta. Alueelle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa.

Karl Trevin ja Georg Gärkman esittävät mielipiteenään, että entisen elementtitehtaan jäännökset ja maahan upotetut jätteet tulee asianmukaisesti hävittää ja alue kokonaisuudessaan ennallistaa, kuten Vantaanjokilaakson maisema edellyttää. Alueelle ei siis tule kaavoittaa minkäänlaista rakentamista. Alueen aikaisempi kaavoittaminen teollisuudelle on jo osoittautunut virheelliseksi maisemallisesti katkaisten Vantaanjokilaakson yhtenäisyyden ja pohjavesialueiden pilaantumisriskin takia. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän Vantaanpuistontien liikenne muuttuisi kestämättömäksi ja lisäisi merkittävästi liikenteellisiä riskejä raskaan liikenteen lisääntyessä. Yksinkertaisesti liian suurta teollisuutta maisemallisesti arvokkaalle joenvarsivyöhykkeelle ja pohjavesialueelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Alueen maaperä on kunnostettu ja puhdistettu vuonna 2006. Rakentamisen yhteydessä vaaditaan vielä selvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta ja se on tarvittaessa kunnostettava. Kaavoitettava tontti sijaitsee Åbyn teollisuusalueella, jolla on jo nykyisin raskasta liikennettä. Teollisuudelle osoitettu tontti muutetaan toimitilarakentamisen korttelialueeksi, jolle ei saa sijoittaa ympäristöä häiritsevää toimintaa. Toimitilarakentaminen on ympäristöystävällisempää kuin teollisuus-varastotoiminta.

Vantaan kaupunginmuseolta saadussa mielipiteessä todetaan, että alueelle aiemmin sijoittunut teollisuustoiminta vaurioitti Vantaanjokilaakson maisemakuvaa. Kaavamuutoksen yhteydessä tuleekin nyt pyrkiä korjaamaan syntyneitä vaurioita ja huomioimaan maiseman arvokkaat historialliset ominaispiirteet. Kaavatyön keskeisenä tavoitteena tulee olla uudisrakentamisen onnistunut sovittaminen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueen historiallisen kerroksisuuden vaalimiseksi tulee lisäksi suojella asemakaavalla vanhalle sotilasvirkatalolle nykyiseltä Vantaanpuistontieltä johtanut tie osana virkatalolta rantaan ulottuvaa muinaismuistolailla suojeltua tieosuutta (Lappböle – Åby tie).

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sovittaa rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Sillä haetaan toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista ja kokonaisvaltaista ratkaisua, johon liittyy virkistysalueenrajojen tarkistaminen, olemassa olevan puuston, uudisistutusten ja hulevesien käyttö. Suunnittelualueen rakentaminen tulee sopeutua jokivarren maisemaan heti rakentamisen alkaessa. Vanhan sotilasvirkatalon pihapiiri ja sille johtanut tieosuus suojellaan kaavassa.

Museovirasto tiedottaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella suunnittelualueella sijaitsee kaksi muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä. Kohteet ovat Biskopsböle (Lapinkylä) Åby historiallisen ajan kylänpaikka, joka ensimmäisen kerran mainitaan vuodelta 1543 peräisin olevassa maakirjassa sekä Lappböle (Lapinkylä) Åby, historiallisen ajan tielinja, joka on merkitty 1730-luvulla laaditulle kartalle. Lisäksi kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan hyvin säilyneeseen kivikautiseen asuinpaikkaan Niku. Kohteelle ei vielä ole tehty kenttähavaintoihin perustuvaa rajausta. Kaava-alueella on aiemmin sijainnut myös kivikautinen asuinpaikka, joka on ilmeisesti tuhoutunut aiemman maankäytön yhteydessä. Se on poistettu muinaisjäännösrekisteristä suojelukohteena. Koska muinaisjäännökset merkitään asemakaavoihin niiden todellisen laajuuden mukaan aluemerkinnällä, tulee kaava-alueella toteuttaa jatkosuunnittelua varten arkeologinen tarkkuusinventointi. Tutkimuksessa tulee selvittää paikalla sijaitsevien muinaisjäännösten kunto ja laajuus. Lisäksi on tarkastettava, ulottuuko Nikun kivikautinen asuinpaikka suunnittelualueella saakka. Suunnittelutyössä tulee myös huomioida se, että muinaismuistolailla rauhoitetun muinaisjäännöksen päälle ei tule osoittaa muuttuvaa maankäyttöä. Kaavassa ei näin ollen tulisi olla muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa. Mikäli muinaisjäännösalueelle kuitenkin osoitetaan muuttuvaa maankäyttöä, tulee kaavaselostuksessa olla maininta, että museoviranomaiseen on oltava yhteydessä heti rakennushankkeen suunnittelutyön alussa ja tutkimusten kustannukset lankeavat rakennushankkeen toteuttajan kustannettavaksi.

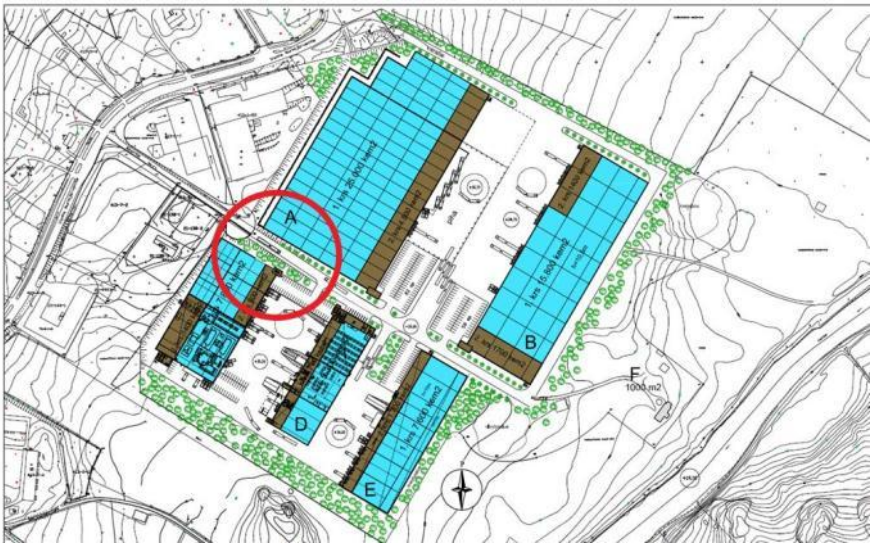
Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Vantaan kaupunginmuseon arkeologi on kesällä 2015 tehnyt alueelle tarkkuusinventoinnin. Aiemman maankäytön yhteydessä tuhoutuneiden muinaisjäännösten suojelumääräykset poistetaan kaavakartalta. Alueella sijaitsevat kiinteät muinaisjäännökset suojellaan kaavassa.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos esittää mielipiteenään, että alueelle rakennettavien rakennusten koko tulee todennäköisesti edellyttämään rakennusten varustamista automaattisella sammutuslaitteistolla, jolla tulee olemaan korkeat vesilähdevaatimukset. Tämä tulisi huomioida kunnallistekniikan suunnittelussa. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden. Alue sijoittuu pohjavesialueelle. Rakennusten, liikenneväylien ja toimintojen sijoittelussa ja suunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutusvesien hallinta kiinteistöllä tai nestemäisten ainekuljetusten ajoneuvo-onnettomuuksien aiheuttama vaara pohjavedelle.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Mielipiteessä mainitut asiat huomioidaan rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan Energia esittää mielipiteessään, että kaavamuutoksessa huomioidaan alueella sijaitseva Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapeli. Suunnittelualueelle tarvitaan lisäksi uusi muuntamotila. Kaukolämpöverkon osalta ei ole huomioitavaa.

Vastaus ja mielipiteen huomioiminen kaavassa: Kaupunkisuunnittelu kyseli Vantaan Energialta onko muuntamotilalle tarpeen osoittaa kaavassa paikka. Muuntamon sijaintia ei tässä tapauksessa ole järkevää osoittaa kaavassa, kun ei ole tietoa tuleeko siitä kuluttajamuuntamo (kj-liittyjä). Muuntamon tulisi sijaita kuitenkin alla olevaan kuvaan ympäröidyllä alueella, joka ei edellytä mainintaa asemakaavassa. Vantaan Energia tuo 20kV:n kaapelit Åbyntien päähän, mistä ne voidaan viedä lähistöllä olevaan muuntamoon.



HSY ilmoittaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

HSL toteaa mielipiteessään, että suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aikaisessa tilanteessa kohtalaiset. Alueen kautta kulkee arkisin ruuhka-aikoina linja 616 Kivistöstä Hakaniemeen. Lisäksi noin 700 metrin päässä sijaitsevan Vantaanpuiston läpi kulkee useita linjoja Kivistön, Martinlaakson sekä Helsingin suuntaan. Vehkalan asema sijaitsee noin 1,8 kilometrin päässä, josta kulkee kevyen liikenteen yhteys suunnittelualueelle. Vehkalan aseman kautta kulkee myös osa alueen linjoista. Kivistön asema sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta, mutta asemalta ei ole sujuvaa kevyen liikenteen reittiä alueelle. HSL toteaa, että Åbyn nykyisten tonttien kehittäminen on perusteltua alueen sijaitessa Kehäradan vaikutusalueella. Alueen laajamittaisemman kehittämisen yhteydessä tulisi arvioida myös vaikutuksia joukkoliikenteen kysyntään ja tarjonnan muutostarpeisiin.

4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei tehty kaavatyön edetessä tarkistuksia. Tavoitteena on muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue toimitilarakennusten korttelialueeksi sekä kehittää lähivirkistysalueen virkistyskäyttöä.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada sovitettua rakentaminen mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löytää keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Suunnittelussa on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013 - 2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

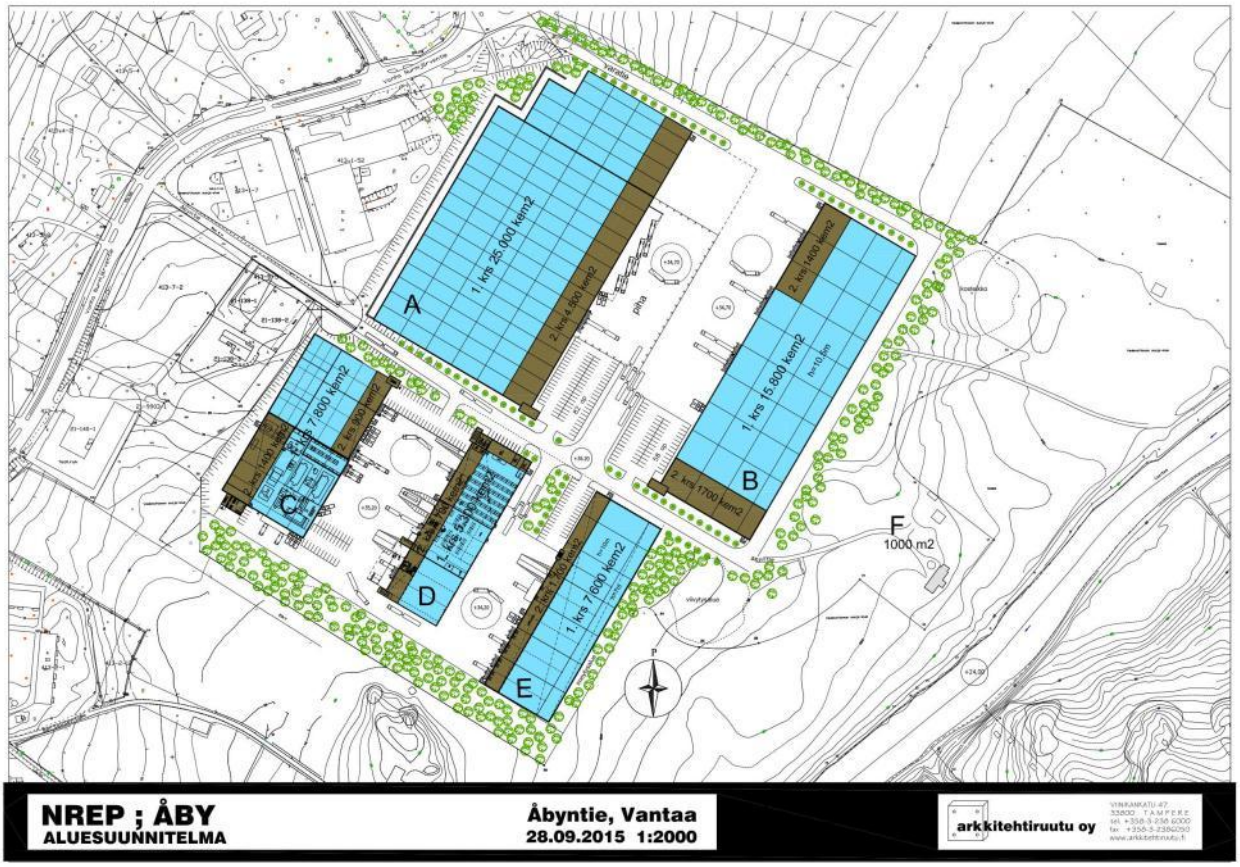
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimisto Arkkitehtiruutu Oy:n tekemiä luonnoksia sekä niiden perusteella FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n tekemää maisemallista suunnitelmaa. Maisemallinen suunnitelma on sivulla 31.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu perustuu Arkktehtiruutu Oy:n tekemään alueidenkäyttösuunnitelmaan. Suunnitelmassa on saatu maisemallisessa suunnitelmassa esitetyt seikat huomioitua siten, että suurimittakaavainen rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin jokirannan herkkään maisemaan, sekä löydetty keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Tontin koillisnurkassa, Vantaanpuiston tien kulmauksessa rakennus on painettu nykyistä maanpintaa alemmaksi. Itse rakennuksesta näkyy tämän ratkaisun seurauksena lähinnä koillissuunnan julkisivu. Rakentamisen määrä on kaavassa edellytetty jaettavaksi pienempiin osiin, luonnoksen mukaisesti. Suunnitelmassa on haettu toiminnallisesti ja maisemallisesti tarkoituksenmukaista kokonaisvaltaista ratkaisua.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan teollisuus- ja varastorakennuksien korttelialueen T tontti 21-139-3 toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Tonttiin liitetään 9130 m^2 ennestään asemakaavattomia alueita. Tontin ja lähivirkistysalueen välistä rajaa selkeytetään maanvaihdoilla. Tällöin 9063 m^2 korttelialuetta muuttuu lähivirkistysalueeksi ja 7742 m^2 lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi. Tonttijaon muutoksen jälkeen tontin uusi numero on 21-139-4. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 74 800 k-m^2, joka on 21 200 k-m^2 vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi. Åbynranta -nimiselle lähivirkistysalueelle osoitetaan ulkoilureitti. Alueella sijaitsevat muinaismuistojäännökset suojellaan.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 21,85 hehtaaria.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY, 15,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on yhteensä 74 800 k-m^2 viidellä rakennusalalla. Tehokkuusluku e=0,47 Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 ap / 50 k-m^2
Teollisuus 1 ap/ 100 k-m^2
Varastot 1 ap / 150 k-m^2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 pp/ 100 k-m^2
Teollisuus ja varastot 0,4 pp/ työntekijä

Lähivirkistysalue VL, 5,9 hehtaarin alue.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen on saatu sovitettua mahdollisimman hyvin jokirannan maisemaan, sekä löydetty keinot maisemaan kohdistuvien häiriöiden minimoimiseksi. Rakennettavaksi tarkoitettu tontti on reunustettu mahdollisimman luonnolliseksi tarkoitetulla monikerroksisella kasvillisuusvyöhykkeellä, jonka tarkoitus on pehmentää suurten rakennusmassojen luomaa yleisvaikutelmaa. Rakennusmassat saavat paikoin pilkottaa kasvillisuuden lomasta. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vantaanjoen ja rakentamiseen tarkoitetun tontin välissä olevan Åbynranta – nimisen lähivirkistysalueen ja sillä sijaitsevien kulttuurihistoriallisten piirteiden säilyttämisestä ja palauttamisesta on annettu määräyksiä.

Vanhan Bertaksen tilakeskuksen puolella on asemakaavoittamaton maakaistale osoitettu kokonaisuudessaan istutettavaksi tontinosaksi, joka muodostaa suojavyöhykkeen vanhan ja uuden rakentamisen väliin.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialue muodostuu tontista 21-139-3 ja siihen liitettävistä ennestään asemakaavattomista alueista sekä lähivirkistysalueesta korttelialueeksi muutettavista alueista. Tontin pinta-ala on 159 085 m^2. Tonttijaon muutoksessa tontin uudeksi numeroksi tulee 21-139-4.

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Rakennusoikeus 74 800 k-m^2 on jaettu viidelle rakennusalalle. Rakennuksien suurin sallittu kerroksien lukumäärä on kaksi, ja rakennusten julkisivujen korkeus saa olla enintään 15 metriä. Rakennuksien julkisivujen jaksottamisesta, materiaaleista ja värityksestä on annettu määräyksiä. Korttelialueen reunamille on osoitettu alueita, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Tälle vyöhykkeelle on osoitettu hulevesioja sekä kosteikkoalueita hulevesien viivyttämistä varten, koska rakennusten väliset alueet tulevat olemaan pääosin asfaltoituja huoltoajon ja pysäköinnin alueita. Korttelialueelle on osoitettu myös paikallishistoriallisesti merkittävän tieosuuden suojelumerkintä. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää.

5.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Åbynranta –nimiselle lähivirkistysalueelle on annettu määräyksiä, joilla alueen kulttuurihistoriallisia piirteitä tulee säilyttää ja palauttaa. Alueella sijaitseva muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäännös suojellaan. Suojellun alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Lähivirkistysalueelle osoitetaan myös Vantaanpuistontieltä joen rantamaisemaan johtava ohjeellinen ulkoilureitti.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakentamiseen tarkoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Rakentamattomana alue säilyisi metsittyvänä jättömaana. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Asemakaavalla ennestään rakennettu ja välillä tyhjillään ollut teollisuusalue muodostetaan kaupunkikuvaltaan laadukkaaksi työpaikka-alueeksi. Pääkäyttötarkoituksen muutos sekä julkisivuja koskevat tarkemmat määräykset edistävät laadukkaan kaupunkikuvan muodostumista.

Työpaikat

Marja-Vantaan osayleiskaavassa kaavoitettu alue on suurimmalta osaltaan osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Osayleiskaavatyön yhteydessä T-alueille syntyvien työpaikkojen määrää arvioitaessa on käytetty laskentaperusteena 1 työpaikka / 100 k-m^2. Tätä laskentaperustetta käyttäessä kaavoitettavalle alueelle syntyisi noin 750 työpaikkaa. Asemakaavan muutoksessa alue muutetaan KTY-alueeksi, jolle voi sijoittua toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Aikaisemmin Marja-Vantaan osayleiskaavan alueelle kaavoitetuissa KTY-alueissa on

käytetty työpaikkojen laskentaperusteena 1 työpaikka / 80 k-m^2. Tällä laskentaperusteella alueelle syntyisi noin 940 työpaikkaa. Arvio voi osoittautua epätarkaksi. Jos kaava-alue toteutuu esimerkiksi toimistotyövaltaisena, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteesta johtuen arviota suurempi. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa. Toiminta ei kuitenkaan saa aiheuttaa häiriötä ympäristölle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen ei edellytä kaupungilta katujen ja kunnallistekniikan linjojen rakentamista. Lähivirkistysalueelle osoitetun ulkoilureitin rakentaminen aiheuttaa jonkun verran kustannuksia kaupungille, mutta tässä vaiheessa niistä ei ole tietoa. Kaavamuutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi toimitilarakennusten korttelialueeksi. Aikaisemmassa kaavassa osoitettu rakennusoikeus kuitenkin pienenee huomattavasti, jolloin maanomistajalle ei koidu käyttötarkoituksen muuttumisesta merkittävää hyötyä. Vantaankoskentien ja Åbyntien liittymää tullaan parantamaan liikenneturvallisuuden edistämiseksi. Kustannusarviota ei vielä ole käytettävissä, mutta kyseessä on tavallista kadunrakentamista.

Virkistys

Åbynranta – nimiselle lähivirkistysalueelle osoitetun ohjeellisen ulkoilureitin rakentaminen lisää alueen virkistymismahdollisuuksia Vantaanjoen maisemallisesti arvokkaassa ympäristössä. Rakennukset sijoittuvat vanhalle asemakaavoitetulle korttelialueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä arviolta noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 10 % arvioidaan olevan raskasta liikennettä. Vantaanpuistontien liittymien toimivuustarkastelun mukaan kaava-alueen liikenteen kulkiessa pääosin Åbyntien kautta, lisääntyvä liikenne jakautuu tasaisemmin Vantaanpuistontielle, Kivistönkorventielle ja Piispankyläntielle. Osan liikenteestä on mahdollista ohjata myös Kivistönkorventien ja Piispankyläntien risteysalueelta kaava-alueen koillisosalla sijaitsevan liittymän kautta. Kuitenkin pääosin Åbyntien liittymää käytettäessä riski Kivistönkorventien ja Piispankyläntien liittymäalueen ruuhkautumisesta pienenee. Toimivuustarkastelun perusteella Vantaanpuistontien liikenne on sekä aamun että illan huipputunteina sujuvaa.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Åbyntiellä ja -kujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontti voidaan liittää. Näin ollen kaavasta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin 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.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma sekä maisemasuunnitelma. Suunnitelmien mukaisesti tontin eteläosassa oleva nykyinen ojan putkitus poistetaan ja tontin eteläpuolella kulkevan avo-ojan vedet johdetaan tontille tuleviin kosteikkoihin. Kos-

teikoista vedet johdetaan nykyisiä avo-ojia hyödyntäen Vantaanjokeen. Kaava-alueen pohjoisosaan on syytä rakentaa uusi avo-oja Vantaanjokeen, jotta tontin pohjoisosa saadaan kuivatettua. Myös nykyiset ojat viheralueella kaipaavat perkausta. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Aikaisemmin tapahtuneen rakentamisen ja sen purkamisen jälkeinen ympäristö palautuu rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakentamiselle osoitetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Virkistysalueen ja rakentamisen välisen rajan tarkennettu rajaus turvaa hyväkuntoisen puuston elinvoimaisuutta. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan merkittävästi nykyisestä. Tämä lisää hulevesien määrällisen hallinnan tärkeyttä. Alueen sijaitessa pohjavesialueella, tulee määrällisen hallinnan lisäksi keskittyä myös laadulliseen hallintaan. Kaavan yhteydessä laaditussa hulevesien hallintasuunnitelmassa on esitetty, että vesiä käsitellään kosteikoissa ennen johtamista Vantaanjokeen, jolloin hulevesien laatua saadaan parannettua.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Kaavamääräyksellä aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Lea Varpanen	kaavoituspäällikkö
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Kaupunginmuseo	Andreas Koivisto	arkeologi
	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Yrityspalvelut	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Nordic Real Estate Partners	Petri Valkama	
Arkkitehtiruutu Oy	Riku Aramo	
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy	Taina Tuominen	

Vantaalla 21.11.2016



Lea Varpanen
Kaavoituspäällikkö



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		23.09.2016
Kaavan nimip	211900 Åbyn entisen elementtitehtaan tontti		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.04.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092211900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen inta-ala [ha]	21,8556	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,9130
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	20,9426

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

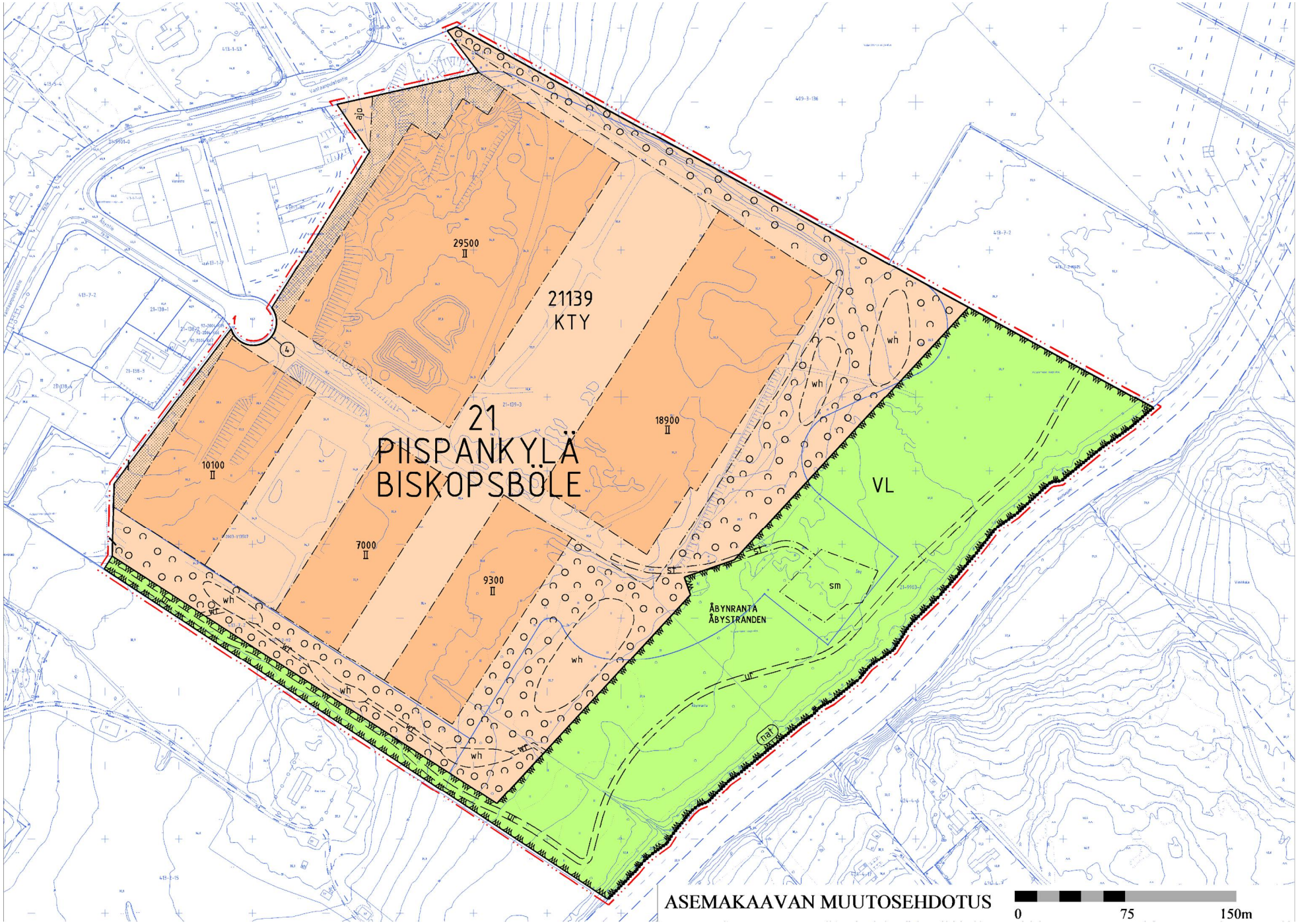
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**21,8556**	**100,0**	**74800**	**0,34**	**0,9130**	**-21200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,9085	72,8	74800	0,47	15,9085	74800
T yhteensä	0,0000		0		-15,1277	-96000
V yhteensä	5,9471	27,2	0		0,1322	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

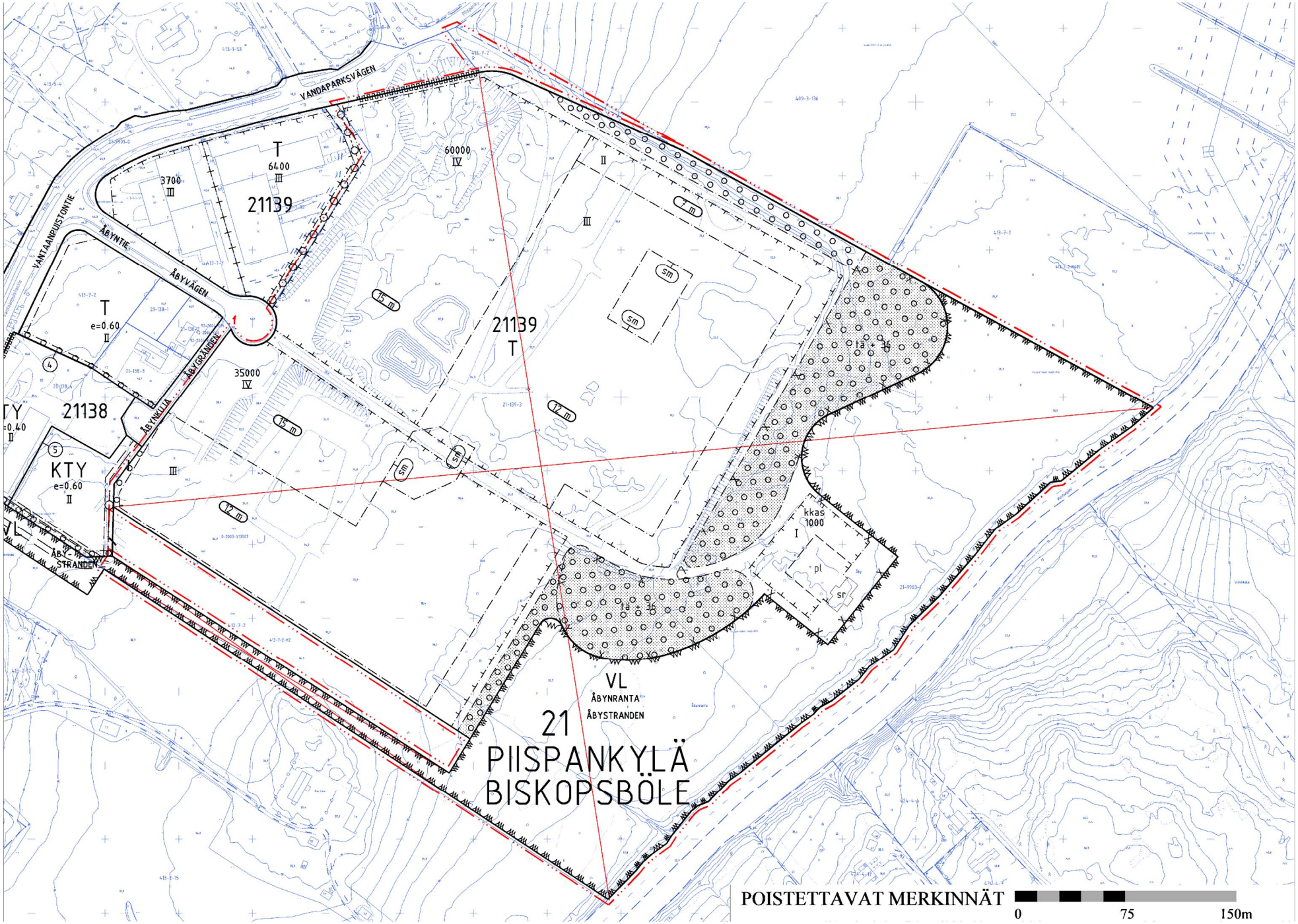
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**21,8556**	**100,0**	**74800**	**0,34**	**0,9130**	**-21200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,9085	72,8	74800	0,47	15,9085	74800
KTY	15,9085	100,0	74800	0,47	15,9085	74800
T yhteensä	0,0000		0		-15,1277	-96000
T	0,0000		0		-15,1277	-96000
V yhteensä	5,9471	27,2	0		0,1322	0
VL	5,9471	100,0	0		0,1322	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


21
PIISPANKYLÄ
BISKOPSBÖLE
21139
KTY
29500
II
18900
II
10100
II
7000
II
9300
II
VL
ÅBYNRANTA
ÅBYSTRANDEN
ajo
wh
sm
ur
nat
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m


VANDAPARKSVÄGEN
VANTAANPUISTONTIE
ÅBYNTIE
ÅBYVÄGEN
ÅBYGRÄNDEN
ÅBYNKUJA
ÅBY-STRANDEN
T
6400
III
21139
3700
III
60000
IV
T
e=0.60
II
21138
KTY
e=0.60
II
35000
IV
21139
T
15 m
12 m
sm
ta + 36
kkas
1000
I
pl
sr
ta
36
VL
ÅBYNRANTA
ÅBYSTRANDEN
21
PIISPANKYLÄ
BISKOPSBÖLE
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
211900	21.11.2016	687492, 687493 688492, 688493

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 21, Piispankylä

ÅBYN ENTISEN ELEMENTTITEHTAAN TONTTI

Asemakaava
Osa korttelia 21139.

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 21139 sekä virkistysalue.

Tonttijako
Osa korttelia 21139.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 21139.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 21, Biskopsböle

ÅBY F.D. ELEMENTFABRIKS TOMT

Detaljplan
Del av kvarteret 21139.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 21139
samt rekreationsområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 21139.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 21139.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Rakennusten julkisivukorkeus saa olla enintään 15 metriä.

Rakennuksen julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värejä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten on näytettävä tasakattoisilta.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureiteille tai naapurikiinteistön suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke, ei saa aidata lähivirkistysalueen puoleiselta osalta Vantaanjoen varressa.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
På området får byggas kontorshus samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar, eller kombinationer av dessa.

Byggnadernas fasadhöjd får vara högst 15 meter.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier.

Jordnära färger ska användas i byggnadernas fasader.

Byggnadernas fasader skall göras av högklassiga material och ett enhetligt byggsätt skall iakttas.

Byggnader skall se ut som om de hade plantak.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordingar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen. Solplaneter och andra energisparande eller -producerande lösningar ska gynnas.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller grannfastighets gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

De byggnader, förråd, skärmtak eller konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus måste till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en arki-tektonisk helhet.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som inte används för trafik eller parkering. Områdena ska hållas i ett vårdat skick.

Områdesdel där en tät randzon bestående av träd och buskar ska skapas, får ej förses med inhägnad mot området för närrekreation utmed Vanda å.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 ap/ 50 k-m²
Teollisuus 1 ap/ 100 k-m²
Varastot 1 ap/ 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 pp/ 100 k-m²
Teollisuus ja varastot 0,4 pp/ työntekijä

Området är beläget på ett viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra fara för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Dagvatten ska i första hand hanteras inom kvartersområdet.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i kontors- och motsvarande arbetslokaler ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Minimiantalet bilplatser:
Kontors 1 bp/ 50 m²-vy
Industri 1 bp/ 100 m²-vy
Lager 1 bp/ 150 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Kontor 1 cp/100 m²-vy
Industri och lager 0,4 cp/anställd

VL **Lähivirkistysalue.**
Alueen kulttuurihistoriallisia piirteitä tulee säilyttää ja palauttaa. Maiseman avoimuutta palautetaan osittain siten, että yksittäisiä puita, puuryhmiä ja metsäsaarekkeita säilytetään. Åbyn tilan ympäristön kehittämisessä ja hoidossa tulee ottaa huomioon vanha puutarhakasvillisuus, rakennusten jäänteet ja vanha tielinja.

Område för närrekreation.
Områdets kulturhistoriska särdrag ska bevaras och återställas. Landskapets öppna karaktär återställs delvis, så att solitära träd, trädgrupper och skogsdungar bevaras. I utvecklingen och skötseln av området kring Åby gård ska den gamla trädgårdens växtlighet, byggnadslämningarna och den gamla vägdragningen beaktas.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kortteleiden välinen raja.

Gräns mellan kvarter.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

4 **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.

21 **Kaupunginosan numero.**

Stadsdelsnummer.

PIISP **Kaupunginosan nimi.**

Stadsdelens namn.

21139 **Korttelin numero.**

Kvartersnummer.

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

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

9300 **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.

ur **Ohjeellinen ulkoilureitti.**

Riktgivande friluftsled.

wh **Ohjeellinen hulevesialue.**

Riktgivande dagvattenområde.

wc **Ohjeellinen hulevesireitti.**

Riktgivande dagvattenled.

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.

ajo **Ajoyhteys.**

Körförbindelse.

sm **Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.**
Muinaismuistoalue. Alueella on muinaismuistolailla rauhoitettu muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto/neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.
Fornminnesområde. På området finns ett fornminne skyddat enligt fornminneslagen. På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. För åtgärder och planer som gäller området ska begäras utlåtande av museimyndighet eller föras förhandlingar med museimyndigheten.

st **Suojeltava tie.**
Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Väg som skall skyddas.
Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av lokalhistorisk betydelse. Vägens nuvarande dragning och karaktär ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.

nat **Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.**

Område som hör till nätverket Natura 2000.

TONTTIJAKO

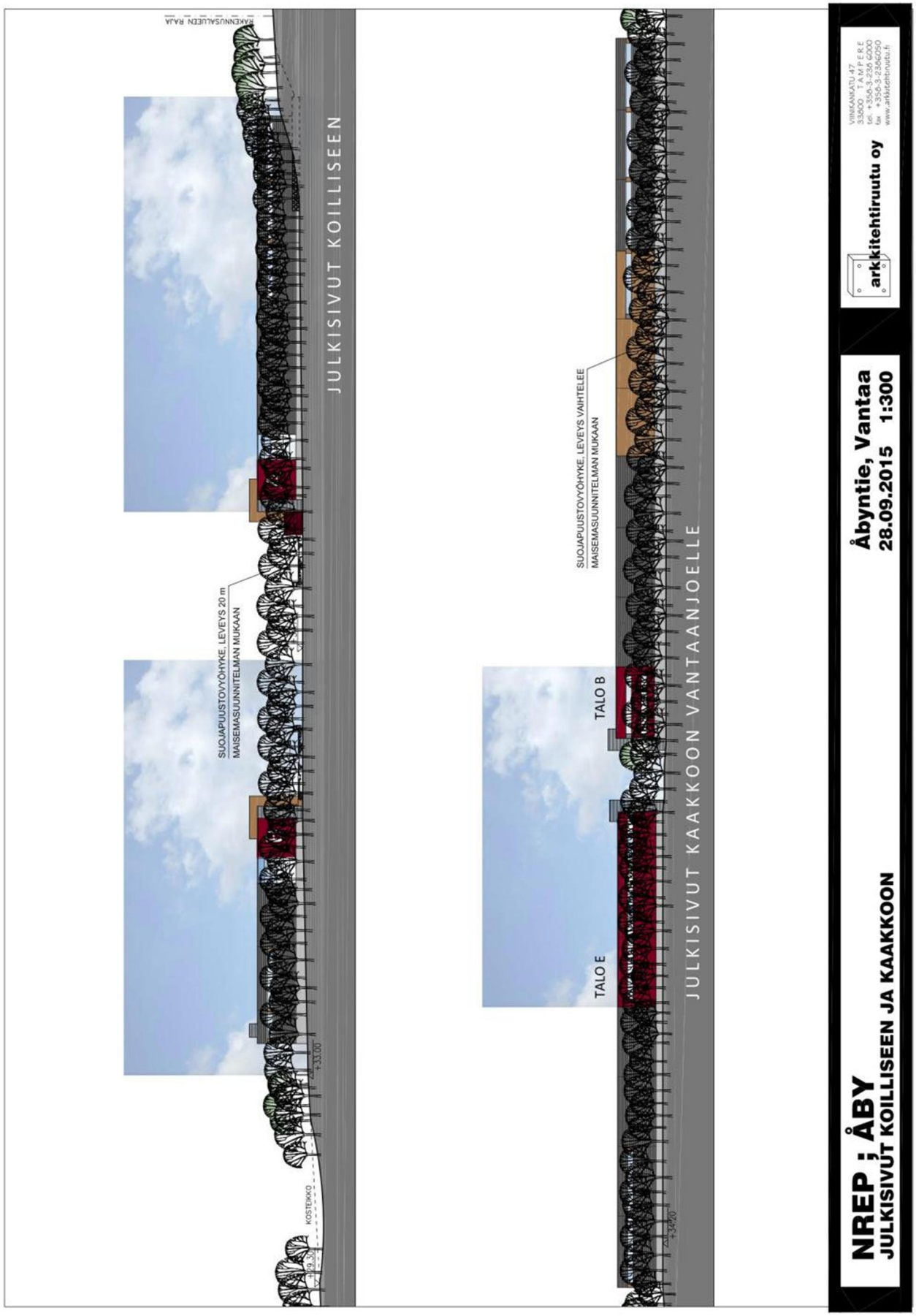
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

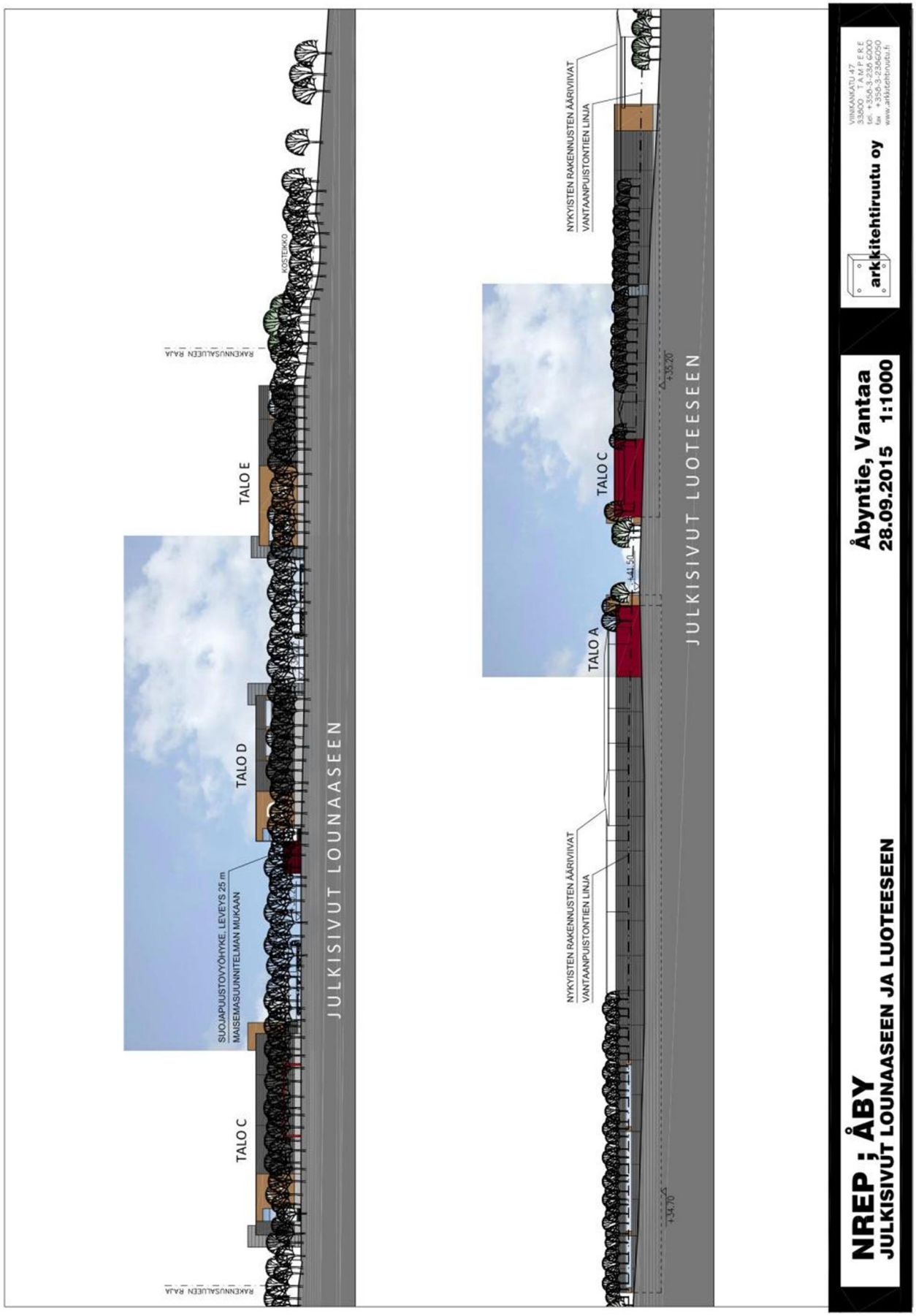
TOMTINDELNING

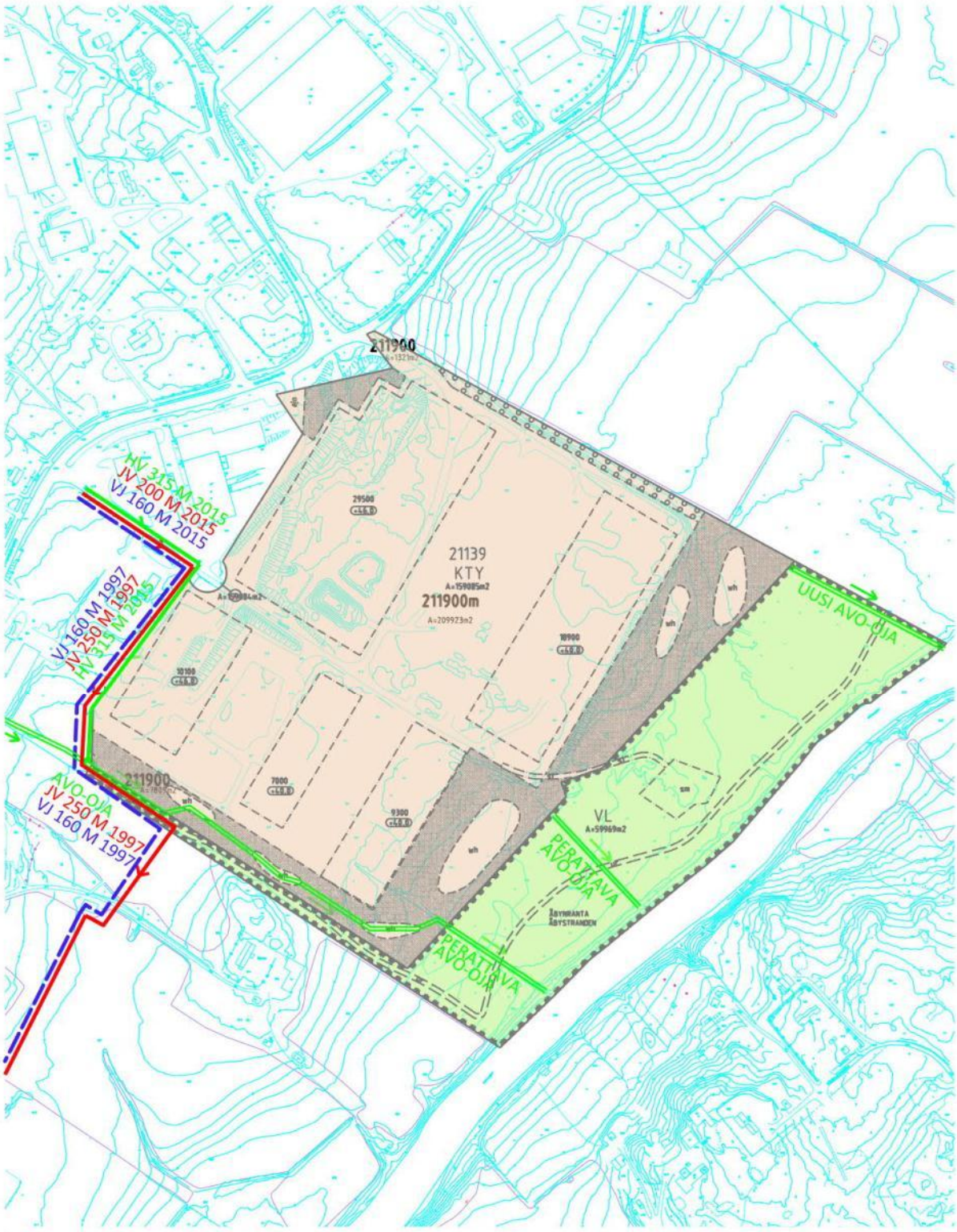
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Mätningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


MAISEMALLINEN SUUNNITELMA
1:2500
Kaavaraja
Vanha T-tontin kaavaraja
Uusi ehdotettu kaavaraja
Säilytettävä puusto
Uusi/täydennysistutettava suojapuusto
Laidunalue
Säilytettävä oja
Uusi oja
Putki
Ulkoilureitti
Yhteystarve (Marja-Vantaan oyk 2008)
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Åbyn tilan pihapiiristä kehitetään rannan VL-alueen kohokohta. Kasvillisuus inventoidaan ja täydennysistutuksia tehdään tarvittaessa. Rakennusten rauniot säilytetään.
Rannan VL-alueen puusto harvennetaan valikoiden. Hyviä yksittäisiä puita ja puuryhmiä säilytetään.
Vantaanjoki
Åby
VL
A
B
C
D
E
+34.7
+32.0
+34.2
+35.2
+41.5
+28.0
kosteikko
tontin aita
uusi oja
paikallinen tavoitereitti
uimalaituri ja -ranta
melontalaituri
kerroksellinen suojaistutus 20m
säilyvä peltoaukea
puuryhmä-kasvillisuus
hulevesi-allas
silta
Bertas
VANTAANPUISTONTIE
ÅBYNKUJA
ÅBYNTIE
BERTAKSENTIE
Tontilla luiskan tuenta/ mahdollinen tukimuuri
oja 3.8m
ulkoilureitti 2.5m
suojaistutus 3.5m
kosteikkojen viivytystilavuus yhteensä 265m3, syvyys 0.2m
2138


RAKENNUSALUEEN RAJA
JULKISIVUT KOILLISEEN
SUOJAPUUSTOVYÖHYKE, LEVEYS 20 m
MAISEMASUUNNITELMAN MUKAAN
+33.00
KOSTEIKKO
19.30
JULKISIVUT KAAKKOON VANTAANJOELLE
SUOJAPUUSTOVYÖHYKE, LEVEYS VAIHTELEE
MAISEMASUUNNITELMAN MUKAAN
TALO B
TALO E
+34.20
NREP ; ÅBY
JULKISIVUT KOILLISEEN JA KAAKKOON
Åbyntie, Vantaa
28.09.2015 1:300
arkkitehtiruutu oy
VIINIKANKATU 47
33600 TAMPERE
tel. +358-3-236 6000
fax +358-3-2366250
www.arkkitehtiruutu.fi


NREP ; ÅBY
JULKISIVUT LOUNAASEEN JA LUOTEESEEN
Åbyntie, Vantaa
28.09.2015 1:1000
arkkitehtiruutu oy
JULKISIVUT LOUNAASEEN
JULKISIVUT LUOTEESEEN
TALO C
TALO D
TALO E
TALO A
TALO C
SUOJAPUUSTOVYÖHYKE, LEVEYS 25 m
MAISEMASUUNNITELMAN MUKAAN
NYKYISTEN RAKENNUSTEN ÄÄRIVIIVAT
VANTAANPUISTONTIEN LINJA
RAKENNUSALUEEN RAJA
KOSTEIKKO
+41.50
+35.20
+34.70



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 22.8.2016 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 211900 Åbyn vanha elementtitehdas 0 80 400 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:4000 mittakaava

15 § **Asemakaavan muutos 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille / LVA**

VD/10567/10.02.04.01/2014
LVA/HP/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

Kaivokselantien varteen purettavan Sarlinin pumpputehtaan tilalle suunnitellaan 4–8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 30 555 k-m2 sekä liiketilaa 160 k-m2. Suunnitelmissa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennusten arkkitehtuuriin ja soveltumiseen Kaivokselan arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 16, Kaivoksela.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 16131 sekä katualueita.

Alue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa 16131. Pohjoisessa aluetta rajaa Linderinpolku, idässä Hämeenlinnanväylä, lännessä Kaivokselantie ja etelässä Louhijanpolku.

Kaavan hakija
PHOF Oy Ab

Maanomistus
PHOF Oy Ab, Vantaan kaupunki katualueiden osalta

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP). Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan vireille tulevassa Kaivokselan ja Silvolan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Lisäksi Kaivokselan alueella on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue).

Asemakaavan muutos
Tällä hetkellä kaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 k-m2. Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselatien toisella puolella 8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,7 – 0,9. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 30 555 k-m2 sekä liiketilaa 160 k-m2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 555 as-k-m2 sekä 160 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e= 1,2. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 4–8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 4-kerroksista Kaivokselantien suunnasta ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3–4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle.

Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9 000 k-m2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty tarvittavat selvitykset, jotka ovat luettavissa asemakaavoituksen nettisivuilta. Melu ja ilmanlaatu on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksin.

Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.6.2015
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl. Mielipiteet ja kannanotot on esitetty asemakaavamuutoksen selostuksessa.

Viranomaisneuvottelu
Ely:n edustajien kanssa on pidetty palaveri 21.4.2016 koskien Hämeenlinnanväylän suunnitelmia. Pelastusviranomaisen kanssa on käyty neuvottelu 21.3.2016 koskien paloasioiden huomioimista kaavassa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30 555 k-m2, n. 607 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija PHOF Oy Ab ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), yhteensä 18 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 €) ja todetaan, että hakija PHOF Oy Ab maksaa muutoskustannukset, yhteensä 18 000 €.

Käsittely:
Jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Varajäsen Mervi Peltola kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat jäsen Vanhasen esitystä, äänestävät ei. Äänestyksessä annettiin 12 jaa-ääntä ja kaksi ei-ääntä.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 (18 000 €) ja todeta, että hakija PHOF Oy Ab maksaa muutoskustannukset, yhteensä 18 000 €.

Käsittely:
Kaupunginhallituksen jäsen Riitta Ryhänen esitti asian palauttamista uudelleenvalmisteluun.
Kaupunginhallituksen jäsen Riikka Åstrand kannatti Ryhäsen esitystä.
Puheenjohtaja totesi asiasta jouduttavan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat Ryhäsen esitystä äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Hämäläinen, Jääskeläinen P., Karlsson, Kotila, Kärki, Lehmuskallio, Letto, Mäkinen, Mäntynen, Niemelä, Orpana, Salminen H., Suvensalmi) ja 3 ei-ääntä (Kokko, Ryhänen, Åstrand), joten palautusesitys tuli hylätyksi.
Päätös:
Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.8. – 15.9.2016. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta. Annetut muistutukset ja vastineet lyhyesti (tarkemmin selostuksessa ja muistutusten koonnissa):

Kaivoksela-seura ry: Kaivoksela-seura pitää asuntorakentamista kaava-alueelle hyvänä ratkaisuna, mikäli siinä otetaan huomioon Kaivokselan alkuperäiset suunnitteluperiaatteet ja rakentaminen on mitoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan ympäristöön ja ympäröivään asutukseen sopeutuva. Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa olennaisesti muusta rakennushistoriallisen suojelun piirissä olevasta Kaivokselasta, ollen jopa kaksinkertainen. Kaivokselantien varren nykyiset asuintalot ovat asuinkerroksiltaan kuusikerroksisia pistetaloja, joiden ympärillä ja välillä on Kaivokselalle ominaista väljyyttä ja luonnonläheisyyttä. Nelikerroksisten rakennusten sijoittelun nauhana Kaivokselantien suuntaisesti on ristiriidassa tämän kanssa.
Parrila Leena ja Leo: Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa muusta Kaivokselasta monikertaisesti. Kaivokselantien varren tornitalot jäävät uuden rakentamisen varjoon. Missä ovat ne rakennushistorialliset arvot, joita vain vanhoissa taloissa asuvien tulee noudattaa? Kaivokselaa ei ole alun perin suunniteltu tiiviiseen rakentamiseen, vaikka alueella oli kävelymatkan päässä kirkko, koulu ja ostoskeskus, neuvola ja lääkäripalvelut. Oli. Alue rakennettiin siten, että valo, väljyys ja avoin tila olivat oleellisia, hallitsevia piirteitä. Luonto ja avaruus olivat osa suunnittelua. Kaivokselantien itäpuoli olisi pitänyt suunnitella yhtenäisesti. Liikenne Kaivokselantiellä lisääntyy uusien asukkaiden ja autojen tulon myötä monikertaiseksi.

- ➔ Kaavamuutosalue sijaitsee Kaivokselan itäosassa ja toimii siirtymänä uudelle modernille Silvolan asuinalueelle, jolle esitetään yleiskaavanmuutoksella asumista. Uuden rakentamisen tehokkuus vastaa valmisteilla olevan yleiskaavamuutoksen luonnoksen alueelle suunniteltujen kortteleiden tehokkuutta A1 tehokkaan asuinrakentamisen korttelialueella.
- ➔ Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen

arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut ovat modernimpia ja jäsentelyltään vaihtelevia ja yhdistyvät tulevaan Silvolan alueeseen. Rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin. Kaivokselantien varren puoleisten 4-kerroksisten rakennusmassojen madaltamista pidetään perusteltuna.

➔ Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin. Kulku Hämeenlinnanväylän viereiseen pysäköintilaitokseen on järjestetty alueen eteläosasta. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 20.6.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl. Annetut lausunnot ja vastineet lyhyesti (tarkemmin selostuksessa ja lausuntojen koonnissa):

Uudenmaan ELY-keskus: Alueen soveltuvuus asuinkäyttöön tulee tarkastella ja selvittää osana Kaivokselan yleiskaavamuutosta. Esitetty asemakaavan muutosehdotus on pääkäyttötarkoitukseltaan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Hämeenlinnanväylän ja sitä lähimmäksi suunniteltujen asuinkerrostalojen välinen etäisyys ei täytä oppaassa “Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” (2015) suositeltua minimietäisyyttä. Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB:n päivämelutaso. Pääsääntöisesti rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB(LAeq), ei sovellu asuinkäyttöön.
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut: Ely-keskuksen ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” –oppaan suosituksen mukaan ennustetuilla liikennemäärillä asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä. Minimietäisyys tarkoittaa etäisyyttä lähimmän (nykyisen/tulevan) ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle (maata pitkin mitattuna) sekä oleskelualueiden reunaan. Näin mitattuna asemakaavamuutos-ehdotuksessa minimietäisyys ei toteudu.

➔ Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin.
➔ 63 metrin minimietäisyys mahdollisen levennetyn Hämeenlinnanväylän reunasta ulottuu keskimäärin korttelin uloimpien asuinkerrostalojen massojen keskelle. Nämä uloimmat 8-kerroksiset asuintalot ovat sivukäytävätaloja ja kytketty toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella. Ikkunoita ei saa avata Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tällöin melua tai pienhiukkasia ei pääse rakennusmassan läpi. Ilmanottoaukon sijoittamisella rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäälle saadaan vähintään 63 metrin etäisyys toteutumaan diagonaalisesti.
➔ Sarlinin alueen käyttötarkoitus on uuden valmisteilla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen mukainen. Yleiskaavamuutoksen valmistelun pohjana on aluksi ollut vanha liikenne-ennuste, jossa Hämeenlinnanväylän liikennemäärä on noin 92 000 ajoneuvoa/vrk. Tekeillä olevan uuden koko Vantaan liikenne-ennusteen (Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennuste 2016) mukaan liikennemäärä on huomattavasti pienempi. Tällöin myös minimietäisyys pienhiukkasista tulee pienentymään. Tekeillä olevassa ennusteessa on tutkittu nykytilanteen lisäksi erilaisia tulevaisuuden skenaarioita, joissa Hämeenlinnanväylän liikennemäärät vaihtelevat 50 000 – 64 000 ajoneuvoa/vrk välillä, kuitenkin enintään noin 70 000 ajoneuvoa/vrk.
➔ Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin melun ja pienhiukkasten vaikutusten eliminoimiseksi.

Tehdyt tarkistukset
Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan. Muistutusten johdosta tehtiin seuraavia tarkistuksia: Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutettiin 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirrettiin Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tehtiin pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia tarkennettiin siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m2:stä 30390 k-m2:iin. Tämän lisäksi liiketilan kerrosalamerkintää muutettiin 160 k-m2:stä 140 k-m2:iin. Muutokset eivät vaikuta asemakaavassa esitettyihin melumääräyksiin, joten meluselvitystä ei ollut tarpeen päivittää. Kaavakarttaan tehtiin

myös pieniä piirustusteknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät oleellisesti muuta kaavan sisältöä, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja –määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi. Selostuksen tekstiä on tarkistettu ja liitekuvia päivitetty.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (30 390 k-m2, n. 612 asuntoa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002266, 16 Kaivoksela / Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016
- Muistutukset ja vastineet 21.11.2016 / 002266
- Lausunnot ja vastineet 21.11.2016 / 002266

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002266

K a i v o k s e l a

Kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille





Asemakaavamuutoksen selostus,
joka **koskee 21.11.2016** päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002266

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 15 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

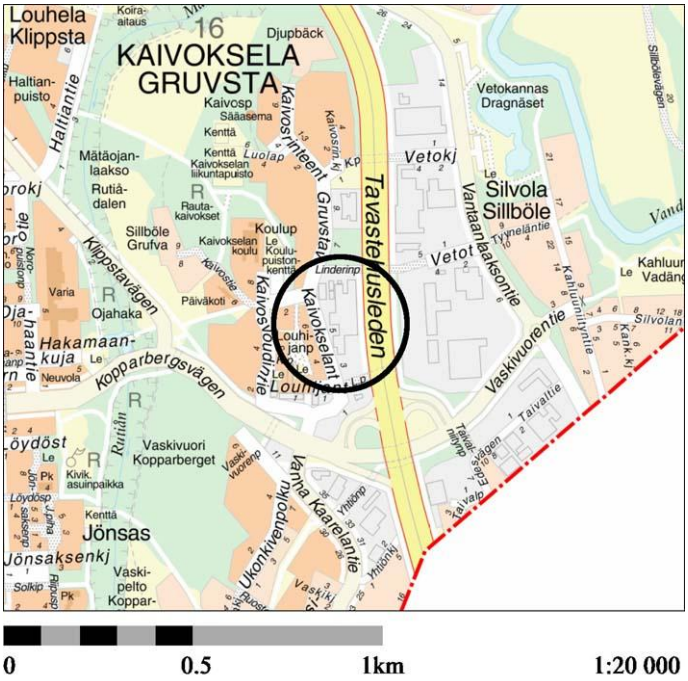
Vantaan kaupungin 16. kaupunginosa, Kaivoksela

Asemakaavan muutos

- Kortteli 16131 sekä katu- ja liikennealuetta.
- (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 16131 sekä katualueet.)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Kaivokselan kaupunginosassa korttelissa 16131. Pohjoisessa aluetta rajaa Linderinpolku, idässä Hämeenlinnanväylä, lännessä Kaivokselantie ja etelässä Louhijanpolku.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Suunnittelualue on katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin kortteleiden osalta PHOF Oy:n omistuksessa.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 390 kem2 sekä liiketilaa 140 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Suunnittelualueen länsipuolella on 6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6
3 Lähtökohdat 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 9
3.1.5 Palvelut 9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 10
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 13
4.3.1 Osalliset 13
4.3.2 Vireille tulo 13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 13
4.4 Asemakaavan tavoitteet 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 17
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 17
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 28
5 Asemakaavan kuvaus 31
5.1 Kaavan rakenne 31
5.1.1 Mitoitus 32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 32
5.3 Aluevaraukset 32
5.3.1 Korttelialueet 32
5.3.2 Muut alueet 33
5.4 Kaavan vaikutukset 34
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 34
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 35
5.4.3 Vaikutukset väestöön 35
5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset 35
5.4.5 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon 36
5.4.6 Yhteenveto 36
5.5 Ympäristön häiriötekijät 37
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 37
5.7 Nimistö 37
6 Asemakaavan toteutus 38
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 38
6.2 Aikataulu 38
Liitteet 39

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
6. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
8. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
10. Pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
11. Pihasuunnitelma, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy

Erilliset liitteet:

- Liite 1. Hulevesien hallintasuunnitelma 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
- Liite 2. Oy Sarlin Ab Pääkonttori Kaivokselantie 3 Vantaa, rakennushistoriaselvitys 11.9.2015 / Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Liite 3. Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 2.6.2013 / Ramboll Oy
- Liite 4. Pumppupuisto - Maisemaselvitys ja pihasuunnitelmat, selostus 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
- Liite 5. Pumppupuisto Kaivoksela meluselvitys, 11.5.2016 / Ramboll Oy
- Liite 6. Pumppupuisto Kaivoksela ilmanlaatuselvitys, 19.3.2014/ Ramboll Oy
- Liite 7. Mielipiteiden koonti 13.6.2016
- Liite 8. Ilmastovaikutusten arviointi Keko-laskennan avulla 2.6.2016
- Liite 9. Muistutusten koonti ja vastineet
- Liite 10. Lausuntojen koonti ja vastineet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.6.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 17.5.2016/ Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Kehä II Yleissuunnitelma välillä Turunväylä – Hämeenlinnanväylä, 2008 / Tiehallinto
- Kaivokselan alueinventointi/ Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, Maisemasuunnittelu Hemgård, (2.3.2012 raportin koostanut Vantaan kaupunkisuunnittelu/ Anne Mäkynen)
- Vantaan alueittain 2015
- Kaivokselan yleiskaavamuutosta koskeva liikenneselvitys (20.9.2016 Trafix)

2. TIIVISTELMÄ

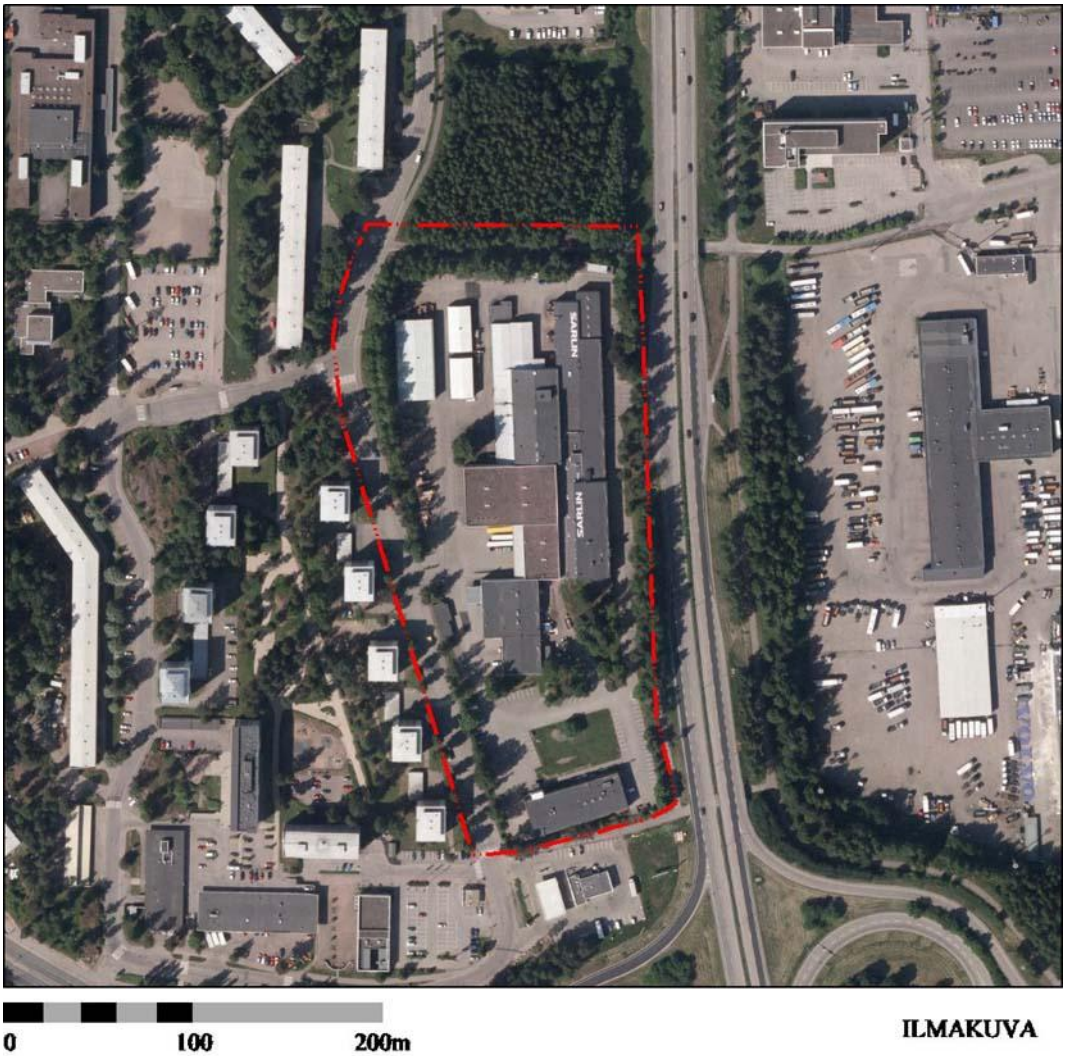
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

PHOF Oy Ab:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 26.2.2015. Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Kortteli on nykyinen Sarlinin teollisuusalue, joka sijaitsee Hämeenlinnanväylän länsipuolella Kaivokselan liittymän, Kaivokselantien ja Linderinpolun rajaamalla alueella. Teollisuusalueella toiminut pumpputehdas tulee muuttamaan pois alueelta ja uusien toimijoiden sijoittuminen vapautuviin tiloihin ei ole osoittautunut mahdolliseksi. Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle tontille, jää kuitenkin nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuleva tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 kem2. Tuotantorakennuksen rakennuslupa on vireillä. Korttelin omistaja PHOF Oy Ab on pohtinut teollisuusalueen tulevaa käyttöä ja laadituttanut alueelle useita, pääosin asuntoja ja asumista tukevia liiketiloja sisältäviä vaihtoehtoisia ratkaisuja sekä mm. teettänyt korttelista ja sen lähiympäristöstä 3D-mallin ratkaisujen havainnollistamiseksi.



Kuva 3.

Asemakaava
Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Tällä hetkellä tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 kem2.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 390 kem2 sekä liiketilaa 140 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselatien toisella puolella 6-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,7 – 0,9. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 390 as-kem2 sekä 140 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e= 1,2. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 2-8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 2- ja 6-kerroksista Kaivokselantien suuntaisesti ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3 – 4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille. Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle. Viitesuunnitelmissa on esitetty autopaikkoja yht. 563 kpl, joista 548 kpl asukaspysäköintiin ja 15 vieraspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 1020 kpl. Piha-alueille sekä LPA-alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesialueet sekä maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet. Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 kem2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty tarvittavat selvitykset, jotka ovat luettavissa asemakaavoituksen nettisivuilta. Melu ja ilmanlaatu on otettu huomioon rakennusten sijoittelussa sekä kaavamääräyksin. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 16131: n. 612 asuntoa: asuntokerrosala 30 460 kem2 + liiketilojen kerrosala 140 kem2, tontin pinta-ala yhteensä 25 000 m2 (AK+AH+LPA), e = 1,2

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Konsultteina hankkeessa ovat Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaivoksela sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Kaupunginosa rajautuu idässä Vantaanjokeen ja lännessä Vantaanjoen muinaiseen lasku-uomaan, Mätäojaan. Etelässä naapurina on Helsinki. Nimensä Kaivoksela on saanut kaivoksista ja tilan nimestä Grufva, josta asuinalueelle annettiin nimi Kaivoksela – Gruvsta.



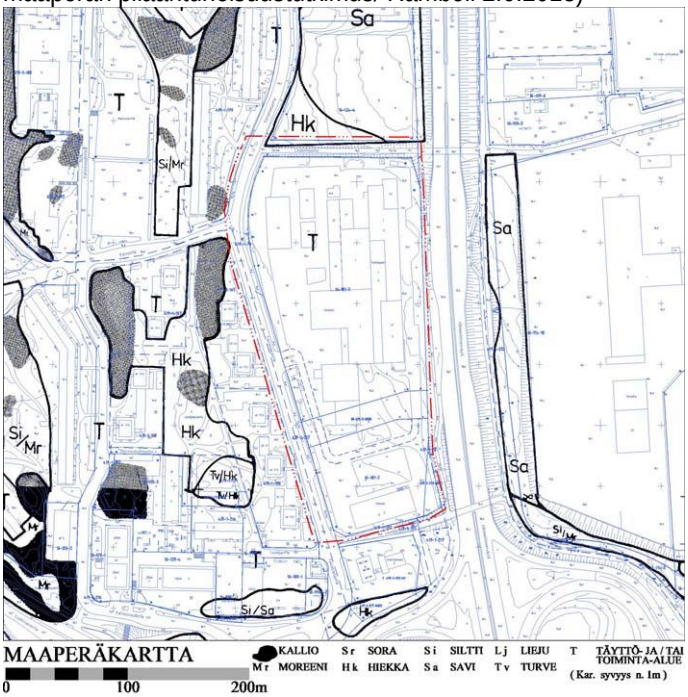
Kuva 4. Ilmakuva nykytilanteesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaivokselan maisemalle erityistä on alueen topografia laaksotiloineen ja kalliomuodostelmineen. Länsirinteessä sijaitsevat Sillbölen vanhat malmikaivokset ja kukkuloilta avautuva näköala Mätäojan laakson ja peltojen yli.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata. Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys ja maa on suurimmaksi osaksi jo kunnostettu. (Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus/ Ramboll 2.6.2013)



kuva 5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Kaivokselassa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Kaivokselan rakentaminen sijoittuu aikaan, jolloin asuinalueiden massatuotanto oli alkamassa. Kaivokselan nimi perustuu paikalliseen kaivostoimintaan. Rakennusyhtiö Puolimatka oli ostanut yli 50 hehtaarin maapalan paikallisilta viljelijöiltä, jotka olivat tilanneet rakennuskaavan kuuluisalta arkkitehti-professorilta Olli Kiviseltä. Suunnitelma edustaa funktionalista kaupunkisuunnitteluperinnettä, jossa oleellisia elementtejä ovat valo, väljyys ja avoin tila. Kadut ja korttelit eivät muodosta suljettua tilaa. Sen sijaan rakennukset on sijoiteltu avoimesti ympäristöön ja niiden suhde luontoon on keskeistä. Erityinen teema suunnittelussa on muun muassa Suomenlahden rannikkolinnakkeista tuttu bastioniteema. Selänteen reunamille sijoitettiin matalat, pitkät, muurimaiset talot korkeuskäyrien mukaisesti ja vastakohdaksi näille sijoitettiin keskelle pistemäisiä, yksiportaisia, tornitaloja. Äärimmäisenä laidoille kaavoitettiin rivitaloja pehmentämään luonnonmaiseman ja rakennetun ympäristön rajakohtaa. Varsinainen rakentaminen alkoi vuonna 1961 ja ensimmäiset asukkaat muuttivat vuoden kuluttua. Koko alue valmistui vuonna 1966. Arkkitehtinä toimi Aarne Ehojoki.

Arkkitehtuurin ominaispiirteet

Kaivokselan kerrostalojen julkisivut on suunniteltu horisontaalisuutta korostaen. 1960-luvun alkuvuosien kerrostaloissa suosittiin nauhaikkunajulkisivua, vaakasuoraa ikkunanauhaa, joka ulottui päädystä päätyyn. Maisemaikkunat ulotettiin koko huoneen leveydelle. Näin saatiin huoneisiin mahdollisimman hyvät valaistusolosuhteet ja maisemanäköala avautui panoraamana. Julkisivun reliefivaikutelma on olennainen yksityiskohta. Levytyksen ulkopinta on 40 mm ulompana kuin ikkunakarmi.

Useissa 3-kerroksissa lamellitaloissa on korostettu horisontaalisuutta rakennusten julkisivuissa katkeamattomin nauhaikkunoin ja nauhamaisin betonielementtipinnoin. Päätyjulkisivut ovat umpinaisia kahitiilipintoja. Arkkitehti Aarne Ehojoen käyttämä materiaali- ja väripaletti oli niukka: ruskeaksi maalattu betonisokkeli, maalatut puuikkunat, harjatut ja maalatut betonielementtipinnat, ikkunoiden väliset maalatut mineriittilevykaistaleet, parvekkeiden maalatut, lautaverhotut taustaseinät, lakatut tammiulko-ovet, sisään vedettyjä sisäänkäyntejä kehystävät keraamiset laattapinnat, maalatut loivat peltikatot, syöksytorvet ja käsijohteet. Dokumenttien perusteella on oletettu, että ikkunanauhan levyosat sekä parvekkeen sivu- ja taustaseinät on alun perin maalattu tehosteväreillä, ainakin punamullan punaisella, taitetulla vihreällä ja sinisellä. Kaikki sisäänkäynnit on sijoitettu itäsivulle ja asuntoparvekkeet länsisivulle ja lähes poikkeuksetta länteen avautuvat parvekkeet on vedetty sisään julkisivulinjasta. Sisäänkäyntejä on korostettu sisään vedetyllä ulko-ovella ja verhoamalla ovisyvennyksen pieliä tummalla keraamisella laatalla. Ulko-ovet ovat lasiovia tammikehyksin, joihin paikoin kuuluu myös yläikkuna.

Kaivokselan keskusalueen tornitalojen julkisivuissa on käytetty maalattua mineriittilevyä ja rappausta. Neutraalin vaalean yleissävyn kontrastina käytettiin tehostesävyjä ikkunoiden välisissä levypinnoissa. Toisin kuin lamellikerrostaloissa tornitaloissa on pienehköjä kuutiomaisia ulokeparvekkeita. Tornitalojen harkitut mittasuhteet, ohut julkisivureliefi, maalattu levyverhous ja tornien yhdistäminen matalan huoltosiiven välityksellä ovat korkeatasoisen arkkitehtuurin ja pihaympäristön tärkeitä elementtejä.



Kuvat 6-8. Kaivokselan rakennuskantaa

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Kaivokselantiehen ja Hämeenlinnanväylään, joka on yksi valtakunnallisista pääväylistä. Vaskivuorentie on vilkas kokoojakatu. Vantaan uudessa linjastosuunnitelmassa Kaivokselan aluetta palvelee useampi bussilinja, jotka suuntautuvat Myyrmäkeen, Helsingin keskustaan ja Vuosaareen. Vaskivuorentietä ja Vantaanlaaksontietä pitkin kulkeva runkolinja 560, niin kutsuttu Jokeri 2, aloittaa liikennöinnin Myyrmäen ja Vuosaaren välillä syksyllä 2015. Myyrmäen asema on noin 1,3 km päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki tulevan kehäradan paikallisjunat. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Myyrmäen aseman bussi-terminaalissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta. Alueen painetaso vaihtelee arviolta välillä +84 … +97. Kaavamuutosalueen lähettyvillä Kaivokselantiellä Kaivostiestä pohjoiseen kulkee runkovesijohto.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Kaivostietä pitkin länteen Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Kaivokselantien hulevesiviemäriin, josta ne johdetaan Vanhan Kaarelantien hulevesiviemärissä Vaskipellonojaan. Vaskipellonojasta vedet laskevat Mätäojaan, joka purkaa Helsingin Talissa Suomenlahteen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Kaivoksela sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Suunnittelualueelta 1 km säteeltä löytyvät mm. seuraavat palvelut: 2 päivittäistavarakauppaa, päiväkoti ja alakoulu. Lähimmät suuremmat kauppakeskukset sijaitsevat Myyrmäessä ja Leppävaarassa. Lähin rautatieasema on Myyrmäki.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu ja pienhiukkaset
Suunnittelualueelle ulottuu tieliikennemelua Hämeenlinnanväylän suunnalta. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Selvitykset melun ja pienhiukkasten vaikutuksista esitetään kaavaselostuksessa ja liitteissä.

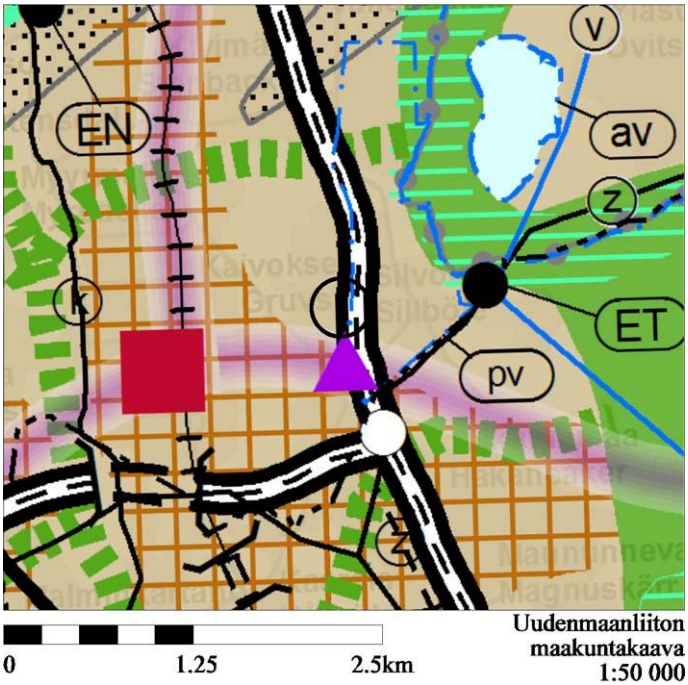
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Kaivokselassa toimii aktiivinen asukasyhdistys ja Kaivoksela-seura.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

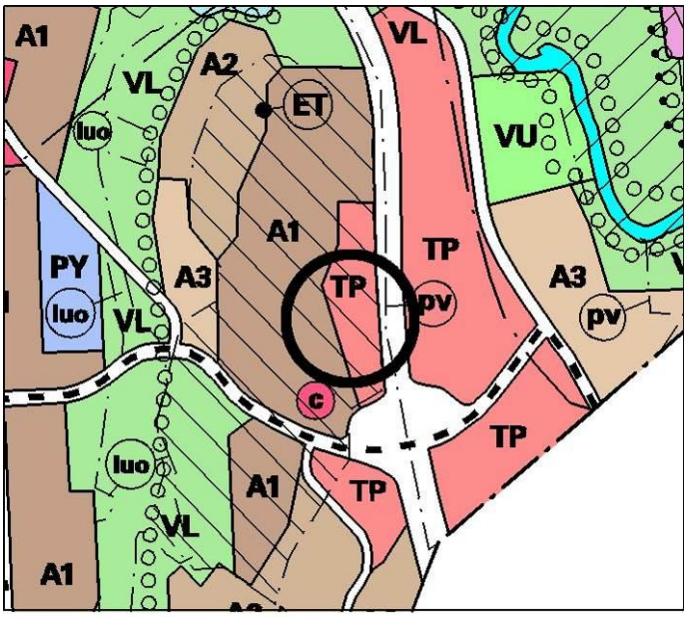
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava
Maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta. Alueen eteläpuolitse kulkee itä-länsisuuntainen joukkoliikenteen runkoyhteys Myyrmäen ja Malmin suuntiin. Kaivokselan liittymän kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka.



kuva 10.

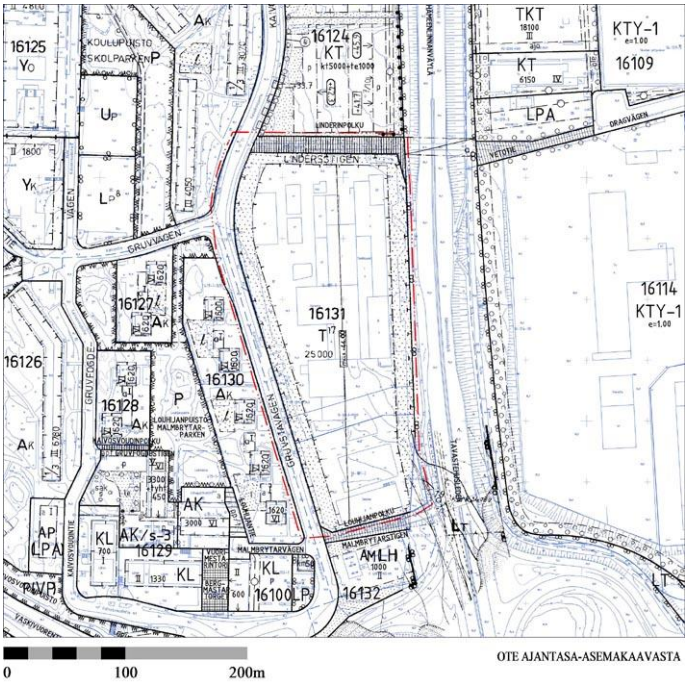
Yleiskaava
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava (harvalla vinoviivalla viivoitettu alue). Varsinainen suunnittelualue on työpaikka-aluetta (TP). Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan vireille tulevassa Kaivokselan ja Silvolan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Lisäksi Kaivokselan alueella on keskustatoimintojen alakeskus (c).



kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Kuvassa ote ajantasakaavasta + alustava kaavan rajaus:



kuva 12. **AK** Asuinkerrostalojen korttelialue. **KL** Liikerakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **T** teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. **KT** toimistorakennusten korttelialue. **UP** palloilukenttä. **17567** Korttelin numero. **VI** Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat sekä rakennuskaavat:

- 160200 Kaivoksela SM 7.3.1983
- Kaivokselan rakennuskaava/ arkkitehti Olli Kivinen, vahvistettu 22.8.1961 Uudenmaan lääninhallituksessa

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueella on yleiskaavamuutoksesta johtuva rakennuskielto.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- 160200 Kaivoksela SM 7.3.1983
- 001548 Kaivoksela Kv 28.8.2000

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.6.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 17.5.2016

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

PHOF Oy Ab:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 26.2.2015. Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö aloitettiin 2015 keväällä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2015 ja kevään 2016 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015 ja mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- Kaavan laatimisen hakijat
- Kunnan jäsenet
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Kaivoksela-seura ry, Kaivoksela asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, valtion viranomaiset, muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Vantaan Energia, Elisa, Sonera, ym.
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2015 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 26.6.2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.6.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 27.6.2015. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 7.10.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

- 1. Vantaan kaupunginmuseo

  Kaupunginmuseo esittää arkkitehti Kaj Englundin suunnittelemaa Oy Sarlin Ab: konttorirakennusta suojeltavaksi asemakaavassa. Rakennuksen arvot on todettu erittäin merkittäviksi. Rakennuksesta tulee tehdä rakennushistoriallinen selvitys suojelumääräysten laatimista varten. Vanhan teollisuusrakennuksen rakennushistorialliset arvot ovat kadonneet, koska sitä on muutettu useaan otteeseen. Alueella sijaitsevan tiilimuuntamon säilyttäminen olisi kulttuuriympäristön kerroksisuutta positiivisesti lisäävä tekijä, mutta edellytykset kaavasuojeluun eivät ole riittäviä.

  è *Konttorirakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi asemakaavassa.*

- 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

  Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on valmiiksi rakennettu. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa Linderinpolulla sekä yksityisiä tonttijohtoja purettaviksi esitettyihin teollisuusrakennuksiin. Asemakaavamuutos ei edellytä yleisen

vesihuollon siirtoa, mikäli Lindernipolku säilyy, kuten alustavissa viitesuunnitelmissa on esitetty.

Rambollin tekemän ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin ohjearvo ja tuntiraja-arvo ylittyvät asuinrakennusten tuntumassa, mikäli rakennukset toteutuvat lähellä väylää. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyvät normien alapuolella. HSY:n minimi- ja suositusetäisyydet (63 ja 150 m) eivät täyty. Rambollin selvityksessä todetaan, että kohteessa tullaan toteuttamaan poikkeavia teknisiä ratkaisuja kuten väylän puoleista umpinaista seinärakennetta luhtikäytävän suojana. Rambollin selvityksessä ei ole tutkittu myös lausunnolla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen muiden rakentamisalueiden yhteisvaikutusta ilmanlaatuun.

Asemakaavamuutos liittyy laajempaan Kaivokselan yleiskaavamuutokseen, jonka myötä rakennuskanta tiivistynee myös lähialueilla ja muuttaa olosuhteita katukuilumaisempaan suuntaan eli huonommin tuulettuviksi. Myös Helsingin suunnitelmat Hämeenlinnanväylän katubulevardisoinnista saattavat jatkossa aiheuttaa liikenteen ruuhkautumista Kaivokselan alueella. Nämä muutokset olisi otettava huomioon myös ko. kaava-alueen ilmanlaatutarkastelussa. HSY:n näkemyksen mukaan Kaivokselassa tulee noudattaa annettuja suositusetäisyyksiä tai tehdä poikkeavia teknisiä ratkaisuja, joilla ilmanlaatu sekä asuntojen sisällä että oleskelupihoilla saadaan suojattua väylältä aiheutuvilta epäpuhtauksilta.

- è *Suunnitelmassa on sovellettu HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys on laskettu piha-alueista. Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin.*

· 3. Museovirasto

Ei huomautettavaa.

- è *ok.*

· 4. Vantaan Energia

Sähköverkko: Alueelle tarvitaan muuntamo. Sille on ehdotettu paikkaa liitteessä 1. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

- è *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*

· 5. Myyrmäen aluetoimikunta

Kaivokselaan on perusteltua rakentaa lisää asuinneliöitä, mutta myös työpaikkojen säilymistä ja synnyttämistä alueelle suositellaan palveluiden ja elinkeinoelämän vahvistamiseksi.

- è *Sarlinin alueen eteläosa säilyy työpaikka-alueena.*

· 6. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Mikäli asuinrakennuksen kerrosluku ylittää kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä.

- è *Pelastusviranomaisen kanssa on käyty neuvottelu 21.3.2016 koskien paloasioiden huomioimista kaavassa.*

· 7. Anne Mankki/ Caruna (Fortum Kaavoitus)

Carunan omistamia voimajohtoja ei kulje kyseisen asemakaavan alueella, joten meillä ei ole huomautettavaa kaavaan.

- è *Ok*

· 8. Kaivoksela-seura ry

Yleiskaavassa v. 2007 Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu asuinalue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja

sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Asuinkerrostalorakentaminen Kaivokselaan Sarlinin teollisuustontille mahdollistaa uusien asukkaiden tulon Kaivokselaan. Täydennysrakentaminen on tätä päivää Vantaalla ja kyseinen kohde soveltuu Kaivoksela-seuran mielestä siihen hyvin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Kaivoksela-seuran mielestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty kolmas vaihtoehto on paras. Näin rakentaen ei synny ahtauden tunnetta ja pimeitä piha-alueita uusien rakennusten sisäpihoille. Hämeenlinnanväylän suuntaisesti rakennettavat korkeat kerrostalot muodostavat hyvän melumuurin myös Kaivokselan vanhoille alueille. Kolmannessa vaihtoehdossa on myös eniten ns. viheralueita ja vaikka talot ovat korkeita niiden päädyt muodostavat sopusointuisimman yhtymäkohdan vanhan rakentamisen kanssa.

- è *Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin, muun muassa:*
  - o *Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.*
  - o *Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.*
  - o *Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.*

9. Jukka-Pekka Männikkö, Hanna Valolahti

Kaivokselan alueella on historiallista arvoa siksi, että alueella ei tehty niitä virheitä joihin myöhemmissä lähiörakennuskohteissa sorruttiin. Asemakaavan valmistelussa on huomioitava tarkoin Kaivokselan alueiventoinnissa (Schalin jne. 2012) esitetyt näkökohdat. Alueinventoinnissa siteeratun Vantaan kulttuurimaisemaselvityksen mukaan Kaivoksela on ”veistoksellinen ’kaupunki taideluomana’ kokonaisuus, joka ei juuri siedä täydennysrakentamista. Arkkitehtoniseen kokonaisuuteen kuuluvat paitsi rakennuskorttelit myös koko se metsäharjanne, johon korttelit on soviteltu. Inhimillinen mittakaava tekee alueesta erityisen viehättävän esikuviinsa verrattuna..” (Vantaan yleiskaavan vaikutusten arviointi. Kulttuurimaisema. Anne Mäkynen 2006)

Kaavamuutoksen hakijan PHOF Oy Ab:n suunnitelmassa haetaan noin 26 000 m2 tontille asuinrakennusoikeutta peräti 31 000 kem2 (suhdeluku 1:1,19). Vertailukohdaksi alueen historiallisiin kohteisiin voi asettaa esimerkiksi sen, että Kaivokselan pohjoispäädyn 355 asunnon taloyhtiöllä Asunto Oy Kaivosmäellä 45 277 m2 tontilla kerrosalaa on 23 006 m2 (suhdeluku 1:0,51). Kaivokselan historiallisen aluesuunnittelun periaatteita kunnioittava kerrosala olisi siis ko. kaavamuutoksessa noin 13 000 m2 luokkaa.

Ylimitoitetusta kerrosalatavoitteesta johtuen hakijan tekemissä malleissa rakennukset ovat massiivisia ja huomattavasti suurempia ja tiheämmin aseteltuja kuin Kaivokselan 60-luvulla rakennetut talot. Nyt suunnitelmassa on aseteltu tontille 5-11 kerroksisia järkäleitä, jotka ovat pahimmillaan vielä huomattavasti korkeampia kuin vanhat tornitalot.

Jos hanke toteutettaisiin hakijan esittämässä laajuudessa, asuntoja tulisi yli 400. Kaivokselassa on nykyisin noin 2-3 tuhatta asukasta eli alueen asukasluku kasvaisi luokkaa 30-50 %. Tällä hankkeella on siis potentiaalisesti hyvin merkittävä vaikutus alueen sosiaaliseen rakenteeseen.

Suunnitelmassa sijoitetaan taloja Hämeenlinnan meluvyöhykkeelle, joten hankkeen toteuttajilla lienee tarkoitus tehdä ainakin osasta taloista vuokrataloja, koska meluvyöhykkeellä sijaitsevia asuntoja on hankala myydä. Kohteeseen on saatava mukaan myös omistusasujia ja suunnitteluratkaisut tulee tehdä niin, että kohteesta tulee houkutteleva uusille asukkaille.

Hämeenlinnanväylän melu on merkittävä ympäristöhaitta koko Kaivokselan alueella. Uudet rakennukset on suojattava melulta meluvallein ja varmistamalla parasta luokkaa oleva melueristys rakennuksissa.

Hankkeen toteuttamisen yhteydessä tulee toteuttaa koko Kaivokselan meluntorjuntaratkaisu Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2013-2018 kuvatulla tavalla (hankekortti UUD5 Vt 3 Kaivoksela). Vantaan kaupungin on

osaltaan huolehdittava siitä, että Kaivokselan meluntorjuntaratkaisut viimeinkin toteutetaan.

Hankkeen yhteydessä tulee elävöittää Kaivokselaa ja mahdollistaa paikallisten palvelujen saatavuus. Laadukkaita liiketiloja tulee varata rakennusten yhteyteen. HSL:n Vantaan "linjastouudistuksen" jälkeen Kaivokselan bussiyhteydet on käytännössä lakkautettu kokonaan. Alueen sisälle kulkee yksi bussi, joka liikennöi vain Myyrmäen asemalle, ja tätä yhteyttä ei juuri kukaan käytä.

Hakijan esittämissä vaihtoehtomalleissa suunnittelun periaatteet ovat sellaisella tasolla, että malleja ei pitäisi käyttää lähtökohtana tontin kaavoitukselle. Suunnitelma muistuttaa lähinnä 70-luvun pahimpia virheitä pihakansineen ja ylimitoitettuine ja mielikuvituksettomine tornitaloineen.

Mikäli tontille toteutetaan asuntoja on ne suunniteltava yhteensopiviksi alueen historiallisesti arvokkaan rakennuskannan kanssa ja kerrosalaa on rajattava vähintään puoleen nyt esitetystä 31 000 kem2:sta. Meluntorjunta tulee toteuttaa parhaalla käytettävissä olevalla tekniikalla ja hoitaa samalla kuntoon koko Kaivokselan alueen meluntorjunta. Asunnot on tehtävä houkutteleviksi omistusasujille jotta hanke ei entisestään heikentäisi alueen sosiaalista rakennetta.

- *Uusi rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin, muun muassa:*
  - *Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.*
  - *Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.*
  - *Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.*
- *Hankkeeseen on tehty meluselvitys, jonka pohjalta on laadittu meluntorjuntaan liittyvät asemakaavamääräykset.*
- *Bussireiteistä vastaa HSL.*
- *Hankkeen yhteyteen on tulossa liike- tai palvelutilaa 160 kem2.*
- *Rakennukset ovat 4-8-kerroksisia. Korkeammat on sijoitettu tontin itäreunaan ja matalammat Kaivokselantien puolelle.*
- *Suunnitelmassa on esitetty sekä vuokra- että omistusasuntoja*
- *Vantaan maapoliittisten linjausten (2014) mukaan rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista olemassa oleville alueille, joissa infrastruktuuri on valmiina. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen.*

Asukastilaisuus

Kaivokselan koululla pidettiin 23.9.2015 asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Kaivokselan yleiskaavamuutoksesta että Sarlinin alueen kaavoituksesta. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä 33 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu. Keskustelussa tiedusteltiin uppopumpputehtaan jatkoa. Tehdas on muuttamassa alueelta vuonna 2016 ja siirtynee Unkariin. Osallistujat tiedustelivat myös, miksi kuvissa ei näy erillistä melusuojausta. Hämeenlinnanväylän varressa olevien talojen luhtikäytävät suojaavat melulta, jolloin erillistä melusuojausta ei tarvita. Keskustelussa oli myös korkeimpien rakennusten paikka. Ne tulevat sijoittumaan Hämeenlinnanväylän viereen. Keskustelussa pohdittiin myös pihojen liittymien sijoittumista. Liikenne ohjataan pihoihin kolmesta liittymästä. Hämeenlinnanväylällä sijaitsee linja-autopysäkki. Osallistujat toivoivat, että linja-autopysäkille olisi mahdollista järjestää kulku korttelin läpi, jotta pysäkille ei tarvitsisi kiertää pitkiä matkoja. Eriäviä mielipiteitä esitettiin Kaivokselantien puolen massoista: 3-6 kerrosta. Katujen varsien koivurivit haluttaisiin säilyttää. Pelätään, että uusi liikenne rasittaa Kaivokselan tietä ja liittymää. Myös toimistorakennuksen tuottama liikenne tulisi huomioida. Vanhan Kaivokselan rakennushistoriallinen arvo tuli ottaa huomioon uusissa suunnitelmissa. Esimerkiksi Jäspiksessä (palaneen ostarin osan tilalle rakennettu uusi asuinkerrostalo) on onnistunut ratkaisu.

Nettikysely

Kaivokselan suunnittelu tueksi tehtiin karttapohjainen Harava-nettikysely. Kyselyllä haettiin lähtötietoaineistoa yleiskaavamuutosta, vanhan Kaivokselan kehityskuvaa sekä erillisiä asemakaavamuutoksia varten. Kysely oli auki Vantaan kaupungin internet-sivuilla 18.9. - 7.10.2015. Kyselyyn vastasi yhteensä 273 vastaajaa, jotka asuivat pääosin Kaivokselassa tai sen läheisyydessä. Kyselyyn vastanneissa oli myös paljon henkilöitä, jotka liikkuvat alueella vapaa-ajalla tai joita alue kiinnostaa muista syistä. Kyselyn vastauksissa ei juurikaan tullut kommentteja Sarlinin alueen kaavamuutokseen liittyen. Kaava-alueen pohjoispuolinen Linderinpolku korostui paljon käytettynä reittinä. Karttapohjaisten kysymysten lisäksi kyselyssä oli avokysymyksiä, joihin tuli runsaasti vastauksia. Kaivokselan työpaikka-alueen muuttaminen asuinalueeksi koettiin erittäin positiiviseksi asiaksi. Uskotaan, että palvelut kehittyvät tai ainakin säilyvät alueella, kun asukkaita on enemmän. Osa vastaajista oli huolissaan siitä, häviävätkö kaikki työpaikat alueelta. Kaivokselasta ei haluta pelkkää nukkumalähiötä. Moni vastaaja toivoisi uuden rakentamisen olevan rohkeaa ja kokeilevaa, osa haluaisi sen yhdistyvän paremmin vanhaan Kaivokselaan. Parkkipaikkojen puute on puhuttanut Kaivokselassa jo pidempään. Se tuli esille myös vastauksissa. Tosin osa asukkaista kokee asian päinvastoin: tulisi satsata enemminkin kevyeen liikenteeseen ja joukkoliikenteeseen kuin autoiluun. Muita huolenaiheita olivat melu, pienhiukkaset ja liikenneruuhkat. Nämä häiriötekijät toivotaan tutkittavan riittävin selvityksin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

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

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Kaivokselan alueen asumisvaihtoehtoja.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla täydennetään Kaivokselan kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

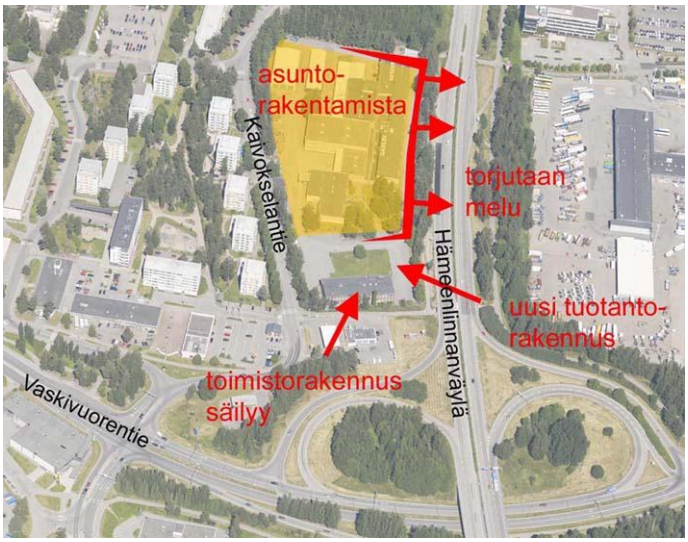
Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen. Suunnittelualue on mukana asemakaavamuutoksen kanssa samaan aikaan suunnitteilla olevassa Kaivokselan ja Silvolan alueen yleiskaavan muutoksessa, jossa se tulee todennäköisesti olemaan tehokasta asuntoaluetta (A1). Tällöin asemakaava tulee olemaan myös yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti



Kuva 13. Tontinkäytön lähtökohdat

Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Liikennemelu Hämeenlinnanväylän puolella torjutaan korkeammalla rakennusmassalla, joka madaltuu Kaivokselantien suuntaan. Pysäköintilaitoksen sijoittamisella Hämeenlinnanväylän viereen saadaan etäisyyttä melulta ja pienhiukkasilta. Rakennukset rajaavat sisälleen suojaisat korttelipihat.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 16.4.2015. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi maanomistajan ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeen haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita. Kaavamuutosta varten pyydettiin laadittavaksi rakennushistoriallinen selvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, meluselvitys sekä pihasuunnitelmat, jotka tehdään kaavamääräysten pohjaksi. Selvitys tontin pilaantuneista maista on tehty aikaisemmin ja maa on suurimmaksi osaksi jo kunnostettu. (Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus/ Ramboll 2.6.2013) Arkkitehtikonsultilta pyydettiin kokouksessa esitetyn viitesuunnitelman (vaihtoehto 1) lisäksi kaksi uutta luonnosvaihtoehtoa. Kolme vaihtoehtoa oli 26.6.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 2 pohjalta.

Vaihtoehto 1. (kuva 14)

- Asuinrakennukset lähellä Hämeenlinnanväylää. Kerrosluku 3-7. 31175 kem2
- autopaikat sekä pihakannen alla että Hämeenlinnanväylän varressa.

è *suuret pihat, mutta asuminen liian lähellä Hämeenlinnanväylää*



Vaihtoehto 2. (kuva 15)

- Asuinrakennusten pihat esitetään 63 metrin päähän liikenneväylästä. Asuinrakennukset voidaan sijoittaa sen verran lähemmäksi liikenneväylää, että etäisyys katon ilmanottolaitteista on vähintään 63m. Pysäköintiä voidaan tuoda lähemmäksi.
- Kerrosluku 3-10. 31600 kem2
- autopaikat sekä pihakannen alla että Hämeenlinnanväylän varressa.

è *korkeammat kerrosluvut tuntuvat vierailta alueelle*



Vaihtoehto 3. (kuva 16)

- Asuinrakentaminen esitetään 63 metrin päähän liikenneväylästä. Pysäköintiä voidaan tuoda lähemmäksi.
- Kerrosluku 5-11, 31400 kem2

è *Suuri paikoitusalue pienentää pihoja, asuminen tarpeeksi etäällä Hämeenlinnanväylästä, mutta korkeammat kerrosluvut tuntuvat vierailta alueelle*



4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnittelussa vaihtoehdon 2 rakennusmassoja madallettiin kymmenestä kahdeksaan Hämeenlinnanväylän suuntaisesti. Nähtävillä olleessa versiossa poikittaiset rakennusmassat ovat 5-6-kerroksisia. Kaivokselantien varteen esitettiin muuta korttelia matalammat 4-kerroksiset rakennusmassat siten, että 4. kerroksen julkisivulinja olisi porrastettu taaksepäin. Tällöin Kaivokselantien suuntaan hahmottuu edelleen 3-kerroksinen vaikutelma. Liiketilaa on esitetty suunnitelmissa keskimmäiseen rakennusryhmään Kaivokselantien puolelle.

Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutettiin 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirrettiin Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tehtiin pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia tarkennettiin siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m2:stä 30390 k-m2:iin. Tämän lisäksi liiketilan kerrosalamerkintää muutettiin 160 k-m2:stä 140 k-m2:iin. Muutokset eivät vaikuta asemakaavassa esitettyihin melumääräyksiin, joten meluselvitystä ei ollut tarpeen päivittää.

Kaavamuutoksessa käytetään seuraavaa autopaikkanormia: 1 ap/90 k-m2, vähintään 1 ap/asunto + Nimeämättömät paikat – 10 %. Autopaikoituksen osalta tutkittiin kaksi vaihtoa: Ensimmäisessä vaihtoehdossa autopaikat oli sijoitettu sekä kansipihojen alle että Hämeenlinnanväylän puoleiselle parkkialueelle. Toisessa vaihtoehdossa kansipihojen alle sijoitetut autopaikat oli siirretty 2-kerroksiseen pysäköintilaitokseen Hämeenlinnanväylän puolelle. Vaihtoehtoa 2 pidettiin parempana, koska tällöin sisäpihoille jäisi enemmän tilaa hulevesien hallinnalle, puustolle ja istutuksille. Kaavatyötä jatkettiin tältä pohjalta. Kulku pysäköintilaitoksen kerroksiin osoitettiin vain tontin eteläreunasta, mitä pidettiin hyvänä ratkaisuna. Tontin sisäiset jalankulkuyhteydet ja kulku bussipysäkille on esitetty suunnitelmissa pysäköintikansien välistä.

Välialueet tulee suunnitella turvallisiksi ja viimeistellyiksi. Hämeenlinnänväylän puoleinen pysäköintilaitoksen seinä/muuri on kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla. Sen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaivokselan arkkitehtuurin ominaispiirteitä ovat mm.

- horisontaalisuuden korostaminen, joka näkyy mm. nauhaikkunajulkisivuissa.
- Ikkunat leveitä maisemaikkunoita
- Julkisivuissa korostettu reliefivaikutelmaa
- päätyjulkisivuissa tiilipintaa
- niukka materiaali- ja väripaletti
- suuret, lähes poikkeuksetta länteen avautuvat parvekkeet
- parvekkeet vedetty sisään julkisivulinjasta
- sisäänkäyntejä korostettu sisään vedetyllä ulko-ovella ja verhoamalla ovisyvennyksen pieliä tummalla keraamisella laatalla
- Ulko-ovet ovat lasiovia tammikehyksin, joihin paikoin kuuluu myös yläikkuna
- Tornitaloissa harkitut mittasuhteet, ohut julkisivureliefi, maalattu levyverhous, tornien yhdistäminen matalan huoltosiiven välityksellä

Uusi rakentaminen sijaitsee Kaivokselan itäosassa ja toimii siirtymänä uudelle modernille Silvolan asuinalueelle, jolle esitetään yleiskaavanmuutoksella asumista. Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut ovat modernimpia ja jäsentelyltään vaihtelevia ja yhdistyvät tulevaan Silvolan alueeseen.

Sekä arkkitehti- että maisemakonsultteja pyydettiin tutustumaan Kaivokselan alueinventointiin ja esittämään omat näkemykset rakennusten ja pihojen liittymisestä ympäristöön. Uusi rakentaminen on tämän päivän arkkitehtuuria, mutta voi ottaa kantaa Kaivokselan arvokkaaseen kaupunkikuvaan esimerkiksi värityksen, materiaalien ja julkisivusommittelun kautta. Esiteltyjä Kaivokselan luonteeseen liittyviä julkisivuja pidettiin onnistuneina. Alueinventoinnissa esitetyt näkemykset otettiin huomioon suunnittelussa muun muassa kaavamerkinnöin.





Kuva 17. Kaivokselan nykyistä rakennuskantaa, pistetaloja. Kuva 18. Julkisivuote kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Kaivokselantieltä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Ely:n edustajien (Anna Puolamäki ja Ari Puhakka + Johanna Rajala) kanssa pidettiin palaveri 21.4.2016 koskien Hämeenlinnanväylän suunnitelmia. Palaverissa saatiin vahvistus Ely:n tarvitsemalle alueelle tontin puolelta, enimmillään 10 metriä tontin suuntaan. Elyn mukaan vuonna 2017 aletaan tehdä Hämeenlinnanväylän tarkistussuunnitelmaa. Viitesuunnitelmia, autopaikkojen riittävyyttä ja kaavaa tarkistettiin Tielaitoksen 2008 Hämeenlinnanväylän levennyksen mukaiseksi:

- Korttelista on erotettu Elyn tarvitsema tontin osa liikennealueeksi Hämeenlinnanväylän vieressä.
- Ajo pysäköintilaitoksesta toiseen on siirretty tontin itäosaan väylän suuntaiseksi. Samalla saadaan enemmän autopaikkoja ja pysäköintilaitosten rakenteen selkeämmäksi. Myös kulku suoraan pysäköintikampojen välistä sivukäytävään saadaan helpommaksi. Rakennuksia on siirretty hieman länteen.
- Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut tulee olla pääosin köynnösseinää. Kulku pysäköintilaitosten välistä tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehosteväreiä kuten asuinjulkisivuissa. Pysäkointilaitosten välisillä reiteillä tulee olla puuistutuksia.

Paloasioista on neuvoteltu Pelastuslaitoksen edustjan Mikko Hämäläinen kanssa 21.3.2016. Esitetty viitesuunnitelma on paloasioiden osalta kunnossa.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.

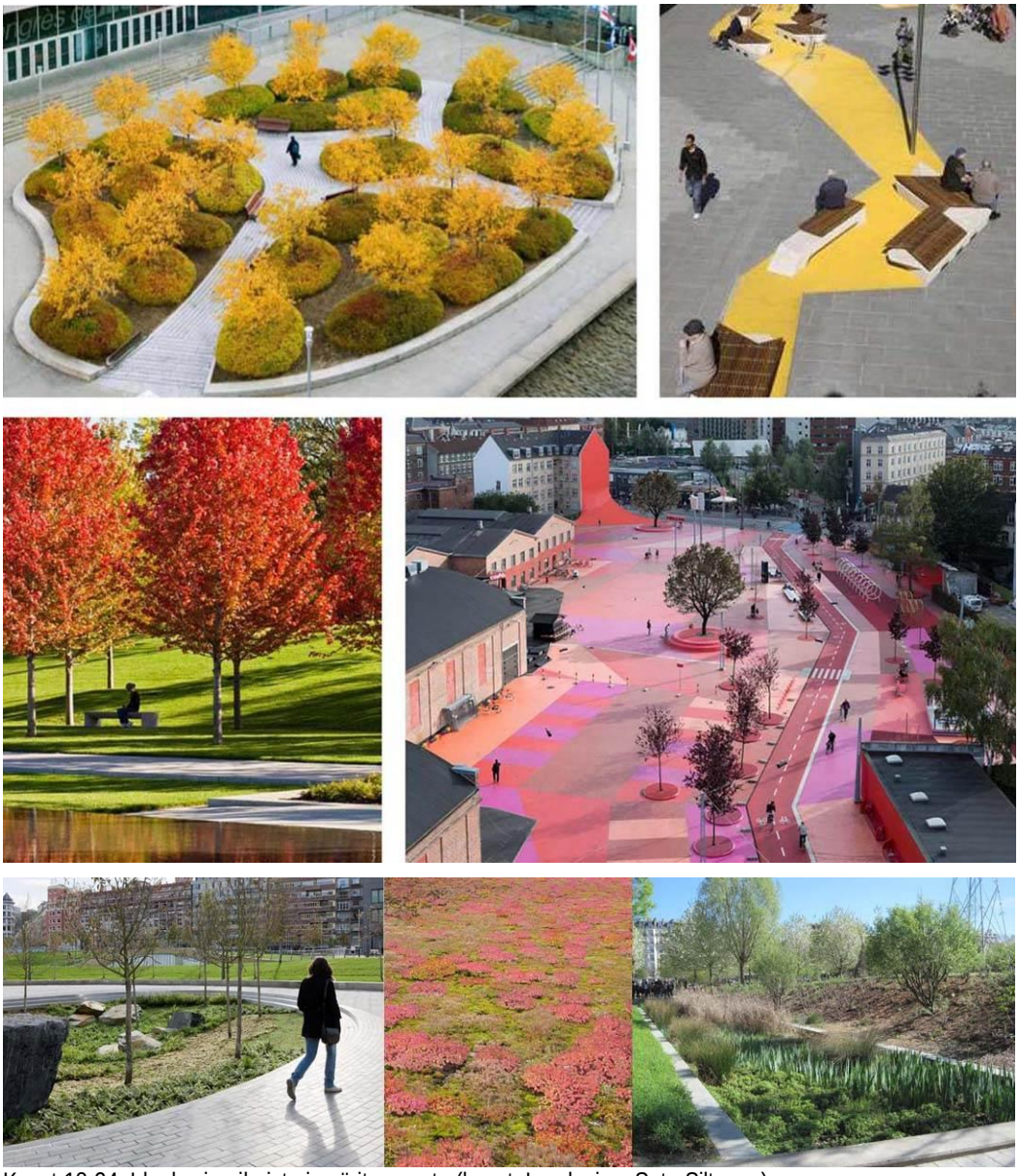
Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Oy K-O Nyman-Consulting Ab. Korttelissa suositaan luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä, mikä antaa mahdollisuuksia omaleimaisten pihojen toteuttamiselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia vesiä viivytetään korttelissa ensisijaisesti sadepuutarhoissa. Sadepuutarhat toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ratkaisuna. Pysäköintikansien hulevesiä viivytetään ensisijaisesti maanalaisissa hulevesikaseteissa. Maavaraisilla pysäköintialueilla ja pelastusteillä pinnoitteena suositaan nurmikiveystä. Nurmikiveyksellä voidaan vähentää muodostuvien hulevesien määrää.

Hulevesiä pidättäviä viherkattoja rakennetaan piha-alueiden mataliin katoksiin. Viherkatolla tarkoitetaan tässä ns. maksaruohomattokatetta, joka koostuu kuivuutta kestävistä sammal- ja maksaruoholajikkeista. Maksaruohomaton kerrospaksuus on noin 50 mm. Kasvimaton eri sammal- ja maksaruoholajikkeet antavat kukkiessaan katolle erilaisen ilmeen eri vuodenaikoina. Kattovedet ja pihan hulevedet johdetaan kivetyin kouruin tai kallistuksin piha-alueella sijaitseviin sadepuutarhoihin. Sadepuutarha on kasvipeitteinen painanne, johon johdetaan hulevesiä. Hulevesi lammikoituu pintakerroksen päälle matalana, 10–30 cm kerroksena ja imeytyy hiljalleen kasvukerroksen lävitse ympäröivään maaperään tai varastokerrokseen. Sadepuutarhalle järjestetään ylivuoto sadevesiviemäriin. Viivytystilavuuden tulisi tyhjentyä viimeistään vuorokauden kuluttua täyttymisestään.

Pihat
Maisemakonsulttina projektissa on ollut Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy. Maisemaselvityksessä pyydettiin tutkimaan Linderinpolun, Hämeenlinnanväylän ja Kaivokselantien varren vehreyttä ja puuistutuksia, pysäköintilaitoksen ja muiden parkkialueiden maisemointia, sekä pihojen istutuksia. Esitettyä pihasuunnitelmaa pidettiin laadukkaana ja mielenkiintoisena.

Asuinkortteli jakautuu kolmeen rakennusten erottamaan pihaan, joille sijoitetaan oleskelualueet, leikkipaikkoja ja sadepuutarhoja. Sadepuutarhoihin johdetaan piha-alueella ja katoilla muodostuvia hulevesiä. Leikkipaikkojen pinnoitteina käytetään värikkäitä ja esteettömiä kumi- ja tekonurmipintoja. Oleskelualueilla käytetään puutasoja. Korttelipihojen tavoitteena on runsas, monilajinen, monikerroksellinen ja rehevä kasvillisuus: kukkivat pikkupuut, vaihtelevan korkuiset pensaat, maanpeitepensaat ja -perennat. Jokaiselle sisäpihalle valitaan oma väriteema, joka mukailee rakennusten tehostevärejä. Tavoitteena on muodostaa sisäpihakokonaisuuksille oma näkyvä identiteetti. Väriteema voi näkyä istutusten kukinnan ja lehden väreissä sekä syysväreissä. Myös leikkipaikkojen kumi- ja tekonurmipinnat noudattavat teemaväriä.

Pysäköintikansille tehdään asfalttimaalauksia, joiden väri mukailee myös julkisivun tehostevärejä. Viitesuunnitelman muotokieli on saanut inspiraationsa vanhan Kaivokselan rakennusten geometrisyydestä. Korttelin pihasuunnitelmassa tuleekin hyödyntää vanhan Kaivokselan materiaaleja ja arkkitehtuuria. Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.



Kuvat 18-24. Ideakuvia pihoista ja väriteemasta (kuvat: Landezine, Satu Siltanen)

Sisäpihojen ja Kaivokselantien varren mataliin katoksiin sijoitetaan maksaruohokatto. Sisäpihojen vieraspaikat katetaan pergolalla. Tavoitteena on, että pergolaa pitkin kasvavat köynnösistutukset tulevat peittämään autopaikat. Vieraspaikat rajataan oleskelu- ja leikkipihasta pergolaan integroidulla aidalla.

Aukiot sijoittuvat kulkuväylien solmukohtiin; yksityisten ja puolijulkisten alueiden rajalle sekä eri korttelipihojen vaihettumisvyöhykkeelle. Aukioiden tavoitteena on toimia korttelin sisäisinä maamerkkeinä. Istutukset suunnitellaan monipuoliseksi ja muusta ympäristöstä erottuvaksi.

Parkkitalojen välissä kulkevat pistoreitit ovat luonteeltaan puoliavoimia ja puolijulkisia. Reitin varteen sijoitetaan pikkupuurivi. Pysäköintikansien seinustalle sijoitetaan varjossa viihtyviä pensasistutuksia ja köynnöksiä.

Puolijulkiset reuna-alueet ovat katualueisiin rajautuvia viheralueita, jotka ovat luonteeltaan puolijulkisia ja puoliavoimia. Pohjakasvillisuus on vyöhykkeellä pääosin nurmea. Kaivokselantien varteen sijoitetaan pylväspuurivi tontin puolelle. Hämeenlinnanväylän ja Linderinpolun varteen ja Sarlinin korttelin reunaan istutetaan suurikokoisten puiden ryhmiä korttelialueen puolelle. Istutuksissa käytetään katupuutaimia, joiden suositeltava koko on vähintään rym 10-12cm. Pylväsmäiset puut sijoitetaan vähintään 3m ja suurikokoiset puut vähintään 6m etäisyydelle julkisivuista. Tikasautojen nostopaikat tulee huomioida puiden sijoittelussa.

Melu

Melukonsulttina hankkeessa on Ramboll Oy. Meluselvitystä päivitettiin suunnitelmien tarkennuttua. Melulähteinä selvityksessä huomioitiin Hämeenlinnanväylä ramppeineen sekä Vaskivuorentie. Vähäliikenteisen Kaivokselantien melulla ei ole vaikutusta tämän aivan Hämeenlinnanväylän vieressä sijaitsevan kohteen tilanteeseen. Tarkastelut tehtiin vuoden 2030 ennustetilanteessa. Nykytilanteessa melutaso on tätä alhaisempi, joten ennustetilanteen perusteella melun osalta määritetyt vaatimukset toteuttavat ohjearvot myös nykytilanteessa. Ennustetut liikennemäärät vuodelle 2030 on saatu Vantaan kaupungilta.

Ulko-oleskelualueet on sijoitettu kortteleiden sisälle suojaan melulta, ja kun koko suunnitelma on toteutettu, saavutetaan niillä sekä päiväajan ohjearvo 55 dB että uusien alueiden yöohjearvo 45 dB, eikä muita melusuojaustoimenpiteitä ulkoalueiden osalta tarvita.

Suurin äänitasoerovaatimus mikä tavallisen asuinrakennuksen julkisivulle yleensä voidaan antaa, on 38 dBA. Lasketun vaatimuksen ollessa tätä suurempi, tulee kyseiselle julkisivulle sijoittaa esimerkiksi umpinainen luhtikäytävä, jonka ulkoseinän ja rakennuksen varsinaisen ulkoseinän yhteisvaikutuksella saavutetaan vaadittu suurempi kokonaiseristävyys. Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB päivämelu mikä edellyttää 39 dB ääneneristävyyttä ja mitä ilmeisimmin luhtikäytävää tms. Myös Hämeenlinnanväylän viereisten rakennusten päätyihin tulee melko korkeita ääneneristävyysvaatimuksia.

Parvekkeet tulkitaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi ja niillä tulisi saavuttaa ainakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB. Lasitettuja parvekkeita voidaan sijoittaa kohtiin joissa päivämelu julkisivulla ei ylitä 65 dB. Lopputilanteen perusteella parvekkeita ei voi sijoittaa ulompiin etelä- ja pohjoispäätyihin eikä Hämeenlinnanväylän puolelle. Kaikille sisemmille ja länsijulkisivuille parvekkeita voidaan sijoittaa. Näillä julkisivuille ei päivämelu ylitä 65 dB eri rakentamisvaiheissakaan, joten vaiheittaisella rakentamisella ei ole tässä tapauksessa vaikutusta parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksiin.

ELY:n oppaassa ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” (2013) on todettu: ”*Jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Takaamalla asunnon avautuminen hiljaisemman julkisivun puolelle mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa*”. Tässä kohteessa ongelma on ratkaistu niin, että pohjois- ja eteläpäätyihin on muutaman asunnon osalta tehty julkisivuun sisäänvetoja jolloin on voitu toteuttaa myös pieniä asuntoja joilla on alle 65 dB julkisivu. Muutamassa kohdassa, joissa ei ole sisäänvetoa, on hieman suuremmat asunnot joilla on hiljaisempi julkisivu talon vastakkaisella puolella tai kulman takana.

Meluselvityksessä on tutkittu myös rakentamisen vaiheistus siten, että melun ohjearvot eivät ylity rakentamisen aikana. Melumääräykset on tehty meluselvityksen pohjalta. Kaavan nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset eivät vaikuta asemakaavassa esitettyihin melumääräyksiin, joten meluselvitystä ei ollut tarpeen päivittää.

Ilmanlaatu

Asemakaava-alueen merkittävin ilmanlaatuhaittojen lähde on viereisen Hämeenlinnanväylän ajoneuvoliikenne. Alueen ilmanlaadusta tehtiin selvitys vuonna 2014 Ramboll Oy:n toimesta. Tällöin oli käytetty konsultin ensimmäistä luonnosta, jossa asuinrakennukset oli sijoitettu lähelle Hämeenlinnanväylää (noin 25 metrin etäisyydellä liikenneväylä VT 3:n reunasta). Työssä tehtiin typpidioksidin ja pienhiukkasten leviämisselvitys Vantaan Kaivokselassa sijaitsevan teollisuustontin ympäristöön, jonne ollaan kaavoittamassa asumista. Päästölähteinä otettiin huomioon tieliikenteen aiheuttamat pakokaasupäästöt merkittävimmillä liikenneväylillä sekä taustapitoisuus. Mallinnukset tehtiin nyky- ja ennusteliikennemäärillä. VT 3:n liikennemäärä kasvaa ennustetilanteessa nykytilanteeseen verrattuna. Samalla autokanta puhdistuu koko ajan, joten päästöjen kannalta tilanne tulee todennäköisesti olemaan parempi tulevaisuudessa.

Typpidioksidin tuntiohjearvo ylittyi suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla alimpien kerrosten korkeudella. Lisäksi vuorokausiohjearvo ylittyi aivan rakennusten tuntumassa. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyivät sallituissa rajoissa. Pienhiukkaspitoisuudet eivät olleet vaarassa ylittyä suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla sekä nyky- että ennustetilanteessa.

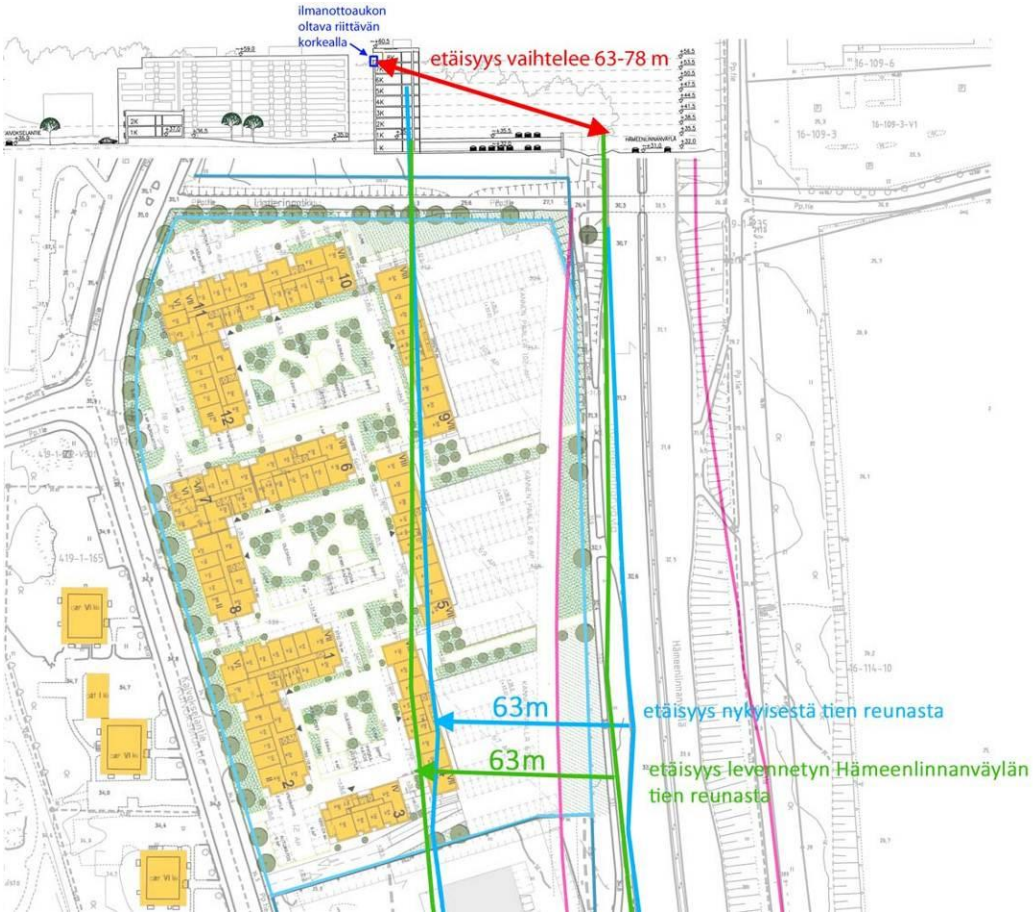
HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden perusteella VT 3:n ennusteliikennemäärällä KAVL 90 000 asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä ja vastaava suositusetäisyys on 150 metriä. Minimietäisyyttä suositellaan käytettäväksi täydennysrakentamiseen ja suositusetäisyyttä uusia asuinalueita suunniteltaessa.

Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. 63 metrin minimietäisyys mahdollisen levennetyn Hämeenlinnanväylän reunasta ulottuu keskimäärin korttelin uloimpien asuinkerrostalojen massojen keskelle. Nämä uloimmat 8-kerroksiset asuintalot ovat sivukäytävätaloja ja kytketty toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella. Ikkunoita ei saa avata Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tällöin melua tai pienhiukkasia ei pääse rakennusmassan läpi. Ilmanottoaukon sijoittamisella rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäälle saadaan 63 metrin etäisyys toteutumaan diagonaalisesti. Etäisyydet Hämeenlinnanväylän reunasta rakennusten mahdollisiin ilmaottoaukkoihin vaihtelevat keskimäärin 63-78 metriä.

Sarlinin alueen käyttötarkoitus on uuden valmisteilla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen mukainen. Yleiskaavamuutoksen valmistelun pohjana on ollut liikenne-ennuste, jossa Hämeenlinnanväylän liikennemäärä on noin 92 000 ajoneuvoa/vrk. Tekeillä olevan uuden koko Vantaan liikenne-ennusteen (Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennuste 2016) mukaan liikennemäärä on huomattavasti pienempi. Tällöin myös minimietäisyys pienhiukkasista tulee pienentymään. Tekeillä olevassa ennusteessa on tutkittu nykytilanteen lisäksi erilaisia tulevaisuuden skenaarioita, joissa Hämeenlinnanväylän liikennemäärät vaihtelevat 50 000 – 64 000 ajoneuvoa/vrk välillä, kuitenkin enintään noin 70 000 ajoneuvoa/vrk.

Myös yleiskaavamuutoksen yhteydessä on tehty Kaivokselaa koskeva liikenneselvitys (20.9.2016 Trafix), jonka liikenne-ennuste vuonna 2040 Hämeenlinnanväylälle on enimmillään noin 61 000 ajoneuvoa/vrk. Liikenneselvityksessä laadittiin liikenne-ennuste suunnittelualueelle ja sen pohjana käytettiin Vantaan liikennemallin vuoden 2040 HLJ -skenaariota, joka pohjautuu HSL:n Helmet 2.1 liikennemalliin.

Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin. Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.


ilmanottoaukon
oltava riittävän
korkealla
etäisyys vaihtelee 63-78 m
63m
etäisyys nykyisestä tien reunasta
63m
etäisyys levennetyn Hämeenlinnanväylän
tien reunasta

Kuva 25.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Jyrki Kauhanen	asemakaavasuunnittelija syksyyn 2014 asti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija keväästä 2015 alkaen
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Sakari Jäppinen	yleiskaavasuunnittelija
Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
Marko Hoffren	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö vt
Wilma Toljander	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus:

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

Henrik Wikström	Sarlin Group Oy
Tom Hilkos	Hilkos Consulting Oy
Jukka Laaksonen	Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Eeva Byman	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy
Satu Siltanen	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy
Markus Myllymäki	Lehto Group Oy
Pasi Hamunen	Lehto Group Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 17.8. – 15.9.2016 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana jätettiin 2 muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

Annetut lausunnot ja vastineet lyhyesti (tarkemmin lausuntojen koonnissa):

> Uudenmaan ELY-keskus: Alueen soveltuvuus asuinkäyttöön tulee tarkastella ja selvittää osana Kaivokselan yleiskaavamuutosta. Esitetty asemakaavan muutosehdotus on pääkäyttötarkoitukseltaan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Hämeenlinnanväylän ja sitä lähimmäksi suunniteltujen asuinkerrostalojen välinen etäisyys ei täytä oppaassa “Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” (2015) suositeltua minimietäisyyttä. Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB:n

päivämelutaso. Pääsääntöisesti rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB(LAeq), ei sovellu asuinkäyttöön.

- è *Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaloja, joissa ääneneritysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot eivät ylity.*
- è *Asemakaavamuutoksessa 63 metrin minimietäisyys mahdollisen levennetyn Hämeenlinnanväylän reunasta ulottuu keskimäärin korttelin uloimpien asuinkerrostalojen massojen keskelle. Nämä uloimmat 8-kerroksiset asuintalot ovat sivukäytävätaloja ja kytketty toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella. Ikkunoita ei saa avata Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tällöin melua tai pienhiukkasia ei pääse rakennusmassan läpi. Ilmanottoaukon sijoittamisella rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäälle saadaan 63 metrin etäisyys toteutumaan diagonaalisesti. Etäisyydet Hämeenlinnanväylän reunasta rakennusten mahdollisiin ilmaottoaukkoihin vaihtelevat keskimäärin 63-78 metriä.*
- è *Sarlinin alueen käyttötarkoitus on uuden valmisteilla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen mukainen. Yleiskaavamuutoksen valmistelun pohjana on aluksi ollut vanha liikenne-ennuste, jossa Hämeenlinnanväylän liikennemäärä on noin 92 000 ajoneuvoa/vrk. Tekeillä olevan uuden koko Vantaan liikenne-ennusteen (Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennuste 2016) mukaan liikennemäärä on huomattavasti pienempi. Tällöin myös minimietäisyys pienhiukkasista tulee pienentymään. Tekeillä olevassa ennusteessa on tutkittu nykytilanteen lisäksi erilaisia tulevaisuuden skenaarioita, joissa Hämeenlinnanväylän liikennemäärät vaihtelevat 50 000 – 64 000 ajoneuvoa/vrk välillä, kuitenkin enintään noin 70 000 ajoneuvoa/vrk.*
- è *Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin melun ja pienhiukkasten vaikutusten eliminoimiseksi.*
- è *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut: Ely-keskuksen ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” –oppaan suosituksen mukaan ennustetuilla liikennemäärillä asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä. Minimietäisyys tarkoittaa etäisyyttä lähimmän (nykyisen/tulevan) ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle (maata pitkin mitattuna) sekä oleskelualueiden reunaan. Näin mitattuna asemakaavamuutos-ehdotuksessa minimietäisyys ei toteudu.

- è *katso vastine yllä.*
- è *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

Annetut muistutukset ja vastineet lyhyesti (tarkemmin muistutusten koonnissa):

Kaivoksela-seura ry: Vuoden 2007 yleiskaavassa Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja on suojeltava. Kaivoksela-seura pitää asuntorakentamista kaava-alueelle hyvänä ratkaisuna, mikäli siinä otetaan huomioon Kaivokselan alkuperäiset suunnitteluperiaatteet ja rakentaminen on mitoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan ympäristöön ja ympäröivään asutukseen sopeutuva. Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa olennaisesti muusta rakennushistoriallisen suojelun piirissä olevasta Kaivokselasta, ollen jopa kaksinkertainen. Kaivokselantien varren nykyiset asuintalot ovat asuinkerroksiltaan kuusikerroksisia pistetaloja, joiden ympärillä ja välillä on Kaivokselalle ominaista väljyyttä ja luonnonläheisyyttä. Nelikerroksisten rakennusten sijoittelun nauhana Kaivokselantien suuntaisesti on ristiriidassa tämän kanssa.

- è *Kaavamuutosalue sijaitsee Kaivokselan itäosassa ja toimii siirtymänä uudelle modernille Silvolan asuinalueelle, jolle esitetään yleiskaavanmuutoksella asumista. Uuden rakentamisen tehokkuus vastaa valmisteilla olevan yleiskaavamuutoksen luonnoksen*

alueelle suunniteltujen kortteleiden tehokkuutta A1 tehokkaan asuinrakentamisen korttelialueella.

- è *Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut ovat modernimpia ja jäsentelyltään vaihtelevia ja yhdistyvät tulevaan Silvolan alueeseen.*
- è *Rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin. Rakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy. Kaivokselantien varren puoleisten 4-kerroksisten rakennusmassojen madaltamista pidetään perusteltuna.*
- è *Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin. Kulku Hämeenlinnanväylän viereiseen pysäköintilaitokseen on järjestetty alueen eteläosasta. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.*

  <u>Parrila Leena ja Leo:</u> Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa muusta Kaivokselasta monikertaisesti. Kaivokselantien varren tornitalot jäävät uuden rakentamisen varjoon. Missä ovat ne rakennushistorialliset arvot, joita vain vanhoissa taloissa asuvien tulee noudattaa? Kaivokselaa ei ole alun perin suunniteltu tiiviiseen rakentamiseen, vaikka alueella oli kävelymatkan päässä kirkko, koulu ja ostoskeskus, neuvola ja lääkäripalvelut. Oli. Alue rakennettiin siten, että valo, väljyys ja avoin tila olivat oleellisia, hallitsevia piirteitä. Luonto ja avaruus olivat osa suunnittelua. Kaivokselantien itäpuoli olisi pitänyt suunnitella yhtenäisesti. Liikenne Kaivokselantiellä lisääntyy uusien asukkaiden ja autojen tulon myötä monikertaiseksi.
- è *katso vastine yllä*

Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan. Muistutusten johdosta tehtiin seuraavia tarkistuksia: Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutettiin 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirrettiin Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tehtiin pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia tarkennettiin siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m2:stä 30390 k-m2:iin. Tämän lisäksi liiketilan kerrosalamerkintää muutettiin 160 k-m2:stä 140 k-m2:iin. Muutokset eivät vaikuta asemakaavassa esitettyihin melumääräyksiin, joten meluselvitystä ei ollut tarpeen päivittää. Kaavakarttaan tehtiin myös pieniä piirustusteknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät oleellisesti muuta kaavan sisältöä, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava
Kaavamuutos koskee korttelia 16131 sekä katu- ja liikennealuetta. Tällä hetkellä tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T17. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 14 486 kem2.

PHOF Oy Ab on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue korttelissa 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalo-rakentamista 30 390 kem2 sekä liiketilaa 140 kem2. Suunnittelussa pyritään löytämään moderni, mutta Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Suunnittelualueella sijaitsee teollisuusrakennus, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on Hämeenlinnanväylä ja länsipuolella Kaivokselatien toisella puolella 6-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,7 – 0,9. Alueen pohjoispuolella on toimistorakennusten korttelialuetta KT, jossa sijaitse ARE Oy:n toimistorakennus sekä osin rakentamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on kevyen liikenteen katualuetta.

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 16131 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA, sekä itäosassa liikennealueeksi LT. Asuinrakennusten korttelialueelle merkitään ohjeellinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 30 390 as-kem2 sekä 140 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e= 1,2. Kaava mahdollistaa noin 610 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 2-8-kerroksista asuinrakentamista. Rakentaminen on 2- ja 6-kerroksista Kaivokselantien suuntaisesti ja 8-kerroksista Hämeenlinnanväylän suunnasta. Kortteli koostuu kehämäisesti sijoittuvista rakennusmassoista, jotka rajaavat sisälleen kolme korttelipihaa. Suunnitelmissa on myös kiinnitetty erityistä huomiota asuinkortteleiden pihoihin sekä Kaivokselantien rakennusmassojen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin sekä soveltumiseen Kaivokselan alueen perinteeseen ja kaupunkikuvaan. Rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa kolmena aluekokonaisuutena, joissa kussakin rakennetaan 3 – 4 rakennusta oman suojatun sisäpihan ympärille.

Suurin osa autopaikoista on sijoitettu asuinkorttelien ja Hämeenlinnanväylän väliin LPA-korttelialueelle 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin muut autopaikat on osoitettu kahdelle pienemmälle LPA-alueelle sekä osin AH-korttelialueelle. Viitesuunnitelmissa on esitetty autopaikkoja yht. 563 kpl, joista 548 kpl asukaspysaköintiin ja 15 vieraspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on esitetty 1020 kpl. Piha-alueille sekä LPA-alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesialueet sekä maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet. Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 kem2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Piha-alueille sekä LPA-alueille on osoitettu ohjeelliset hulevesialueet sekä maanalaiset hulevesien viivytysrakenteet.

Korttelin 16131 eteläosa säilyy teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena. Tontille esitetään rakennusoikeutta 9000 kem2. Toimistorakennus suojellaan asemakaavalla.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto Laatio Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, Ramboll Oy sekä Oy K-O Nyman-Consulting Ab ja rakennuttajana Lehto Group Oy.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 16131: n. 612 asuntoa: asuntokerrosala 30 390 kem2 + liiketilojen kerrosala 140 kem2, tontin pinta-ala yhteensä 25 000 m2 (AK+AH+LPA), e = 1,2

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 50 kem2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Kaivokselan kaupunkirakennetta. Uusi rakentaminen pyritään sopeuttamaan alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin. (Katso myös seuraava kohta 5.3.1.)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen pääasiallinen väritys on valkoisen sävy. Sisäpihan puoleiset julkisivut suunnitellaan keveiksi käyttämällä korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin.

Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut suunnitellaan arkkitehtuuriltaan moderneiksi ja mielenkiintoisia. Niiden tulee muodostaa vaihteleva kokonaisuus. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa käytetään luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
asuminen 1 ap/90 kem2, vähintään 1 ap/asunto
työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 kem2

Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden DL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaloja, ääneneritysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot saavutetaan. Parvekkeet lasitetaan, jos melun äänitason päiväohjearvo 55dB ylittyy.

AH - Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

AK-korttelialueet rajaavat sisälleen asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita, joihin on sijoitettu piha-alueet, leikkipaikat, varastot ja osa vierasautopaikoista. Kortteleiden pihat suunnitellaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti. Pihoille on esitetty hulevesialueita ja sadepuutarhoja. Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita. Piharakennuksissa ja autokatoksissa on viherkatot.

LPA - Autopaikkojen korttelialue

LPA-alueet on sijoitettu suunnittelualueen reunoille. Hämeenlinnanväylän puoleiselle autojen säilytyspaikan rakennusalalle saa rakentaa pysäköintä kahteen tasoon. Pysäköintilaitoksen ylimmän tason pintaa jäsennellään asfalttimaalauksin viereisten julkisivujen väriteemaan sopivaksi. Pysäköintilaitoksen katujulkisivun tulee muodostaa yhdessä asuinrakennusten julkisivujen kanssa arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa käytetään luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä. Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut ovat pääosin köynnösseinää. Pysäköintilaitosten väliset kulkuaukot Hämeenlinnanväylän puolella tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehosteverejä kuten asuntojulkisivuissa.
Katoksettomat autopaikat muilla LPA-alueilla lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä. Autokatoksiin tehdään viherkatot, joilla saadaan katujen varsille enemmän vehreyttä.

T - Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Teollisuus- ja varastotoimintaan liittyviä toimisto- ja palvelutiloja saa rakentaa enintään 40% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Tontilla sijaitseva toimistorakennus suojellaan asemakaavalla seuraavalla määräyksellä: *Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.*

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Linderinpolun ja Louhijanpolun katualuemerkinnät päivitetään asemakaavaan. Varsinaisia muutoksia näille katualueille ei tule.

LT - Maantien alue

Korttelista on otettu aluetta liikennealuetta varten huomioiden Hämeenlinnanväylän tulevaisuuden mahdollisen leventämisen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni, mutta arvokkaaseen alueeseen sopiva. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Arkkitehtuurista on annettu tarkat asemakaavamääräykset.



Kuva 26. Nykytilanne – uusi rakentaminen

Liikenne

Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin. Kulku Hämeenlinnanväylän viereiseen pysäköintilaitokseen on järjestetty alueen eteläosasta. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutosta varten on tarpeen laajentaa nykyisiä vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoja Kaivokselantiellä. Vesijohtoa ja jätevesiviemäriä rakennetaan Kaivokselantielle noin 150 m matkalle. Uudet vesijohto- ja jätevesiviemärilinjat kytketään Kaivokselantien ja Kaivostien risteyksessä kulkeviin vesihuollon runkolinjoihin. Hulevesiviemäröinti on Kaivokselantiellä valmiina. Kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €.

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

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma korttelialueelle. Huleveden muodostumista vähennetään katoksiin asennettavilla viherkatoilla sekä vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, kuten nurmikiveyksillä. Katoilta ja pihoilta tulevia hulevesiä viivytetään maanpäällisissä sadepuutarhoissa, jotka sovitetaan osaksi muuta pihasuunnittelua. Pysäköintilaitoksen vesiä viivytetään maanalaisissa hulevesirakenteissa, esimerkiksi hulevesikaseteissa tai ylisuurissa hulevesiviemäreissä. Korttelin tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita. Rakennuslupaa valmistellessa tulee hankkeen suunnitella hulevesien hallinta työmaan aikana ja lopputilanteessa vaiheittainen rakentaminen huomioon ottaen. Rakennuslupaa hakiessa tulee esittää hulevesisuunnitelma.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

Kaivokselan tyypillinen vehreys pyritään säilyttämään myös uudella rakennettavalla alueella. Sisäpihat rakennetaan maanvaraisiksi, mikä mahdollistaa suuretkin puuistutukset. Katujen varsille istutetaan puuistutuksia ja autokatoksilla tulee olla viherkatot.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

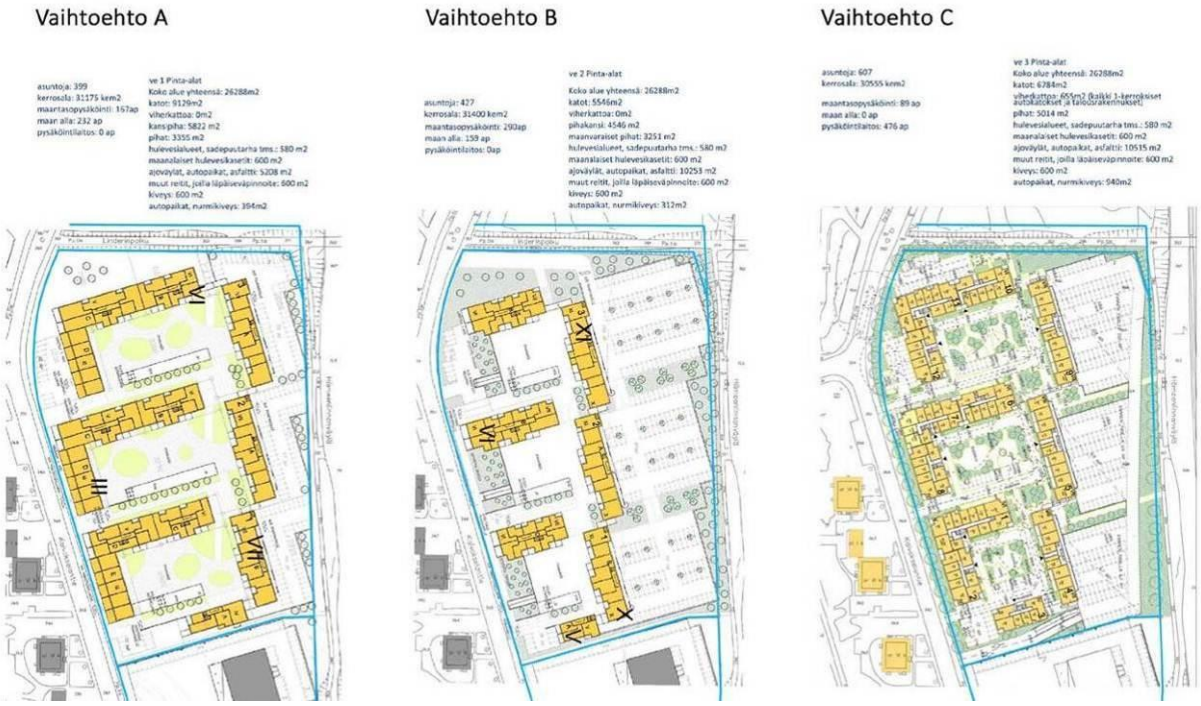
Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Kaivokselan aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 610 asukasta, jos asumisväljyys on noin 50 k-m2/ asukas. Asuntotuotannosta vapaarahoitteista omistusasumista on noin 41 %, vapaarahoitteista vuokra-asumista noin 38% ja Ara-vuokra-asuntoja noin 20 % asunnoista.

5.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Tiivistävä asuntorakentaminen tehostaa kunnallisteknisen verkoston käyttöä ja täydentää sekä monipuolistaa Kaivokselan asuntotarjontaa. Myös palveluiden parantumiselle on paremmat edellytykset lisääntyvän asuntokannan myötä. Entinen pumpputehdas on jo lopettanut toimintansa, eikä rakennus mahdollista muunlaisen teollisuustoiminnan jatkamista. Uuden teollisuus- tai toimistorakennuksen rakentaminen olisi taloudellisesti epävarma hanke, koska alueella on runsaasti toteutumatonta työpaikkarakentamisen tonttimaata. Osa nykyisten tonttien itäosasta osoitetaan maantien liikennealueeksi (LT) Hämeenlinnanväylän tarpeisiin ja se luovutetaan kaupungille joka puolestaan luovuttaa sen aikanaan valtiolle. Luovutettavan alueen koko on noin 660 m². Hankkeen toteuttaminen vaatii uuden vesijohtolinjan rakentamisen. Katuja ei tarvitse rakentaa. Sähköverkkoihin liittyvä muuntamo tulee siirtää. Maanomistaja osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 4,3 miljoonaa euroa. Tästä suoritetaan suurin osa tonttimaan luovutuksena kaupungille ja loput rahana. Kaupungille luovutetaan määräalat, joista muodostetaan kolme tonttia, joiden rakennusoikeus on yhteensä noin 7800 k-m². Asuntorakentamisen kerrosala on noin 30 390 k-m², minkä lisäksi rakennetaan 140 k-m² liiketilaa. Kaavamuutos mahdollistaa noin 612 asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

5.4.5 Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon

Ilmastovaikutuksia arvioitiin KEKO-laskurilla mallintamalla kolmen eri vaihtoehdon (A. B ja C) kasvihuonekaasupäästöjä 50 vuoden aikajaksolla. A- ja B-vaihtoehdot olivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt vaihtoehdot 1 ja 3. C-vaihtoehto on kaavamuutoksen mukainen. Laskennassa huomioitiin nykyisten rakennusten purkaminen sekä uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.



Kuva 27.

Varsinainen ero vaihtoehdoilla muodostuu autopaikkojen järjestelyistä. Myös pienet erot kerrosalan määrässä ja piha-alueiden koossa tuottivat eroja syötettyihin lähtötietoihin.

Vaihtoehdossa A:	Vaihtoehdossa B:	Vaihtoehdossa C:
kerrosala: 31175 kem2	*kerrosala: 31400 kem2*	*kerrosala: 30555 kem2*
maantasopysäköinti: 167ap	*maantasopysäköinti: 290 ap*	*maantasopysäköinti: 89 ap*
maan alla: 232 ap	*maan alla: 159 ap*	*maan alla: 0 ap*
pysäköintilaitos: 0 ap	*pysäköintilaitos: 0 ap*	*pysäköintilaitos: 476 ap*

Lopputuloksissa erot ovat pieniä. Vaihtoehto C:ssä päästöt ovat hieman pienemmät kuin muissa, noin 51 000 tonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikajaksolla eli noin 1020 t CO2 vuodessa. Päästöistä valtaosan aiheuttavat rakennusten energiankulutus (34 %), rakennusten rakentaminen ja ylläpito (34 %) sekä henkilöliikenne (31 %). Infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 1 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun hyvin pieni.

5.4.6 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin. Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden DL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaloja, ääneneritysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. Asemakaavamuutoksessa 63 metrin minimietäisyys mahdollisen levennetyn Hämeenlinnanväylän reunasta ulottuu keskimäärin korttelin uloimpien asuinkerrostalojen massojen keskelle. Nämä uloimmat 8-kerroksiset asuintalot ovat sivukäytävätaloja ja kytketty toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella. Ikkunoita ei saa avata Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tällöin melua tai pienhiukkasia ei pääse rakennusmassan läpi. Ilmanottoaukon sijoittamisella rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäälle saadaan 63 metrin etäisyys toteutumaan diagonaalisesti. Etäisyydet Hämeenlinnanväylän reunasta rakennusten mahdollisiin ilmaottoaukkoihin vaihtelevat keskimäärin 63-78 metriä.

Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin. Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

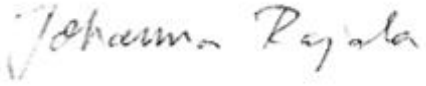
Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2017.

Vantaalla 21.11.2016

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Johanna Rajala
Aluearkkitehti vs / Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:
Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti:
tai
Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
6. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
8. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
9. Hulevesien hallinta, 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
10. Pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
11. Pihasuunnitelma, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy

Erilliset liitteet:

- Liite 1. Hulevesien hallintasuunnitelma 23.2.2016/ Oy K-O Nyman-Consulting Ab
- Liite 2. Oy Sarlin Ab Pääkonttori Kaivokselantie 3 Vantaa, rakennushistoriaselvitys 11.9.2015 / Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Liite 3. Kaivokselan entinen pumpputehdas, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 2.6.2013 / Ramboll Oy
- Liite 4. Pumppupuisto - Maisemaselvitys ja pihasuunnitelmat, selostus 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy
- Liite 5. Pumppupuisto Kaivoksela meluselvitys, 11.5.2016 / Ramboll Oy
- Liite 6. Pumppupuisto Kaivoksela ilmanlaatuselvitys, 19.3.2014/ Ramboll Oy
- Liite 7. Mielipiteiden koonti 13.6.2016
- Liite 8. Ilmastovaikutusten arviointi Keko-laskennan avulla 2.6.2016
- Liite 9. Muistutusten koonti ja vastineet
- Liite 10. Lausuntojen koonti ja vastineet

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	08.11.2016
Kaavan nimi	002266 Kaivoksela 16 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.06.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002266
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8092	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,8092

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	**3,8092**	**100,0**	**39530**	**1,04**	**0,0000**	**14530**
A yhteensä	1,4797	38,8	30530	2,06	1,4797	30530
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8713	22,9	9000	1,03	-2,6835	-16000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4582	38,3	0		1,2038	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					

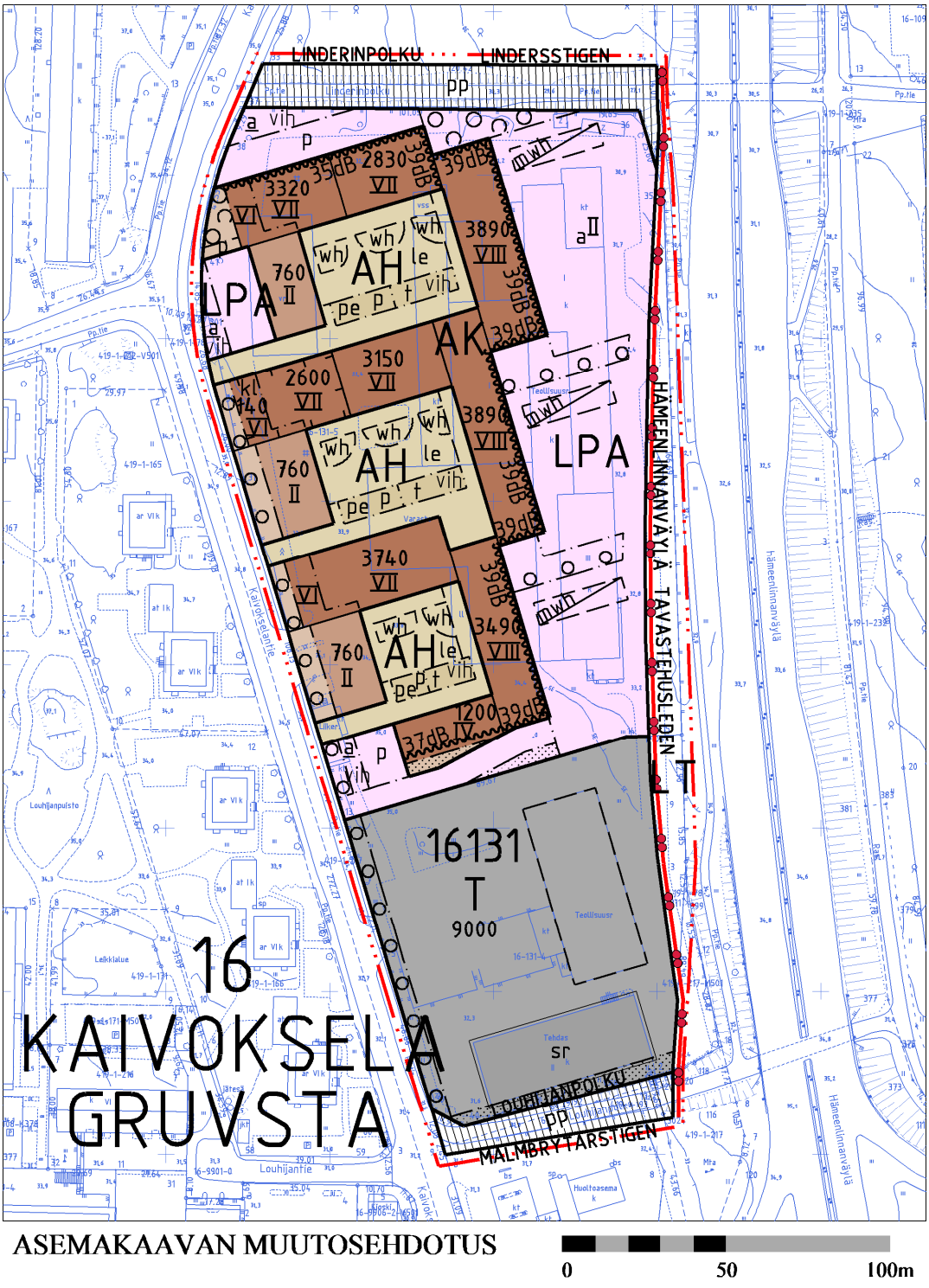
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**2706**	**1**	**2706**

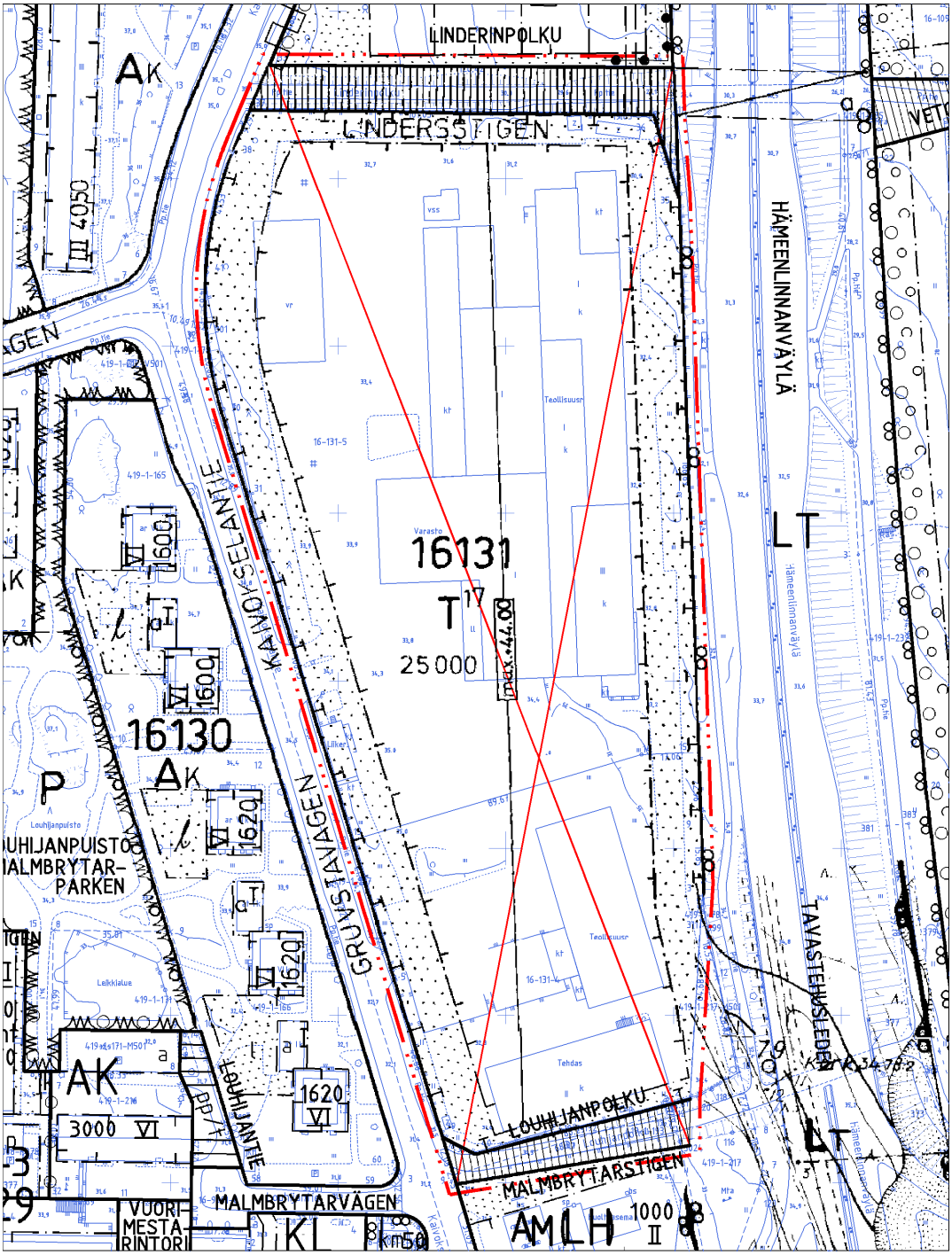
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,8092**	**100,0**	**39530**	**1,04**	**0,0000**	**14530**
A yhteensä	1,4797	38,8	30530	2,06	1,4797	30530
AK	0,9419	63,7	30530	3,24	0,9419	30530
AH	0,5378	36,3	0		0,5378	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,8713	22,9	9000	1,03	-2,6835	-16000
T	0,8713	100,0	9000	1,03	-2,6835	-16000
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4582	38,3	0		1,2038	0
Kev.liik.kadut	0,2529	17,3	0		-0,0015	0
LT	0,1814	12,4	0		0,1814	0
LPA	1,0239	70,2	0		1,0239	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**2706**	**1**	**2706**
Asemakaava	1	2706	1	2706

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset




LINDERINPOLKU
LINDERSTIGEN
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
Hämeenlinnanväylä
KAIVOKSELANTIE
GRUVSTIGEN
16131
T 17
25 000
16130
AK
P
1600
1620
1620
AK
3000 VI
VUORI-
MESTA-
RINTORI
KL
LOUHIJANPOLKU
MALMBRYTARSTIGEN
AM LH
1000 II
TAVASTEHUSLEDEN
Louhijanpuisto
Leikkialue
Tehdas
Teollisuusr
Varasto
Teollisuus
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002266	21.11.2016	683492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 16

KAIVOKSELA

Asemakaavan muutos
Kortteli 16131 sekä katu- ja liikennealuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 16131 sekä katualueet.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 16

GRUVSTA

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 16131 samt gatu- och trafikområde.
(Kvarteret 16131 samt gatuområdena i den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä
Tontin rajalla oleva palomuuri voidaan korvata rakennusmääräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset on varustettava koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen kattotasolla.

Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.

Arkkitehtuuri
Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy.

Sisäpihan puoleiset julkisivut tulee suunnitella keveiksi käyttämällä korkeatasoisia, kevyen vaikutelman antavia julkisivumateriaaleja.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja mielenkiintoisia. Niiden tulee muodostaa vaihteleva kokonaisuus.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa tulee käyttää luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15 m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen siten, että ikkuna-aukotuksen pinta-ala on 10% lattian pinta-alasta.

Ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita ja lasitettuja luhtikäytäviä.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1 ap/50k-m²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Brandmuren vid tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Byggnaderna mot Tavastehusleden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, vars filterförsedda tilluftsintag ska finnas på den sida av byggnaden där luften är friskare.

I de bostadsrum som ligger på Tavastehusledens sida får balkongerna eller vädringsfönstren inte riktas mot Tavastehusleden.

Arkitekturen
De nya byggnaderna ska passa in i området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.

Fasaderna utmed Gruvstavägen ska med moderna arkitektoniska medel följa samma arkitektoniska artikuleringsprinciper som fasaderna på de befintliga byggnaderna i Gruvsta. Fasadernas olika ytor ska till sitt arkitektoniska tema bilda en sammanhängande helhet.

Fasadernas huvudsakliga färgsättning ska gå i en nyans av vitt.

Fasaderna mot innergården ska planeras så att de är lättare genom att använda högklassiga fasadmaterial som ger ett luftigt intryck.

Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Utmed Tavastehusleden ska bostadsbyggnadernas fasader ha en modern och intresseväckande arkitektur. De ska utgöra en omväxlande helhet.

Från varje trapphus ska det finnas en direkt utgång till lek- och vistelseområdet.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Fasaden i markplan får inte ge ett slutet intryck.

Parkeringsanläggningens fasader samt parkeringsområdena mot Gruvstavägen och avgränsningarna av bostadsgårdarna i markplan ska utgöra en arkitektonisk helhet som sammanbinder kvarteret. Vid avgränsningen ska användas murverk med naturstensyta eller en stödmur, buskar och klängväxter.

Byggrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15m² ska ha dagsljusinsläpp, så att fönsteröppningarnas yta är 10% av golvets yta.

Framför ytterväggarna får utöver våningsytan byggas grönrum och inglasade loftgångar.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Jos autopaikkoja on vähintään 100 ja ne ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrästä vähentää 10%.

Om antalet bilplatser är minst 100 och de är omarkerade och kan väljas fritt, kan deras antal minskas med 10%.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Meluntorjunta
Julkisivuilla tulee asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei kaavakarttaan ole toisin merkitty.

Bullerbekämpning
I fasaderna ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt vara minst 30 dB, om inget annat utmärkts på plankartan.

Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65 dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella.

Om bostadsbyggnadernas ytterväggar utsätts för vägbuller som överstiger 65 dB, ska balkongerna ersättas med grönrum.

Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset tulee yhdistää toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta.

Byggnaderna mot Tavastehusleden ska sammanfogas med varandra med grönrum eller någon annan transparent konstruktion, som åtminstone ska vara lika hög som den intilliggande lägre byggnaden och minst 6 våningar mellan byggnaderna i 8 våningar.

Rakentamisen vaiheistus tulee toteuttaa siten, että melun ohjearvot saavutetaan.

De olika skedena i byggandet ska genomföras, så att riktvärdena för buller uppnås.

Parvekkeet on lasitettava, jos melun äänitason päiväohjearvo 55 dB ylittyy.

Balkongerna ska inglasas, om riktvärdet för bullrets ljudnivå dagtid, 55 dB, överskrids.

Piha
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Gårdsplanen
På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.

I den del av kvarteret som gränsar mot Gruvstavägen ska användas sådan vegetation som är typisk för det äldre Gruvstaområdet.

Kaivokselantien varrelle korttelin puolelle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia pylväskasvuisia puita, joiden taimikoko on vähintään rym 10-12 cm.

Utmed Gruvstavägen på kvarterets sida ska planteras högväxta pelarväxande träd, vars plantstorlek har en stamomkrets på åtminstone 10-12 cm.

Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikkäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.

Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

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

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Liikenne ja pysäköinti
Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Trafik och parkering
Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Piha
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Gårdsplanen
På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

Jokaiselle sisäpihalle tulee pihasuunnitelmassa esittää oma väriteema korttelien väriteeman mukaisesti.

I planen för gårdsplanerna ska för varje innergård presenteras ett eget färgtema i enlighet med kvarterens färgteman.

Sisäpihoille johtavat pihakadut tulee erottaa muista pihan pinnoitteista erottuvalla pintamateriaalilla.

Gårdsgatorna som leder till innergårdarna ska avgränsas med från gårdsplanens övriga ytbeläggningar annorlunda ytmaterial.

Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikkäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.

Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.

Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

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

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.

På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.

Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.



Maantien alue.

Område för landsväg.

Autopaikkojen korttelialue.

Kvartersområde för bilplatser.

Yleistä
Tontin rajalla oleva palomuuri voidaan korvata rakennusmääräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Allmänt
Brandmuren vid tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Arkkitehtuuri
Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Arkitekturen
De nya byggnaderna ska passa in i området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Pysäköintilaitoksen ylimmän tason pintaa tulee jäsennellä asfalttimaalauksin viereisten julkisivujen väriteemaan sopivaksi.

Ytan på parkeringsanläggningens översta plan ska disponeras med målade partier på asfalten på ett sätt som passar ihop med färgtemat på de intilliggande fasaderna.

Pysäköintilaitoksen katujulkisivun tulee muodostaa yhdessä asuinrakennusten julkisivujen kanssa arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Parkeringsanläggningens gatufasad ska tillsammans med bostadsbyggnadernas fasader utgöra en högklassig helhet med avseende på arkitekturen och stadsbilden.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen sekä Kaivokselantien puoleisten pysäköintialueiden ja maantason asuntopihojen rajausten tulee muodostaa korttelia yhdistävä arkkitehtoninen kokonaisuus. Rajauksessa tulee käyttää luonnonkivipintaisia muureja tai tukimuuria, pensaita sekä köynnöksiä.

Parkeringsanläggningens fasader samt parkeringsområdena mot Gruvstavägen och avgränsningarna av bostadsgårdarna i markplan ska utgöra en arkitektonisk helhet som sammanbinder kvarteret. Vid avgränsningen ska användas murverk med naturstensyta eller en stödmur, buskar och klängväxter.

Pysäköintilaitosten Hämeenlinnanväylän puoleiset julkisivut tulee olla pääosin köynnösseinää.

Parkeringsanläggningarnas fasader mot Tavastehusleden ska huvudsakligen utgöras av väggar med klängväxter.

Pysäköintilaitosten väliset kulkuaukot Hämeenlinnanväylän puolella tehdään porttimaisiksi ja käytetään tehostevärejä kuten asuntojulkisivuissa.

Genomfartsöppningarna mellan parkeringsanläggningarna mot Tavastehusleden görs portallika och effektfärger används liksom på bostadsfasaderna.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/asunto
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1 ap/50k-m²

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Jos autopaikkoja on vähintään 100 ja ne ovat nimeämättömiä ja vapaasti valittavissa, voidaan määrästä vähentää 10%.

Om antalet bilplatser är minst 100 och de är omarkerade och kan väljas fritt, kan deras antal minskas med 10%.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Bilplatser får förläggas till en annan tomt.

Piha
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Gårdsplanen
På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseområden, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

Sisäpihoille johtavat pihakadut tulee erottaa muista pihan pinnoitteista erottuvalla pintamateriaalilla.

Gårdsgatorna som leder till innergårdarna ska avgränsas med från gårdsplanens övriga ytbeläggningar annorlunda ytmaterial.

Kaivokselantiehen rajautuvassa korttelin osassa tulee käyttää vanhan Kaivokselan alueelle tyypillistä kasvillisuutta.

I den del av kvarteret som gränsar mot Gruvstavägen ska användas sådan vegetation som är typisk för det äldre Gruvstaområdet.

	Kaivokselantien varrelle korttelin puolelle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia pylväskasvuisia puita, joiden taimikoko on vähintään rym 10-12 cm.	Utmed Gruvstavägen på kvarterets sida ska planteras högväxta pelarväxande träd, vars plantstorlek har en stamomkrets på åtminstone 10-12 cm.
	Leikki- ja oleskelualueiden pinnoitteina tulee käyttää värikkäitä ja esteettömiä pintoja sekä puutasoja.	Som ytbeläggning på lek- och vistelseområdena ska användas färggranna och tillgängliga ytor och trädäck.
	Korttelin pihat tulee suunnitella yhtenäisen pihasuunnitelman mukaisesti.	Kvarterets gårdsplaner ska planeras enligt en enhetlig plan för gårdsplanerna.
	Hulevedet Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	**Dagvatten** På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.
	Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.
	Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ensisijaisesti korttelin sadepuutarhoissa.	Dagvatten som kommer från ytbeläggningar som inte släpper igenom vatten ska i första hand fördröjas i kvarterets regnträdgårdar.
	Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.	Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.
	Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.	Dagvatten som uppstår under byggandet ska behandlas vad gäller kvaliteten.
	Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.
T	**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**
	Teollisuus- ja varastotoimintaan liittyviä toimisto- ja palvelutiloja saa rakentaa enintään 40% asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.	Kontors- och servicelokaler i anslutning till industri- och lagerverksamhet får byggas på högst 40% av den byggrätt som anvisats i detaljplanen.
	Uudisrakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.	De nya byggnaderna ska anpassas till området Gruvsta som är värdefullt med avseende på stadsbilden.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	Alueella tulee käyttää pääosin läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska huvudsakligen användas genomsläppliga ytbeläggningar.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
16	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KAIV	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
16131	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
LOUHIJANPOLKU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
9000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
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.**
a	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Ohjeellinen rakennusala.	**Riktgivande byggnadsyta.**
pe	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.**	**Byggnadsyta där en pergola får placeras.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.**	**Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**

a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
mwh	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 39 dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
wh	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 istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
sr	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt och arkitektoniskt betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

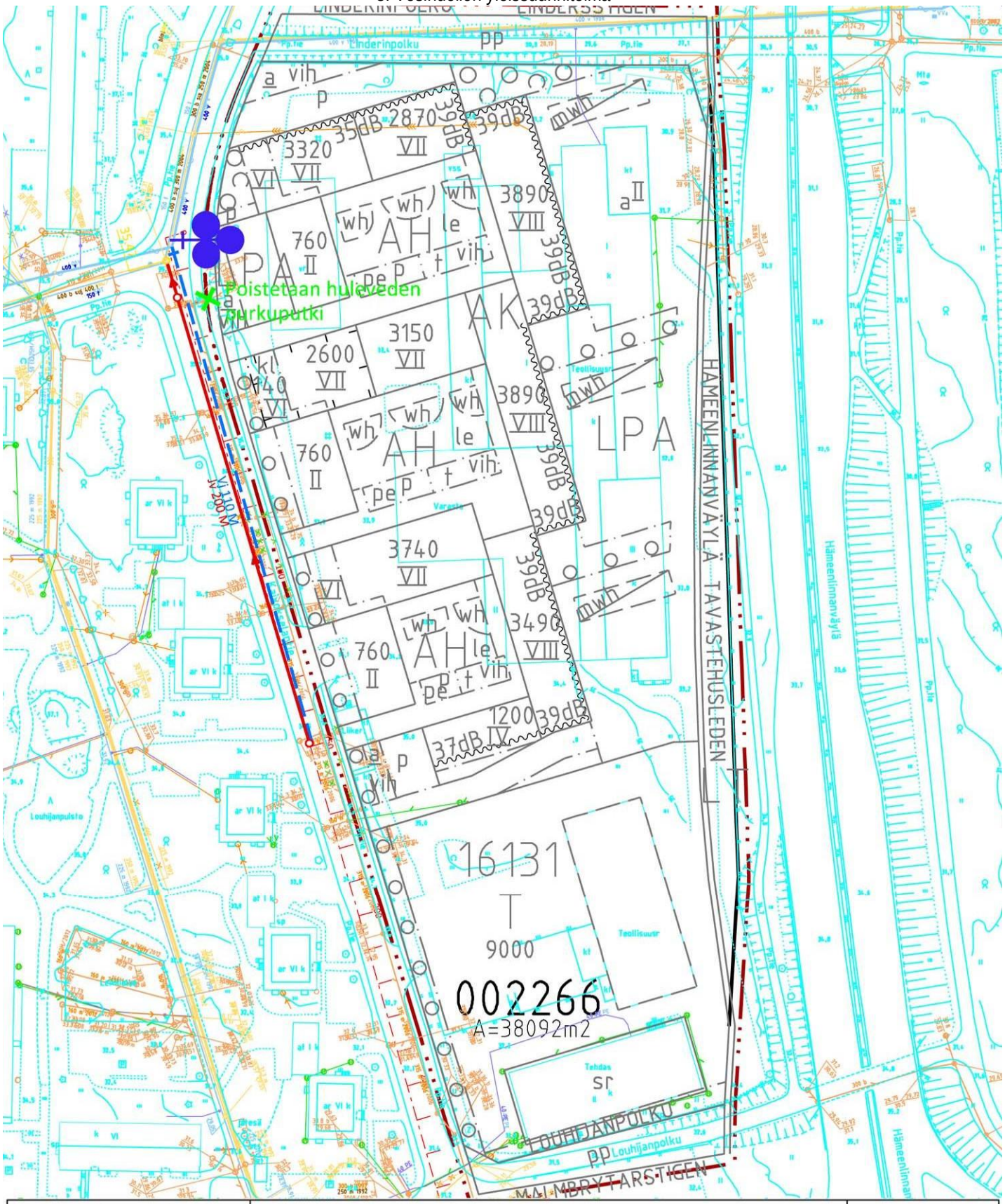
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



LAAJUUSTIEDOT

1	asuntoja 79	3741 kem2
2	asuntoja 16	766 kem2
3	asuntoja 24	1200 kem2
4	asuntoja 69	3490 kem2
5	asuntoja 76	3890 kem2
6	asuntoja 70	3149 kem2
7	asuntoja 50	2599 kem2
	liiketilaa	140 kem2
8	asuntoja 16	766 kem2
9	asuntoja 76	3890 kem2
10	asuntoja 55	2828 kem2
11	asuntoja 65	3321 kem2
12	asuntoja 16	766 kem2
	yhteensä	30546 kem2

Asuntoja yht. 612 kpl, 30406 kem2.
Liiketilaa yht. 140 kem2.

Huoneistojakauma :

yksiöitä	225	36%
kaksioita	272	44%
kolmiota	113	18%
5h	2	2%

Autopaikkoja yht. 563 kpl, joista
-548 kpl asukaspysäköintiin
-15 vieraspaikkoja

VÄESTÖNSUOJAT:

VSS 1	n.104 m2
VSS 2	n. 90 m2
VSS 3	n.102 m2
VSS 4	n.155 m2
VSS 5	n.102 m2
VSS 6	n.136 m2

POLKUYÖRÄPAIKAT

kellarissa	n. 420 kpl
pihakatoksissa	n.188 kpl
pihalla	n. 412 kpl
yht.	1020 kpl

KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELIPOHJA | 1:750/A3 | 05.10.2016 | TYYPILLINEN ASUINKERROS= 2.krs JA 1.krs, AUTOPAIKOITUS JA PIHA | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi

5. Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Hämeenlinnanväylältä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Kaivokselantieltä, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy





6. Leikkaukset (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



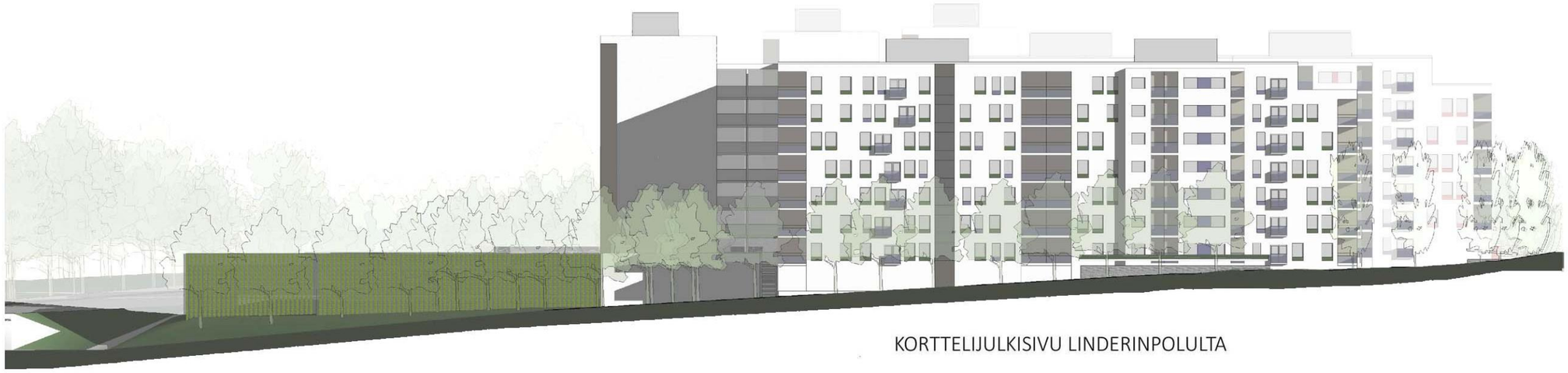
KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

KORTTELILUONNOS | 1:750/A3 | 04.10.2016 | PERIAATELEIKKAUKSET | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi



KORTTELIJULKISIVU HÄMEENLINANVÄYLÄLTÄ



KORTTELIJULKISIVU LINDERINPOLULTA



KORTTELIJULKISIVU KAIVOKSELANTIELTÄ (EI MITTAKAAVASSA)

8. Pohjakaaviot, kellaritaso (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Laatio Oy



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131

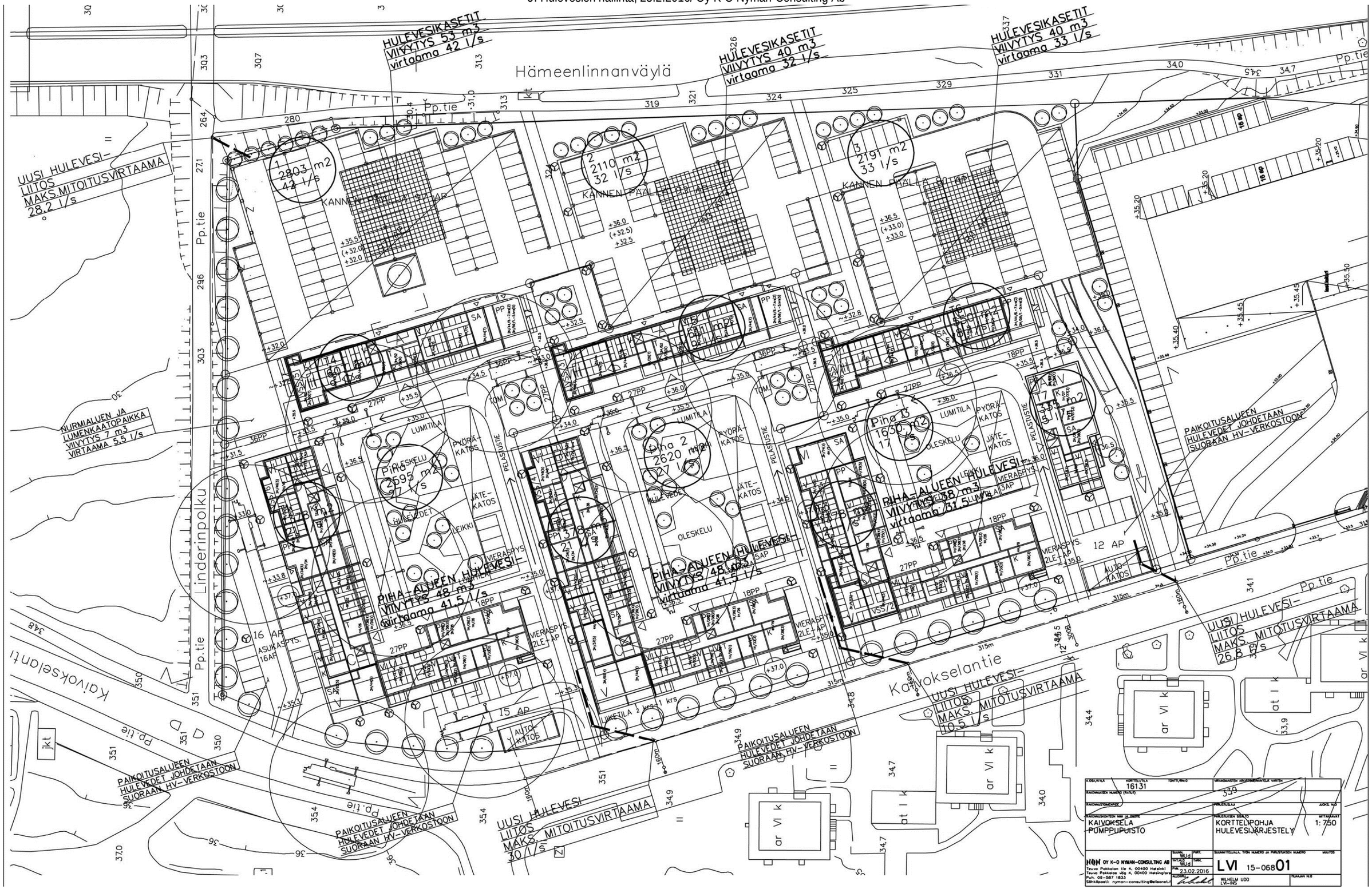
KORTTELIPOHJA | 1:750/A3 | 05.10.2016 | KELLARI | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA

LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi


Hämeenlinnanväylä
Pp.tie
Linderinpolku
Kaivokselantie
KANNEN PÄÄLLÄ 102 AP
KANNEN PÄÄLLÄ 69 AP
KANNEN PÄÄLLÄ 67 AP
102 AP
69 AP
67 AP
OLESKELU
LEIKKI
PYÖRÄ-KATOS
JÄTETILA
AUTOKATOS
ASUKASPYS. 25 AP
25 AP
18 AP
12 AP
5 AP AUTOKATOS
VIERASPYS. 2 AP-LE
HULEVEDET
ar VI k
at I k


Hämeenlinnanväylä
Pp.tie
Linderinpolku
Kaivokselantie
KANNEN PÄÄLLÄ 102 AP
KANNEN PÄÄLLÄ 69 AP
KANNEN PÄÄLLÄ 67 AP
102 AP
69 AP
67 AP
9 VII
5 VII
4 VII
3 IV
10 VII
6 VII
11 VII VI
7 VII VI
12 II
8 II
1 VII VI
2 II
3722 /80 as
KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO / KORTTELI 16131
KORTTELIPOHJA | 1:750/A3 | 05.10.2016 | YLIMMÄT KERROKSET | KAAVAEHDOTUKSEN VIITESUUNNITELMA
LAATIO ARKKITEHTITOIMISTO
Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
Isokatu 19 B 16, 90100 Oulu
p. 010 2309 300
www.laatioark.fi


Hämeenlinnanväylä
Pp.tie
Linderinpolku
Kaivokselantie
HULEVESIKASETIT
VIIVYTYS 53 m3
virtaama 42 l/s
HULEVESIKASETIT
VIIVYTYS 40 m3
virtaama 32 l/s
HULEVESIKASETIT
VIIVYTYS 40 m3
virtaama 33 l/s
UUSI HULEVESI-LIITOS MAKS.MITOITUSVIRTAAMA 28,2 l/s
NURMIALUEN JA LUMENKAATOPAIKKA VIIVYTYS 7 m3 VIRTAAMA 5,5 l/s
PIHA-ALUEEN HULEVESI- VIIVYTYS 48 m3 virtaama 41,5 l/s
PIHA-ALUEEN HULEVESI- VIIVYTYS 48 m3 virtaama 51,5 l/s
UUSI HULEVESI- LIITOS MAKS. MITOITUSVIRTAAMA 26,8 l/s
UUSI HULEVESI- LIITOS MAKS. MITOITUSVIRTAAMA 10,5 l/s
UUSI HULEVESI- LIITOS MAKS. MITOITUSVIRTAAMA 30 l/s
PAIKOITUSALUEEN HULEVEDET JOHDETAAN SUORAAN HV-VERKOSTOON
KANNEN PÄÄLLÄ 90 AP
16 AP
15 AP
12 AP
KORTTELIPOHJA HULEVESIJÄRJESTELY
1:750
KAIVOKSELA PUMPPUPUISTO
16131
LVI 15-06801
23.02.2016

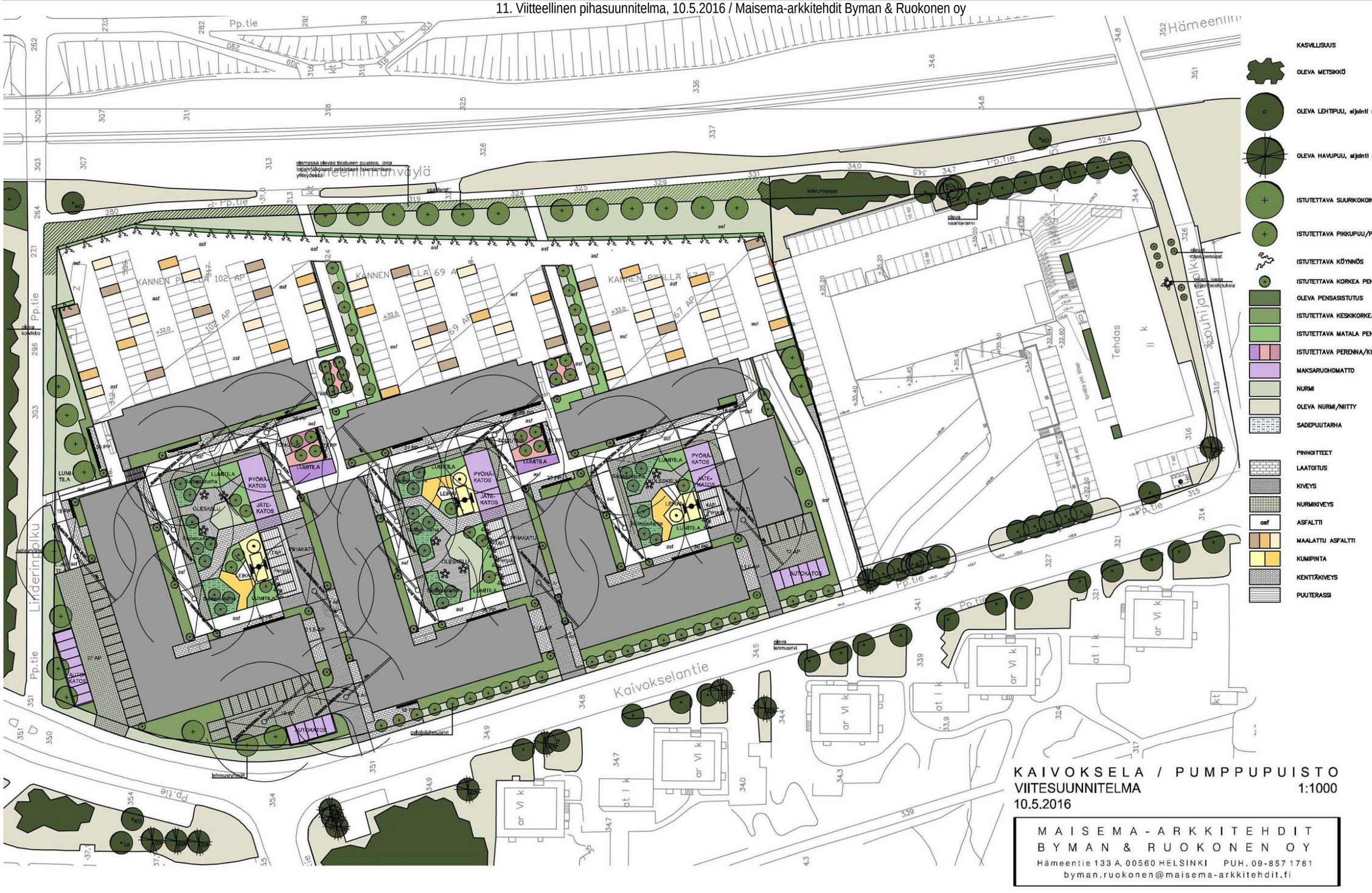
10. Viitteellinen pihakaavio, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO
PIHAKAAVIO 1:750
10.5.2016

MAISEMA-ARKKITEHDIT
BYMAN & RUOKONEN OY
Hämeentie 133 A, 00560 HELSINKI PUH. 09-857 1761
byman.ruokonen@maisema-arkkitehdit.fi

11. Viitteellinen pihasuunnitelma, 10.5.2016 / Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen oy



KAIVOKSELA / PUMPPUPUISTO
VIITESUUNNITELMA 1:1000
10.5.2016

MAISEMA-ARKKITEHDIT
BYMAN & RUOKONEN OY
Hämeentie 133 A, 00560 HELSINKI PUH. 09-857 1761
byman.ruokonen@maisema-arkkitehdit.fi

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / Johanna Rajala **21.11.2016**

Kaupunginhallitus 20.6.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002266**. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto (lyhennelmä)**	**Tarkistukset**
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Voimassa Olevassa yleiskaavassa asemakaavan muutosalue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP). Alueella on vireillä Kaivokselan ja Silvolan osayleiskaava. Alueen soveltuvuus asuinkäyttöön tulee tarkastella ja selvittää osana tätä kokonaisuutta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty asemakaavan muutosehdotus on pääkäyttötarkoitukseltaan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Kaivokselan ja Silvolan osayleiskaavan rajaukseen kuuluu useita laajoja TP-aluevarauksia joihin kohdistuu vastaavanlainen paine. Hämeenlinnanväylän ja sitä lähimmäksi suunniteltujen asuinkerrostalojen välinen etäisyys ei täytä oppaassa “Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” (2015) suositeltua minimietäisyyttä. Tämän vuoksi hyvä ilmanlaatuvarsinkin sisällä asunnoissa on turvattava teknisin ratkaisuin. Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB:n päivämelutaso. Pääsääntöisesti rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB(LAeq), ei sovellu asuinkäyttöön.	Ei aiheuta muutoksia kaavaan. (katso vastine)

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Vesihuolto: Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Ilmansuojelu: Asemakaava-muutoksessa Hämeenlinnanväylän varteen on suunniteltu kahdeksankerroksisia kerrostaloja. Ely-keskuksen ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” –oppaan suosituksen mukaan ennustetuilla liikennemäärillä asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä. Minimietäisyys tarkoittaa etäisyyttä lähimmän (nykyisen/tulevan) ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle (maata pitkin mitattuna) sekä oleskelualueiden reunaan. Näin mitattuna asemakaavamuutos-ehdotuksessa minimietäisyys ei toteudu.	Ei aiheuta muutoksia kaavaan. (katso vastine)
NRO 3 Vantaan Energia Oy	Lausuntoa ei saatu.	

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 1

Lausunto: 13.9.2016 Uudenmaan ELY-keskus
Lausunto, Kaivoksela, Sarlinin teollisuusalueen muuttaminen asuinkerros taloalueeksi, asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 002266)

Vantaan kaupunki On pyytänyt Sarlinin teollisuusalueen asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002266) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 9.9.2016 mennessä. Uudenmaan ELY-keskus on pyytänyt lausunnolleen lisäaikaa 16.9.2016 asti. Voimassa Olevassa yleiskaavassa asemakaavan muutosalue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP). Alueella on vireillä Kaivokselan ja Silvolan osayleiskaava. Alueen soveltuvuus asuinkäyttöön tulee tarkastella ja selvittää osana tätä kokonaisuutta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esitetty asemakaavan muutosehdotus on pääkäyttötarkoitukseltaan voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Kaivokselan ja Silvolan osayleiskaavan rajaukseen kuuluu useita laajoja TP-aluevarauksia joihin kohdistuu vastaavanlainen paine.

Jatkosuunnittelua ajatellen Uudenmaan ELY-keskus esittää seuraavia asioita. Ramboll Finland Oy on tehnyt alueella maaperän pilaantuneisuustutkimukset. Tehtyjen tutkimusten perusteella alueella ei todettu sellaisia pitoisuuksia, jotka rajoittaisivat alueen käyttöä. Asemakaava-alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään (valtatie 3). Kaavamuutoksella muutetaan pieni osa voimassa olevan asemakaavan mukaista teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta maantien alueeksi (LT). Tällä varaudutaan Hämeenlinnanväylän mahdolliseen lisäkaistaan ja rinnakkaisramppiin, jotka on suunniteltu Kehä 11:n yleissuunnitelmassa (2008). Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa on tarpeen turvata Hämeenlinnanväylän kehittämismahdollisuudetvaraamalla yleissuunnitelmassa ehdotetun mukainen liikennealue asemakaavaan maantien alueena. ELY-keskus myös käynnistää ensi vuonna kehittämisselvityksen laadinnan Hämeenlinnanväylän välille Hakamäentie-Kehä III, ja tässä työssä saadaan määriteltyä tarkemmat Hämeenlinnanväylän kehittämisen vaatimat aluevaraukset. Kehittämisselvitys tullaan laatimaan yhteistyössä Vantaan ja Helsingin kaupunkien kanssa.

Hämeenlinnanväylän ja sitä lähimmäksi suunniteltujen asuinkerrostalojen välinen etäisyys ei täytä oppaassa “Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” (2015) suositeltua minimietäisyyttä. Tämän vuoksi hyvä ilmanlaatuvarsinkin sisällä asunnoissa on turvattava teknisin ratkaisuin. Suunnitelluilla kaavamääräyksillä on myönteinen vaikutus sisäilman laatuun, mutta vaikutuksen suuruutta on vaikea arvioida. Asuntojen sisäilman lisäksi on tarpeellista varmistaa, etteivät Hämeenlinnanväylän päästöt haitallisissa määrin kulkeudu rakennusten väleistä sisäpihoille, joita käytetään oleskeluun ja lasten leikkipaikkoina.

Oppaassa esitetty 63 metrin etäisyys minimietäisyytenä on perusteltu, koska Hämeenlinnanväylällä kulkee paljon raskasta liikennettä ja kohde sijoittuu liittymän läheisyyteen. Kohteen sijainti huomioiden ilmanlaatu tulee selvittää perusteellisemmin eikä pelkästään kaavoihin perustuen. Asemakaavan muutosalueelle kohdistuu sekä meluhaitta että huono ilmanlaatu. Ohjearvot on yleensä annettu vain yksittäisen haitan

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

näkökulmasta ja yhteisvaikutusta ei ole välttämättä huomioitu. Kaava-alueen asuinrakennusten Hämeenlinnanväylän puoleisiin julkisivuihin kohdistuu enimmillään 74 dB:n päivämelutaso. Pääsääntöisesti rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB(LAeq), ei sovellu asuinkäyttöön.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Ylitarkastaja Tuomas Autere

Vastine:

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset ovat rakenteeltaan sivukäytävätaloja, joissa ääneneritysvaatimus on 39 dB. Jos asuinrakennusten ulkoseiniin kohdistuu tieliikennemelua yli 65dB, tulee parvekkeet korvata viherhuoneella. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset yhdistetään toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään viereisen matalamman rakennuksen korkuinen ja 8-kerroksisten rakennusten välissä vähintään 6 kerrosta. Rakentamisen vaiheistus toteutetaan siten, että melun ohjearvot eivät ylity.

Vuonna 2014 Ramboll Oy:n toimesta tehdyn alueen ilmanlaatuselvityksessä todettiin, että vaikka Hämeenlinnanväylän liikennemäärä kasvaa ennustetilanteessa nykytilanteeseen verrattuna autokanta kuitenkin puhdistuu koko ajan. Tällöin oli käytetty arkkitehtikonsultin ensimmäistä luonnosta, jossa asuinrakennukset oli sijoitettu lähelle Hämeenlinnanväylää (noin 25 metrin etäisyydellä liikenneväylä VT 3:n reunasta). Selvityksen mukaan tilanne päästöjen kannalta tulee todennäköisesti olemaan parempi tulevaisuudessa. Typpidioksidin tuntiohjearvo ylittyi suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla alimpien kerrosten korkeudella. Lisäksi vuorokausiohjearvo ylittyi aivan rakennusten tuntumassa. Muut raja- ja ohjearvoihin verrannolliset pitoisuudet pysyivät sallituissa rajoissa. Pienhiukkaspitoisuudet eivät olleet vaarassa ylittyä suunniteltujen asuinrakennusten kohdalla sekä nyky- että ennustetilanteessa.

Asemakaavamuutoksessa on sovellettu ilmanlaatuhaittojen osalta HSY:n minimisuositusta. 63 metrin minimietäisyys mahdollisen levennetyn Hämeenlinnanväylän reunasta ulottuu keskimäärin korttelin uloimpien asuinkerrostalojen massojen keskelle. Nämä uloimmat 8-kerroksiset asuintalot ovat sivukäytävätaloja ja kytketty toisiinsa viherhuoneilla tai muulla läpinäkyvällä rakenteella. Ikkunoita ei saa avata Hämeenlinnanväylän suuntaan. Tällöin melua tai pienhiukkasia ei pääse rakennusmassan läpi. Ilmanottoaukon sijoittamisella rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän ylhäälle saadaan 63 metrin etäisyys toteutumaan diagonaalisesti. Etäisyydet Hämeenlinnanväylän reunasta rakennusten mahdollisiin ilmaottoaukkoihin vaihtelevat keskimäärin 63-78 metriä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Sarlinin alueen käyttötarkoitus on uuden valmisteilla olevan Kaivokselan yleiskaavamuutoksen mukainen. Yleiskaavamuutoksen valmistelun pohjana on aluksi ollut vanha liikenne-ennuste, jossa Hämeenlinnanväylän liikennemäärä on noin 92 000 ajoneuvoa/vrk. Tekeillä olevan uuden koko Vantaan liikenne-ennusteen (Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennuste 2016) mukaan liikennemäärä on huomattavasti pienempi. Tällöin myös minimietäisyys suhteessa ilmanlaatuhaittoihin tulee pienentymään. Tekeillä olevassa ennusteessa on tutkittu nykytilanteen lisäksi erilaisia tulevaisuuden skenaarioita, joissa Hämeenlinnanväylän liikennemäärät vaihtelevat 50 000 – 64 000 ajoneuvoa/vrk välillä, kuitenkin enintään noin 70 000 ajoneuvoa/vrk.

Rakennuksille on asetettu erillisiä vaatimuksia asemakaavamääräyksin. Ilmanlaatuhaittoja on kaavassa minimoitu toimintojen sijoittelulla sekä teknisillä ratkaisuilla. Pysäköintialueet on sijoitettu Hämeenlinnanväylän ja asuinrakennusten väliin ja oleskelupihat on sijoitettu toisiinsa yhdistettyjen rakennusten taakse. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.

Tarkistukset:
Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 2

Lausunto: 8.9.2016 Helsingin seudun ympäristöpalvelut
LAUSUNTO KERROSTALOASUMISTA KAIVOKSELANTIEN VARTEEN SARLININ TONTILLE ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 002266)

Vantaan kaupunginhallituksen 20.6.2016 tekemän päätöksen perusteella kaupunkisuunnittelu pyytää lausuntoa asemakaavamuutosehdotuksesta (nro 002266).

Kaupunkisuunnittelun 13.6.2016 päivätyssä asemakaavamuutoksen selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH, autopaikkojen korttelialueeksi LPA sekä liikennealueeksi LT. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 kem^2. Asuinrakennusten korttelialueelle AK osoitetaan ohjeellinen tonttijako. Asuinrakennusten korttelialueelle osoitetaan 30 555 as-kem ^{2} sekä liiketilaa 160 kem ^{2}.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vesihuolto

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Vesijohtoa ja jätevesiviemäriä rakennetaan Kaivokselantielle n. 150 m matkalle. Hulevesiviemäröinti on Kaivokselantiellä valmiina. Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma. jonka mukaan kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €. Vesihuollon osalta lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, puh. 09 1561 3305.

Ilmansuojelu

Asemakaava-alueen merkittävin ilmanlaatuhaittojen lähde on viereisen Hämeenlinnanväylän autoliikenne. Liikennemäärä väylällä on nykyisin noin 55 500 ajoneuvoa/vrk, vuonna 2030 ennusteen mukaan noin 90 000 ajoneuvoa/vrk. Asemakaavamuutoksessa Hämeenlinnanväylän varteen on suunniteltu kahdeksankerroksisia kerrostaloja. Ely-keskuksen ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” –oppaan suosituksen mukaan ennustetuilla liikennemäärillä asuinrakennuksien minimietäisyys liikenneväylästä tulisi olla 63 metriä.

Minimietäisyys tarkoittaa etäisyyttä lähimmän (nykyisen/tulevan) ajoradan reunasta rakennuksen julkisivulle (maata pitkin mitattuna) sekä oleskelualueiden reunaan. Näin mitattuna asemakaavamuutosehdotuksessa minimietäisyys ei toteudu. Ilmanlaatuvyöhykkeillä pyritään takaamaan hyvä ilmanlaatu myös oleskelualueilla. Kaavaehdotuksessa esitetyt suojaavat toiminnot kuten pysäköintialue ja meluvallit eivät tuo riittävästi etäisyyttä väylän ja asuinrakennusten väliin.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty määräyksiä, joiden tavoitteena on vähentää ilmansaasteiden aiheuttamia haittoja. Hämeenlinnanväylän puoleiset rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan on oltava rakennuksen puhdasilmaisemmalla puolella riittävän korkealla. Hämeenlinnanväylän puoleisten asuinhuoneiden parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa suunnata Hämeenlinnanväylälle päin.

Ilmansuojelun osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii ilmansuojeluasiantuntija Päivi Aarnio, puh. 0456357698

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Raimo Inkinen toimitusjohtaja

Vastine:
Katso vastine lausuntoon 1.

Tarkistukset:
Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

VANTAAN KAUPUNKI **ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002266**

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
Kaupunkisuunnittelu / Johanna Rajala **21.11.2016**

Asemakaavamuutosehdotus nro **002266** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **17.8. – 15.9.2016**. Tänä aikana jätettiin **kaksi (2 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus (lyhennelmä)**	**Tarkistukset**
NRO 1 Kaivoksela-seura ry	Vuoden 2007 yleiskaavassa Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja on suojeltava. Meille Kaivokselan asukkaille tämä on tärkeä asia ja sen on merkittävä myös sitä, että se otetaan uudessa rakentamisessa huomioon. Rakennushistoriallisen suojelun piirissä olevalle Kaivokselan alueelle ovat oleellisia piirteitä valo, väljyys ja avoin tila. Kaivoksela-seura pitää asuntorakentamista kaava-alueelle hyvänä ratkaisuna, mikäli siinä otetaan huomioon Kaivokselan alkuperäiset suunnitteluperiaatteet ja rakentaminen on mitoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan ympäristöön ja ympäröivään asutukseen sopeutuva. Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa olennaisesti muusta rakennushistoriallisen suojelun piirissä olevasta Kaivokselasta, ollen jopa kaksinkertainen. Kaivokselantien varren nykyiset asuintalot ovat asuinkerroksiltaan kuusikerroksisia pistetaloja, joiden ympärillä ja välillä on Kaivokselalle ominaista väljyyttä ja luonnonläheisyyttä. Nelikerroksisten rakennusten sijoittelun nauhana Kaivokselantien suuntaisesti on ristiriidassa tämän kanssa.	Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutetaan 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirretään tällä muutoksella Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tulee pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia on tarkennettu siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m2:stä 30390 k-m2:iin.

NRO 2 Parrila Leena ja Leo	Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa muusta Kaivokselasta monikertaisesti. Kaivokselantien varren tornitalot jäävät uuden rakentamisen varjoon. Missä ovat ne rakennushistorialliset arvot, joita vain vanhoissa taloissa asuvien tulee noudattaa? Kaivokselaa ei ole alun perin suunniteltu tiiviiseen rakentamiseen, vaikka alueella oli kävelymatkan päässä kirkko, koulu ja ostoskeskus, neuvola ja lääkäripalvelut. Oli. Alue rakennettiin siten, että valo, väljyys ja avoin tila olivat oleellisia, hallitsevia piirteitä. Luonto ja avaruus olivat osa suunnittelua. Kaivokselantien itäpuoli olisi pitänyt suunnitella yhtenäisesti. Liikenne Kaivokselantiellä lisääntyy uusien asukkaiden ja autojen tulon myötä monikertaiseksi.	Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutetaan 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirretään tällä muutoksella Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tulee pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia on tarkennettu siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m2:stä 30390 k-m2:iin.

NRO 1
Muistutus: 15.9.2016 Kaivoksela Seura
Muistutus asemakaavamuutoksesta nro 002266 KAIVOKSELA (kerrostaloasumista Kaivokselantien varteen Sarlinin tontille)

Vuoden 2007 yleiskaavassa Kaivokselan 1960-luvulla rakennettu alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja on suojeltava. Meille Kaivokselan asukkaille tämä on tärkeä asia ja sen on merkittävä myös sitä, että se otetaan uudessa rakentamisessa huomioon. Rakennushistoriallisen suojelun piirissä olevalle Kaivokselan alueelle ovat oleellisia piirteitä valo, väljyys ja avoin tila.

Kadut ja korttelit eivät muodosta sillä alueella suljettua tilaa. Näiden ominaisuuksien pitäisi olla vallitsevia myös uudessa rakentamisessa. Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos sijoittuu yleiskaavan rakennushistoriallisesti arvokkaalle alueelle.

Kaivoksela-seura pitää asuntorakentamista kaava-alueelle hyvänä ratkaisuna, mikäli siinä otetaan huomioon Kaivokselan alkuperäiset suunnitteluperiaatteet ja rakentaminen on mitoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan ympäristöön ja ympäröivään asutukseen sopeutuva. Nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa ei Kaivoksela-seuran näkemyksen mukaan ole otettu edellä mainittuja ja rakennushistoriallisen suojelun näkökulmia huomioon. Lisäksi on muistettava, että liittymä Vaskivuorentieltä Kaivokselaan on vähänkin vilkkaamman liikenteen aikaan tukkoinen ja hidas.

Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa olennaisesti muusta rakennushistoriallisen suojelun piirissä olevasta Kaivokselasta, ollen jopa kaksinkertainen. Ehdotamme alueen rakennustehokkuuden keventämistä ja osan siirtämistä vanhan, hyvin huonokuntoisen ja osittain tyhjillään olevan ostoskeskuksen alueelle.

Kaivokselantien varren nykyiset asuintalot ovat asuinkerroksiltaan kuusikerroksisia pistetaloja, joiden ympärillä ja välillä on Kaivokselalle ominaista väljyyttä ja luonnon-läheisyyttä. Asemakaavaluonnoksessa nro 002266 oleva nelikerroksisten rakennusten sijoittelun nauhana Kaivokselantien suuntaisesti on ristiriidassa tämän kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa Kaivoksela-seura esitti, että suunnittelun lähtökohdaksi otetaan vaihtoehto 3, jossa uudessa rakentamisessa lähimpänä Kaivokselantien suuntaan olisivat talojen päädyt, jolloin niistä tulisi katumaisemaan pistetalojen henki. Pidämme välttämättömänä, että asemakaavaa tarkastellaan uudelleen niin, että uusi rakentaminen niveltyisi paremmin olemassa olevaan maisemaan. Samalla on syytä pohtia uudelleen rakennusten sijoittelua tontilla niin, että sekä kaavaluonnoksen alueella että sen suhteessa Kaivokselantien länsipuolen taloihin säilytettäisiin Kaivokselalle ominaista väljyyttä. Huomionarvoista on, että välittömästi kaava-alueen eteläpuolella, Sarlinin alueella vast’ikään tapahtuneessa uudessa rakentamisessa avaruus katutilan suuntaan on säilytetty.

Haluamme ottaa esille myös sen, että Kaivokselan alueella on käynnissä yleiskaavan muutostyö. Muutostyön lähtökohtana on asuntorakentamisen lisääminen myös Hämeenlinnanväylän itäpuolella. Sarlinin alue ei siis ole Kaivokselan ainut uusi asuntorakentamisen alue. Kun tämä on uuden rakentamisen ensimmäinen kohde, on tärkeää, että siinä myös esimerkkinä myöhemmälle rakentamiselle kunnioitetaan rakennushistoriallisen Kaivokselan oleellisia piirteitä.

Pyydämme, että nämä Kaivoksela-seuran näkemykset otetaan huomioon, jotta uusi rakentaminen sopeutuisi olemassa olevaan rakennushistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen yhtä hyvin kuin onnistuttiin Jaspiksen rakentamisessa.
Anitta Koivisto, pj Kaivoksela-seura ry

Vastine:

Kaavamuutosalue sijaitsee Kaivokselan itäosassa ja toimii siirtymänä uudelle modernille Silvolan asuinalueelle, jolle esitetään yleiskaavanmuutoksella asumista. Uuden rakentamisen tehokkuus vastaa valmisteilla olevan yleiskaavamuutoksen luonnoksen alueelle suunniteltujen kortteleiden tehokkuutta A1 tehokkaan asuinrakentamisen korttelialueella.

Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut ovat modernimpia ja jäsentelyltään vaihtelevia ja yhdistyvät tulevaan Silvolan alueeseen.

Rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin. Rakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy. Kaivokselantien varren puoleisten 4-kerroksisten rakennusmassojen madaltamista pidetään perusteltuna.

Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin. Kulku Hämeenlinnanväylän viereiseen pysäköintilaitokseen on järjestetty alueen eteläosasta. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Tarkistukset:
Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutetaan 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirretään tällä muutoksella Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tulee pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia on tarkennettu siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m2:stä 30390 k-m2:iin.

NRO 2
Muistutus: 12.9.2016 Leena ja Leo Parrila

Muistutus asemakaavamuutoksesta nro 002266 KAIVOKSELA
Kaivokselassa kerrostalorakentamista Sarlinin teollisuustontille

Suunnittelussa pyritään löytämään moderni Kaivokselan henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.
Moniin vuosiin ei Sarlinin teollisuustontilla ole pyritty mihinkään ei arkkitehtoniseen eikä muuhunkaan kaupunkikuvaan.
Tilapäiset varastorakennukset, raskaat rekat Kaivokselantiellä, ympäristöön leviävä melu, dieselin katku ja pienhiukkaset, epäsiisti takapiha, rikkinäinen aita piikkilankoineen, repsottavat portinpielet, siinä kaupunkikuvaa kerrakseen Kaivokselantien kulkijalle.
Aikaisemmin ei pyritty mihinkään, mihinkään ei satsattu. Mitään parannuksia ei haluttu tehdä eikä tehty. Kaikki oli vaan niin ihanasti rempallaan.
Kukapa ei olisi odottanut muutosta.
Suunnitelmissa Sarlinin teollisuustontista tulee asuinrakentamiseen tarkoitettu tontti. Tontti rakennetaan täyteen siten, että Kaivokselantien varteen rakennetaan, miltei katuun kiinni, mielikuvitukseton, massiivinen arkkitehtoninen betonibunkkerikolossi, jonka piha-aluetta koristavat erimerkkisten autojen parkkirivistöt.
Tontti halutaan rakentaa niin täyteen kuin mahdollista joka suuntaan(pituus, leveys, korkeus), koska suunnittelua johtaa herra Ahneus.
Kaava-alueen rakentamistehokkuus poikkeaa muusta Kaivokselasta moninkertaisesti.
Kaivokselantien tornitalot (6-kerroksiset pistetalot) jäävät bunkkerien varjoon tunneliin, josta alimman kerroksen asukas ei horisonttia näe, perspektiivi vääristyy.
Onko asukas/ihminen unohtunut? Kyllä vain.
Missä ovat ne rakennushistorialliset arvot, joita vain vanhoissa taloissa asuvien tulee noudattaa: määritellään ulko-ovien ulkonäkö, ovenkahvat, ikkunanpuitteet, jne. Ei missään.
Missä ovat valo, väljyys? Ei missään.
Missä tällä hetkellä Kaivokselassa asuvien huomioonottaminen? Ei missään.

Kaivokselaa ei alun perin ole suunniteltu tiiviiseen rakentamiseen, vaikka alueella kaikki oli kävelymatkan päässä :kirkko, koulu ja ostoskeskus, neuvola- ja lääkäripalvelut. Oli.
Alue rakennettiin siten, että valo, väljyys ja avoin tila olivat oleellisia, hallitsevia piirteitä. Luonto ja avaruus olivat osa suunnittelua. Kun kysyy kaivokselalaisilta, mikä Kaivokselassa on parasta, saa vastaukseksi luonto ja luonnonläheisyys.

Kaivokselantien itäpuoli (katunumerot 3-5, 7, 9 ja 11) olisi pitänyt suunnitella yhtenäisesti, on sitten kyse kerrostaloasunnoista tai toimistorakennuksista. Suunnittelun lähtökohtana olisi voinut olla Aren toimistorakennus (Kaivokselantie 9) korkeudeltaan ja etäisyyksiltään Kaivokselantielle, muuhun asutukseen ja Hämeenlinnanväylälle sopivana. Siinä rakennus ei kaadu kenenkään päälle ja ympärillä on ilmavuutta. Sarlinin oma toimistorakennus ja uusi kokoonpanohalli olisivat myös voineet olla esimerkkinä suhteellisuudentajusta (korkeus, sijoittelu, tilankäyttö tontilla). Miksi suhteellisuudentaju menetettiin, kun alettiin puhua kerrostalorakentamisesta? Toimistorakennus ja kokoonpanohalli eivät tunge kenenkään ovesta ja ikkunasta sisään eivätkä kaadu jalankulkijan päälle. Mielikuvitus ei asuinrakentamista suunniteltaessa ole riittänyt kuvittelemaan, miltä kaikki näyttäisi suoraan vastapäisen kerrostalon alimman kerroksen ikkunasta ulos katsottuna, kun aurinko ei koskaan nouse, mistään ei siinnä kappalettakaan sinistä taivasta, katulamppu on ainoa, joka loistaa ja sekin vain yöllä.

Kun puhutaan Kaivokselan palveluista, niitä ei enää ole, tai ne ovat sellaisen matkan päässä, että asukkaat turvautuvat oman auton käyttöön. Liikenne Kaivokselantiellä lisääntyy uusien asukkaiden ja autojen tulon myötä moninkertaiseksi. Autojonot matelevat ja seisovat Hämeenlinnanväylällä ja

Kaivokselantiellä tunnista toiseen pääsemättä eteenpäin, koska kaikki liittymät ja risteykset tukkeutuvat, tässä ruuhkassa ei joukkoliikenteestäkään ole mitään apua.
Liikenneturvallisuus vaarantuu.
Jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, liikuntaesteisiä , lapsia, vanhuksia ei ole ajateltu olemassa olevankaan.
Liikenne- ja liikennejärjestelyt: tienylitykset, risteykset, liittymät, kulkeminen olisi pitänyt ratkaista. Ongelmat tulevat vastaan jo purku- ja rakennusvaiheessa.

Kun puhutaan palveluista, Kaivokselan ostoskeskuksen kohtalo ja suunnitelmat olisi pitänyt olla valmiina.

Mikään tontti ei valmiiksi rakennetussa ympäristössä ole yksin, sen tulee suunnittelussa olla osa kokonaisuutta. Asuntorakentaminen on ok, mutta Kaivokselan alkuperäiset suunnitteluperiaatteet on heitetty romukoppaan, vaikka ne olisi pitänyt ottaa huomioon uuden luomisessa ja rakentamisessa.

Tontin rakentamistehokkuus, joka suunnitelmassa on moninkertainen muihin alueen tontteihin verrattuna, on otettava uuteen tarkasteluun. Ei voi olla niin, että kadun toisella puolella (Sarlinin tontti) hyväksytään rakennustoiminta, jota toisella puolella (Kaivokselantie 4- 8)ei hyväksytä vetoamalla joihinkin arvoihin. Sarlinin tontin kohdalla puhutaan teollisuustontin muuttamisesta asuinrakennustontiksi, Kaivokselan täydennysrakentamisesta. Näin massiivinen rakentaminen yhdelle tontille (olkoonkin suuri) ei ole missään olosuhteissa perusteltua eikä tässä tapauksessa edes tarpeellista. Olisi syytä pysyä Kaivokselan mittakaavassa. Kohtuus kaikessa myös rakentamisessa.

Edellä esitetystä johtuen on välttämätöntä, että asemakaavaa ja rakennusoikeutta tarkastellaan uudelleen. Uudessa rakentamisessa on otettava huomioon, että uudet rakennukset (rakentaminen) sopeutuvat rakennushistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen ja Kaivokselan henkeen ja mittakaavaan. Uudessa rakentamisessa pitää olla samat vaatimukset ja säännöt kuin vanhan korjaamisessa. Yhden suosiminen toisten kustannuksella ei ole missään olosuhteissa ja tilanteissa oikein.

Vastine:
Kaavamuutosalue sijaitsee Kaivokselan itäosassa ja toimii siirtymänä uudelle modernille Silvolan asuinalueelle, jolle esitetään yleiskaavanmuutoksella asumista. Uuden rakentamisen tehokkuus vastaa valmisteilla olevan yleiskaavamuutoksen luonnoksen alueelle suunniteltujen kortteleiden tehokkuutta A1 tehokkaan asuinrakentamisen korttelialueella.

Kaupunkikuvallisesti suunnittelussa on panostettu sekä Kaivokselantien että Hämeenlinnanväylän varren julkisivuihin. Hämeenlinnanväylän suuntaan näyttäytyy moderni arkkitehtuuri ja Kaivokselan suuntaan alueeseen sopiva arkkitehtuuri. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Hämeenlinnanväylän varren asuinrakennusten julkisivut ovat modernimpia ja jäsentelyltään vaihtelevia ja yhdistyvät tulevaan Silvolan alueeseen.

Rakentaminen sopeutetaan ympäristöön tarkoin asemakaavamääräyksin. Rakennusten tulee sopeutua Kaivokselan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Kaivokselantien varren julkisivujen tulee noudattaa Kaivokselan olemassa olevien rakennusten julkisivujen arkkitehtonisia jäsentelyperiaatteita modernin arkkitehtuurin keinoin. Julkisivujen eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Julkisivujen pääasiallinen väritys tulee olla valkoisen sävy. Kaivokselantien varren puoleisten 4-kerroksisten rakennusmassojen madaltamista pidetään perusteltuna.

Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin. Kulku Hämeenlinnanväylän viereiseen pysäköintilaitokseen on järjestetty alueen eteläosasta. Tämä hanke ei edellyttänyt Vaskivuoren liittymän parantamista. Asia on tutkittavana Kaivokselan yleiskaavamuutoksen laatimisen yhteydessä.

Tarkistukset:
Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutetaan 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirretään tällä muutoksella Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tulee pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia on tarkennettu siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m2:stä 30460 k-m2:iin.

16 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1 / LVA**

VD/9511/10.02.04.00/2014
LVA/AKU/TKA/MJÄ/SRU

Vantaan vauhtikeskus tarvitsee lisäaluetta. Moottorirata ja meluvalli laajenevat koilliseen päin. Myllykyläntien eteläpuolelle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotontteja. Katriinantien länsipuolelle kaavoitetaan huoltoasema. Katriinantie ja Myllykyläntie kaavoitetaan kaduiksi.

Asemakaava koskee osaa korttelista 34005 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 34 Kiila.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 34007, osia kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita kaupunginosissa 34 Kiila ja 41 Viinikkala. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 34005 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee Korttelia 34007 ja osaa korttelista 34005.

Alue sijaitsee Myllykyläntien eteläpuolella ja Katriinantien molemmin puolin.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki, Suomen valtio ja yksityiset.

Kaavan valmistelu
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Vantaan vauhtikeskus Oy:n konsultteja ovat olleet Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy, FGG Suunnittelu ja tekniikka Oy, JP-Transplan Oy, Ramboll Finland Oy ja WSP Finland Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Sisältää asemakaavamuutoksen 002172.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Katriinantien itäpuolella on moottorirata-aluetta EM, joka varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen, ja Katriinantien länsipuolella ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT, sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Lisäksi alue on lentomelualuetta (Lden yli 55 dB) ja alueelle on merkitty raakavesitunneli (V). Alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa oleva asemakaava
Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 340400, Lavanko, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.5.2008. Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, joka on varattu kunnan tarpeisiin E/k. Sen koillispuolella on erityisalue E. Katriinantien länsipuoli on yleinen pysäköintialue LP ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU. Osalla aluetta ei ole asemakaavaa.

Asemakaava ja asemakaavamuutos
Kaava tuottaa teollisuus- ja varastotontteja 20 885 k-m2, liike- ja toimistotontin 1500 k-m2, jolle päivittäistavarakauppaa saa sijoittaa enintään 500 k-m2, sekä huoltoasematontin 1500 k-m2. Kokonaisrakennusoikeus on 40 185 k-m2.

● **Katriinantien itäpuoli**
Katriinantien itäpuolella toimii Vantaan vauhtikeskus. Voimassa olevan asemakaavan erityisalueen laajuus on perustunut pelastuslaitosten harjoittelualueen sijoittamiseen vauhtikeskuksen ja Tuusulan

rajan väliselle alueelle. Harjoittelualuetta ei kuitenkaan tarvita Vantaalla, koska Kuopiossa on Pelastusopisto.

Sen sijaan Vantaan vauhtikeskuksella on tarve laajentua. Tämä on mahdollista, koska meluvallia on jatkettu itään päin, jossa se kääntyy etelään rinnettä kohti.

Ne alueet, joita ei tarvita vauhtikeskukselle eikä sen pysäköintiin, voidaan muuttaa teollisuus- ja varastokortteleiksi.
Kaavaan on lisätty uusia katuja joko nykyisen ajoyhteyden tai asemakaavaan merkityn ajoyhteyden kohdalle. Katriinantieltä lähtevä Vauhtikeskuksentie on päätulosuunta moottorirata-alueelle. Se mitoitetaan 30 m leveäksi suurille yleisömäärille. Myllykyläntietä lähtevä Lavangontie vie kartinghallille ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradalle. Lavangonkuja vie teollisuus- ja varastotonteille. Lavangonkiventie tarvitaan paitsi toiseksi pelastustieksi vauhtikeskukselle, myös yhteydeksi tuleville tonteille ja lentokentän mahdolliselle logistiikka-alueelle.

Moottoriradan melu on hallittavissa, mutta edellyttää korkeaa meluvallia, joka istutetaan Vantaanjokilaakson suuntaan. Kaavaan merkitään meluvallin korkeusasemat. Vallin viereen varataan huoltotie (h).

● Katriinantien länsipuoli
Katriinantien länsipuolelle sijoittuu laaja yleinen pysäköintialue (LP), huoltoasema- ja liikerakennusten alue (LHK) sekä pumppaamoa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueella on nyt lentoparkki ja Vantaan vauhtikeskuksen pysäköintialue. Alueella ollut oja on putkitettu.

Katriinantie ja Myllykyläntie ovat valtion maanteitä, jotka kaavoitetaan kaupungin kaduiksi, koska teiden molemmin puolin ollaan kaavoittamassa uutta maankäyttöä.

Huoltoasema ja liikerakennus palvelevat paitsi läheistä yritysaluetta ja asutusta, myös ohiajavaa liikennettä ja erityisesti moottoririataa ja kuorma-autoliikennettä. Uusi Varpukallionkujan jatke Katriinantielle tarvitaan, koska sitä voidaan käyttää kilpailujen aikana Katriinantietä korvaavana yhteytenä. Varpukallionkujan pohjoispuoliset alueet liitetään viereisiin virkistysalueisiin.

Samalla koiratoimintakeskukselle kaavoitettua virkistysaluetta laajennetaan.

● Kaavan perustelut
Vauhtikeskuksen laajenemisalue on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa varattu moottorirata-alueeksi. Sitä aluetta, jota ei tarvita moottoriradalle, voidaan käyttää teollisuus- ja varastoalueena. Yritysalueeksi kehittyvällä alueella tarvitaan huoltoasema; se on tulevaisuuden varaus, lähin huoltoasema on nyt Suokallionkujalla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 3.5.2012.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa, internetissä, kaupungin ilmoitustaululla ja vuosittain Vantaan asukaslehdissä kaavoituskatsauksissa.
Kaavatilaisuus pidettiin Seutulan koululla 28.5.2012.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 28.10.2014 ja osallistuminen uusittiin.
Asemakaavasuunnittelija oli tavattavissa kaupunkisuunnittelussa 16.5.2012 ja 1. – 5.12.2014.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 14 kpl. Niissä moottoriradan laajentamista ja tulevaa rakentamista ei vastustettu.

- **Asukkaiden** suurin huolenaihe oli melu, mutta huolestuneita oltiin myös mm. pohjaveden laadun säilymisestä ja pelastuslaitoksen harjoitusalueelta (jota ei tule) tulevista mahdollisista haitallisista päästöistä. Osa asukkaista toivoi kaava-alueen laajentamista Myllykyläntien pohjoispuolelle.
- **Pääkaupunkiseudun vesi Oy**:n mielipide on huomioitu kaavamääräyksissä.
- **UAR Finland Oy**:n mielipiteen johdosta ajoharjoitteluradan aluetta on laajennettu.
- **Museovirasto** edellytti tarkkuusinventointia Solbackan kivikautisella asuinpaikalla, mutta se ei sisälly kaava-alueeseen.

- **Vantaan kaupunginmuseo** olisi halunnut suojella Myllypadontie 44:ssä sijaitsevan asuinrakennuksen 1920-luvulta ja saunan 1960-luvulta, mutta ne sijaitsevat Lden yli 60 dB:n lentomelualueella ja on siksi asuinkelvottomina jouduttu lunastamaan kaupungille. Rakennuksille on myönnetty purkulupa. Entinen Seutulantie on tuhoutunut.
- **Tuusulan kunnan kuntakehityslautakunnalla** ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaikki mielipiteet ja vastineet on esitetty kokonaisina kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksessa on esitetty myös liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, meluselvitys sekä vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.8.2012. Esille nousseita kysymyksiä olivat liikenne, melu sekä Päijännetunnelin suojaus ja sen varotoimenpiteet. Moottoriradan toiminta tarvitsee ympäristöluvan.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaavoitetaan kaupungin omaa maata (KV 22.9.2014).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 21.11.2016 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 21.11.2016
- Seutulan Kyläyhdistys ry:n kirje 16.11.2016
- Vantaan Moottorirata Oy:n kirje 18.11.2016 / muutosesitys asemakaavaan 340700, Lavanko

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 09-839 29306
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Kivistö

340700 KIILA





MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan, asemakaavamuutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus,
sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa 340700 ja 340800ma

Sisältää asemakaavamuutoksen 002172

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava 340700 Lavanko 1
Kaupunginosa 34 Kiila
osa korttelia 34005 sekä katu-, virkistys- ja vesialueet

Asemakaavamuutos
Kaupunginosa 34 Kiila
kortteli 34007, osat kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 34005 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet sekä kaupunginosassa 53 Lentokenttä liikennealuetta)

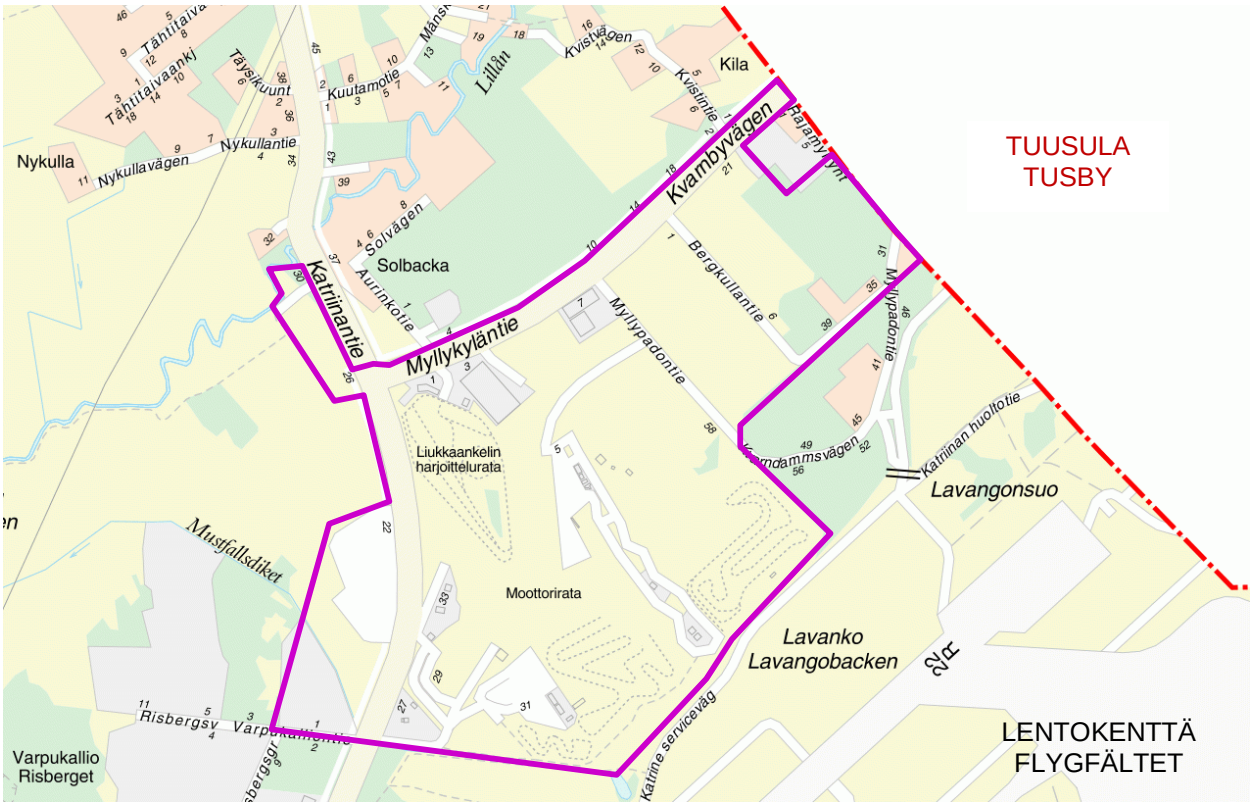
Kaupunginosa 41 Viinikkala
katualuetta

Maanalainen asemakaava 340800ma
Kaupunginosa 34 Kiila
Raakavesitunneli

Tonttijako
Kortteli 34007 ja osa korttelia 34005

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 34005

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Myllykyläntien eteläpuolella ja Katriinantien molemmin puolin.



Alueen sijainti.

2. Tiivistelmä



Motocross-rata. TKa 25.4.2015

Vantaan vauhtikeskus tarvitsee lisäaluetta

Kaavaa hakee Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Moottorirata ja meluvalli laajenevat koilliseen päin
Moottorirata tarvitsee lisäaluetta täysimittaiselle asfalttiradalle, kartingradalle ja niiden huoltovarikolle.

Myllykyläntien eteläpuolelle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotontteja
Ne alueet, joita ei tarvita moottoriradoille, kaavoitetaan teollisuus- ja varastoalueiksi.

Katriinantien länsipuolelle kaavoitetaan huoltoasema
Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä on vilkas liikenne, josta raskaan liikenteen osuus on suuri. Huoltoasema tarjoaa palveluita lähialueen yrityksille, asutukselle, moottoriradalle, ohiajavalle liikenteelle ja erityisesti kuorma-autoille. Huoltoasema on tulevaisuuden varaus.

Katriinantie ja Myllykyläntie kaavoitetaan kaduiksi
Toimenpiteestä on neuvoteltu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin kesken. Osalle Katriinantietä ja Myllykyläntielle on laadittu tiesuunnitelma, jonka hyväksyminen edellyttää, että se ei ole ristiriidassa asemakaavan kanssa.

Yleiskaavassa Katriinantien itäpuolella on moottorirata-alue EM, joka varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen. Katriinantien länsipuolella on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuus-toimintojen aluetta TT sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU.

Voimassa olevassa asemakaavassa Katriinantien itäpuolella on erityisalueita E sekä länsipuolella yleinen pysäköintialue LP ja virkistysalueita VL, VU.

Laadittavassa asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa osia erityisalueesta kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Osa yleisestä pysäköintialueesta muutetaan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi LHK. Lisäksi kaavoitetaan liiketontti KL sekä katuja ja virkistysalueita.

3. Lähtökohdat



Ortoilmakuva kaava-alueesta (2013).

n Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Katriinantien itäpuolella on moottoriurheilun ja ajoharjoittelun rinnalla maa-ainesten ottoa, louhintaa, louheen murskausta ja varastotoimintaa. Liukkaan kelin ajoharjoittelurata ja kartinghalli sijaitsevat pääteiden varrella näkyvällä paikalla. Muut moottoriradat eivät näy Katriinantielle eivätkä Myllykyläntielle. Niitä suojaa meluvalli. Alueen koillisosassa on korkea kallio.

Katriinantien länsipuolella on lentomatkustajien autojen pysäköintialue. Lisäksi alueella on muun muassa maamassojen varastointia.



Ilmakuva (2014). Vasemmalla ajoharjoittelurata ja kartinghalli. Meluvalli on rakenteilla.

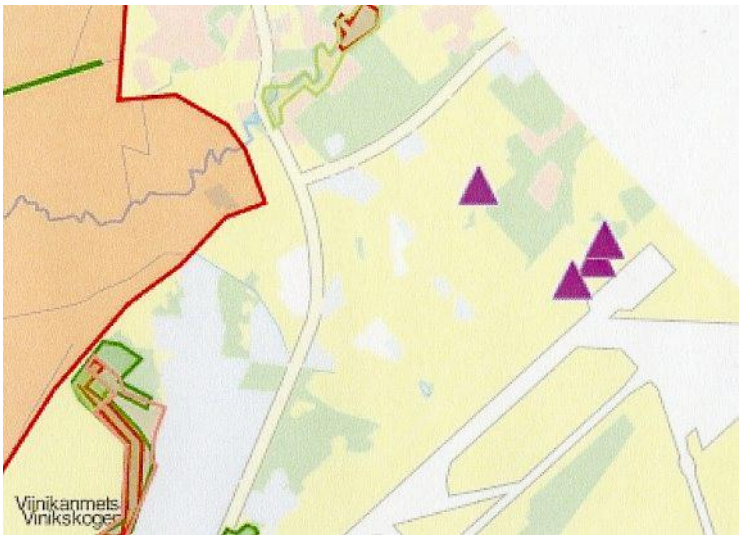
Luonnonympäristö

● Maisemakuva

Myllykyläntien pohjoispuolella ja osin vielä eteläpuolella on hyväkuntoista täysikasvuista kuusivaltaista sekametsää. Lemminkäinen Oy:n mailla Myllykyläntien eteläpuolella on käynnissä kiviainesten louhintaa.

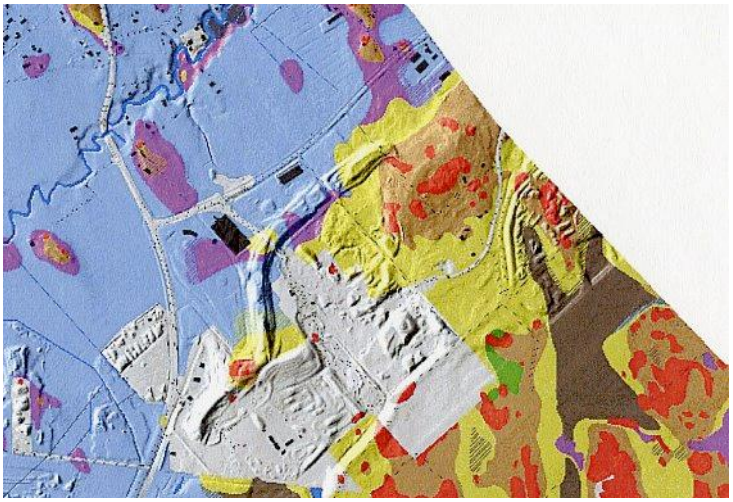
Katriinantien länsipuolella maisema on pääasiassa avointa ja kuuluu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Alueen pohjoisosassa virtaa Vähäjoki (Lillån), joka laskee Vantaanjokeen. Joki meanderoi (mutkittelee) voimakkaasti ja sen varrella on luontaisesti kehittynyt monipuolinen kasvusto. Joki kuuluu suojeluluokkaan II. Vantaan puolella on runsaasti vuollejokisimpukkaa ja joessa syntynyt taimenkanta. Simpukat eivät tiettävästi ole kovin vaateliaita veden suhteen, mutta taimenet ovat kesällä.

Alueella on geologisesti arvokkaita luontokohteita (lohkareita ja kivikumpuja).



Arvokkaat luontokohteet.

¤ Arvokas eläinkohde.
¤ Arvokas kasvikohde.
▲ Arvokas geologinen kohde (lohkareet ja kivikummut).



Maalajit.

- Turve
- Lieju
- Savi
- Siltti
- Hiekka
- Sora
- Moreeni
- Täytemaa, rakennettu alue
- Kallioinen alue
- Vesistö

● Maaperä
Alueen korkeimmat kohdat ovat kallioisia moreenialueita ja alavimmat kohdat savi- ja silttialueita. Moreeni- ja savialueiden välivyöhykkeellä on pintamaalajina hiekkaa.

● Rakennettavuus
Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Savialueilla rakennukset joudutaan todennäköisesti paaluttamaan. Moottoriradan meluvalli on jo rakennettu kehäradan louhintamassoista ja on pääosin pohjavahvistettu. Rakennusten perustamisratkaisujen tulee perustua rakennus-paikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

● Pienvesikohde
Katriinantien länsipuolella kulkee avo-oja, Mustaputouksenoja, joka on vesilain (27.5.2011/587) 3 §:n tarkoittama vesistö. Se on osittain putkitettu.

● Pohjavesi ja Päijännetunneli
Alue ei ole enää pohjavesialuetta (pohjavesialue on poistettu), mutta Päijännetunnelin suoja-aluetta kohdellaan kuten pohjavesialuetta.



Vantaan liikenneturvallisuuskeskus Myllykyläntien suuntaan, valmistunut 1993.

Rakennettu ympäristö

Myllykyläntien varrella on liukkaan kelin harjoitusradan toimistorakennus (1993), kartinghalli (1999) ja varastorakennuksia. Alueen keskiosassa on Lemminkäinen Oy:n toimipiste. Eteläosassa on Vantaan Moottorirata Oy:n motocrossrata ja jokamiesluokan autorata. Kartingrata on valmistumassa. Alueella on useita apurakennuksia. Katriinantien länsipuolella on pieni huoltorakennus lentoparkin toimintaa varten. Myllypadontien varrella on kolme vanhaa omakotitaloa (1920, 1949, 1962), joista yksi on asumaton.

● Kaava-alueen lähellä oleva asutus

Kaava-alueen läheisyydessä on Vantaan puolella viitisenkymmentä asuintaloa ja Tuusulan puolella vielä joitakin asuintaloja lisää.

Myllykyläntien pohjoispuolella lähimmät asuintalot sijaitsevat Aurinkotiellä ja Kvistintielllä, Vantaan yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi varatulla alueella. Moottoriradalle rakennettu meluvalli suojaa näitä taloja moottoriradan melulta. Asemakaavaluonnoksen 340500 mukaisesti Myllykyläntien pohjoispuolelle voisi sijoittua iso logistiikkakeskus.

Myllykyläntien eteläpuoleiset asuintalot sijaitsevat voimassa olevan asemakaavan teollisuus-, erityis- ja lentokenttäalueilla. Ne eivät voi säilyä lentomelun vuoksi.

Liikenne

● Autoliikenne

Katriinantie ja Myllykyläntie ovat valtion maanteitä. Liikennemäärät ovat Katriinantiellä Myllykyläntiestä etelään 6 400 ajon/vrk (raskaan liikenteen osuus 14 %), Myllykyläntiestä pohjoiseen 2 200 ajon/vrk (16 %) ja Myllykyläntiellä 5 400 ajon/vrk (13 %). (Liikennelaskenta 23.2.2016)

Pääosa liikenteestä tulee Katriinantietä Kehä III:n suunnasta. Alueen etuna on, ettei Kehä III:n ja Kiilan välisellä osuudella ole asutusta, jota rekkaliikenne voisi haitata. Katriinantie on suora, leveä ja hyväkuntoinen päätie, jonka kapasiteetti riittää suuremmillekin liikennemäärille. Katriinantien ja Myllykyläntien risteykseen on suunniteltu kiertoliittymä, jolloin liikenne sujuu risteyksessä parhaiten. Kyseisen risteyksen ja Myllykyläntien tonttiliittymien liikenteen sujuvuutta on tutkinut Ramboll Oy.

● Joukkoliikenne

Katriinantietä bussit 447 Kivistö – Kesäkylä, 576 Kivistö – Seutula – Aviapolis – Tikkurila sekä Katriinantietä ja Myllykyläntietä bussi 632 Helsinki – Hyrylä.

● Kevyt liikenne

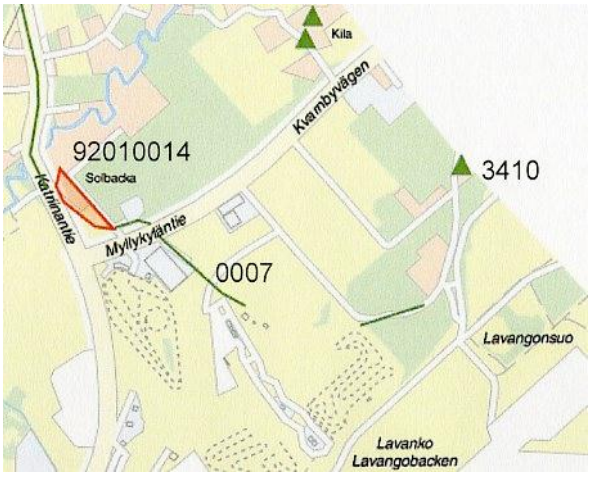
Katriinantiellä, Myllykyläntiellä ja Varpukalliontiellä on kevyen liikenteen raitit.

Muinaisjäännökset ja kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueen ulkopuolella, Katriinantien ja Aurinkotien välissä, sijaitsee Kiilan Solbackan kivikautinen asuinpaikka (mj. rek. 92010014). Asuinpaikka on pienellä mäellä. Asuinpaikalta ja sen lähistöltä on löytynyt useita kivikirveitä ja -talttoja. Asuinpaikka vaikuttaa melko hyvin säilyneeltä. Kiviesineistö viittaa paikalla asutun ainakin mesoliittisella kivikaudella. (Leskinen & Pesonen 2008: 278)

Kaava-alueella on historiallinen tieosuus, Katriinantie – Myllypadontie, joka on ollut osa Seutulasta Mottisuon pohjoispuolitse (nykyisen lentoterminaalin kohdalla) Helsingin pitäjän kirkolle mennyttä tietä, 1749 Kyrkas wäg / Sjoskogs wäg.

Myllypadontie 44:n kohdalla on rakennusperintökohde, asuinrakennus 1920-luvulta ja siihen liittyvä saunarakennus ilmeisesti 1960-luvulta. Rakennusrekisteriin asuinrakennus on merkitty vapaa-ajan rakennukseksi. Kiinteistö on ostettu kaupungille, koska lentomelun (Lden yli 60 dB) vuoksi siinä ei voi asua.



Rakennusperintökohteet.

o Esihistoriallisen ajan muinaisjäännös 92010014 Stenbacka, kivikautinen asuinpaikka.

— Rakennusperintökohde 0007, Katriinantie – Myllypadontie, entistä Seutulasta Helsingin pitäjän kirkolle mennyttä tietä, 1749 Kyrkas wäg / Sjöskogs wäg.

▲ Rakennusperintökohde 3410, asuinrakennus, luokitustunnus R2, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä; rakennusrekisterissä vapaa-ajan rakennus, valmistunut 1920. Kiinteistöllä ei voi asua lentomelun vuoksi. (Rakennukselle on annettu purkulupa 26.4.2016.)



Kohde 0007, Myllypadontie.





Kohde 3410, Myllypadontie 44, asuinrakennus ja sauna.

TKa 25.4.2015

Tekninen huolto

● Vesihuolto

Lähin rakennettu vesihuoltoverkosto on Viinikanmetsässä.

● Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m^3, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86,18. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamojen kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta. Runkojohto Viinikanmetsään ja edelleen Lavankoon kulkee Koivupään kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96 ja alin painetaso noin +88.

● Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan ja käsitellään tällä hetkellä kiinteistön toimesta. Kaupungin vesihuoltoverkoston valmistuttua vedet pumpataan Viinikanmetsän verkostoon ja siitä Kivistön pääviemäriin ja Länsi-Vantaan verkostoon ja edelleen Suomenojan jäteveden-puhdistamolle.

● Hulevesiviemäröinti

Sade- ja sulamisvedet johdetaan pääasiassa avo-ojissa kaava-alueen ulkopuolisiin luonnonuomiin, jotka purkautuvat Vähäjoen kautta Vantaanjokeen.

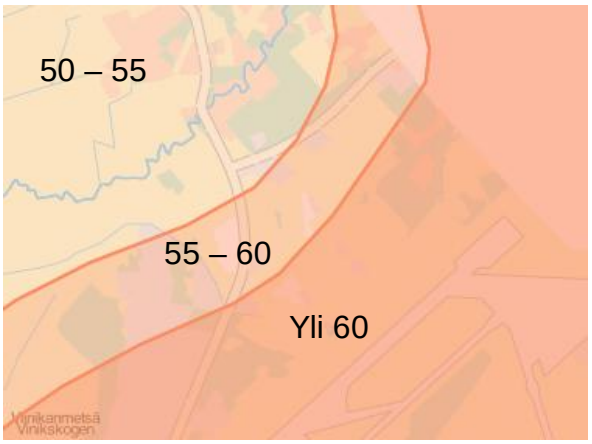
● Päijännetunneli

Suunnittelualueen itäosassa kulkee pääkaupunkiseudulle raakavettä kuljettava Päijännetunneli. Suunnittelualue sijaitsee sekä tunnelin ulomman selvitysvyöhykkeen alueella (alle 500 m tunnelin keskilinjasta) että tunnelin suojavyöhykkeellä (alle 200 m tunnelin keskilinjasta), joilla rakentamisen vaikutukset tunneliin on selvitettävä.

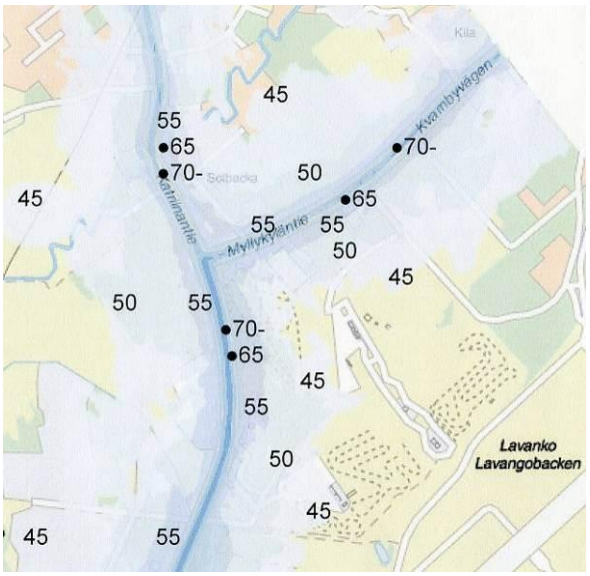
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella esiintyy lentomelua, tiemelua sekä moottori- ja ajoharjoitteluratojen melua, josta on tehty erillinen selvitys (jäljempänä).

Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista 993/1992 mukaan päivämelutaso asuinalueella saa olla ulkona 55 dB, sisällä 35 dB ja yöllä ulkona 50 dB, sisällä 30 dB. Liike- ja toimistohuoneiston melutaso saa olla päivällä sisällä 45 dB, yöohjearvoa ei ole.



Lentomelutilanne Lden 2025 (dB).
Ilmailulaitos 2002



Tiemelutilanne 2011, päivä klo 7 – 22 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2012

● Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden on lähes koko kaava-alueella yli 55 dB ja lähinnä kiitoteitä yli 60 dB. Lentomelun vuoksi alue ei sovellu asumiseen.

Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomelu-vyöhyke Lden (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
m1	>60	-	35
m2	55...60	35	32
m3	50...55	32	28
Meluntorjuntatarvealue	-	28	25

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.
Lden = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.

● Tiemelu

Katriinantien ja Myllykyläntien tiemeluvyöhykkeet on esitetty edellä olevassa kartassa. Alle 65 dB tiemelualueella tarvittava ääneneristävyysvaatimus saadaan alla esitetystä taulukosta. Lentomelu on tällä alueella määräävä, joten tiemeluennuste ei ole tarpeen.

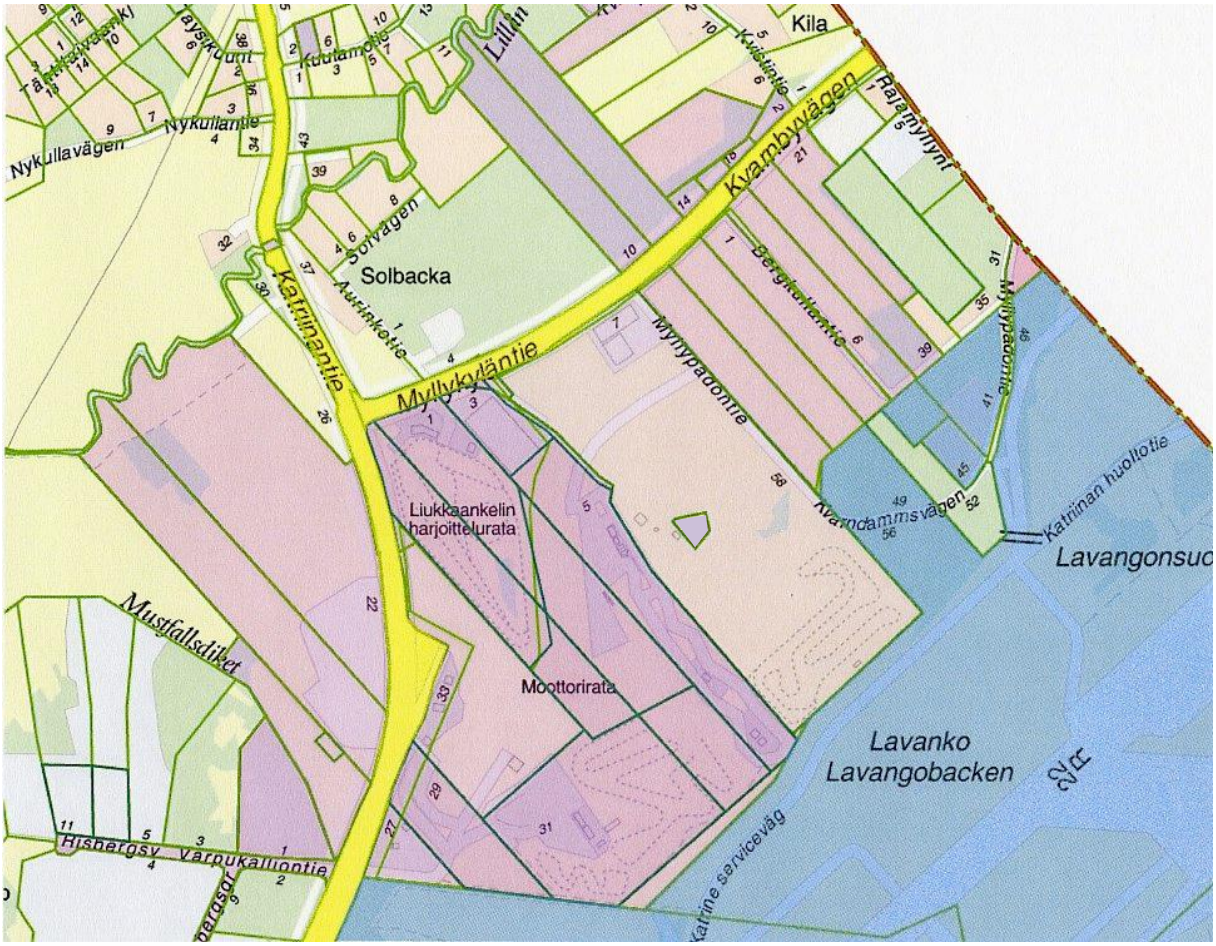
Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Pääosa alueesta on Vantaan kaupungin omistuksessa. Maantiet omistaa valtio. Kaava-alueen koillisosassa ja Kiilansillan luona on yksityisessä omistuksessa olevia tiloja.



Maanomistus.

¤ Kiinteistöjen rajat. g Vantaan kaupunki. g Suomen valtio. g Finavia Oyj. 14.2.2016

n Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

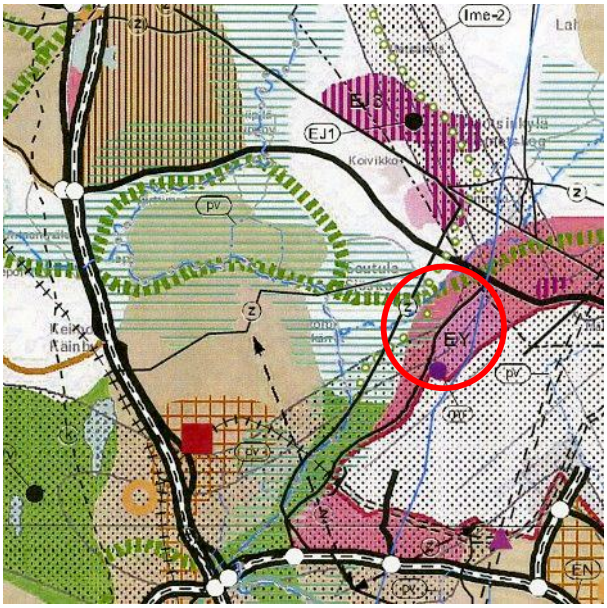
Tavoitteena on mm. että lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentomelun aiheuttamat rajoitukset. Alueidenkäytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien lentoasemien kehittämismahdollisuudet. Työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

è *Asemakaavaehdotus on tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavan (YM 8.11.2006) ja 2. vaihemaakuntakaavan (YM 30.10.2014) yhdistelmässä alue on työpaikka-aluetta ja erityisaluetta EY, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alueelle on merkitty myös lentomelualuetta, pohjavesialuetta ja raakavesitunneli. Osin Tuusulan puolelle on merkitty Kehä IV:n linjaus. Maakuntakaava on ohjeena kuntakaavoja laadittaessa.

è *Asemakaavaehdotus on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

	Taajamatoimintojen alue.
	Tiivistettävä alue.
	Taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialue.
	Keskustatoimintojen alue.
£	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
	Työpaikka-alue.
	Virkistysalue.
	Viheryhteystarve.
EY	Erityisalue, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.
-(V)-	Raakavesitunneli.
-(Z)-	400 kV voimalinja.
: : : : :	Lentomelualue.
	Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
Š	Kaavamuutosalueen sijainti.

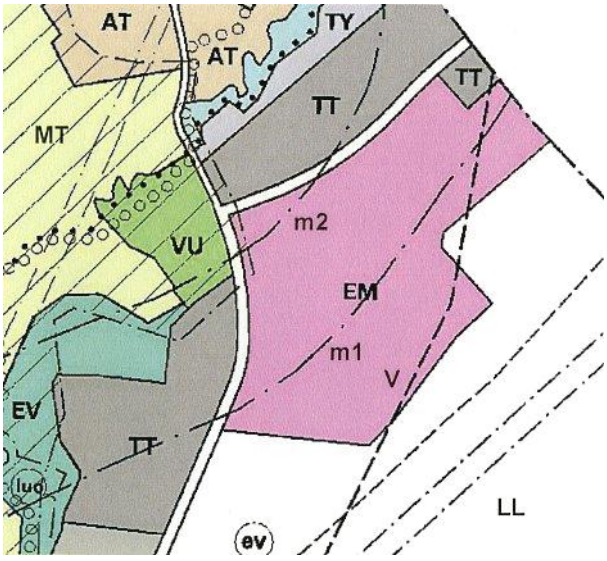
Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet.

EY

Erityisalue, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alue varataan erityiskäyttöön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueelle sijoitettavien toimintojen sopeutuminen ympäröivään maankäyttöön.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Katriinantien itäpuolella on moottorirata-aluetta EM, joka varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen, ja Katriinantien länsipuolella ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT, sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Lisäksi alue on lentomelualuetta (Lden yli 55 dB) ja alueelle on merkitty raakavesitunneli (V). Alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.



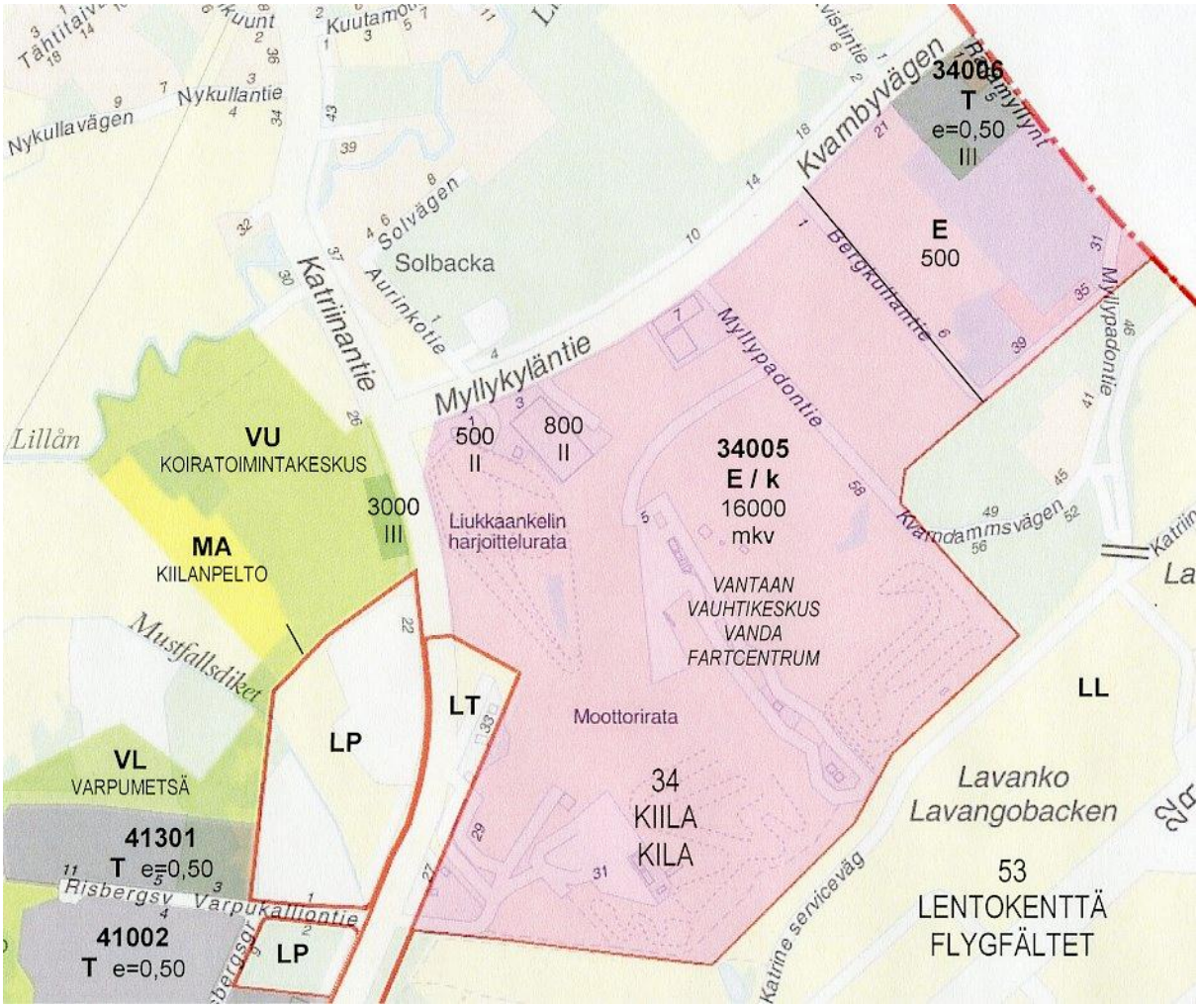
Vantaan yleiskaava.

AT	Kyläalue.
EM	Moottorirata-alue.
EV	Suojaviheralue.
LL	Lentoliikenteen alue.
MT	Maatalousalue.
TT	Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(**ev**)-	Lentoaseman suojaviheralue
(**m1**)-	Lentomeluvyöhyke 1 (Lden yli 60 dB).
(**m2**)-	Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55-60 dB).
- -(**V**)- -	Raakavesitunneli.
/ / / /	Maisemallisesti arvokas alue.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
● ● ● ●	Ohjeellinen ratsastusreitti.

è *Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteen mukainen. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta yleispiirteisesti. Huoltoasema, joka palvelee moottoririataa, läheisiä työpaikka- ja asuntoalueita ja ohiajavaa liikennettä, sijoittuu teollisuustoimintojen alueelle. Niille alueille, joita ei tarvita moottoriradalle, sijoittuu teollisuus- ja varastotontteja.*

Asemakaava

Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 340400, Lavanko, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.5.2008. Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, joka on varattu kunnan tarpeisiin E/k. Sen koillispuolella on erityisalue E. Katriinantien länsipuoli on yleinen pysäköintialue LP ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU. Osalla aluetta ei ole asemakaavaa.



Ajantasa-asemakaava (yleistetty esitys). Tarkemmin jäljempänä.

E	Erityisalue.
E	Erityistoimintojen korttelialue.
LL	Lentokenttäalue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LT	Yleisen tien alue.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
34005	Kortttelin numero.
/k	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.
34 KIILA	Kaupunginosan numero ja nimi.
16000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
III	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin).
mkv	Rakennnusala, jolle saa rakentaa moottoriratoja, katsomoita, varikkoja, autojen huolto- ja korjausrakennuksia, pysäköintitiloja, varastoja sekä kilpailutapahtumia palvelevia liike-, toimisto- ja ravintolarakennuksia ja helikopterikentän. Rakennuksien tai rakenteiden korkeus ei saa alueen tunnistetornia tai -mastoa lukuun ottamatta ylittää meluesteen korkeutta.

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

● Asemakaava Katriinantien itäpuolella
Asemakaavassa Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, joka on varattu kunnan tarpeisiin E/k. Alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua. Alueelle on liittymät Katriinantieltä ja Myllykyläntieltä.

mkv Rakennusala, jolle saa rakentaa moottoriratoja, katsomoita varikkoja, autojen huolto- ja korjausrakennuksia, pysäköintitiloja, varastoja sekä kilpailutapahtumia palvelevia liike-, toimisto-, ja ravintolarakennuksia ja helikopterikentän. Rakennuksien tai rakenteiden korkeus ei saa alueen tunnistetornia tai -mastoa lukuun ottamatta ylittää meluesteen korkeutta.

Alue (mkv) kattaa meluesteen ja lentokenttäalueen välisen E-korttelialueen osan. Rakennusalalla (mkv) rakennusoikeus on 25 000 k-m2.

Meluesteelle varatun alueen osan (melu) määräyksiä:
Melueste on rakennettava valmiiksi ennen moottoriradan käyttöönottoa. Määräys ei koske alueen nykyistä toimintaa. Meluesteenä voi toimia maavalli tai muu esim. betonirakennelma. Meluesteen korkeus tulee olla moottoriradan tasosta laskettuna noin 20 metriä ja noin 22 metriä. Meluesteenä voi toimia myös noin 2 metriä korkea tiivis massiivinen aita. Meluesteiden ulkopuoli on maisemoitava istutuksin. Meluesteen alueen osalle saa rakentaa autojen pysäköintitiloja eri tasoihin ja meluesteiden sisäpuolelle (moottoriradan puolelle) saa rakentaa katsomoita. Meluesteet on rakennettava loivapiirteisinä ja sellaisilla mailla, että penkereen vakavuus on riittävä.

Nykyisen kartinghallin kohdalle on merkitty rakennusala (kar), jolle saa sijoittaa karting-autoradan. Rakennusoikeus on 800 k-m2 ja kerrosluku II.

E -korttelialueen (34005) koillispuoli on erityisaluetta E ja teollisuus- ja varasto-rakennusten korttelialuetta T. Erityisalue E varataan pelastus- ja suojelutoiminnan sekä ympäristövaurioiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan harjoittelua varten. Myllykyläntien liittymän kautta on osoitettu ajoyhteys (ajo) lentokenttäalueelle LL.

● Asemakaava Katriinantien länsipuolella
Katriinantien länsipuoli on yleistä pysäköintialuetta LP sekä urheilu- ja virkistys-palveluiden aluetta VU. Vähäjoen eteläpuoli on lähivirkistysaluetta VL.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Työpaikkarakentamisen edellytysten luomisella maapoliittisin keinoin tavoitellaan osaltaan yritysten sijoittumista kaupunkiin, uusien työpaikkojen syntymistä, työllisyyden parantumista sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvattamista. Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kaupunkiin sekä elävyyttä että elinvoimaa. (Kv 22.9.2014)

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri
Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Muut suunnittelua rajoittava tekijät

- Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Valtioneuvosto 5.1.1995. Päätös ei rajoita rakentamista.
- Päijännetunnelin suoja-alue käsittää keskilinjasta 200 m levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin.
- Lentoestepinta

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Alla luetellut selvitykset on tehty voimassa olevan Lavangon asemakaavan nro 340400 laadinnan yhteydessä (2008).

- Akusti Oy: Meluselvitys 2
- Maa ja Vesi Oy: Vaikutusten arviointiselvitys;
  a) Päijännetunneli, pohjavesi, liikenne ja pelastuslaitoksen harjoittelualue ja
  b) meluvalli.
- Maa ja Vesi Oy: Liikenteelliset vaikutukset
- Suunnittelukeskus Oy / Akustiikka: Meluselvitys 3.
- Valtioneuvoston periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä 5.1.1995. Kohde 10. Päätös ei rajoita rakentamista.
- Vantaan kaupunki: Vantaan pienvesiselvitys, Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.
- Vantaan kaupunki: Vantaan hulevesiohjelma. Kuntek 2/2009 C16:2009.
- Sirpa Leskinen & Petro Pesonen: Vantaan esihistoria. Vantaan kaupunki 2008. Kohde 70.

Alla mainittu selvitys on tehty Kiila 1 -asemakaavaluonnoksen nro 340500 laadinnan yhteydessä (2010). Kiila 1 -asemakaavatyö on keskeytetty.

- Ramboll Finland Oy: Liikenneselvitys Myllykyläntie.

Tähän kaavatyöhön on tehty lisäksi seuraavat selvitykset

- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy: Vantaan moottoriradan meluselvityksen päivitykset 3.10.2012, 2.5.2013 ja 10.7.2015
- Geotekniikka Oy: Meluvallin monitoimirinteen suunnitelmia
- JP-Transplan Oy: Liikenteelliset vaikutukset, 30.6.2003
- Ramboll Oy: Vantaan vauhtikeskuksen meluvalli, suunnitelma 2.2.2012
- WSP Finland Oy: Kiilan alueen liikenneselvitys ja moottoriurheilukeskuksen liikennejärjestelyt 30.11.2012
- WSP Finland Oy: Moottoriurheilukeskuksen liikenteenohjaus ja riskitarkastelu 8.2.2013

Muut suunnitelmat

- Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy: Vantaan vauhtikeskus. Luonnoksia, viimeisin 10.2.2014.
- J-Infra Oy, Jari Kekkonen: Vantaan Vauhtikeskuksen meluvalli 2015
- Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki: Katriinantien (mt 11459) parantaminen välillä Varpukalliontie – Myllykyläntie ja Myllykyläntien (mt 11463) parantaminen välillä Katriinantie – Tuusulan kunnan raja, tiesuunnitelma, Vantaa. 2013.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Ilmakuva Katriinantieltä (2014). Katriinantien länsipuolella toimii nyt lentoparkki.

Kaavan tarve

Moottorirata tarvitsee lisäaluetta täysimittaiselle asfalttiradalle, kartingradalle ja niiden huoltovarikolle.
Kartingrata varikoineen on valmistunut kesällä 2016 eikä enää laajene. Sen pituus on 1303 metriä ja on siten Suomen pisin kartingrata.

Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä on vilkas liikenne, josta raskaan liikenteen osuus on suuri. Huoltoasema tarjoaisi palveluita lähialueen yrityksille, asutukselle moottoriradalle, ohiajavalle liikenteelle ja erityisesti kuorma-autoille.

Uusille teollisuus- ja varastotonteille on pääkaupunkiseudulla jatkuva tarve.

Katriinantien ja Myllykyläntien kaavoittamisesta kaduiksi on sovittu Uudenmaan ELY -keskuksen ja Vantaan kaupungin kesken. Osalle Katriinantietä ja Myllykyläntielle on laadittu tiesuunnitelma, jonka hyväksyminen edellyttää, että se ei ole ristiriidassa asemakaavan kanssa.

Kaavoitusaloite

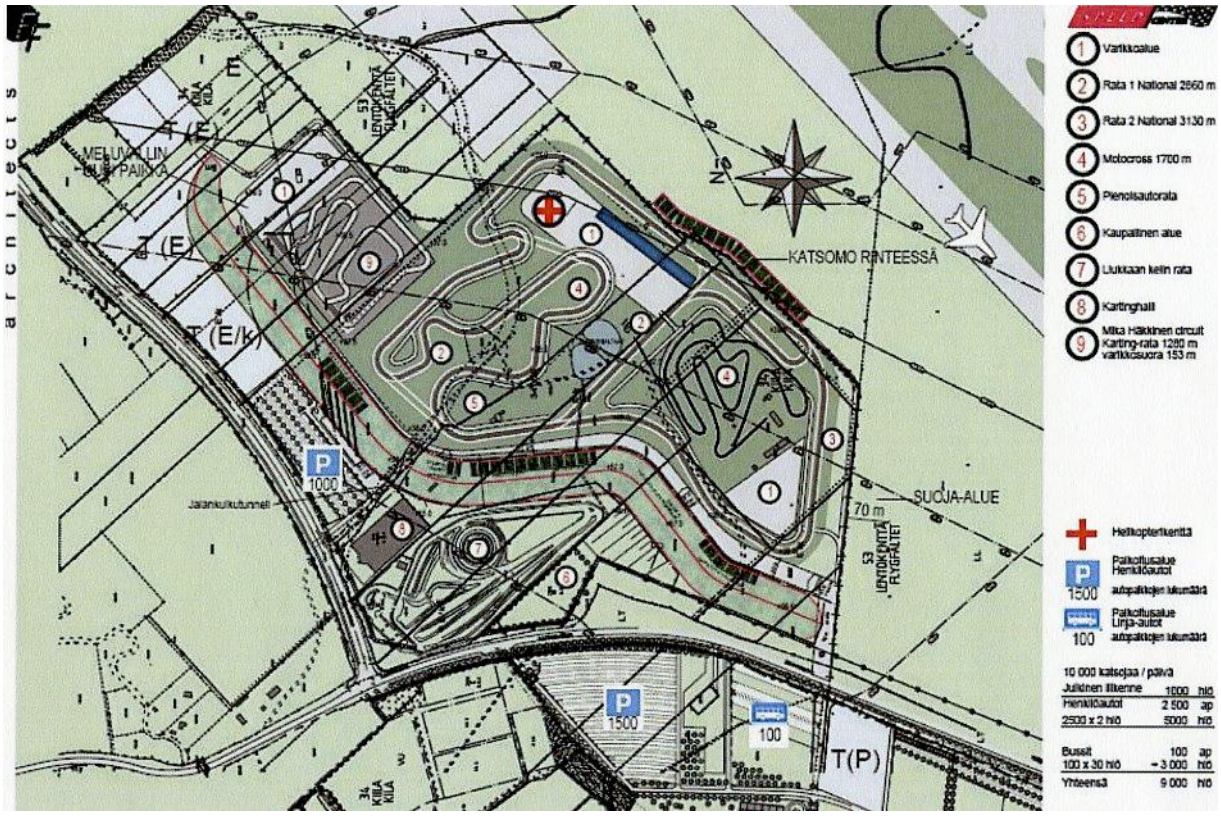
Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 29.3.2012 siten, että osa erityisalueesta muutetaan työpaikka-alueeksi, meluvallin sijaintia muutetaan ja tehdään muut esille tulevat kaavamuutostarpeet. Kaavamuutoshakemus nro 002172.

Tilan 418-8-33 osalta on neuvoteltu rakennusoikeuden lisäämisestä, mutta neuvotteluissa ei edistytty eikä kaavamuutoshakemusta saatu.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2012 hyväksyi ohjeellisena.

n Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 002172



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 3.5.2012 esitetty Vantaan vauhtikeskuksen luonnos, / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy.



Kaava-alueen rajaus osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa 3.5.2012.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 3.5.2012, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 21.6.2012 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin 3.5.2012 (lisätty osalliseksi Museovirasto) ja 6.8.2012 (kaavan numero).
- Kaavatyön vireille tulosta ilmoitettiin maanomistajille ja naapureille kirjeellä, Vantaan Sanomissa 12.5.2012, internetissä, kaupungin ilmoitustaululla ja vuosittain kaavoituskatsauksissa Vantaan asukaslehdessä.
- Kaavatilaisuus, jossa käsiteltiin kaavan tavoitteita ja lähtökohtia, pidettiin Seutulan koululla maanantaina 28.5.2012 klo 17.00.
- Asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen oli tavattavissa myös kaupunkisuunnittelussa, Kielotie 28, 16.5.2012 klo 13 – 15.
- Osallisia kaavoituksessa olivat kaupungin viranomaiset, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset (mm. Seutulan kyläyhdistys ry), Tuusulan kunta, Uudenmaan ELY-keskus (elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus), Finavia Oyj, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, Museovirasto, Puolustusvoimat / Pääesikunta, Oy KWH Freeze Ab, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa kaavaan 002172 saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Asukasilta Seutulan koululla 28.5.2012 klo 17.00

Asukkaiden suurin huolenaihe oli melu, mutta huolestuneita oltiin myös mm. pohjaveden laadun säilymisestä ja pelastuslaitoksen harjoitusalueelta tulevista mahdollisista haitallisista päästöistä. Osa asukkaista toivoi kaava-alueen laajentamista Myllykyläntien pohjoispuolelle.

è *Kaavaan on tehty ympäristövaikutusten selvityksiä. Meluselvityksen perusteella meluvalli suojaa asutusta moottoriratamelulta. Maa- ja Vesi Oy:n selvitys (mm. Päijännetunneli, pohjavesi, liikenne ja pelastuslaitoksen harjoitusalue) osoittaa, että pelot ovat suurelta osin aiheettomia. Alueelle ei tule pelastuslaitoksen harjoittelualuetta. Myllykyläntien pohjoispuolella on vireillä asemakaava 340500 Kiila 1.*

2. Fingrid Oy, saapunut 11.6.2012:

Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tiedossa voimajohtohankkeita, jotka sijoittuisivat alueelle.

3. Perttu Ketolan perikunta, kiinteistö 418-8-32, saapunut 18.6.2012:

Alue sopii hyvin pienteollisuus- tai varastoalueeksi. Tällä hetkellä alue on Paketo Oy:n käytössä ja yrityksellä on mahdollisuus kehittää alueen käyttöä varastoalueena. Pysäköintialueena alue on sijainniltaan epäsopiva. Alueen käyttötarkoituksen muutos ei ole maanomistajan edun mukaista.

è *Kiinteistö osoitetaan asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T (voimassa olevassa asemakaavassa erityisaluetta E).*

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, saapunut 21.6.2012:

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet. Kaavamuutosalue kuuluu Vantaan vesihuollon kehittämissuunnitelmaan nimellä Kuutamotie. Kehittämissuunnitelmassa kohteen arvioitu toteuttamisvuosi on 2019.

è *Jäljempänä vesihuolloin ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma (s. 33 – 35).*

5. Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, tj. Aimo Kallio, 18.6.2012, saapunut 25.6.2012:

Päijännetunneli on pääkaupunkiseudun kuntien muodostaman yhtiön omistama raakavesitunneli. Tunnelia pitkin johdettavasta raakavedestä valmistetaan talousvesi noin 1,2 miljoonalle ihmiselle ja pääkaupunkiseudun teollisuudelle. Päijännetunneli alittaa suunnitelma-alueen sen itäkulmassa. Tunneli kulkee noin 60 – 80 metrin syvyydellä luontaisesta maanpinnasta ja tunnelin pohja on tasolla noin -10 m. Normaalioloissa tunnelissa virtaavan veden painetaso on +42.

Mielestämme yleisenä periaatteena maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen lupakäytännössä on pidettävä, että 200 m leveällä vyöhykkeellä Päijännetunnelin molemmin puolin on sovellettava samoja pohjaveden pilaantumisvaaraa ehkäiseviä periaatteita kuin I ja II luokan pohjavesialueilla, ellei vaarattomuus ole ilmeistä. Mielestämme myös yleisenä periaatteena on pidettävä, että 50 m leveällä vyöhykkeellä Päijännetunnelin molemmin puolin ei porata syviä reikiä (lämpöpumppukaivoja, porakaivoja jne.).

Mielestämme asemakaavan muutosehdotuksessa olevia moottoriradan varikkoa, teollisuus- ja varastoalueita sekä erityisalueita ei tulisi sijoittaa 200 m leveälle vyöhykkeelle Päijännetunnelin molemmin puolin.

Käsityksemme mukaan muutokset toisivat suoraan Päijännetunnelin päälle massiivisia ja syviä louhintoja, louhintojen ulottuessa huomattavasti tunnelin painetason alapuolelle. Massiiviset syvälle ulottuvat louhinnat toisivat joka tapauksessa suuren

haasteen mahdollisten vesivuotojen jne. takia jo rakennusvaiheessa sekä ajateltu käyttö ja rakentaminen riskin Päijännetunnelille ja siinä virtaavalle vedelle.

è *Moottoriradan sijainti on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Louhinnat ovat välttämättömiä moottoriratojen toteutuksen kannalta. Kaavamuutos esitetään tehtäväksi, koska konsulttiselvitysten mukaan Päijännetunnelille ei oleta syntyvän varaa. Mielipide on huomioitu Päijännetunnelin suojausta ja veden laadun turvaamista koskevilla kaavamääräyksillä.*

6. Vantaan kaupunginmuseo, saapunut 28.6.2012:

Muutosalueella on historiallinen tieosuus, Katriinantie – Myllypadontie, joka on vanha rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella A. Kaavan osallisiin tulee lisätä Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

è *Museovirasto on lisätty osalliseksi. Tie on kaava-alueella pääosin tuhoutunut. Sen paikalle rakennetaan Lavangontie. Kaupunginmuseo vastaa nykyisin myös arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.*

7. UAR Finland Oy, entinen Uudenmaan ajoharjoitteluradat Oy, 25.10.2012, saapunut 28.10.2012:

Muutos nro 002272 käsittää koko vauhtikeskuksen alueen ja koko kaava-alueella voidaan tehdä tarkistuksia.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 300400 -dokumentissa on kirjattu sivulla 44, että ”Karting-halliin ja liukkaan kelin harjoitteluratan kaavalla ei ole vaikutusta ja toiminta näissä kohteissa jatkuu entiseen tapaan”. Tämä ei pidä UAR Finland Oy:n toiminnan osalta paikkaansa.

Suunniteltu kiertoliittymä Katriinantien ja Myllykyläntien risteykseen sekä Katriinantien tievaraus haittaavat olennaisesti liukkaan kelin ajoharjoitteluradan toimintaa, joka on tälläkin hetkellä toteutettu pienellä maa-alueella. Ensinnäkin, hallinnoimamme tontin kulmauksen leikkaaminen aiheuttaa pysäköintialueemme osittaisen jäämisen uuden asemakaavan alle. Tästä seuraa tarve rakentaa uusi pysäköintialue alueelle, jonka olisimme halunneet varata muuhun toimintaamme. Vielä suurempi haitta on, että ajoharjoitteluradan läntinen paluutie jää osittain uuden kaavan alle. Tämän johdosta osa liukkaan kelin suorituspaikoista muuttuu käyttökelvottomiksi. Erityisesti Katriinantien puoleisen harjoittelusuoraa (rata 4) ei voi enää käyttää. Samoin viereisen liukkaan kelin suoran radan (rata 3) paluutiejärjestelyt muuttuvat olennaisesti hankalammiksi. Näistä muutoksista johtuen alueen käyttö alkuperäiseen toimintaan täytyy osittain suunnitella ja rakentaa uudestaan. Muutoksen piiriin kuuluvat myös pysäköintialueiden ja rata-alueen valaistus sekä jälkimmäisen osalta kastelujärjestelmien muuttaminen (liukkaan kelin pintojen on oltava märkiä harjoittelun aikana).

Muutosten kustannusvaikutukset olisivat satoja tuhansia euroja, mikä on pienelle yritykselle kohtuuton investointi. Pyydämme Teitä kohteliaimmin vielä avaamaan suunnitelmat Katriinantien tievarauksen ja kiertoliittymän osalta niin, että liukkaan kelin ajoharjoitteluradan toiminta voi jatkua entisellään. ---

è *Ajoharjoitteluradalle varattua aluetta on laajennettu.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu pidettiin 22.8.2012. Siinä olivat läsnä Vantaan kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Tuusulan kunta, Finavia Oyj ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy. Esille nousseita kysymyksiä olivat liikenne, melu ja Päijännetunnelin suojaus ja sen varotoimenpiteet. Moottoriradan toiminta tarvitsee ympäristöluvan.

Kaava-alueen laajentaminen

Kaavatyötä käsiteltiin aluksi asemakaavamuutoksena 002172. Kun kaava-alueeseen liitettiin asemakaavoittamattomat Katriinantien ja Myllykyläntien tiealueet ja alue Katriinantien länsipuolella, niin kaavatyöstä tuli asemakaava 340700, Lavanko 1. Myllykyläntien ja Katriinantien liittämisestä kaava-alueeseen neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

n Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 340700

Kaava-alueen laajentamisen ja kaavanumeron muutoksen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma tarkistettiin 28.10.2014 ja osallistuminen uusittiin. Asemakaavasuunnittelija oli tavattavissa kaupunkisuunnittelussa, Kielotie 28, 1. – 5.12.2014. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 5.12.2014 mennessä.

Toisessa osallistumisessa kaavaan 340700 saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen



Kaava-alueen uusi rajaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 28.10.2014.

8. Museovirasto, 24.11.2014:

Suunnittelualue sijaitsee Myllykylän sekä Tuusulan kunnan ja Helsinki-Vantaa lentokentän rajaamalla alueella. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa mainitaan, että kaava-alueen rajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Varsinaiselta kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän kiinteiden muinais-jäännösten rekisterin mukaan muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aivan sen luoteisimman kulmauksen pohjoispuolella kuitenkin sijaitsee kivikautinen asuinpaikka *Solbacka* (mj. rek. nro 92010014), jonka rajoja ei ole määritetty. Etäisyys kaava-alueeseen nykyisen rajauksen mukaan vaihtelee 30 – 50 metrin välillä.

Mikäli asemakaavassa tullaan osoittamaan nykytilanteeseen verrattuna muuttuvaa maan-käyttöä suunnittelualueen luoteiskumaukseen lähelle kivikautista asuinpaikkaa, on muinais-jäännösalueen rajaus tarkastettava toteuttamalla alueella tarkkuusinventointi (ks. oheinen liitekartta). Muinaismuistolain 15 § mukaisesti tutkimusten kustannuksista vastaa kaavoitushankkeen toteuttaja.

Tutkimuksissa tulee noudattaa Museoviraston verkkosivuilla olevia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet

Luettelo maamme arkeologisia tutkimuksia suorittavista toimijoista on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoien_tilaaminen

Tutkimukseen valitun toimijan tulee vielä hakea Museovirastolta tutkimuslupa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyö-sopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

è *Asemakaava ja uusi maankäyttö ei ulotu Stenbackan kivikautiselle asuinpaikalle. Vantaan arkeologisesta kulttuuriperinnöstä vastaa nykyisin Vantaan kaupunginmuseo.*

9. Etelä-Suomen sotilaslääänin esikunta (ESSLE), 4.12.2014

Ei lausuttavaa Päijännetunnelin lisärakentamisen osalta.

10. Vantaan kaupunginmuseo, 5.12.2014:

Suunnittelualueella sijaitsee Vantaan kaupungin rakennusperintökohteita. Näihin kuuluu Myllypadontie 44:ssä sijaitseva Mikkolan asuinrakennus ja siihen kuuluva talousrakennus (sauna). Mikkola on inventoitu vuonna 2014 osana Vantaan kaupungin vanhojen rakennusten ”Vaari” –inventointia, jossa se on saanut luokitustunnuksen R2, eli rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Sen arvoperusteiksi mainitaan historiallinen tyypillisyys alueelle, rakentamistavan ja materiaalin alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus. Lisäksi todetaan, että rakennus edustaa rakennus-taiteellisesti hyvin rakennusaikakautensa ihanteita, mikä ilmenee muun muassa mansardikatossa ja pieniruutuisissa ikkunoissa. Kiinteistöön kuuluva sauna ei ole

kiinteistörekisterissä, mutta sen on arvioitu olevan 1960-luvulta. Näiden rakennusten lisäksi suunnittelualueella kulkee osia Katriinantie – Myllypadontien linjauksesta.

Edellä mainittujen rakennusperintökohteiden suojeluperusteet tulee tutkia kaavatyön yhteydessä ja varmistaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen alueella tarvittavin kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

è *Rakennukset sijaitsevat Lden yli 60 dB lentomelualueella lähellä kolmannen kiitotien lähtöaluetta. Mittauksessa 25.4.2015 huippumeluksi saatiin 78 dB. Kiinteistö ei sovellu asumiseen, joten kaupunki on ostanut sen. Vanhan tielinjauksen kohdalle rakennetaan Lavangontie. Rakennusvalvonta on myöntänyt Mikkolan asuinrakennukselle purkuluvan 26.4.2016 Kaupunginmuseota kuulematta.*



Lentoonlähtö kiitotieltä 22 oikea, max 78 dB.



Laskeutuminen kiitotielle 15, max 65 dB.

Lentoonlähdön ja laskeutumisen tuottamat melutasot Myllykyläntie 44:n pihalla, otos. TKa 25.4.2015

Sovellus: Modern Decibel v1.1 for Windows Phone devices by EspooTeam

11. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 5.12. ja 9.12.2014:

Suunnittelualueella on kohtalaiset joukkoliikenneyhteydet. Alueella liikennöi tällä hetkellä Vantaan sisäinen linja 46, sekä Tuusulan suunnan linja 632. Syysliikenteen 2015 alussa linjan 46 uusi tunnus on 576 ja se tarjoaa yhteyksiä Kivistön, sekä Tikkurilan suuntaan. Tämän lisäksi alueella aloittaa liikennöinnin linja 446T, joka tarjoaa yhteyden Kivistön asemalle.

Suunnittelualueella sijaitsee pysäkkejä Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä. Nämä pysäkit tulee säilyttää myös tulevaisuudessa. Muilta osin HSL:llä ei ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

12. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 8.12.2014

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Varpukalliontien ja Katriinantien risteyksessä (vj 225 m, jv 250 m). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus ja ajoyhteys (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa). Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tms. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

è *Huomioitu asemakaavassa.*

13. Kalle Silfverberg, 9.12.2014:

Olen osallinen Lavanko 1 -kaavahankkeessa ja aion esittää mielipiteen lähipäivinä. Tämän sähköpostin lähetän, koska haluan tietoonne, että ilmoitus osallisten kuulemisesta oli lähetetty väärään osoitteeseen. Kuulemisaika päättyi 5.12., mutta sain kirjeen käsiini vasta 7.12. Kirje oli lähetetty osoitteeseen, jossa en ole asunut yli kahteen vuoteen.

Pidän selvänä, että mielipiteeni huomioidaan myöhästymisestä huolimatta.

è *Mielipidettä ei ole tullut kirjaamoon. Osoitelähde on ollut kiinteistörekisteri.*

14. Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta § 126/17.12.2014, saapunut 19.12.2014, postitse 22.12.2014

Lausuntopyyntö koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista kuulemista, joten siinä ei esitetä tarkempia suunnitelmia tai selvityksiä, kuten melu- ja liikenne-selvityksiä. On kuitenkin todennäköistä, että kaavamuutosalueen nykyisten toimintojen tehostaminen sekä uusien teollisten toimintojen sijoittaminen kaava-alueelle tulevat johtamaan mm. melu- ja liikennehaittojen lisääntymiseen Tuusulan kunnan puoleisilla alueilla. Varsinkaan lisääntyvä liikenne Tuusulan kyläteillä ei ole toivottavaa. Toisaalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen toimintojen sijoittaminen lentokentän läheisyyteen voidaan nähdä niiden luontaisena sijoituspaikkana, eivätkä Tuusulan nykyiset kehittämistavoitteet tue asutuksen säilyttämistä kaavamuutosalueen läheisyydessä.

Tuusulan kunta katsoo, että Tuusulan Focus –alueen osayleiskaavassa sekä Ruotsinkylä – Myllykylä II –Lisäksi suunniteltu Kehä IV:n tielinjaus tukee kaavan mukaista kehitystä. Suunnitellulla huoltoasemalla voi olla myönteisiä vaikutuksia palvelutarjontaan myös Tuusulan näkökulmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaava-alueen koillisreunassa olevan, Tuusulan kuntaan rajautuvan, erityis-alueen (E) käyttötarkoituksen muuttamista selvitetään kaavatyön kuluessa. Tuusulan kunta haluaakin korostaa, että Tuusulan osayleiskaavoissa esitetyt aluevaraukset huomioidaan kaavasuunnittelussa, siten että kuntarajojen eri puolilla olevat kaava-alueet tulevat toteutuessaan toiminaan toistensa luontaisena jatkeena.

Tuusulan kunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituskatsaus

Kaavan vaiheesta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa internetissä ja Vantaan asukaslehdessä, viimeksi 14.3.2015.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

● Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteen mukainen. Yleis-kaava sisältää alueen tarvitsemat palvelut, kuten huoltoasemat. Se alue, jota ei tarvita erityisalueeksi moottoriratata varten, käytetään maakuntakaavan, Vantaan yleiskaavan ja Tuusulan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti teollisuus- ja varastoalueena.

● Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Keskeisimmät muutokset ovat moottoriradan laajentaminen, meluesteen jatkaminen ja erityisalueen muuttaminen osin teollisuus- ja varastoalueiksi.

● Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Lentomelualueella ja lähellä kolmannen kiitotien lähtöaluetta sijaitsevana alue sopii parhaiten moottoriratatoimintaan, kunhan rata ei kohtuuttomasti häiritse asutusta. Lisäksi tulevan Kehä IV:n liittymän ja Tuusulan puolelle tulevan yritysalueen vuoksi alue soveltuu logistiikkaan. Rakentaminen ei kuitenkaan saa turmella Vantaanjokilaakson arvokasta peltomaisemaa.

● Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015), ”kestävät kehykset asukkaiden arjelle”.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Vaihtoehtoina tutkittiin moottoriradan pysäköintialueiden sekä teollisuus- ja varasto-tonttien ja huoltoasematontin sijoitteluja. Pysäköintialueet on sijoitettu mahdollisimman lähelle moottoriradan sisäänkäyntejä. Huoltoasematontti on sijoitettu Katriinantien varteen kohtaan, jossa tien vieressä ei ole rakentamisrasitteita.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Vantaan kaupungilta kaavoitukseen osallistuivat

- aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*
- asemakaavasuunnittelija *Teuvo Kuparinen* (17.4.2015 asti)
- kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*
- yrityspalvelujohtaja *Leea Markkula-Heilamo*
- tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*
- johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*
- ympäristöinsinööri *Krister Höglund*
- geotekniikkapäällikkö *Heikki Kangas*
- liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*
- maankäyttöteknikko *Jorma Hopponen*,
- suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Johanna Virtanen*, *Elina Kettunen*
- suunnitteluavustaja *Sari Simonen*

Muut viranomaiset ja asiantuntijatahot

- Finavia Oyj / *Hannu Salomaa*
- J-Infra Oy / *Jari Kekkonen*
- Pääkaupunkiseudun Vesi Oy / *Arto Kallio*
- Tuusulan kunta / *Hannu Saarikko*
- Uudenmaan ELY-keskus / *Rolf Nyström*, *Jussi Heinämies*, *Hannu Palmén*, *Hannu Airola*
- Uudenmaan liitto / *Sirkku Huisko*, *Ilona Mansikka*
- Vantaan Moottorirata Oy / *Tapio Päivinen*

Vantaan Moottorirata Oy:n konsultit

- Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy / *Leila Tuominen*
- FGG Suunnittelu ja tekniikka Oy / *Mauno Aho*
- JP-Transplan Oy
- Ramboll Finland Oy / *Jarno Oinonen*
- WSP Finland Oy

5. Asemakaavan kuvaus



Vantaan Vauhtikeskus, havainnekuva.
/ Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy 10.2.2014, Kallaluoto 14.2.2016.

1. Varikkoalue. 2. Rata 1 National 2820 m. 3. Rata 2 National 1590 m. 4. Motocross 1700 m.
5. Pienoisautorata. 6. Kaupallinen alue. 7. Kartingvarikko. 8. Liukkaan kelin rata. 9. Kartinghalli.
10. Mika Häkkinen circuit, kartingrata 1023 m (1471 m).

Pelastushelikopteri.

1780 Paikoitusalue henkilö-autot, autopaikkojen lukumäärä.

115 Paikoitusalue linja-autot, autopaikkojen luku-määrä.

Autopaikkalaskelma

10 000 katsojaa / kilpailupäivä	
Julkinen liikenne	2 500 henkeä
Henkilöautot	1 500 ap
1500 x 3 henkeä	4 500 henkeä
Bussit	100 ap
100 x 30 henkeä	3 000 henkeä
Yhteensä	10 000 henkeä

Isojen kilpailujen aikana Katriinantien liikenne ohjataan Varpukallionkujan kautta.

Alueella on yhteensä 2800 autopaikkaa.

n Kaavaratkaisu perusteluineen

● Katriinantien itäpuoli

Katriinantien itäpuolella toimii Vantaan vauhtikeskus. Voimassa olevan asemakaavan erityisalueen laajuus on perustunut pelastuslaitosten harjoittelualueen sijoittamiseen vauhtikeskuksen ja Tuusulan rajan väliselle alueelle. Harjoittelualuetta ei kuitenkaan tarvita Vantaalla, koska Kuopiossa on Pelastusopisto (1995), joka on valtakunnallinen turvallisuusalan koulutuskeskus.

Sen sijaan Vantaan vauhtikeskuksella on tarve laajentua. Tämä on mahdollista, koska meluvallia on jatkettu itään päin, jossa se kääntyy etelään rinnettä kohti.

Ne alueet, joita ei tarvita vauhtikeskukselle eikä sen pysäköintiin, voidaan muuttaa teollisuus- ja varastokortteleiksi.

Kaavaan on lisätty uusia katuja joko nykyisen ajoyhteyden tai asemakaavaan merkityn ajoyhteyden kohdalle. Katriinantieltä lähtevä Vauhtikeskuksentie on päätulosuunta moottorirata-alueelle. Se mitoitetaan 30 m leveäksi suurille yleisömäärille. Myllykyläntietä lähtevä Lavangontie vie kartinghallille ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradalle. Lavangonkuja vie teollisuus- ja varastotonteille. Lavangonkiventie tarvitaan paitsi toiseksi pelastustieksi vauhtikeskukselle, myös yhteydeksi tuleville tonteille ja lentokentän mahdolliselle logistiikka-alueelle. Nykyinen yhteys lentokentän alueelle Myllypadontietä poistuu.

Moottoriradan melu on hallittavissa, mutta edellyttää korkeaa meluvallia, joka istutetaan Vantaanjokilaakson suuntaan. Kaavaan merkitään meluvallin korkeusasemat. Vallin viereen varataan huoltotie (h).

● Katriinantien länsipuoli

Katriinantien länsipuolelle sijoittuu laaja yleinen pysäköintialue (LP), huoltoasema- ja liikerakennusten alue (LHK) sekä pumppaamoa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alueella on nyt lentoparkki ja Vantaan vauhtikeskuksen pysäköintialue. Alueella ollut oja on putkitettu.

Katriinantie ja Myllykyläntie ovat valtion maanteitä, jotka kaavoitetaan kaupungin kaduiksi, koska teiden molemmin puolin ollaan kaavoittamassa uutta maankäyttöä.

Huoltoasema ja liikerakennus palvelevat paitsi läheistä yritysaluetta ja asutusta, myös ohiajavaa liikennettä ja erityisesti moottoriratata ja kuorma-autoliikennettä. Uusi Varpukallionkujan jatke Katriinantielle tarvitaan, koska sitä voidaan käyttää kilpailujen aikana Katriinantietä korvaavana yhteytenä. Varpukallionkujan pohjoispuoliset alueet liitetään viereisiin virkistysalueisiin.

Samalla koiratoimintakeskukselle kaavoitettua virkistysaluetta laajennetaan.

● Kaavan perustelut

Vauhtikeskuksen laajenemisalue on sekä maakuntakaavassa että yleiskaavassa varattu moottorirata-alueeksi. Sitä aluetta, jota ei tarvita moottoriradalle, voidaan käyttää teollisuus- ja varastoalueena. Yritysalueeksi kehittyvällä alueella tarvitaan huoltoasema; se on tulevaisuuden varaus, lähin huoltoasema on nyt Suokallionkujalla.

Mitoitus

Alue	Kerrosala k-m2	Pinta-ala ha
Erityistoimintojen korttelialue E	35 500	64,7
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET	100	0,1
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet K	1 500	0,5
Kadut ja liikennealueet LP, LT		21,0
Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue LHK	1 500	0,8
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet T	21 065	7,8
Virkistysalueet VL, VU	0	2,3
Vesialueet W	0	0,2
Yhteensä	59 665	97,3

n Aluevaraukset

Korttelialueet

● Erityistoimintojen korttelialue, E (Vantaan vauhtikeskus)
Korttelialue laajenee koilliseen nykyisen asemakaavan erityisalueelle (E). Meluvallia jatketaan ja sen pohjoisosaa korotetaan muutamalla metrillä. Maasto nousee osin niin korkealle, ettei meluvallia tarvitse rakentaa. Rakennusoikeutta korotetaan 16 000 k-m2:sta 25 000 k-m2:iin (9 000 k-m2). Tehokkuusluvuksi muodostuu e = 0,04.

Korttelialue laajenee myös liukkaan kelin harjoitteluradan kohdalla hieman Katriinantien suuntaan. Tällöin liukkaan kelin ajorata mahtuu korttelialueelle. Laajennus noudattaa Katriinantien uutta tiesuunnitelmaa.

Kartinghallin rakennusalan (kar) kohdalta poistetaan merkintä k (alue on varattu kunnan tarpeisiin) ja alueelle tehdään tonttijako. Tontin rakennusoikeudeksi merkitään rakennetun hallin mukaisesti 8 000 k-m2 (nykyisessä kaavassa virheellisesti 800 k-m2). Nykykaavan ajoyhteyden (ajo) kohdalle osoitetaan lyhyehkö katu, Lavangontie.

Alueen eteläosassa Katriinantieltä alkavan ajoyhteyden kohdalle (nykykaavassa ajo) osoitetaan uusi katu, Vauhtikeskuksentie, joka vie vauhtikeskukselle.

Muita muutoksia
- voimassa olevan kaavan pohjavesialueen merkintä pv-1 poistetaan tarpeettomana (III-luokan pohjavesiesiintymä, Lavanko 0109211)
- meluvallin rakennusalan sijainti on tarkistettu meluvallin eteläosassa
- meluvallin korkeusasemat on tarkistettu uuden suunnitelman (Ramboll 2016) mukaisiksi, korkeustasot ilmoitetaan meren pinnasta.
- meluvallin länsi- ja luoteispuolelle on merkitty ohjeellinen huoltotie (h)
- Katriinantien varrelle on lisätty puurivi ja istutettava alueen osa
- kaavaan on lisätty uusi ajoliittymä vastapäätä Katriinantien länsipuolella olevaa ajoliittymää ja uutta Varpukallionkujan liittymäkohtaa
- kaavaan on lisätty ohjeellinen hulevesialue (wh)
- uusi kaavamääräys kar, rakennusala, jolle saa sijoittaa karting-autohallin. kar-merkinnällä varustetulle alueelle saa sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja.
- uusi kaavamääräys kot, rakennusala, jolle saa sijoittaa koulutustiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa huolto- ja kahvilatiloja sekä autojen pysäköintipaikkoja.
- kaavamääräys: Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa asuinalueilla 55 dBA vuosi-keskiarvon (päivänajan 7-22 ekvivalenttitaso vuosikeskiarvona) ylitystä eikä mikään muukaan toiminta saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa moottoriradan ympäristössä. kaavamääräys: Kaava-alueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.
- kaavamääräys: Tekolammet ja hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavat linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien/tekolampien

haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteissa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.
- kaavamääräys: Meluvallin kokonaiskorkeus tulee olla moottoriradan tasosta laskettuna noin 20 – 26 metriä.

Pysäköinti
Autopaikat sijoittuvat ensisijaisesti erityistoimintojen korttelialueelle. Lisäksi Katriinantien länsipuolelle voidaan pysäköidä autoja. Kilpailutapahtumien kävijämääristä on tällä hetkellä vain ennusteita. Pysäköintipaikkoja rakennetaan sitä mukaa kuin kilpailutapahtumien kävijämäärä kehittyy.

Moottoriradan synnyttämä liikenne
Transplan Oy selvitti liikenteen toimivuutta kilpailupäivinä. Mitoitustilanteeksi valittiin normaali viikonlopun kilpailutapahtuma, jolloin arvioitiin, että liikenne on noin puolet 1 – 2 kertaa vuodessa tapahtuvan SM- tai EM- tason kilpailun aiheuttamasta liikenteestä (siis puolet pysäköintipaikoista on käytössä).

Mitoitustilanteen saapuva tai poistuva liikenne ei selvityksen mukaan tule ruuhkauttamaan tieverkkoa. Ruuhkautumista rajoittaa mm. yleisön saapuminen vähitellen. Kilpailujen aikana alueella tulee varautua poliisiohjaukseen ja liikennevaloliittymien valo-ohjauksen muutoksiin.

Myöskään kerran vuodessa tapahtuvat EM-tason kilpailut eivät ruuhkauta tieverkkoa. Isoissa yleisötapahtumissa on liikennekuormituksen tasaamiseksi syytä ohjata sekä saapuva että poistuva liikenne liikenteen toimivuuden kannalta edullisimmille reiteille.

Moottoriradan toteutusvaiheet
Aluksi radalla on tarkoitus ajaa vain kansallisia kilpailuja. Toisessa vaiheessa ajetaan myös PM- ja EM-tason kilpailuja, jolloin pysäköintipaikkatarve kasvaa.

● Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET
Alue varataan pumppaamoa varten. Rakennusoikeus on 100 k-m² ja kerrosluku yksi (I).

● Liike- toimistorakennusten korttelialueet, K
Vauhtikeskuksentien alkukohtaan lisätään liike- ja toimistorakennusten korttelialue K, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m² ja kerrosluku kolme (III). Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: liikkeet 1ap / 35 k-m², toimistot 1ap / 50 k-m².

● Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, T
Myllykyläntien varrella ja Tuusulan kunnan rajalla nykyistä erityisaluetta E muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi T.

Myllykyläntien varrelle kortteliin 34005 saa sijoittaa liiketiloja yhteensä enintään 2000 k-m2, kullekin tontille kuitenkin enintään 500 k-m². Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa. Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Lastausalueet eivät saa sijaita Myllykyläntien suuntaan. Korttelin tonttitehokkuus on e = 0,50. Suurin kerrosluku on kolme (III). Kortteli sijaitsee kaupungin maalla.

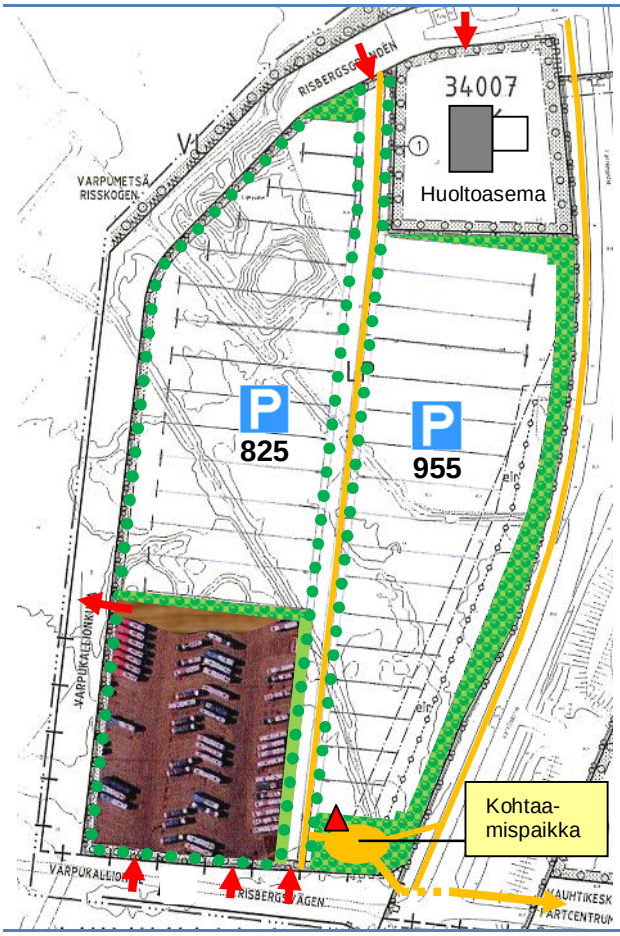
Tuusulan rajalle kortteliin 34006 merkitään rakennusalat ja rakennusoikeudet maanomistuksen mukaan, 500 k-m² kullekin. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavaan ei liity toteuttamissopimuksia, jotka mahdollistaisivat enemmän rakentamista. Alue liittyy Lavangonkiventiehen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: liikkeet 1ap / 35 k-m², toimistot 1ap / 50 k-m², teollisuus 1ap / 100 k-m², varastot 1ap / 150 k-m².

● Yleinen pysäköintialue, LP
Alue on tarkoitettu osin Vantaan vauhtikeskuksen pysäköintiin ja osin lentokentän kaukopysäköintiin. Katriinantien varressa on alue maanalaista johtoa varten ja alue, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita (eir). Alueen halkaisee Musta-putouksenoja, joka on vesilain mukainen vesistö. Huleveden virtausta tulee hidastaa viivytysaltailla niin että ne eivät kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Pysäköintialue toisaalta pienenee alueelle sijoittuvan kadun (Varpukallionkujan) ja huoltoaseman vuoksi, mutta toisaalta laajenee istutettavan alueen supistamisen vuoksi. Alue tulee ympäröidä istutuksin.

Voimassa olevasta asemakaavasta on poistettu varaus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et) ja siihen liittyvä johtovaraus. Alue oli tarkoitettu vedenottamolle, jota ei tarvita.





á Lavangontien pysäköintialue, noin 500 ap.

ß Katriinantien pysäköintialue, noin 1 780 ap ja noin 100 bussipaikkaa, alustava luonnos. Huoltoasema sijoittuu lähelle Katriinantietä eikä voi sijaita etelämpänä rakentamisrajoitteiden vuoksi.

¢ Jalankulkualue. p Veistos kohtaamispaikalla.

TKa 10.2.2016

● Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue, LHK
Alueelle varataan paikka huoltoasemalle. Rakennusoikeus on 1 500 k-m2 ja kerrosluku kaksi (II). Liiketiloista enintään 100 k-m2 saa olla päivittäistavarakauppaa. Tontille ajetaan LP-alueen ajorasitteen (ajo) kautta. Toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: huoltoasemat 1ap / 30 k-m2, liiketilat 1ap / 35 k-m2. Tontin pinta-ala on 7 863 m2.

● Maantien alue, LT
Katriinantie jää Varpukalliontien risteyksestä pohjoiseen maantien alueeksi LT.

● Katualueet
Myllykyläntie ja osa *Katriinantietä* merkitään asemakaavaan kaduiksi, jotka siirtyvät valtiolta kaupungille, koska teiden varteen sijoittuu uutta maankäyttöä. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki ovat laatineet Katriinantien ja Myllykyläntien tiesuunnitelmia.

Katriinantien aluetta laajennnetaan hieman länteen VU-alueelle Katriinantien ja Myllykyläntien risteyksen eteläpuolella, mahdollista kevyen liikenteen ramppia varten. Paikalta alkaisi Katriinantien alittava ja Myllykyläntielle menevä kevyen liikenteen väylä.

Vauhtikeskuksentie on kilpailujen aikana katsojien pääyhteys moottoriradalle.

Varpukallionkuja on Katriinantien varatie. Sen liittymäkohta Katriinantielle on tiesuunnitelman mukaisessa paikassa.

Lavangontie sijoittuu nykyisen ajoyhteyden (historiallisen tien) paikalle ja palvelee kartinghallia ja liukkaan kelin ajoharjoitteluratаa.

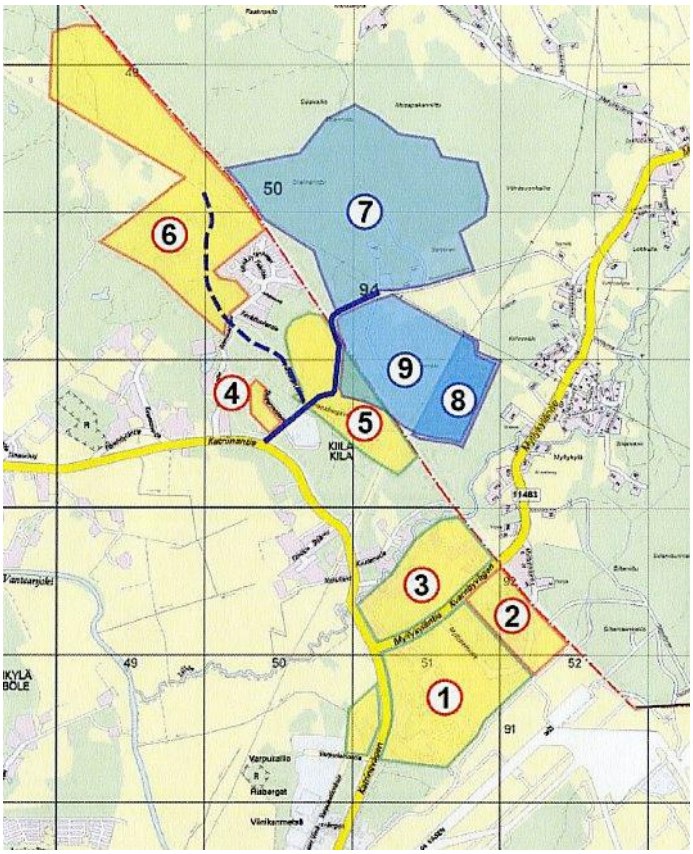
Lavangonkiventie sijaitsee suunnilleen voimassa olevan asemakaavan ajoyhteyden kohdalla. Katu johtaa lentokentän rajalle, toimii moottoriradan pelastustienä ja tarjoaa ajoyhteyden tonteille. Kadun päässä on kääntöpaikka.

● Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, VU
Alueet ovat laajennuksia voimassa olevan asemakaavan VU-alueelle, jonne on kaavailtu koiratoimintakeskusta ja pieneläinten hautausmaata. Alue on säilytettävä maisemallisista syistä avoimena (sma). Alueelle tarvitaan hulevesiallas Myllykyläntien pohjoispuolelle suunniteltua rakentamista varten.

● Lähivirkistysalue, VL
Alueet ovat laajennuksia voimassa olevan asemakaavan VL-alueille. Kiilanrannan kautta osoitetaan ohjeelliset ulkoilu- ja ratsastusreitit (ur, rr), jotka ovat osa kaavailtua Seitsemän veljeksen reittiä Nurmijärvelle. Reitit jatkuvat Katriinantien varressa Kuutamotien suuntaan.

● Vesialue, W
Lillån-joki on kaavassa vesialuetta, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi. Vesi voi muuttaa vedenvirtauskohtaa, mutta uoma säilynee pääpirteissään nykyisessä kohdassa.

n Liikenne



Tarkastelualue ja liikennettä synnyttävät toiminnat.

1 Vauhtikeskus
2 Teollisuus- ja varastoalue
3 Teollisuus- ja varastoalue
4 Kierrätysalue
5 Teollisuus- ja varastoalue
6 Maanläjitysalue
7 Senkkeri, kallionlouhinta-alue
8 Västerskog, kallionlouhinta-alue
9 Senkkerinmäki, maanläjitysalue

Nykyinen liikennejärjestelmä on nyt riittävä alueen liikenteelliselle kysynnälle. Liittymät pystyvät välittämään arkivuorokauden huipputunnin liikennemäärät.

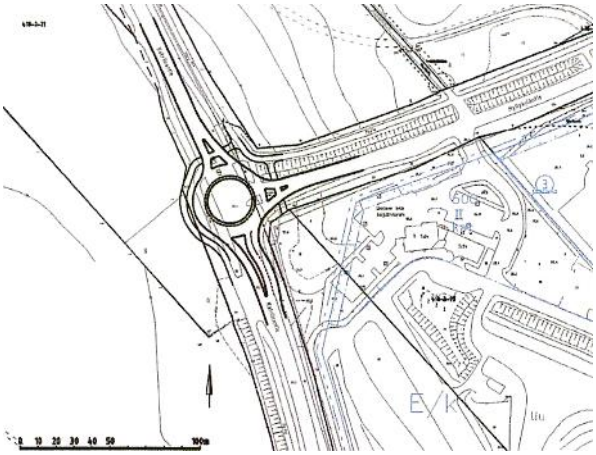
Vuonna 2012 liikenneselvityksessä tarkasteltiin Kiilan alueen tulevien hankkeiden liikenteellisiä yhteisvaikutuksia vuoden 2020 tilanteessa. Liikennemäärien kannalta keskeinen kohde tulevaisuudessa on Katriinantien ja Myllykyläntien liittymässä jo toimiva nykyisin Vantaan Vauhtikeskus.

Tarkastelualueen pääyhteyksiä kuormittavat Vantaan hankkeiden lisäksi heti kuntarajan koillispuolella olevat Tuusulan hankkeet. Ne on otettu mukaan Ruotsinkylä - Myllykylä II osayleiskaavan liikenneselvityksessä (Tuusulan kunta 2012) esitettyjen liikennemäärien mukaisesti.

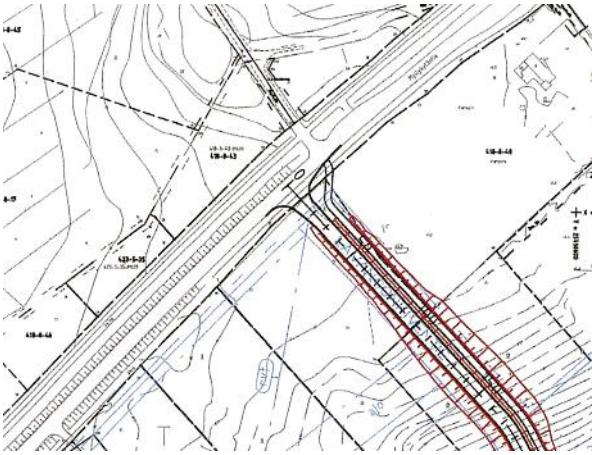
● Katriinantien ja Hanskalliontien liittymä
Liittymän toimivuus nykyjärjestelyillä on hyvä ja liittymää ei ole sen vuoksi tarpeen muuttaa. Raskaan liikenteen suuri määrä kuitenkin edellyttää, että Hanskalliontien ylittävälle kävely-pyörätielle rakennetaan turvallisuuden parantamiseksi keskisaareke. Jos kaikki ennakoidut hankkeet toteutuvat ja raskaan liikenteen määrä nousee ennustetulle tasolle, saattavat myös jalankulkijoiden nappiliikennevalot olla tarpeen.

● Katriinantien ja Myllykyläntien liittymä
Suuret liikennemäärät johtavat nykyisen liittymän ylikuormittumiseen Myllykyläntien haaralla. Liittymän parantaminen kääntyviä kaistoja lisäämällä ei tässä tapauksessa riitä, koska eteläsuunnasta liittymään saapuva liikennevirta on suuri. Toimivuus edellyttää liittymän rakentamista kiertoliittymäksi niin, että siinä on etelän suunnasta kaksi kaistaa: joista toinen johtaa Myllykyläntielle ja toinen Katriinantielle pohjoiseen.

Tavalliseen yksikaistaiseen kiertoliittymään verrattuna rakennuskustannusten ero on varsin pieni. Lisäkaista on mahdollista rakentaa myös myöhemmin, jolloin ensivaiheessa liittymä muutetaan yksikaistaiseksi kiertoliittymäksi ja toimivuusongelmien ilmaantuessa liittymään lisätään toinen kaista etelästä.



Katriinantien ja Myllykyläntien kaksikaistainen kiertoliittymä.



Myllykyläntien ja Lavangonkiventien liittymä.

● Myllykyläntien ja Lavangonkiventien liittymä

Liittymän toimivuus ennustetuilla liikennevirroilla on hyvä eikä liittymässä tarvita toimivuuden vuoksi erillisiä kääntymiskaistoja. Liittymään ei ole myöskään lisätty ajoneuvoliikenteen saarekkeita, koska ne haittaavat Lavangonkiventielle kääntyviä raskaita ajoneuvoja. Liikenneturvallisuuden vuoksi saarekkeita ei tarvita Lavangonkiventien haaralla, koska kävely-pyörätie sijaitsee Myllykyläntien toisella puolella.

Lavangonkiventien kävely-pyörätie ylittää Myllykyläntien liittymän koillispuolella. Kun Lavangonkiventietä vastapäätä olevan alueen suunnitelmat tarkentuvat, saattaa kävely-pyörätien ylityspaikkaa olla tarpeen siirtää.

Lavangonkiventien tarkemassa suunnittelussa tulee tarkastella kävely-pyörätien turvallisuus Myllykyläntien ylityksessä. Tuusulan puolella Myllykyläntien ylittävät kävely-pyörätiet on suunniteltu toteutettaviksi saarekkeellisina. Sama on syytä ottaa huomioon Lavangonkiventien ja Myllykyläntien liittymän suunnittelussa

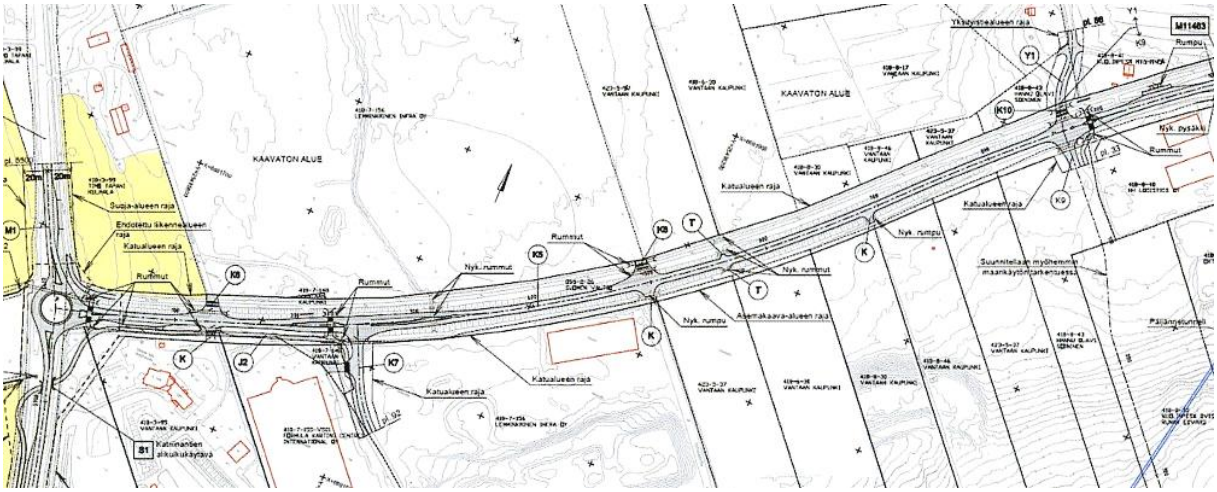
● Yhteys lentokentälle

Lavangonkiventie johtaa lentokenttäalueen rajalle. Katua voidaan käyttää lentokenttä-alueelle mahdollisesti sijoittuvan logistiikkatoiminnan ajoyhteytenä. Katu korvaa poistuvan Myllypadontien ajoyhteyden.

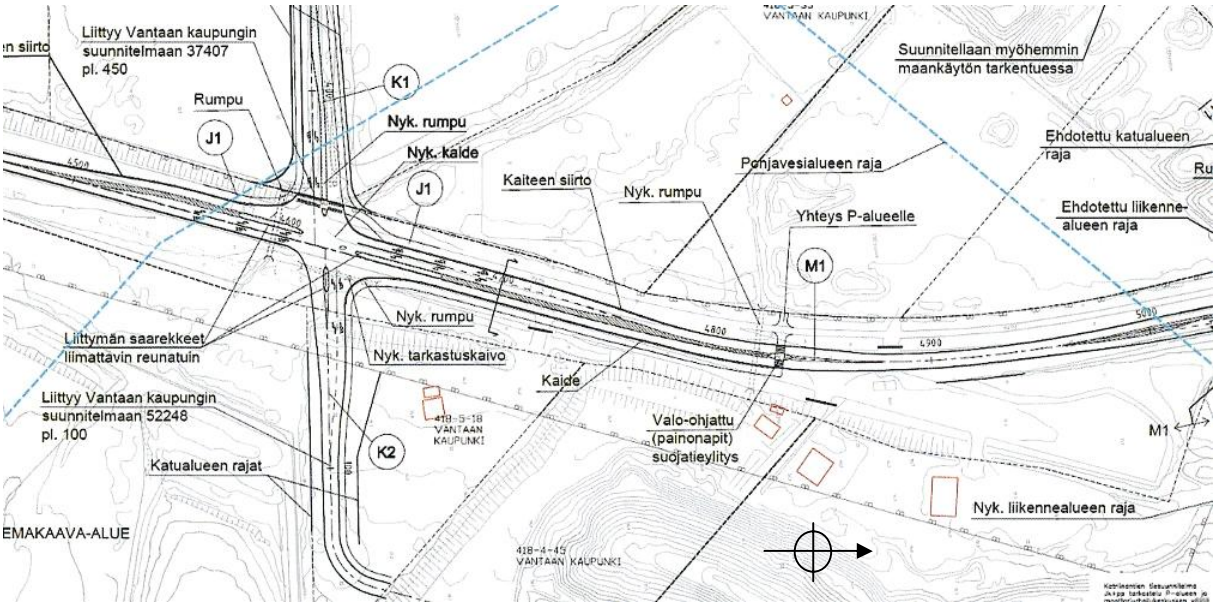
● Pelastusreitit

Lavangokiventien yhtenä tarkoituksena on saada moottorirata-alueen pohjoisosaan pelastustie, jonka kautta pääsee tie- ja katuverkkoon. Toinen pelastustie on Vauhtikeskuksentie alueen eteläosassa. Nämä kadut muodostavat hätätilanteessa pelastus- ja pakoreitit. Hätätilanteessa pako moottorirata-alueelta on mahdollista myös suoraan meluvallien yli, koska meluvallit ovat niin loivapiirteisiä, että niiden yli pääsee kiipeämään.

Moottorirata-alueelta rakennetaan ajoyhteys Lavangonkiventielle. Ajoyhteydestä tulee melko jyrkkä, koska moottorirata-alue sijaitsee Lavangontietä alempana ja välissä on kallioinen mäki. Pituuskaltevuutta pyritään pienentämään ajoyhteyden mutkittelulla.



Myllykyläntie.



Katriinantie / Vauhtikeskuksentie.

● Uudet kadut

Uusia katuja ovat Lavangonkiventie, Lavangontie, Vauhtikeskuksentie ja Varpukallionkujan jatke pohjoiseen. Näistä vain Lavangonkiventielle on tehty yleissuunnitelma. Katujen aluevaraukset ovat riittävän leveitä katujen rakentamiseksi.

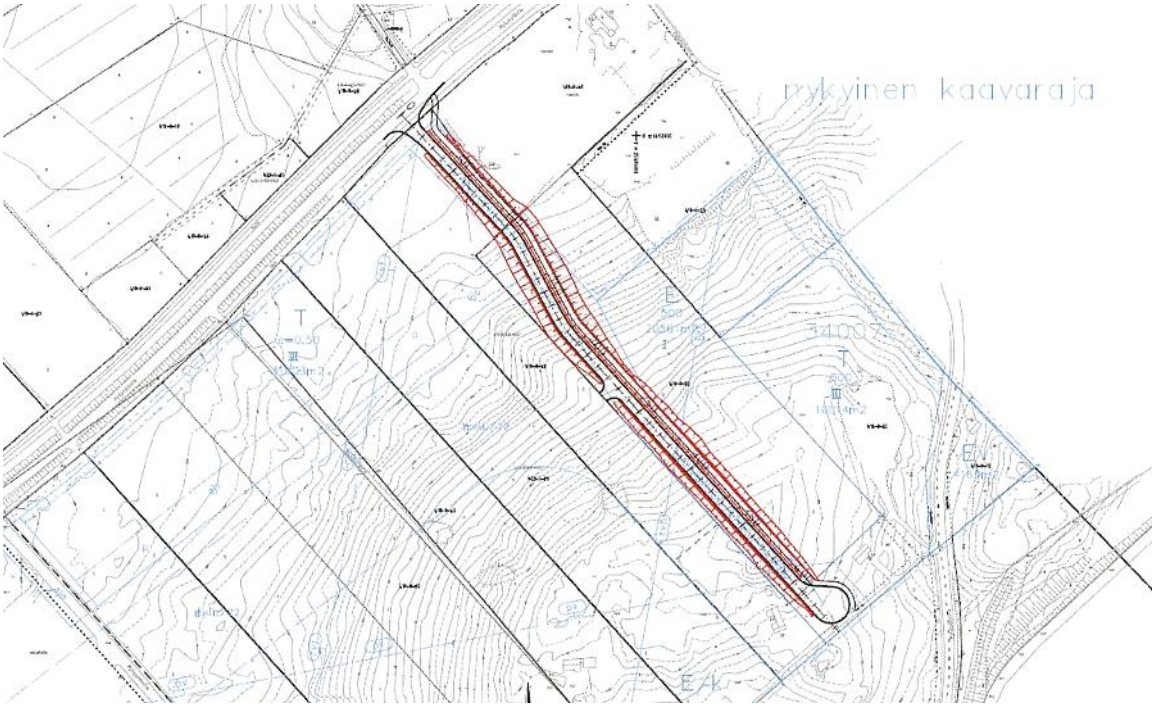
Lavangonkiventien katualuevaraus on huomattavasti leveämpi kuin ajoradan ja kävely-pyöräilytien tilantarve. Tämä johtuu siitä, että katua osin pengerrettävä ja louhittava, jotta kadun pituuskaltevuudesta ei muodostu liian jyrkkää. Kadun luiskat sijoittuvat katualuevaraukselle.

● Liikenne ja liikenneturvallisuus

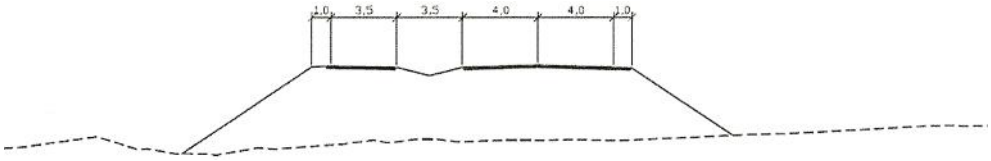
Liikenneturvallisuutta on edistetty liikenneverkon jäsentelyllä, kevyen liikenteen erottelulla ja varaamalla tilaa suojatiejärjestelyille. Vantaan Moottorirata Oy:n on järjestettävä tapahtumien liikenneyhteydet selvityksen mukaan niin, että tieverkon kapasiteetista ei käytetä kohtuutonta osaa moottoriradan tarpeisiin.

● Kevyt liikenne

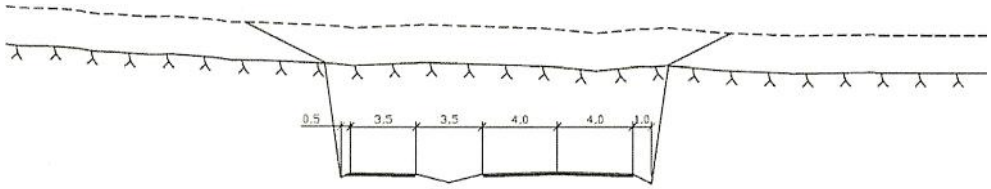
Katriinantien länsipuolella ja Myllykyläntien pohjoispuolella on erillinen kävely-pyörätie. Samoin Lavangonkiventiellä on suunnitelmassa erillinen jalkakäytävä.



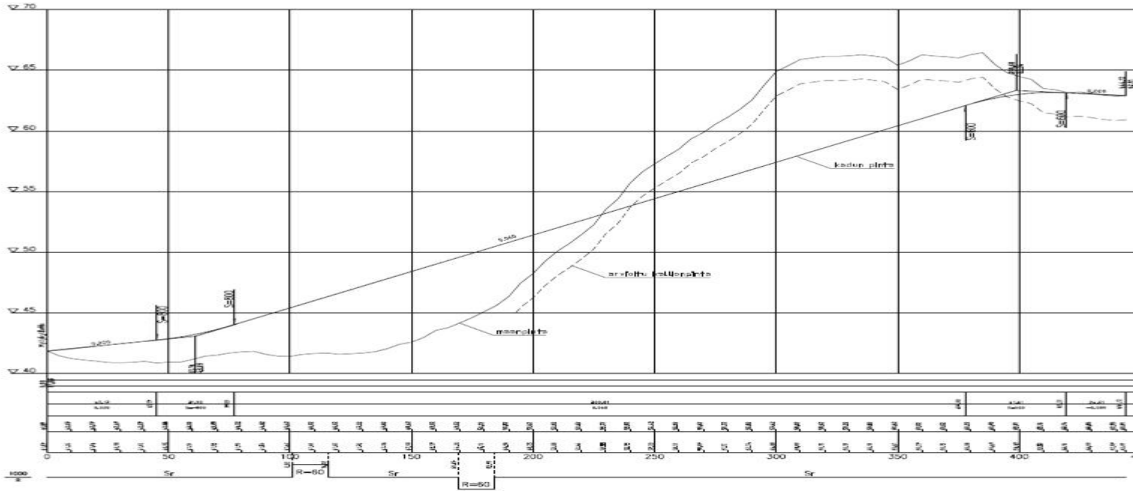
Lavangonkiventie.



Lavangonkiventien poikkileikkaus, PL 100. Katu on penkereellä.



Lavangonkiventien poikkileikkaus, PL 320. Katu on leikkauksessa.



Lavangonkiventien pituusleikkaus.

n Tekninen huolto

Hulevesien hallinta

Asemakaava-alue on Päijännetunnelin suoja-alueella, joten rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Pintavalunnan vähentämiseksi ja imeytymisen lisäämiseksi tonteille muotoillaan painanteita, joista vesi imeytyy maahan. Imeytysalueiden sijoitus riippuu maaperästä. Lentoaseman läheisyyden vuoksi lintuja keräämiä elementtejä vältetään. Pohjavesialueella tulee imeyttää vain puhtaita vesiä.

Rinteessä sijaitsevien tonttien hulevesien hallitsematon valuminen alemmalle tontille on estettävä niskaojin. Ojien tai painanteiden vesien johtaminen rinteessä on toteutettava tonttien kesken yhteistyössä, jotta vesi saadaan johdettua hallitusti eteenpäin.

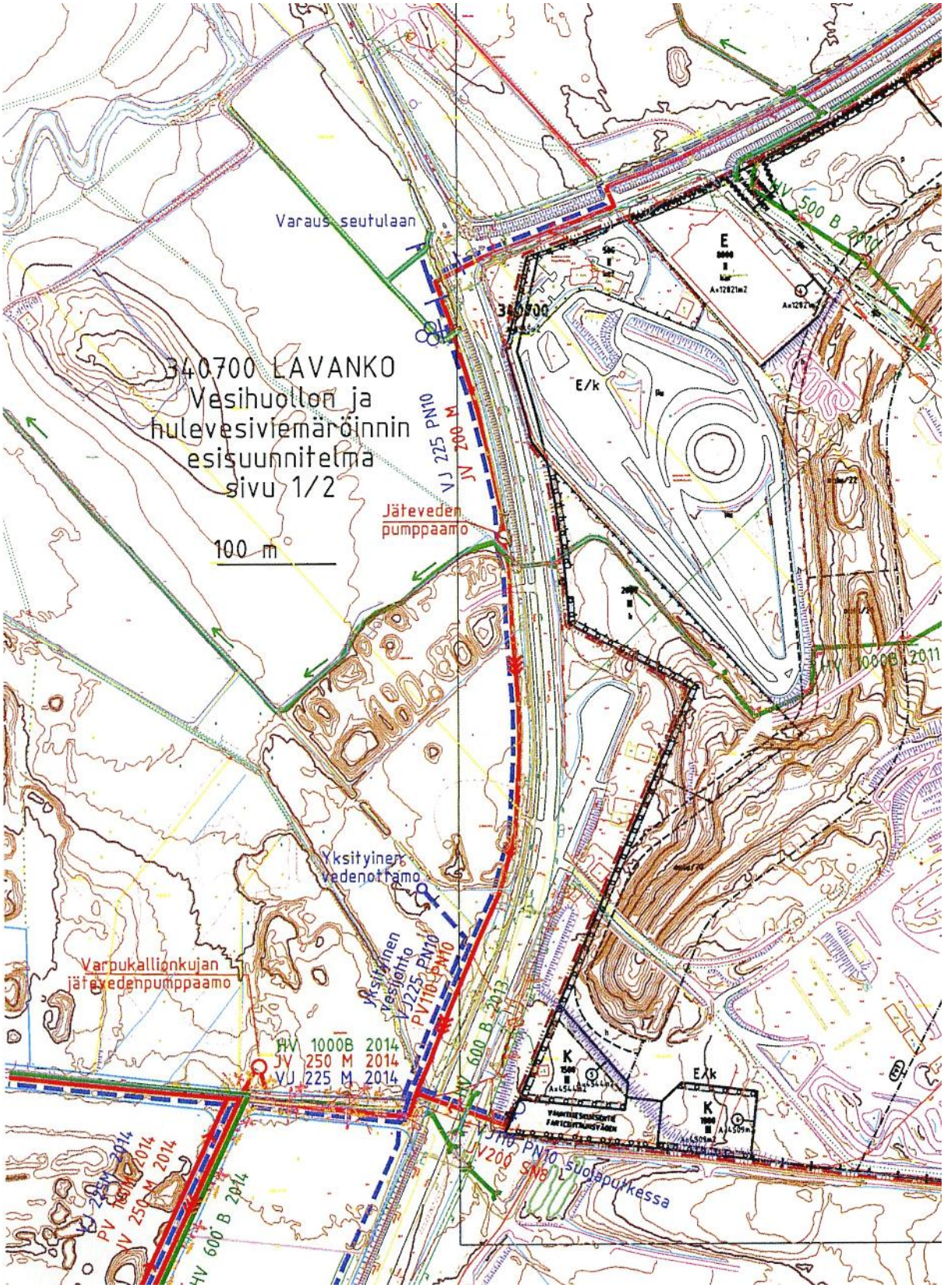
Hulevesien hallinta toteutetaan kiinteistökohtaisesti tai sopimuksiin perustuen kiinteistöjen yhteistyönä. Tonteilla hulevettä pyritään viivyttämään ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Mitoitussadetilanteessa tontilta lasketaan poistuvaksi samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus suunnitellaan siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköinti-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten suunnitellaan hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Vauhtikeskuksen alueella on maa-ainesten ottoalue, jonka kuivattamiseksi nykyisin pumpataan vettä. Vauhtikeskuksen rakentamisen yhteydessä maanpinta on suunniteltu nostettavaksi siten, että alue kuivattuu painovoimaisesti rakennettujen rumpujen HV 500 ja HV 1000 kautta. Rata-alueen hulevedet johdetaan pääasiassa painanteita pitkin alueelle rakennettavaan huleveden viivytysaltaaseen. Osassa allasta on pysyvä vesitila, jota käytetään mm. motocross-radan kastelemiseen pölyämisen vähentämiseksi.

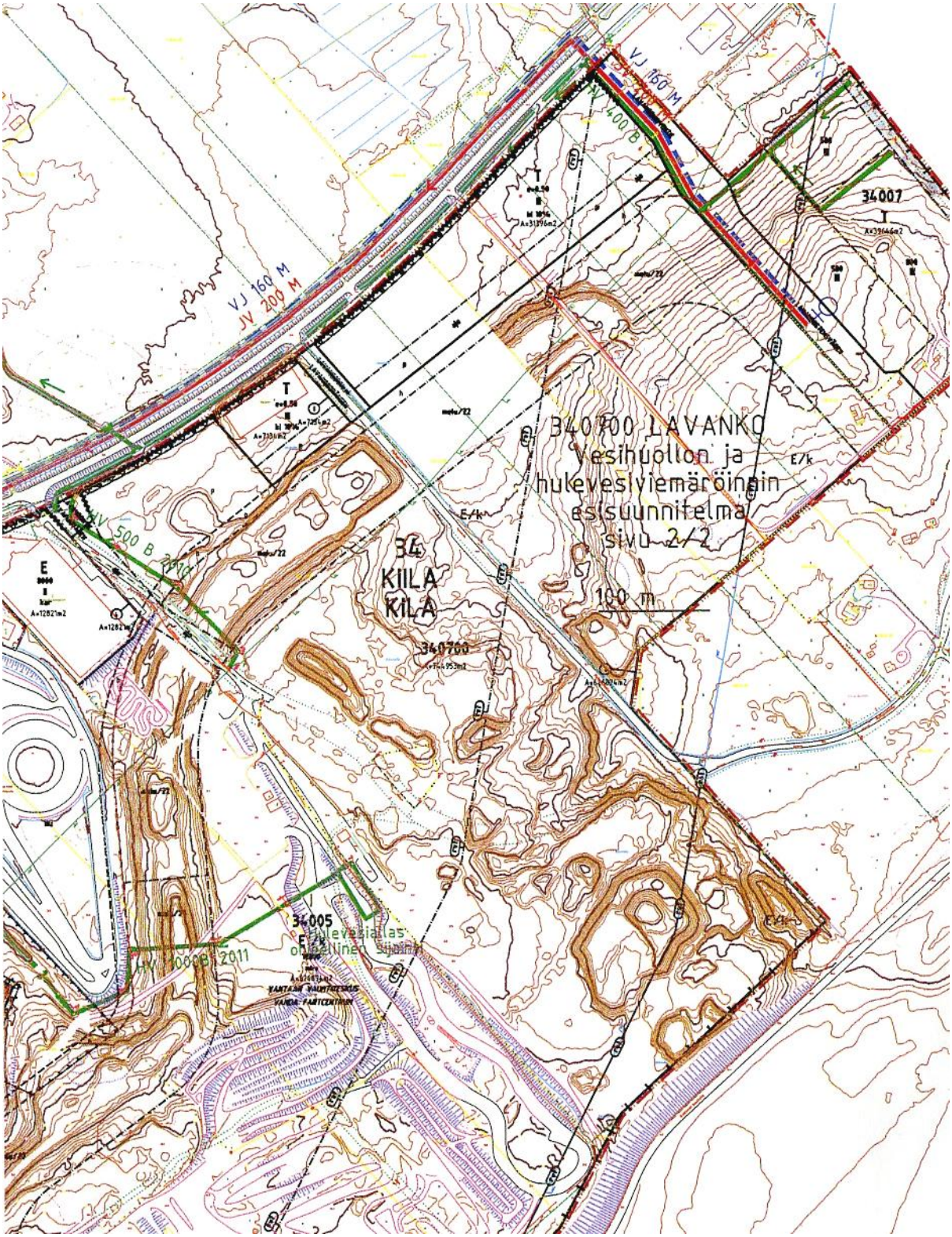
Vesihuolto

Kaavaan on tehty vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin yleissuunnitelma.

Kaava-alue liitetään Viinikanmetsän vesihuollon runkoverkostoon. Jätevesiviemäröintiä varten tarvitaan jätevesipumppaamo. Hulevedet johdetaan pääasiassa avouomissa, mutta vesihuoltoverkoston rakentamisen yhteydessä osalle alueesta rakennetaan myös hulevesien putkiviemäriverkostoa.



Vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma, eteläosa.



Vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin yleissuunnitelma, pohjoisosa. Elina Kettunen 2015

Päijännetunneli

Tunnelin suojavyöhykkeen (alle 200 m tunnelin keskilinjasta) raja on merkitty kaavakartalle. Tunnelin vaurioitumisriski on huomioitava tällä alueella aina, kun louhinta ulotetaan tason +43.0 alapuolelle. Louhintasuunnitelmista tulee pyytää lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä. Samoin toimitaan tunnelin ulommalla selvitysvyöhykkeellä (200 – 500 m tunnelin keskilinjasta), mikäli louhinta ulotetaan tason +38,0 alapuolelle. Mittavissa louhintatöissä lausunto PSV :ltä on pyydettävä aina louhittaessa lähempänä kuin 500 m tunnelin keskilinjasta.



Mustaputouksenoja. Sen molemmin puolin ovat pysäköintialueet. TKa 25.4.2015

Raakavesitunnelin (Päijännetunnelin) suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa, kuten vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä, joka voi vaarantaa Päijännetunnelin veden tai pohjaveden laadun. Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.

Päijänne-tunnelin veden saastumisen ehkäisyyn liittyvässä alueen käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ja edellytettävä varmoja, parasta käyttökelpoista tekniikkaa (BAT) edustavia toimenpiteitä ja rakenteellisia suojauksia, koska maassa ja kalliossa oleva pohjavesi on vuorovaikutuksessa Päijännetunnelin veden kanssa.

Pohjavesialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

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

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Maa- Vesi Oy:n selvityksessä on tarkasteltu kaavahankkeen vaikutuksia Päijännetunneliin.



Vähäjoki (Lillån) Kiilan sillalta lounaaseen. TKa 25.4.2015

n Nimistö

Kaavaan annetaan seuraavat nimet:

- Katriinantie, Katrinevägen, 1976, Katrinebergin kartanon mukaan.
- Kiilanranta, Kilastranden Lähivirkistysalue Kiilanpellon luona. (Nr 17.8.2015)
- Kiilansilta, Kilabron, 1935 Kilansilta, Kilabron, 1953 Kiilansilta, jne. (Nr 30.5.2011)
- Koiratoimintakeskus, Hundskolningscentrum Alue on kaavoitettu koiratoimintakeskusta varten. (Nr 10.10.2007)
- Lavangonkiventie, Lavangostensvägen Seutulasta Ruskeasannalle vieneen tien varrella on ollut iso siirtolohkare, 1935 ja 1978 Lavangosten, 1963 sanottu lavangosteen, 1971 lavaŋŋoŋkivi. Kerrotiin, että kivi kääntyi ympäri, kun kirkonkellot kuultiin. Paikalla on ollut kohtalaisen pyöreä, mutta päältä lattea noin 2 – 3 metriä korkea kivi aivan tien reunassa, mäessä alas Mottmossenille. (SLS 1963; Kotus 1971; Nr 10.9.2012)
- Lavangonkuja, Lavangogränden Uusi katu, katso seuraavaa. (Nr 19.5.2014)
- Lavangontie, Lavangovägen Seutulasta Ruskeasannalle vieneen tien etelä-puolella on ollut korkea mäki, 1935 ja 1958 Lavangobacken, 1963 Lavangobakkan, 1965 Lavangonmäki, Lavangobacken, 1966 Lavankonmäki, 1969 Lavanko, Lavangobacken, 1971 sanottiin lavaŋŋommäki. Nimi esiintyy vielä kartassa, vaikka mäki on hävinnyt kolmannen kiitotien myötä. Lavanko on yleistynyt tarkoittamaan moottorirataa ja liukkaan kelin harjoitusrataa. Nimi sisältää sanan lava, loppu-osa -nko on johdin. (Nr 10.9.2012)
- Myllykyläntie, Kvarnbyvägen Nykyinen Myllypadontie on ollut 1931 Till Kvarnby i Tusby, 1955 Ruotsinkyläntie, 1974 Myllykyläntie (Tuusulassa), 1979 Myllykyläntie, Kvarnbyvägen (Vantaalla). Tie oikaistiin 1990-luvulla. Tällöin vanhasta tiestä tuli Myllypadontie, Kvarndammsvägen, joka on myös Helsingissä ja Espoossa, ja uusi tieosuus sai vanhan nimen Myllykyläntie.
- Vantaan vauhtikeskus, Vanda fartcentrum Nimetty 1996. (Kala 31.1.1996)
- Vauhtikeskuksentie, Fartcentrumsvägen Katu on yleisön pääyhteys Vantaan Vauhtikeskukselle. Helsingissä on Vauhtitie ja Keimolanmäellä on Vauhtikuja. (Nr 14.4.2014)
- Varpukallionkuja, Risbergsgränden Vanhasta nimestä Risberget. (Nr 13.12.2000)
- Varpukalliontie, Risbergsvägen Vanhasta nimestä Risberget. (Nr 13.12.2000)
- Varpumetsä, Risskogen 2002, lähivirkistysalue, edellisten mukaan.
- Vähäjoki, Lillån 1749 Wähäjoki, 1912 Kila å, 1935 Lillån jne., rinnakkaisnimiä 1961 Tuusulanjoki ja 1966 Pikkujoki. Vertailunimi Isojoelle eli Vantaanjoelle.

n Ympäristön häiriötekijät

● Lentomelu ja tiemelu
Lentomelu ja tiemelu on käsitelty edellä kaavan lähtökohdissa.

● Moottoriradan melu
Moottorirata-alueen laajentamisen vuoksi on laadittu uusi meluselvitys 2.5.2013 ja uudet melukartat 14.4.2014 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy), jotka osoittavat, että melu jää asuinalueella huomattavasti alle vaadittujen ohjearvojen. Meluselvityksen perusteella meluvallia on korotettu, jolloin melutaso on laskenut varsinkin Tuusulassa.

Meluvallin korkeusasemat esitetään asemakaavassa ja ne perustuvat Ramboll Oy:n suunnitelmaan 4.2.2016.

Vantaan moottoriradan meluselvityksen päivitys
/ FCG suunnittelu ja tekniikka Oy 10.7.2015 / 0225-P20195P003

● Taustaa
Vantaan moottoriradalla on voimassa asemakaava 340400, Kv 19.5.2008. Moottoriradan rakentaminen on käynnistynyt meluvallin rakentamisella.

Kaavoituksen yhteydessä FCG Suunnittelukeskus Oy laati vuonna 2008 meluselvityksen 0225-C8579. Ratasuunnitelmien muutosten takia FCG Finnish Consulting Group Oy laati 2011 – 2012 meluselvityksen päivitykset 0225-P10953P001 ja P13958P001 sekä 2013 – 2014 päivitykset FCG 0225-P20195P001 ja P002. Tämä selvitys tehtiin, koska meluesteen korkeutta oli tarve muuttaa. Myös karting- sekä asfalttiratojen geometriat olivat aiemmista hieman muuttuneet.

● Ympäristömelun ohjearvot
Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Vaikka päätöksen perusteluissa mainitaankin, ettei ohjearvoja sovelleta moottoriratameluun, niitä käytetään yleisesti yhtenä arviointiperusteena.

1. Yleiset melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992)

Ulkona	$L_{Aeq,\ klo\ 7\text{-}22}$	$L_{Aeq,\ klo\ 22\text{-}7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnon-suojelualueet	45 dB	40 dB [3) 4)]
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.
2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Uudella alueella tarkoitetaan pääsääntöisesti vähintään korttelin kokoista, kaavaa laadittaessa rakentamatonta aluetta, joille luodaan uutta infrastruktuuria ja jolla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan uutta. Tulkintaan vaikuttaa lisäksi alueen sijainti muihin alueisiin nähden.

Moottoriratamelu koetaan yleensä häiritseväksi ja siksi sille on myös ehdotettu yllä esitettyjä pitkän ajan keskiarvoja tiukempia vaatimuksia. Edellä mainitut ohjearvot ovat pitkän ajan keskiarvoja, ja melu voi jäädä ohjearvoja pienemmälle tasolle, vaikka se päiväkohtaisesti tarkasteltuna ohjearvon ylittäisikin. Tästä syystä Sosiaali- ja terveys-

ministeriö on v. 1992 antanut ohjeen, jolla rajoitetaan tällaisten meluisampien päivien lukumäärää:

2. Ohjearvon päiväkohtaiset ylittymiset

Ylitys ohjearvoon verrattuna dB $L_{Aeq\ 1päivä}$	Suurin päivien määrä vuodessa
+ 15 ... 20 dB	10 ... 15 pv
+ 10 ... 15 dB	20 ... 25 pv
kaikki ylitykset yhteensä	36 pv

Esimerkkinä esitetään myös ruotsalaiset ohjearvot moottoriratamelulle:

3. Ruotsalaiset melutasojen ohjearvot moottoriratamelulle ulkona

Alue	$L_{Amax,}$ arkisin klo 7-18	$L_{Amax,}$ arkisin klo 18-22 sekä sunnuntaisin ja pyhäpäivinä klo 7-18
Asuinalueet	60 dB	55 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, ulkoilu- ja virkistysalueet	55 dB	50 dB

● Lähtötiedot

Maastoaineisto
Melulaskentaa varten alueesta laadittiin digitaalinen kolmiulotteinen maastomalli. Maastomallin pohjana oli Vantaan kaupungin aiempiin meluselvityksiin toimittama kartta-aineisto, jota täydennettiin uusien ratasuunnitelmien aineistolla.

Katsomo/meluvalli on sen rakennussuunnitelman mukainen. --- Asfaltti- ja karting-radat päivitettiin Mericon Oy:n piirustuksen 11.5. mukaiseksi. --- Asfalttiradan korkeusasemaa ei piirustuksissa esitetty ja sen oletettiin myötäilevän piirustukseen merkittyjä suunnitelmakorkeuksia. Rata-alueen maaston tasaus oletettiin myös näiden mukaiseksi.
(Poistettu yksityiskohtia.)

Radat ja lajit
Liitteessä 1 on esitetty ratojen sijainnit. Motocross-rata on entisellä paikallaan alueen lounaispäässä Karting-rata on alueen keskellä kaakkoisrajan tuntumassa. Asfalttirata on alueen pohjoisosassa. Alueella ajetaan myös Supermotoa. Sen radasta ei ollut tarkkaa piirrosta, mutta se sijaitsee alueen kaakkoisreunalla. Sen aiheuttama melu on sisällytetty motocross-radan meluun.

Motocross
Kalusto ja ajomäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksissä.

Karting
Kalusto ja ajomäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksissä.

Asfalttirata
Kalusto ja ajomäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksissä.

Käyttäjämäärät
Käyttäjämäärät ovat samat kuin 2011 – 2014 selvityksessä.

Rataa samanaikaisesti kiertävien ajoneuvojen suurin lukumäärä vaihtelee lajeittain, samoin ajoneuvojen melupäästö. Melun maksimiarvoa laskettaessa käytettiin kullekin radalle meluisinta lajia ja radalle säännöissä määriteltyä suurinta ajoneuvomäärää:

4. Radalla samanaikaisesti olevien ajoneuvojen määrät

Rata	Harjoittelu	Kilpailu
Motocross	10	30
Karting	10	30
Asfalttirata / National	3	25

Melun kilpailupäivän keskiäänitasoon vaikuttaa kilpailijoiden lukumäärän lisäksi myös ajoaikojen pituus. Päivittäinen käyttö harjoittelussa painottunee alkuiltaan ja kilpailupäivinä aamu- ja iltapäivään. Yöaikaista (klo 22-7) toimintaa ei ole.

5. Ratojen ajoajat päivässä

Rata	Harjoittelu, h	Kilpailu, h
Motocross	10	5,5
Karting	5	5
Asfalttirata / National	5	5

Melun keskiäänitasoon vaikuttavat kaikkien lajien päivittäiset käyttöajat sekä harjoittelu- ja kilpailupäivien lukumäärä vuodessa. Samaa rataa käyttävien eri lajien edustajien ilmoittamat harjoittelu- ja kilpailupäivien enimmäismäärät laskettiin yhteen ratakohtaisiksi harjoittelu- ja kilpailupäivien vuosittaisiksi lukumääriksi.

Pääsääntöisesti harjoittelu tapahtuu työpäivinä ja kilpailut viikonloppuisin. Ajokausi on ympärivuotisia rallicrossia ja jokamiesluokkaa lukuun ottamatta noin 1.4. – 15.10. Alla olevan taulukon käyttömäärien toteutuminen edellyttäisi usean radan samana päivänä tapahtuvaa käyttöä, mikä käytännön järjestelyjen takia on epätodennäköistä.

6. Ratojen käyttöpäivät vuodessa

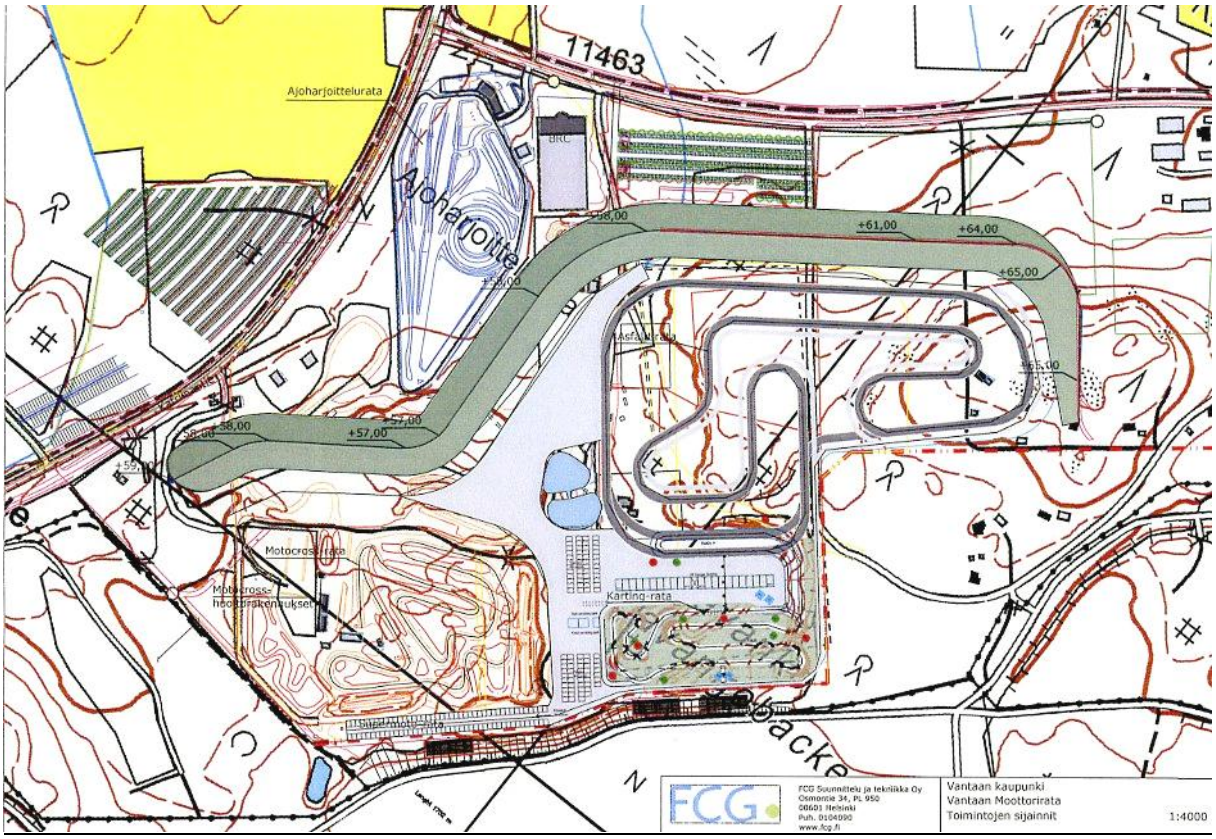
Rata	Harjoittelu	Kilpailu
Motocross	120	10
Karting	120	10
Asfalttirata / National	100	10

● Menetelmä

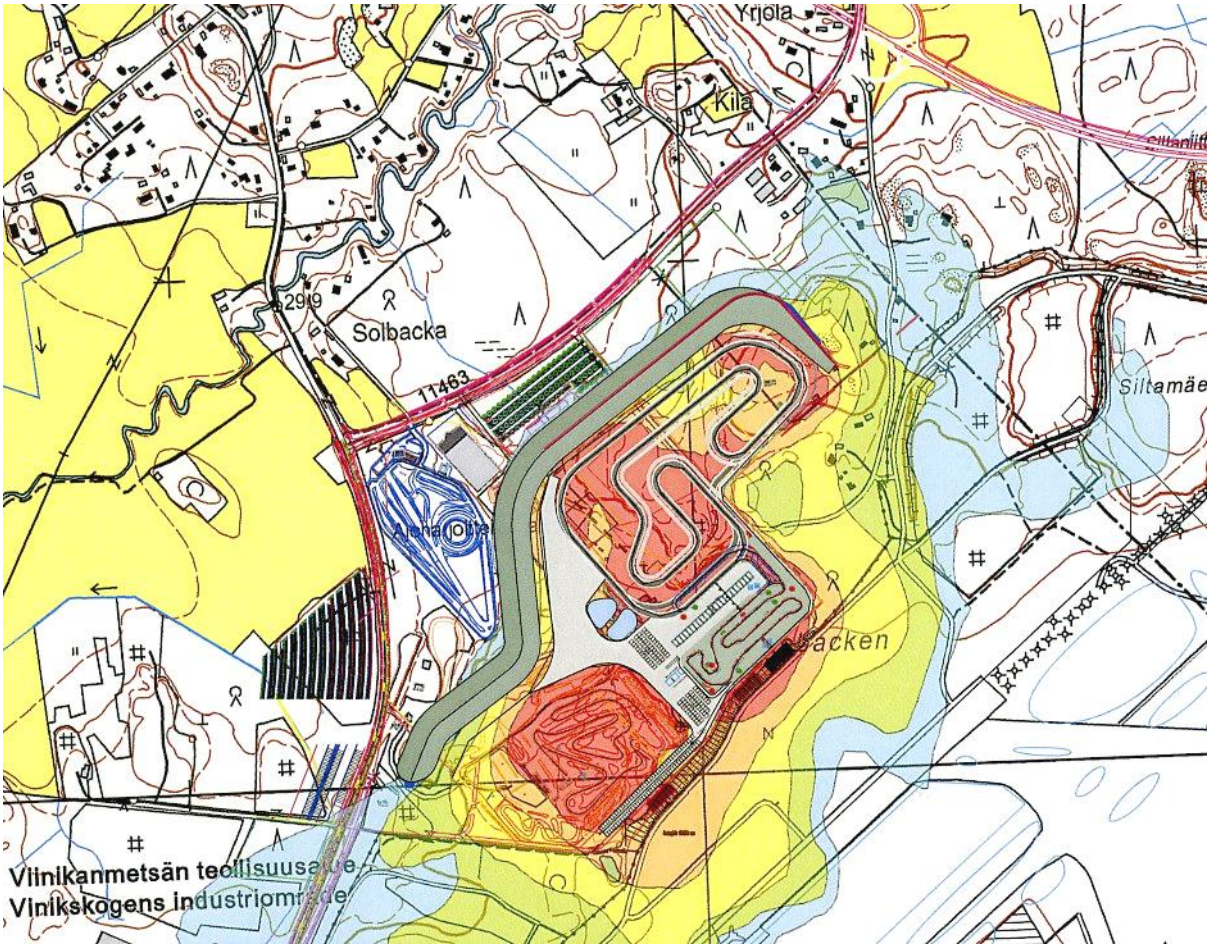
Melulaskennat tehtiin Suomen Akustiikkakeskuksen kehittämällä Akus-melulaskentaohjelmalla. Ohjelma käyttää melun leviämisen mallintamiseen digitaalista maastomallia ja pohjoismaista moottoriratamelun laskentamallia.

Laskennoissa melutasot laskettiin pisteisiin, jotka sijaitsevat 20 metrin välein tarkasteltavalle alueelle sijoitetussa ruudukossa. Laskentapisteiden korkeus oli pohjoismaisten mallien mukaisesti kaksi metriä maan pinnasta. Ohjelmalla laadittiin laskennan tulosten perusteella keskiäänitasojen käyrät 5 dB portaissa välille 45 – 65 dB ja enimmäisäänitasojen 50 – 65 dB.

Melukartat laadittiin radoittain kilpailupäivän maksimi- ja keskiäänitasoille, harjoituspäivän maksimi- ja keskiäänitasoille sekä kaikkien lajien yhteisvaikutuksen huomioivana keskiäänitasolle.



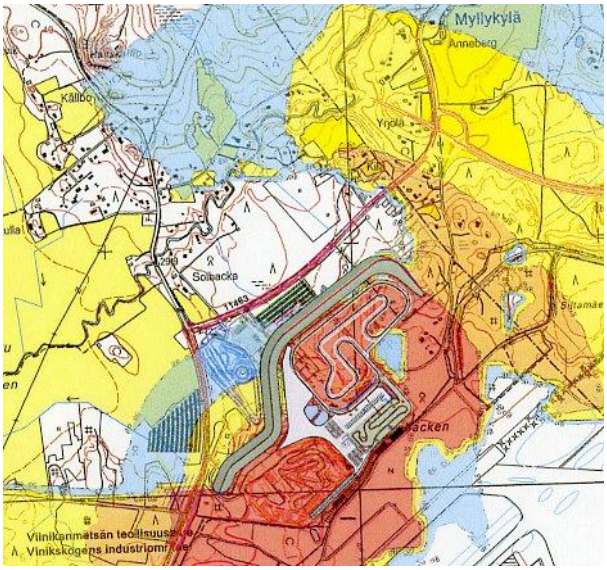
Toimintojen sijainnit. / FCG 14.4.2014



£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq klo 7 – 22)

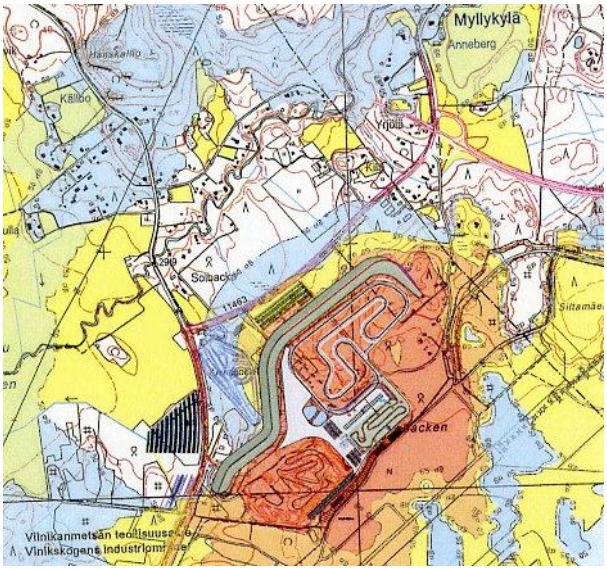
Keskiäänitaso radan kaikista toiminnoista. / FCG 14.4.2014

Seuraavilla sivuilla erilaisia melutilanteita. / FCG 14.4.2014



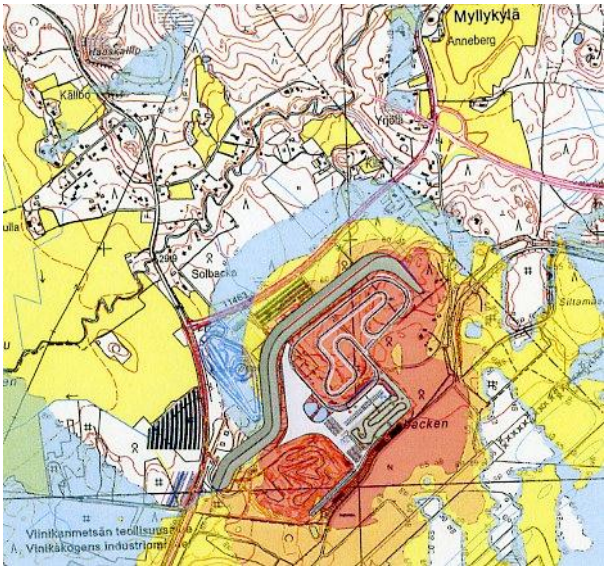
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Motocross-rata, kilpailun aik. maksimiäänitaso



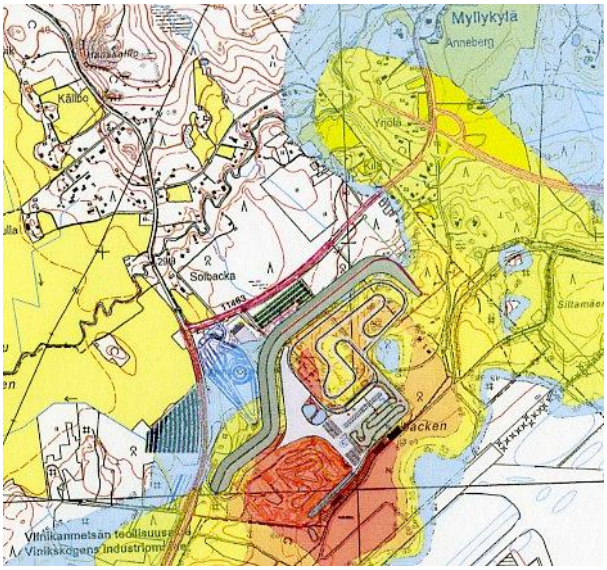
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Karting-rata, kilpailun aikainen maksimiäänitaso



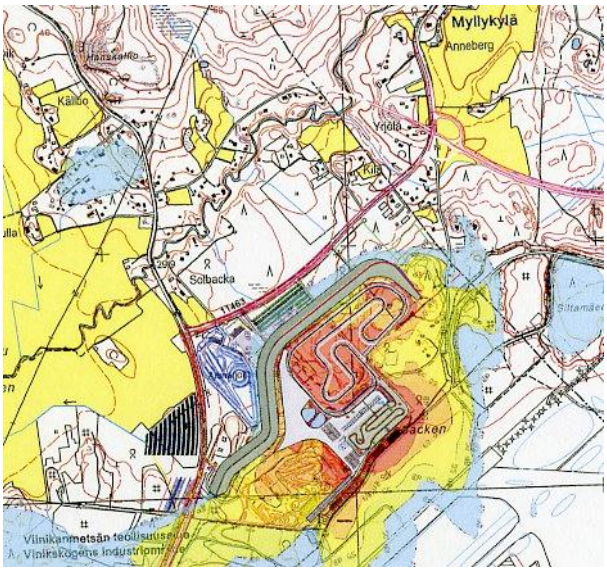
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Asfalttirata, kilpailun aikainen maksimiäänitaso



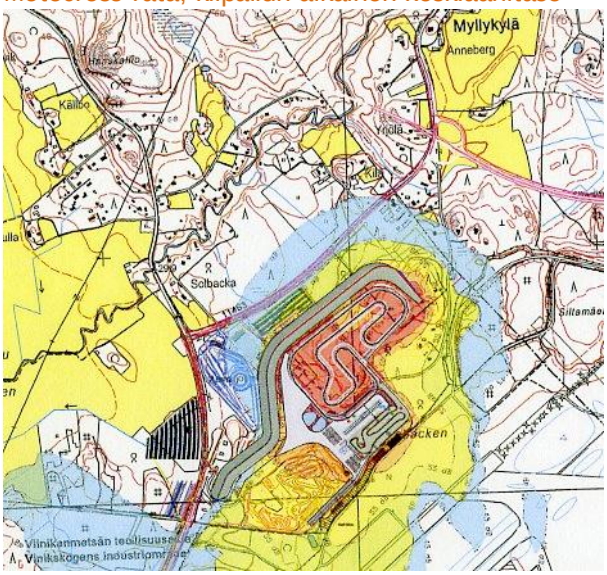
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Motocross-rata, kilpailun aikainen keskiäänitaso



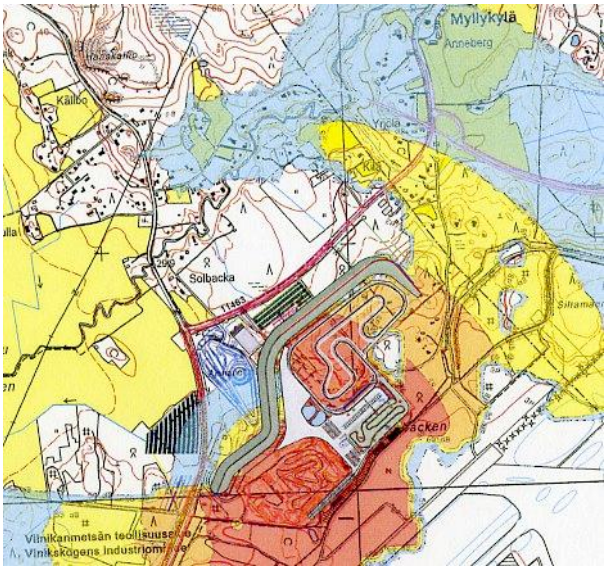
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Karting-rata, kilpailun aikainen keskiäänitaso Leq



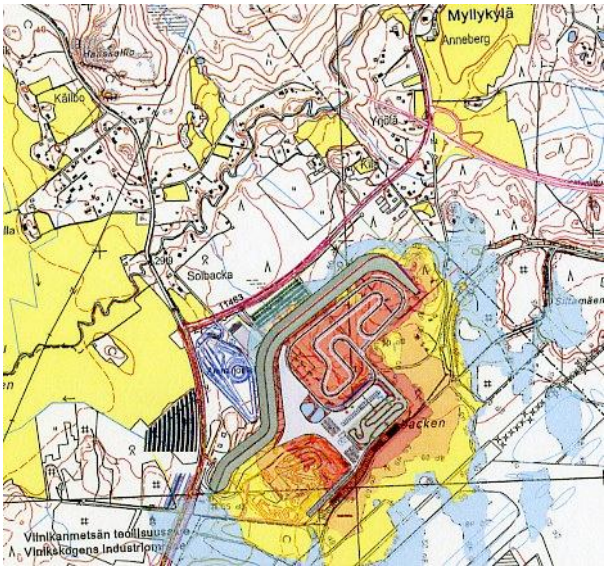
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Asfalttirata, kilpailun aikainen keskiäänitaso Leq



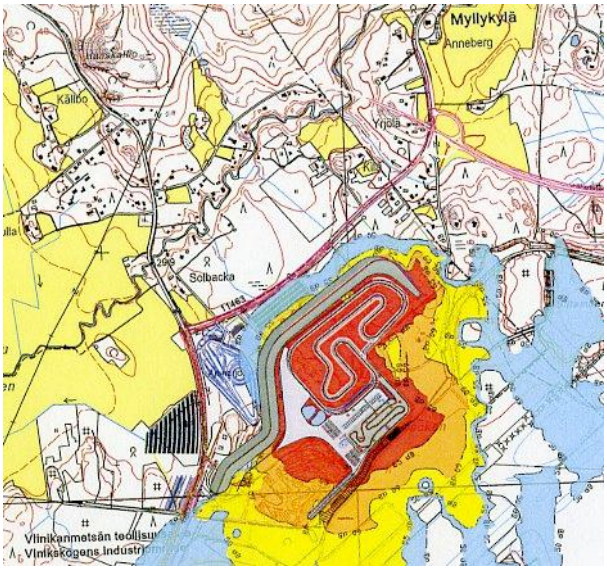
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Motocross-rata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



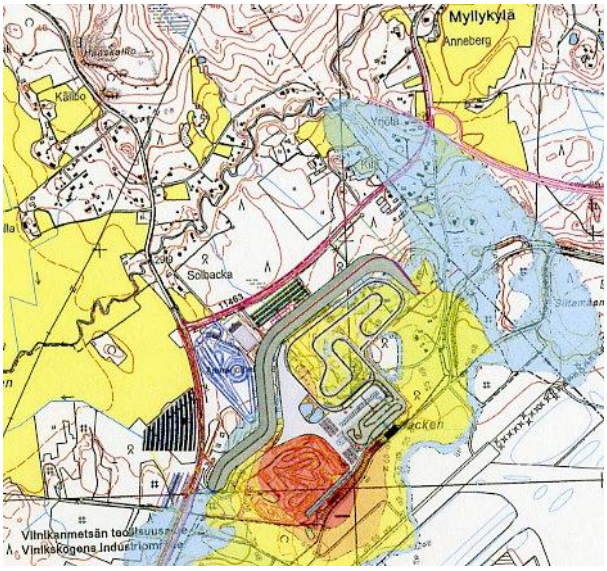
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Karting-rata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



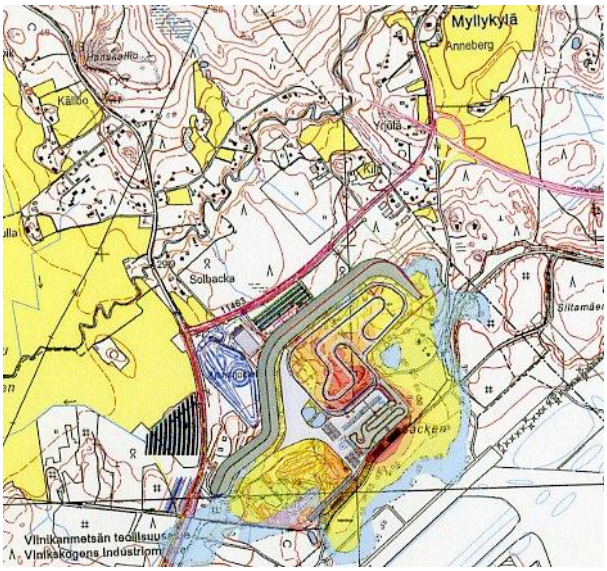
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Asfalttirata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



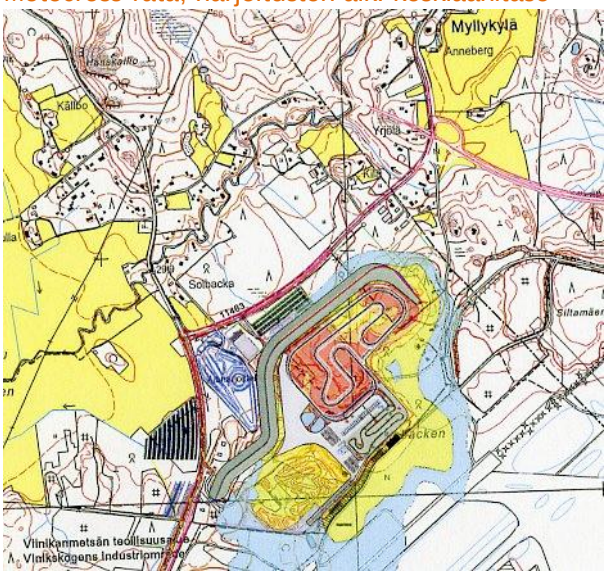
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Motocross-rata, harjoitusten aik. keskiäänitaso



£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Karting-rata, harjoitusten aikainen keskiäänitaso



£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Asfalttirata, harjoitusten aikainen keskiäänitaso

● Tulokset

Ratakohtaiset tulokset suunnitelmien mukaisin meluestein

Lähtötietojen perusteilla kaikilla radoilla suurin melu syntyy kilpailutilanteessa. Karting- ja asfalttiradoilla melu ei merkittävästi muutu vuoden 2014 selvitykseen verrattuna ja siten täyttää asetetut vaatimukset.

Motocross-radan melu leviää osittain radan päivitetyn korkeusaseman sekä osittain Myllykyläntien suuntaisen meluesteen madaltamisen takia aiempaa enemmän Aurinkotien loppupään ja Kilan väliselle alueelle, jossa kilpailun aikainen maksimiäänitaso voi ylittää 60 dB. Myös Vähäjoen rannoilla mainitulla välillä melutaso on aiempaa mallinnusta korkeampi.

Motocross-radan pölyvallin jatkamisen vaikutus

Pölyvallin vaikutus motocross-radan melun etenemiselle havaittiin suureksi. Pölyvalli päättyy pohjoispäässään juuri siinä kohdalla, josta melu oletettavasti nyt madalletun meluvallin yli leviää aiempia mallinnuksia enemmän. Tästä syystä tutkimme pölyvallin jatkamista liitteen 15 mukaisesti. Uuden vallin korot myötäilevät pääosin lähtöaineistossa olevaa nykyistä korkotasoa. Korotusta tarvitaan pölyvallin alkuperäisen pohjoispään luona.

Liitteissä 16-19 on esitetty motocross-radan kilpailun ja harjoitusten aikaiset maksimi- ja keskiäänitasot. Liitteessä 20 on esitetty tutkitulla ratkaisulla kaikkien ratojen yhteisvaikutus ja keskiäänitaso LAeq.

Motocross-radan maksimiäänitasot ovat edelleen hieman vuoden 2014 selvitystä korkeammalla tasolla, mutta 60 dB ylityksiä on vähemmän asuinkiinteistöillä. Siten, vaikka maksimiäänitasot ovatkin tietyissä paikoissa aiempaa korkeammalla tasolla, yli 60 dB alue on pienentynyt. Keskiäänitasoissa ei ole merkittäviä muutoksia. Muihin lajeihin ehdotettu valli vaikuttaa vähän ja koska niiden suhteen ei ole korjattavia ongelmia, ei niitä laskettu uudelleen. Voidaan niiden osalta todeta, että äänitaso on todennäköisesti esitettyä hieman alempi. Kaikkien lajien yhteiseen keskiäänitasoon esitetyllä ratkaisulla on hyvin pieni alentava vaikutus.

Maastomalliin lisätty mittaustulokset markkinapenkasta

Ehdotuksen jälkeen projektiryhmästä toimitettiin piirustus Markkinapenkan Kartoitus2015 2015-10-06, Mittaus-Pesonen Oy. Ilmeni, että mittaustulos noudatti suurelta osin edellä ehdotettua pölyvallin jatkoa. Maastomallista poistettiin edellä ehdotettu pölyvallin jatko ja maastomalliin lisättiin mittaustulokseen piirretyt taiteviivat. Liitteessä 21 on esitetty nämä taiteviivat ja melun kannalta merkittävät on piirretty paksulla vaalean sinisellä viivalla muiden meluesteiden tapaan. Liitteissä 22-25 on näillä tiedoilla lasketut motocross-radan melukartat ja liitteessä 26 päivitetty kaikkien ratojen keskiäänitasokartta.

Melualuekartoista havaitaan, että markkinapenkan vaikutus on parempi kuin tutkitun pölyvallin jatkeen. Tämä johtuu ensisijaisesti siitä, että sen taiteviiva on rataa lähempänä. Kilpailun aikainen maksimiäänitaso ylittää 60 dB enää vain Tuusulan rajan tuntumassa mutta Kilassa se jää alle 60 dB. Vähäjoen rannoilla maksimiäänitaso voi edelleen ylittää 55 dB. Joen pohjoispuolella maksimiäänitaso on 50-55 dB, kuten vuoden 2014 ja muissa tutkituissa vaihtoehdoissakin oli.

Kilpailun aikainen keskiäänitason yli 55 dB alue jää vuoden 2014 selvitykseen verrattuna kauemmaksi asuinalueilta ja myös yli 50 dB alue jää pienemmäksi. Toisaalta nyt 45 – 50 dB keskiäänitason alue ulottuu aiempaa laajemmalle. Koska muista melulähteistä tuleva melu on alueella tätä voimakkaampaa, asialla ei ole merkitystä.

● Johtopäätökset

Melualueet ovat vuoden 2014 selvitykseen verrattuna laajemmat meluesteen madaltamisen takia.

Motocross-kilpailun maksimiäänitaso ylittää 60 dB aiempaa laajemmalla alueella Solbackassa ja Kilassa. Tämän johdosta tutkittiin suunnitelmissa olevan motocross- ja

kartingratojen välisen pölyvallin jatkamista meluvallin luo. Koska maaston nykymalli oli jo melko lähellä tutkittua vaihtoehtoa, tutkittiin kolmanneksi motocross-radan pohjois-puolella olevan markkinapenkan vaikutus tuorein mittaustiedoin sen nykytilasta. Havaittiin, että markkinapenkan taiteviiva on tutkittua mahdollista pölyvallin jatkoa lähempänä motocross-rataa ja riittävän korkealla. Kun motocross-radan melulaskennat uusittiin näillä tiedoilla päivitetyllä maastomallilla, havaittiin, että sillä saatiin paras lopputulos. Meluvallin madaltaminen saadaan tällä kompensoitua ja korkean melutason alueet jopa hieman pienenivät vuoden 2014 meluselvitykseen verrattuna.

Karting- ja asfalttiratojen meluun meluesteen keskialueen madaltumisella ei ole merkittävää vaikutusta eivätkä melualueet laajene asuinalueille. Siten ehdotetulla ratkaisulla päästään tavoitteena olevaan alkuperäisen meluvallin suojaustasoon.

On myös huomattava, että ne kiinteistöt, joilla moottoriradan melu on voimakkainta, ovat ykköskiitotien lentomelualueella Lden 55 – 60 dB ja Vähäjoen varsi on alueella 50 – 55 dB.

● Vallin korottaminen pohjoisessa

Koska melun todettiin nyt leviävän hieman aiempaa enemmän pohjoiseen, tutkittiin myös vallin jatkamista pohjoispäässä ja pientä korotusta sen viimeiseen luode-kaakko-suuntaiseen osaan. Vallin enimmäiskorko olisi tuossa osassa +65 m, joka on myös vallin loppupään maan taso. Mutkassa vallin korkeus olisi +64 – +65 m.

Motocrossia lukuun ottamatta melun leviäminen radan pohjoispuolelle vähenee merkittävästi tällä pienellä vallin korotuksella. Motocrossin osalta tilannetta selittää se, että rata sijaitsee jo melko kaukana meluesteestä ja parannus on siten hyvin pieni. Motocrossin osalta tilanne on Kiilassa ja Yrjölässä hieman vuodan 2012 tilannetta heikompi, mutta jo näiden länsipuolella hieman parempi.

Motocross-radan sijainnin takia vallin enemmälläkin lisäkorottamisella saatava hyöty jää todennäköisesti pieneksi.

Muiden lajien osalta tilanne on jopa hieman vuoden 2012 mallinnuksia parempi.



Panoraama meluvallista Katriinantien suuntaan. TKa 25.4.2015

n Kaavan merkittävät vaikutukset

● Kaavan vaikutusten arviointi

Moottoriradan ympäristövaikutuksia on tarkasteltu jo Lavangon asemakaavan (340400) laadinnan yhteydessä. Tämän asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ja moottoriradan laajenemisen tuottama melutilanne on arvioitu edellä.

● Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Moottorirata sijaitsee lentomelualueella. Moottorirata-alue laajenee, mutta sen toiminnat eivät merkittävästi poikkea aiemmin kaavailluista ja ne sijaitsevat teiltä näkymättömissä. Meluvalli estää melun leviämistä asutuksen suuntaan.

Uudet teollisuus- ja varastotontit liittyvät Viinikanmetsän ja Tuusulan yritysalueisiin ja tulevaan Kehä IV:n eritasoliittymään. Myllypadontie poistuu Vantaan puolelta. Työpaikat ja kaupalliset palvelut lisääntyvät, mikä lisää liikennettä tieverkolla.



Karting-halli, valmistunut 1999. TKa 25.4.2015

● Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Myllykyläntien varteen ja Lavangonkiventielle rakennetaan uusia teollisuus- ja varasto-rakennuksia ja niiden pysäköintialueita.

Katriinantien länsipuolelle sijoittuu uusi huoltoasema, joka palvelee läheisiä työpaikkoja, moottoriratata, asutusta ja ohiajavaa liikennettä. Yleiskaavassa paikka on teollisuus-aluetta. Tontin lähellä ei ole mitään sellaista toimintaa, jota huoltoaseman liikenne voisi häiritä.

● Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Katriinantien itäpuoli

JP-Transplan Oy tarkasteli liikenteellisiä vaikutuksia 2003. WSP Finland Oy teki selvityksen Kiilan liikenteestä ja moottoriurheilukeskuksen liikennejärjestelyistä 2012 sekä moottoriurheilukeskuksen liikenteenohjauksesta ja riskitarkastelun 2013.

Alueelle on hyvä tieyhteys (Katriinantie) ja kevyen liikenteen yhteys Kehä III:lta, joka on vauhtipuistossa kävijöiden päätulosuunta. Katriinantien liikenne ei rasita asukkaita, koska tien lähituntumassa ei ole asuinrakennuksia. Myös yhteydet Tikkurilan ja Kivistön suuntaan ovat erinomaiset Tikkurilantietä pitkin.

Uudet kadut/katuliittymät Katriinantielle ja Myllykyläntielle eivät muuta olemassa olevaa tilannetta, koska katuliittymien kohdalla on jo voimassa olevassa kaavassa liittymä-kohdat (ajo) tai jo olemassa oleva liittymä. Uusien katujen rakentamisesta syntyy kustannuksia.

Uudet liike-, teollisuus- ja varastotontit lisäävät liikennettä. Työpaikkaliikenne sijoittuu pääasiassa eri aikaan Vauhtikeskuksen liikenteen kanssa, joten Katriinantien / Myllykyläntien liikenne ei ylikuormitu. Uusien työpaikka-alueiden liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta Katriinantien/Myllykyläntien käyttöasteeseen. Suurin liikenteen kuormittaja on Vauhtikeskus tapahtumien aikana.

Liikenneturvallisuus ei lisääntyvän liikenteen johdosta huonone, koska liikenne-ympäristöä parannetaan uusin suojatein ja kiertoliittymin. Alla WSP Finland Oy:n arvio vaikutuksista (tarkistettu TKa 26.4.2015).

1. Vantaan vauhtikeskus
Suunnitelmissa on keskuksen toiminnan kehittäminen. Alueelle on suunnitteilla nykyistä isompia moottoriurheilukilpailuja. Vuosittain suurimman kilpailutapahtuman yleisömääräksi on arvioitu 10 000 katsojaa. Tapahtumaan saavutaan aamupäivän aikana ja arviolta puolet katsojista saapuu starttia edeltävänä tuntina. Yleisöstä 5 000 henkilön on arvioitu saapuvan omalla autolla mikä tarkoittaa noin 2 400 ajoneuvoa. Alueella on varauduttu noin 100 tilausbussin pysäköintiin ja niillä on arvioitu saapuvan 3 000 henkilöä.

Julkista liikennettä käyttää arvion mukaan noin 2 000 henkilöä. Käytännössä se tarkoittaa junaa Kivistön tai Tikkurilan asemalle, joista järjestetään sukkulabussi tapahtumapaikalle. Kehäradan vuoroväli on päiväliikenteessä 10 minuuttia, klo 19-22 vuoroväli on 15 minuutta ja hiljaisina aikoina klo 4-6 ja 22-24 vuoroväli on 30 minuuttia. Bussiin mahtuu noin 50 henkilöä, seisomapaikat hyödyntäen enintään 80 henkilöä. Tämä tarkoittaa noin 40 sukkulakuljetusta suuntaansa, jotta 2 000 katsojaa voi saapua paikalle julkisella liikenteellä.

Liikennetuotos ennen kilpailua on siis yhteensä noin 2 500 henkilöautoa, 100 tilausbussia ja noin 40 sukkulabussia. Tämän lisäksi liikenneverkkoa kuormittaa muu kilpailun järjestelyihin liittyvä liikenne. Kilpailun alkua edeltävän tunnin aikana liikennettä alueelle on arvioitu saapuvan Katriinantietä pitkin etelästä noin 650 autoa, Myllykyläntietä Tuusulan suunnasta noin 300 autoa ja Katriinantietä Riipilän suunnasta noin 300 autoa. Liikenne mahtuu Katriinantielle ja Myllykyläntielle. Suunniteltu Kehä IV vaikuttaa liikenteen suuntautumiseen suurtapahtumissa.

Vantaan Vauhtikeskus Oy arvioi itse tarpeeksi 1 500 autopaikkaa ja 100 bussipaikkaa (Tapio Päivinen 1.9.2015).

Asemakaavan pysäköintialueille mahtuu jopa 2 800 autopaikkaa ja 100 bussipaikkaa.

2. Teollisuusalueet
Teollisuustonteille tulee rakennusoikeutta yhteensä 21 065 k-m2. Alueen liikennetuotos on määritelty ympäristöministeriön julkaisun Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen ympäristö 27/2008) perusteella. Liikenteen tuotoslukuina on käytetty julkaisussa esitettyjen metalli- ja teollisuuden tekstiilejä valmistavien yritysten keskiarvoa:

- 1,0 työntekijää / 100 k-m2, joista 20 % saapuu joukkoliikenteellä tai pyörällä
- 0,9 kävijää / 100 k-m2
- 0,1 pakettiautokäyntiä / 100 k-m2
- 0,4 kuorma-autokäyntiä / 100 k-m2

Iltahuipputunnin osuudeksi henkilöautoliikenteestä on arvioitu 20 %, paketti- ja kuorma-autoliikenteestä 10 %. Liikenteestä 67 % on laskelmassa ajateltu suuntautuvan Myllykyläntielle länteen ja edelleen Katriinantielle etelään ja loppujen Myllykyläntielle Tuusulan suuntaan. Syntyvästä liikenteestä 80 % on alueelta lähtevää ja 20 % sinne saapuvaa. Iltahuipputuntina alueelta lähtee arviolta 53 henkilöautoa ja 12 kuorma-autoa ja sinne saapuu 12 henkilöautoa ja 4 kuorma-autoa.

Katriinantien länsipuoli
Huoltoasema lisää liikennettä Varpukalliontiellä, mutta ei Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä, koska huoltoasemaa käyttävät ajavat muutenkin näitä teitä. Varpukallionkujan jatke ei muuta merkittävästi liikennettä, koska tilapäinen ajoyhteys voitaisiin järjestää myös LP-alueen kautta ilman uutta katuakin.

● Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan
Myllykyläntien uudet teollisuus- ja varastoalueet, eteläosan liike- ja toimistorakennukset ja huoltoasema muuttavat maisemaa kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkikuvaa hallitsee Katriinantieltä ja Myllykyläntieltä katsottuna korkea meluvalli. Muutos on entistä pidempi meluvalli. Vantaanjokilaakson maiseman suuntaan ei kaavan myötä tule muutoksia. Maisema on vihertävä, kun meluvallin länsirinne on istutettu.



Lapsia pyöräilemässä motocross-harjoituksen aikana. TKa 25.4.2015

● Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueen pienipiirteiset kulttuuriperintökohteet tulevat häviämään suuripiirteisen rakentamisen tieltä. Historiallinen tie Seutulasta Helsingin pitäjän kirkolle on jo pääosin tuhoutunut. Sen paikalle tulee lyhyt katu (Lavangontie). Myllypadontie, joka on vanhaa tietä Tuusulan Myllykylään, tulee jäämään teollisuuskorttelin alle. Lavangontien kohdalla olleet lohkareet jäävät rakentamisen alle. Samoin Myllypadontie 44:n kohdalla olevat asuinrakennus 1920-luvulta ja sauna 1960-luvulta häviävät, koska alueella ei voi enää asua lentomelun vuoksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan nämä olisivat jääneet erityisalueen (pelastusharjoittelualueen) alle.

● Vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Melu häiritsee edelleen asuntoalueella, mutta ei kaavan myötä lisäänny.

● Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset työllisyyteen ja talouteen

Hankkeilla on positiivinen vaikutus yrittämiseen, työllisyyteen, talouteen ja vapaa-ajan viettoon.

Kaava mahdollistaa moottoriradan kehittämisen, huoltoaseman sijoittumisen sekä uusia teollisuustontteja. Nämä lisäävät taloudellista toimeliaisuutta alueella.

Moottoriratatoimintaa varten on rakennettu meluvalli, johon on käytetty Kehäradan louhetta. Tämä on ollut sekä taloudellisesti että ekologisesti kannattavaa, koska louhetta ei ole tarvinnut kuljettaa kauas eikä toisaalta vallia varten ole tarvinnut tuoda niin paljon maamassoja.

Suurin kustannus, joka kaavan toteuttamisen yhteydessä syntyy on Lavangonkiventien rakentaminen, joka palvelee sekä moottoririrataa varauloskäynti- ja pelastustienä että Finavian tarpeita. Myllypadontietä ei voi käyttää raskaan liikenteen käyttöön. Kaavan mukaisen kadun rakentaminen maksaa noin 570 000 €. Katu rakennetaan osin yksityisen omistamalle maalle, jonka vuoksi tarvitaan sopimus. Yksityiselle maalle kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, johon tulee kolmelle maanomistajalle 500 k-m² lisää rakennusoikeutta ja yhdelle 300 k-m². Nämä eivät vaadi maankäyttösopimuksia.

Kaavan taloudellisia vaikutuksia on haastavaa arvioida. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa erilaisten liiketoimintojen kehittämistä. Suoria tulo- / menovertailuja ei ole tehty.

Kaavan laajuudesta ja aikataulusta johtuen kaavan kustannusten vaikutuksia ei pystytty kattavasti tutkimaan.

● Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Katriinantien itäpuoli

Alue on jo voimassa olevassa asemakaavassa varattu rakentamiseen. Kaava mahdollistaa tehokkaamman maankäytön, joten luonnonympäristöä jää alueelle jäljelle vähemmän. Vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön on tarkasteltu Lavangon ensimmäisen asemakaavan laadinnan yhteydessä. Maa- ja Vesi Oy on tutkinut vaikutuksia maa- ja kallioperään ja veteen (2008).

Katriinantien länsipuoli

Huoltoasema sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten sillä ei ole negatiivisia vaikutuksia luontoon eikä luonnonympäristön säilymiseen, kun kaavassa määriteltyjä varotoimenpiteitä vesien suojelun osalta noudatetaan.

● Vaikutukset Päijännetunneliin

Vaikutuksia Päijännetunneliin on tarkasteltu Maa- ja Vesi Oy:n selvityksessä 2008.

● Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Voimassa olevaan kaavaan nähden ei tule olennaista muutosta. Hulevesien viivytysaltaiden johdosta Lillånin vesitasapaino ei muutu eikä Lillånin tulvat lisäänny. Kaava ei vaikuta vuollejokisimpukoiden säilymismahdollisuuksiin.

6. Asemakaavan toteutus



Kartingrata syksyllä 2015.

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Moottoriradan toteuttaminen jatkuu vähitellen. Louhiminen ja maamassojen siirto meluvalleja varten on iso työ ja jakautuu usealle vuodelle. Teollisuus- ja varastoalueet voidaan rakentaa nopealla aikataululla. Huoltoasema voidaan rakentaa, kun lentoparkin vuokrasopimus on päättynyt.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 21.11.2016

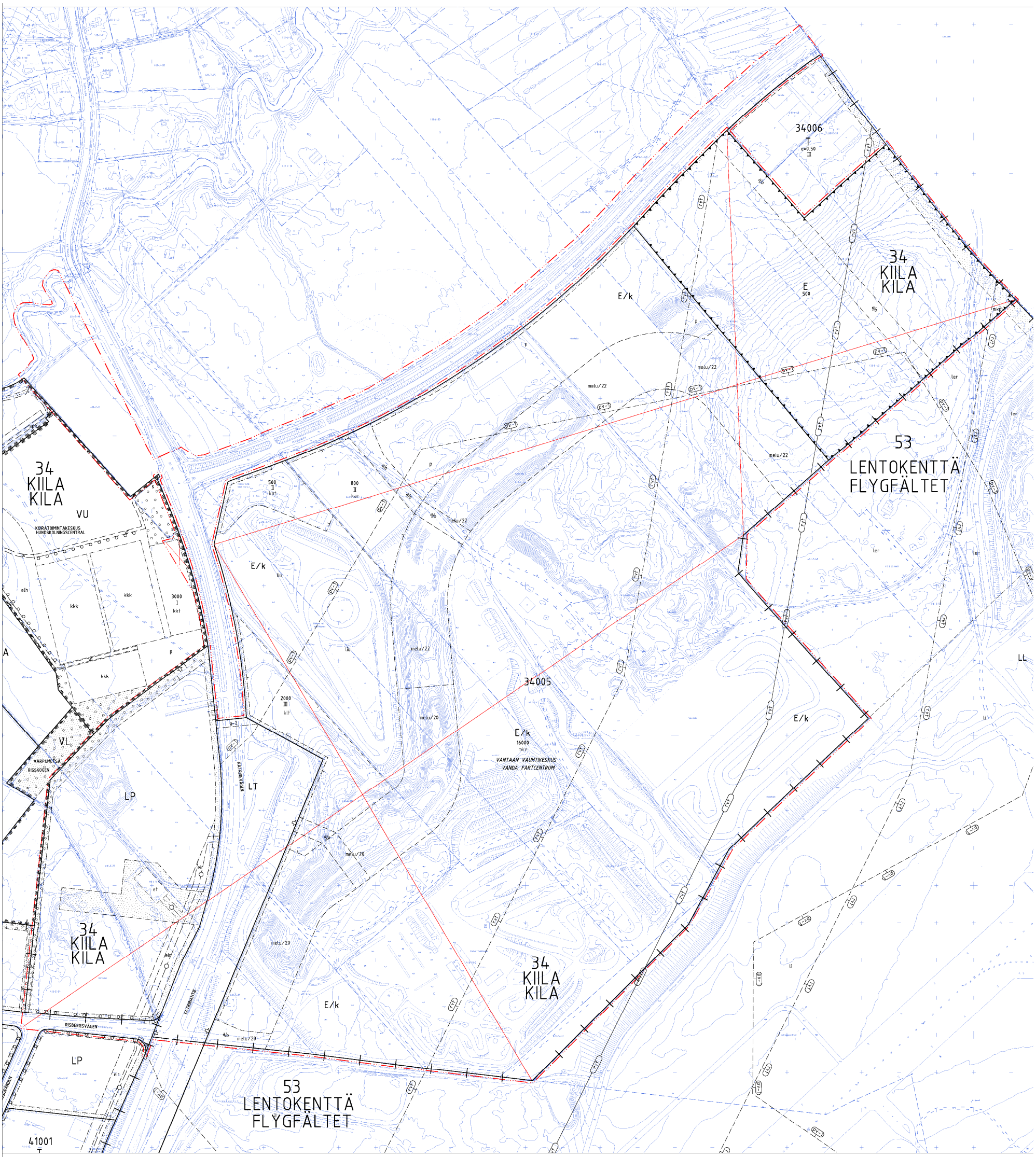
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kivistön asemakaavayksikkö

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti

Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 9306
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

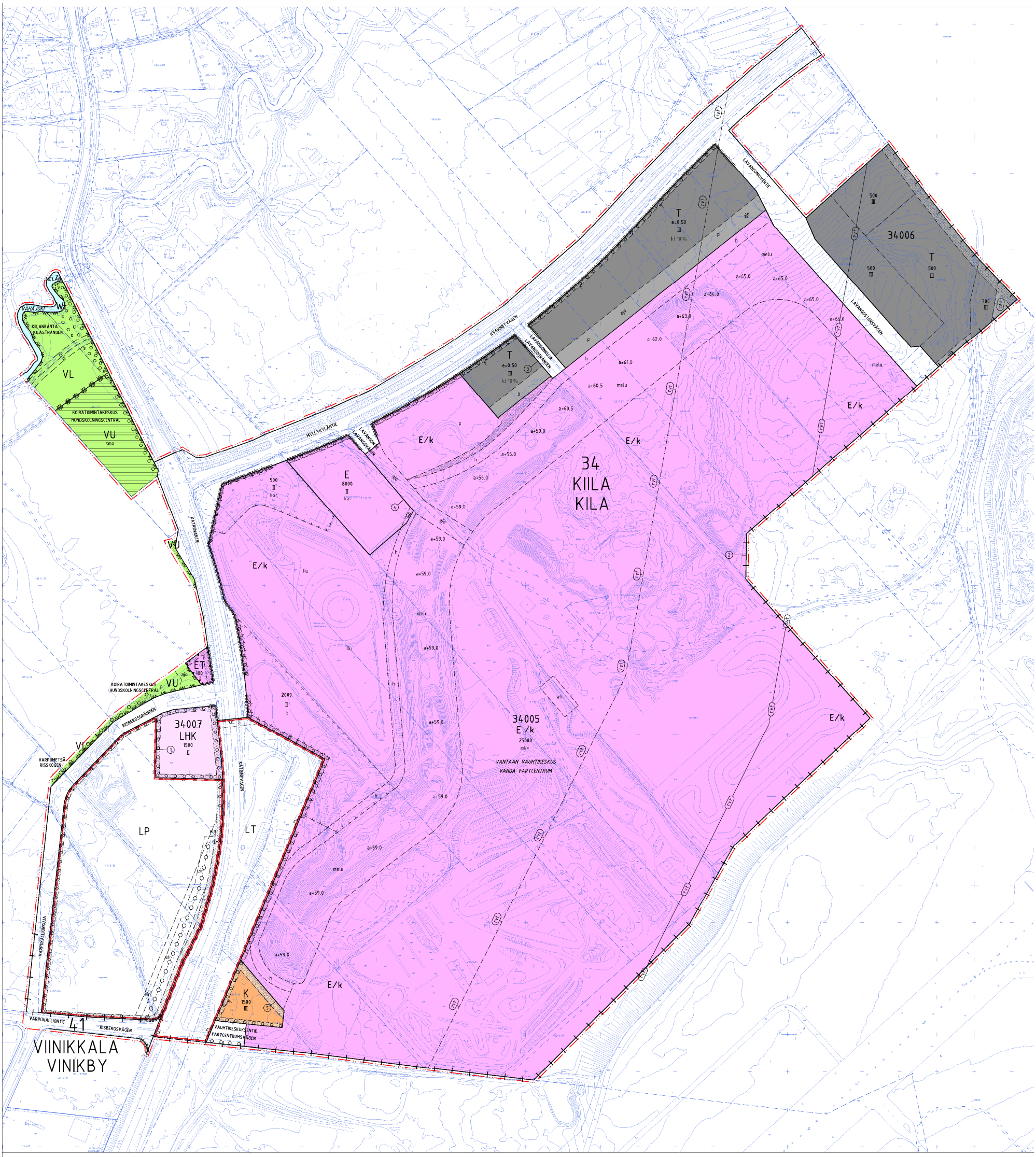
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi@vantaa.fi



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 125 250m



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 125 250m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 5
340700 340800ma	21.11.2016	690495, 690496, 691495, 691496, 692496	

Vantaan kaupunki

LAVANKO 1

Asemakaava
Kaupunginosa 34, Kiila
Osa korttelia 34005 sekä katu-, virkistys- ja vesialueet.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 34, Kiila
Kortteli 34007 ja osat kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 34005, katu-, virkistys,- liikenne- ja erityisalueet sekä 53 kaupunginosassa liikennealuetta.)

Kaupunginosa 41, Viinikkala
Katualuetta.

Tonttijako
Kaupunginosa 34, Kiila
Kortteli 34007 ja osa korttelia 34005.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 34005.

Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli.

1:2000

Vanda stad

LAVANGO 1

Detaljplan
Stadsdel 34, Kila
Del av kvarteret 34005 samt gatu-, rekreations- och vattenområden.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 34, Kila
Kvarteret 34007 och del av kvarteren 34005 och 34006 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområden.
(Kvarteret 34005, gatu-, rekreations,- trafik- och specialområden samt stadsdel 53 del av trafikområde i den plan som upphävs.)

Stadsdel 41, Vinikby
Gatuområde.

Tomtindelning
Stadsdel 34, Kila
Kvarteret 34007 och del av kvarteret 34005.

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 34005.

Underjordisk detaljplan
Råvattentunnel.

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.

Päivittäistavarankaupan tiloja saa tontille sijoittaa enintään 500 k-m².

Högst 500 m²-vy utrymmen för dagligvaruhandel får placeras på tomten.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristys ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden ska via ett oljeavskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²
Liiketilat 1 autopaikka/35 k-m²

Minimiantalet bilplatser:
Kontor 1 bilplats/50 m² -vy
Affärslokaler 1 bilplats/35 m² -vy

T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Korttelissa 34005 saa tontille sijoittaa liiketiloja enintään 500 k-m². Korttelin liiketilojen kokonaismäärä on oltava alle 2000 k-m². Liiketilat eivät saa olla päivittäistavarakaupan tiloja.

På tomten får det placeras högst 500 m²-vy affärslokaler. Totalmängden affärslokaler i kvarteret ska understiga 2000 m²-vy. Affärslokalerna får inte utgöras av utrymmen för dagligvaruhandel.

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

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin esim. porrashuoneilla ja/tai värityksellä.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier t.ex trapphus och/eller färgsättning.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden ska via ett oljeavskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

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

Den tomtdel som används för lastning skall avgränsas med ett minst 2 meter högt staket som hindrar insyn eller med en planteringszon bildad av träd och buskar, till den del den gränsar till LPA-, gatu-, park- eller annat allmänt.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Myllykyläntien suuntaan.

Lastningsområdena får inte ligga direkt vända mot Kvarnbyvägen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/100 k-m²
Varastot / logistiikka	1 autopaikka/150 k-m²
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m²
Liiketilat	1 autopaikka/35 k-m²

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/100 m² -vy
Lager / logistik	1 bilplats/150 m² -vy
Kontor	1 bilplats/50 m² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/35 m² -vy



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle saa sijoittaa hulevesialueen.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
I området får placeras dagvattenområde.



Maantien alue.

Område för landsväg.



Yleinen pysäköintialue.
Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

Område för allmän parkering.
Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Huleveden virtausta tulee hidastaa hulevesien viivytysaltailla.

Dagvattnens strömning ska saktas ner med hjälp av fördröjningsbassänger för dagvatten.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering som godkänts av Vanda stad.



Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa myös ravintolan sekä autojen pesukadun.

Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.
På området får också placeras en restaurang och en tvättgata för bilar.

Alueelle sijoitettavista liiketiloista saa enintään 500 neliömetriä olla päivittäistavarakaupan tiloja.

Högst 500 kvadratmeter av de affärslokaler som skall förläggas till området får utgöras av dagligvarubutiker.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flygtrafikbuller skall i kontorslokalers och motsvarande tysta arbetsutrymmens ytterhöljen vara minst 32 dB.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Ingen konstruktion, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överstiga flyghindrens höjdbegränsningsytor.

Aluetta saa käyttää tilapäisesti pysäköintialueena.

Området får användas tillfälligt som parkeringsområde.

Tontin Varpukalliontien puoleiselta osalta on varattava tila muuntamoa varten.

I den del av tomten som ligger intill Risbergsvägen ska utrymme reserveras för transformator.

Tontilla on polttoaineen jakeluaseman rakentamisen yhteydessä tehtävä tarpeelliset suojaus- ja varotoimet pohjaveden saastumisen ehkäisemiseksi. Polttonesteiden käsittelyyn ja varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla ja viranomaisten hyväksymillä suojarakenteilla.

På tomten skall vidtas nödvändiga skydds- och säkerhetsåtgärder i samband med att bensinmacken byggs, för att förhindra att grundvattnet förorenas. De områden som är avsedda för hanteringen och lagringen av flytande bränsle skall skyddas med hjälp av ändamålsenliga skyddskonstruktioner som godkänts av myndigheterna.

Alueilla, joilla on korjaus/huolto/pesu tms. toimintaa tai raskaan liikenteen pitempiaikaisia pysäköintipaikkoja tulee pinnoitteiden olla tiiviitä. Korjaus/huolto/pesu tms. alueilla sadevedet on johdettava öljynerottimen kautta.

På områden med reparations-/service-/tvättverksamhet eller annan liknande verksamhet, eller med långvarigare parkeringsplatser för tung trafik skall beläggningarna vara täta. På områden för reparation/service/tvätt och liknande skall regnvattnet ledas via en oljeavskiljare.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

Huleveden virtausta tulee hidastaa hulevesien viivytysaltailla.

Hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Huoltoasema 1 autopaikka/30 k-m²
Liiketilat 1 autopaikka/35 k-m²

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Dagvattnens strömning ska saktas ner med hjälp av fördröjningsbassänger för dagvatten.

Dagvattnen ska avledas via ett oljeavskiljningssystem och ett avskilt och förslutningsbart dagvattensystem.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Minimiantalet bilplatser:
Servicestation 1 bilplats/30 m² -vy
Affärslokaler 1 bilplats/35 m² -vy

E

Erityistoimintojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä lentoesteiden korkeusrajoituspintoja. Lentoesteiden korkeusrajoituspinnat muuttuvat lineaarisesti sesti rajoituslinjojen välillä.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa asuinalueilla 55 dBA vuosikeskiarvon (ekvivalenttitaso vuosikeskiarvona) ylitystä eikä mikään muukaan toiminta saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa moottoriradan ympäristössä.

Meluesteelle varatun alueen osan (melu) määräyksiä: Melueste on rakennettava valmiiksi ennen moottoriradan käyttöönottoa. Määräys ei koske alueen nykyistä toimintaa. Meluesteenä voi toimia maavalli tai muu esim. betonirakennelma. Meluestettä voidaan korottaa noin 2 metriä korkealla tiiviillä massiivisella aidalla. Meluesteen kokonaiskorkeus (esim maavalli + aita) tulee olla moottoriradan tasosta laskettuna noin 20-26 metriä. Meluesteiden ulkopuoli on maisemoitava istutuksin. Meluesteen alueen osalle saa rakentaa autojen pysäköintitiloja eri tasoihin ja meluesteiden sisäpuolelle (moottoriradan puolelle) saa rakentaa katsomoita. Meluesteet on rakennettava loivapiirteisinä ja sellaisilla mailla, että penkereen vakavuus on riittävä.

Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee maaperä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa.

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

Tekolammet ja hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien / tekolampien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Vauhtikeskuksentien risteyksen pohjoispuolelle kaavaan merkittyä ajoneuvoliittymää Katriinantieltä moottorirata-alueelle saa käyttää vain tapahtumien aikana.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueen osille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Pintavalunnan vähentämiseksi ja imeytymisen lisäämiseksi ratojen välialueille voidaan muotoilla painanteita, joista vesi imeytyy maahan. Painanteiden tulee olla matalia ja pohjaltaan läpäiseviä, jotta vesi ei jää lammikoiksi. Ratojen ja liikennealueiden välialueilla puhtaita vesiä voidaan imeyttää maahan.

Lentoaseman läheisyyden vuoksi lintuja keräämiä elementtejä on vältettävä.

Autopaikkojen määrä selvitetään rakennusluvan yhteydessä.

Kvartersområde för specialfunktioner.

På området får man bygga byggnader, konstruktioner, anläggningar och markkonstruktioner som betjänar motorsport, med denna förbunden serviceverksamhet och kommersiella aktiviteter samt körningsövningar som sker med motorfordon eller andra slags fordon.

Ingen som helst konstruktion, anordning eller antenn får ens tillfälligt tränga igenom flyghindrens höjdbegränsningsytor. Flygvarningarnas höjdbegränsningsytor ändras lineärt mellan begränsningslinjerna.

Verksamheten på området får inte orsaka bostadsområdena överskridningar över årsmedeltalet på 55 dBA (ekvivalensnivån som årligt medeltal) och den övriga verksamheten får inte heller förorsaka oskäligt men i området kring motorbanan.

Bestämmelser för områdesdel som reserveras för bullerskydd (melu): Bullerskyddet skall byggas färdigt innan motorbanan tas i bruk. Bestämmelsen gäller inte den nuvaranda verksamheten på området. Som bullerskydd kan jordvall eller annan Som bullerskydd kan jordvall eller annan konstruktion av t.ex. betong fungera. Bullerhindret kan höjas med ett cirka 2 meter högt, tätt och massivt plank. Bullerhindrets totala höjd (t.ex. jordvall + plank) skall räknat från motorbanans nivå uppgå till cirka 20-26 meter. Utsidan av bullerskydden bör täckas med planteringar. På områdesdel avsedd för bullerskydd får man bygga parkeringsutrymmen i flera plan och på bullerskyddens insida (som vetter mot motorbanan) får man bygga åskådarläktare. Bullerskydden skall byggas med flack profil och genom användande av sådan de av sådan marksubstans att terrasseringens stabilitet är tillräcklig.

Vid behov skall markens beskaffenhet undersökas och eventuell förorenad jord renas innan byggnadsåtgärder inleds.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i kontors lokalers och motsvarande tysta arbetsutrymmens yterskal skall vara minst 32 dB.

De konstgjorda dammarna och dagvattenlinjerna ska skötas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsituationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna / de konstgjorda dammarna korrigera situationen, så att risker avlägsnas. I farosituationer ska dammarna täckas med nät eller dräneras. Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Fordonsanslutningen som på planen märkts ut norr om korsningen till Fartcentrumvägen från Katrinevägen till motorbaneområdet får användas endast medan evenemang pågår.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

På kvartersområdet skall planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

För att minska ytavrinningen och öka absorberingen kan man mellan spåren utforma sänkor i marken där vattnet sugs upp i marken. Sänkorna ska vara grunda och med genomsläpplig botten så att vattnet inte blir stående i dammar. Rent vatten i områdena mellan spåren och trafikområdena kan infiltreras i marken.

På grund av att flygplatsen ligger så nära måste man undvika sådana element som kan locka fåglar.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon rakennuksia ja laitteita.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. I området får placeras byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
W	Vesialue. Vesialueen osa, jolla ei saa suoritaaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi.	Vattenområde. Del av vattenområde, där inga ingrepp får göras som ändrar dess naturtillstånd. Inom området får dock sådana åtgärder utföras som är nödvändiga för att bibehålla skyddsvärdet.
-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
-+-+-+-	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
②	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.
34	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIILA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
34005	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LAVANKOKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
VANTAAN VAU	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kl 10%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
a +63.0	Maanpinnan alin sallittu korkeusasema.	Markytans lägsta tillåtna höjdnivå.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
k	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimisto- ja liikerakennuksen.	Byggnadsyta där kontors- och affärsbyggnad får placeras.
kot	Rakennusala, jolle saa sijoittaa koulutustiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa huolto- ja kahvilatiloja sekä pysäköintipaikkoja.	Byggnadsyta, där utbildningslokaler får placeras. Dessutom får i området placeras underhålls- och kaféutrymmen samt parkeringsplatser.
mkv	Rakennusala, jolle saa rakentaa moottoriratoja, katsomoita, varikkoja, autojen huolto- ja korjausrakennuksia, pysäköintitiloja, varastoja sekä kilpailutapahtumia palvelevia liike-, toimisto-, ja ravintolarakennuksia ja helikopterikentän.	Byggnadsyta där man får bygga motorbanor, åskådarläktare, depåer, byggnader för underhåll och reparation av bilar, parkeringsutrymmen, lager samt affärs-, kontors- och restaurangbyggnader som betjänar tävlingsevenemangen samt en helikopterplattform.
kar	Rakennusala, jolle saa sijoittaa karting-autohallin. kar-merkinnällä varustetulle alueelle saa sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/125 k-m².	Byggnadsyta där en kartingbana får placeras. I det område som är utmärkt med kar-markeringen får även industri- och lagerlokaler placeras. Bilplatser ska reserveras minst 1 bp/ 125 m2-vy.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
liu	Alueen osa, jolle saa sijoittaa liukkaan kelin ajoharjoitteluradan.	Områdesdel på vilken får placeras en övningsbana för halkkörning.
eir	Alueen osa, jolle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita tai laitteita	Områdesdel där fasta konstruktioner eller anläggningar inte får placeras.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
o o s o o o o o	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

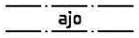


Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.

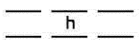
Katu.

Gata.



Ajoyhteys.

Körförbindelse.



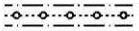
Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.



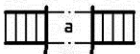
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



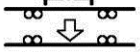
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



Kadun tai liikennealueen alittava joki tai puro.

Å eller bäck som passerar under en gata eller ett trafikområde.



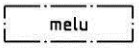
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för utfart.



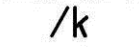
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Meluesteelle varattu alueen osa.

Del av område reserverat för bullerskärm.



Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

Området är reserverat för kommunens behov.



Raakavesitunneli.

Råvattentunnel.



Raakavesitunnelin suoja-alueen raja. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43m alapuolelta ilman erityisselvitystä. Suoja alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava tärinätaso.

Raakavesitunnelin (Päijänne-tunnelin) suoja-alueelle ei saa sijoittaa sellaista toimintaa (esim. vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä), joka voi vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laadun.

Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.

Pohjavesialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.

Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava öljynerotuskaivojen kautta viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Päijänne - tunnelin veden saastumisen ehkäisyyn liittyvässä alueen käytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ja edellytettävä varmoja, parasta käyttökelpoista tekniikkaa (BAT) edustavia toimenpiteitä ja rakenteellisia suojauksia, koska maassa ja kalliossa oleva pohjavesi on vuorovaikutuksessa Päijänne - tunnelin veden kanssa.

Skyddsområde för råvattentunnel. Vid användning av området skall åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.

Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde. På råvattentunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.

I råvattentunnels (Päijännetunnelns) skyddsområde får sådan verksamhet ej placeras (t.ex. upplagring eller behandling av farliga kemikalier) som kan äventyra kvaliteten på Päijännetunnelns vatten eller grundvattnet.

Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen skall skyddas med lämpliga skyddskonstruktioner.

Inga flytande bränslen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet får löst förvaras eller lagras inom grundvattenområdet.

Alla behållare avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet måste placeras i en tät och täckt skyddsbassäng.

Bassängen skall ha en större volym än den största mängden vätska som lagras.

Lastnings- och lossningsområdena samt de områden som används för fordonstrafik och parkering skall isoleras med material som inte släpper igenom vatten.

Regn- och smältvatten som samlas upp från området skall ledas ut från grundvattenområdet via oljeavskiljningsbrunnar i avloppet.

Byggande, dikningar och schaktningar skall utföras, så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets nivå.

Vid den mera ingående planeringen av områdets användning för att förebygga förorening av vattnet i Päijännetunneln och förverkligandet, skall man fästa särskild uppmärksamhet vid och kräva sådana åtgärder och skyddande konstruktioner som representerar bästa användbara teknik (BAT), eftersom grundvattnet i marken och i berggrunden står i växelverkan med vattnet i Päijännetunneln.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto	Mätningsavdelningen
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __.__20__
	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		08.08.2016
Kaavan nimi	340700 ja 340800ma Lavanko 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092340700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	96,1224	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	8,1380
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	31,8270	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	87,9844

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	**96,1224**	**100,0**	**59483**	**0,06**	**9,3748**	**40183**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4545	0,5	1500	0,33	0,4545	1500
T yhteensä	7,7813	8,1	20883	0,27	7,7813	20883
V yhteensä	2,3422	2,4	0		2,2270	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,5325	21,4	1500	0,01	8,3779	1500
E yhteensä	64,8453	67,5	35600	0,05	-9,6325	16300
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1666	0,2	0		0,1666	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,8270**	**33,1**	**0**	**0,0000**	**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	**96,1224**	**100,0**	**59483**	**0,06**	**9,3748**	**40183**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4545	0,5	1500	0,33	0,4545	1500
K	0,4545	100,0	1500	0,33	0,4545	1500
T yhteensä	7,7813	8,1	20883	0,27	7,7813	20883
T	7,7813	100,0	20883	0,27	7,7813	20883
V yhteensä	2,3422	2,4	0		2,2270	0
VL	1,0588	45,2	0		1,0588	0
VU	1,2834	54,8	0		1,1682	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,5325	21,4	1500	0,01	8,3779	1500
Kadut	9,1219	44,4	0		9,9615	0
LT	3,8009	18,5	0		0,0000	0
LL	0,0000		0		-0,0297	0
LP	6,8235	33,2	0		-2,3401	0
LHK	0,7862	3,8	1500	0,19	0,7862	1500
E yhteensä	64,8453	67,5	35600	0,05	-9,6325	16300
E	64,7373	99,8	35500	0,05	-9,7405	16200
ET	0,1080	0,2	100	0,09	0,1080	100
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1666	0,2	0		0,1666	0
W	0,1666	100,0	0		0,1666	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,8270**	**33,1**	**0**	**0,0000**	**0**
rvt	31,8270	100,0	0	0,0000	0

Vantaan Moottorirata Oy
Lyhtykuja 3B, 01670 Vantaa

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

MUUTOSESITYS ASEMAKAAVAAN 340700, LAVANKO

Vantaan Moottorirata Oy esittää, että Vauhtikeskuksentietä jatketaan kaavassa 70 metriä ja tien päähän tehdään kääntöpaikka. Kaupunki on rakentanut tien asfalttipäällysteisenä, vain kääntöpaikka puuttuu. Kääntöpaikalla on laajan Vauhtikeskuksen, 35 hehtaarin, eri toimijoiden tienhaarat ja niiden sisääntuloportit.

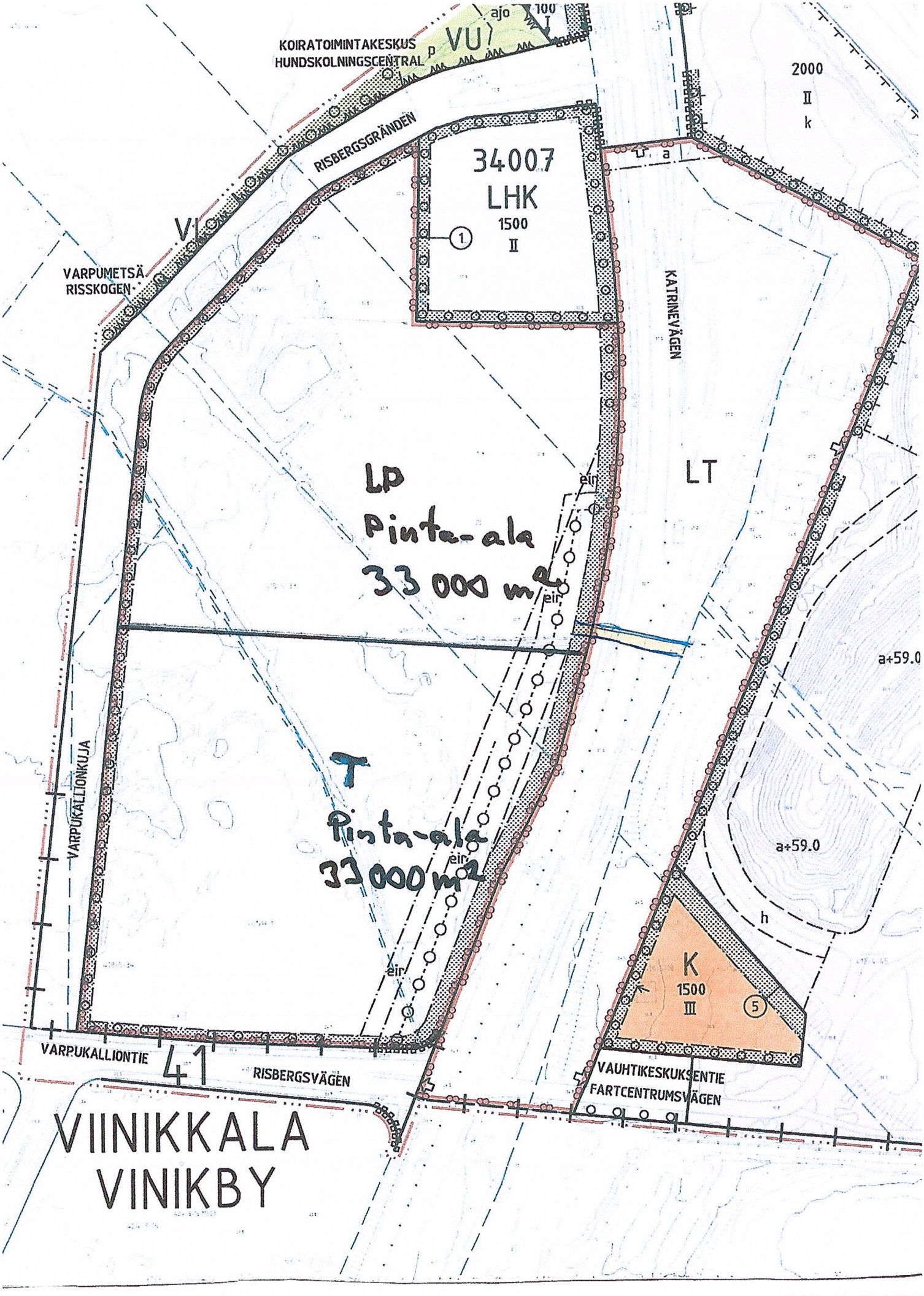
Katriinantie, Varpukalliontie ja Varpukallionkuja muodostavat "kehyksen", jonka sisäpuolelle jää laaja LP-alue ja huoltoasematontti, LHK. Vantaan Moottorirata Oy esittää, että LP-alue puolitetaan koska Vantaan Vauhtikeskuksen ei tarvitse kuin 1000 autolle ja 100 bussille pysäköintialueen.

Jos Vantaan kaupunki muuttaa ko. asemakaavaesitystä T-alueeksi liitekartan mukaisesti, niin alueelle voitaisiin muodostaa useita T-tontteja kun maapohjan pinta-ala on yli 33.000 m2. Toteamme, että Varpukalliontie on rakennettu valmiiksi vuosi sitten ja kunnallistekniikka on olemassa alueella. Varpukalliontien muut tontit ovat T-tontteja.

Esitämme, että asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi muutosesityksiemme mukaisesti.

Vantaalla 18.11.2016

Raimo Heikkonen
toimitusjohtaja
Vantaan Moottorirata Oy


KOIRATOIMINTAKESKUS
HUNDSKOLNINGSCENTRAL
VU
ajo
100
RISBERGSGRÄNDEN
34007
LHK
1500
II
1
2000
II
k
a
V
VARPUMETSÄ
RISSKOGEN
KATRINEVÄGEN
LP
Pinta-ala
33 000 m2
eir
LT
a+59.0
T
Pinta-ala
33 000 m2
VARPUKALLIONKUJA
h
K
1500
III
5
VARPUKALLIONTIE
41
RISBERGSVÄGEN
VAUHTIKESKUKSENTIE
FARTCENTRUMSVÄGEN
VIINIKKALA
VINIKBY

Seutulan Kyläyhdistys ry.
Jukka Vartiainen
Männiköntie 15 01760 Vantaa

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausunto Kiilan asemakaavaan 340 700

Huoltoasema

Seutulan Kyläyhdistys pidättäytyy lausuntoihinsa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.8.2015 ja 12.6.2016, joissa painotetaan alueelle suunnitteilla olevan huoltoaseman tarpeellisuutta.
Haja-asutusalueella ei ole mitään lähipalveluita. Lähin kauppa on Kivistössä.

Riittävän kokoinen päivittäistavaraa tarjoava huoltoasema on alueen asukkaille tarpeellinen.

Sen tulisi toteutua viimeistään viiden vuoden päästä.

Kevyen liikenteen väylä

Katriinantien kevyen liikenteen väylän turvallisuus on taattava.

Tarpeettomat kaava-alueella olevat liittymät Katriinantielle tulee poistaa mahdollisimman nopeasti maanomistajien toimesta.

Vantaa 16.11.2016	Kaj Bäckström Kyläyhdistyksen pj.	Jukka Vartiainen Kyläyhdistyksen sihteeri

17 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 211700 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto / LVA**

VD/10124/10.02.04.00/2015
LVA/LVA/KZU

Asemakaavalla jatketaan Mestarintien katualuetta noin 120 metrillä ja liitetään uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Poistuvasta katualueesta ja asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelissa 21124 olevan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen LHK ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten korttelialueen TT tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Lisäksi kortteleiden 21124, 21127 ja 21130 tonteista muutetaan osia katualueeksi Mestarintielle rakennettavia linja-autopysäkkejä varten ja Vantaankoskentien katualuetarpeita varten.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kortteleita 21124, 21130 ja osaa korttelista 21127, kaupunginosassa 21, Piispankylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 21124, 21127 ja 21130.

Alue sijaitsee Mestarintiellä Tikkurilantien eteläpuolella.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Asemakaava-alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta T ja työpaikka-aluetta TP. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2, jolla ei sallita uutta asutusta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Mestarintien risteysalue on tarpeen siirtää samalle kohdalle Tikkurilantien toiselle puolelle suunnitellun Korundinportin kanssa, jonka takia asemakaavoitettua aluetta laajennetaan 5552 m^2. Asemakaavalla muodostetaan 2931 m^2 uutta Mestarintien katualuetta ja 2621 m^2 uutta toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Olemassa olevan Mestarintien varrella on tarvetta uusien linja-autopysäkkien rakentamiselle, jonka takia yhteensä 340 m^2 korttelin 21130 KTY-tontista ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten korttelialueen TT tontista muutetaan katualueeksi. Myös Vantaankoskentien tulevien tilatarpeiden takia KTY-aluetta muutetaan pieneltä osalta katualueeksi.
Samalla muutetaan korttelissa 21124 olevan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen LHK tontti ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten tontista jäljelle jäävä osa KTY-tonteiksi. Muutoksella parannetaan kaupungin tontinluovutusmahdollisuuksia.
Kortteleissa 21124 ja 21130 ennestään jo olleille toimitilarakennusten korttelialueille sallitaan lisäksi polttoaineen jakeluaseman rakentaminen ja enintään 20 % rakennusoikeudesta pääkäyttötarkoitukseen liittyvien liiketilojen rakentaminen.
Asemakaava-alueen pinta-ala on 46802 m^2.
Asemakaavalla korttelialueiden rakennusoikeus lisääntyy 18432 k-m^2:sta 21887 k-m^2:een.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.12.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 4 kappaletta.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 3455 k-m^2 lisää toimitilarakennusten rakennusoikeutta.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys: Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Mestarintien siirto,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.6. – 18.8.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.5.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 3 kappaletta. Kaavakarttaan ei esitetä tarkistuksia lausuntojen johdosta.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavamuutoksen selostuksen tekstiä on vähäisesti tarkistettu ja täydennetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset asemakaavan selostukseen,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 211700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 21 Piispankylä / Mestarinen siirto.

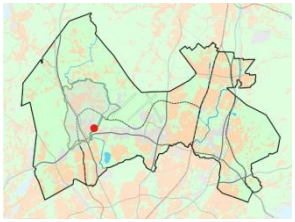
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan selostus 21.11.2016
- Lausunnot ja vastineet 21.11.2016 / 211700

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kehittämispäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

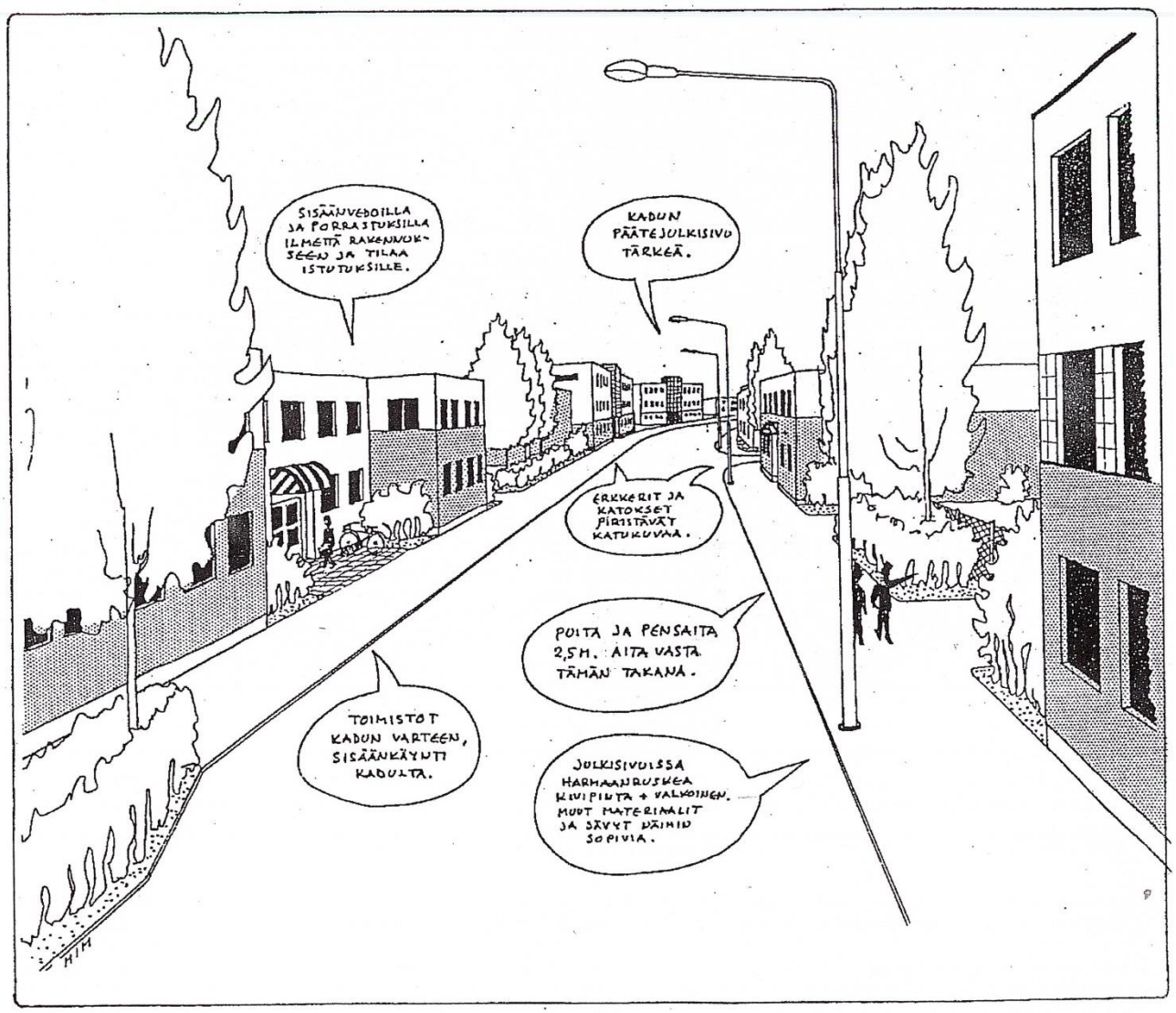


Piispankylä, kaupunginosa 21

Mestarintien siirto

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 211700.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016



Kuva Piispankylä teollisuusalue 1 rakentamisohjeesta vuodelta 1986.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava
Asemakaava koskee
Vantaan kaupungin 21. kaupunginosaa, Piispankylä,
osaa tilasta 413-7-2 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos, tonttijako ja tonttijaon muutos
Asemakaavan muutos, tonttijako ja tonttijaon muutos koskee
Vantaan kaupungin 21. kaupunginosaa, Piispankylä,
kortteleita 21124 ja 21130, osaa korttelia 21127 sekä katualuetta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Tikkurilantien eteläpuolella.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 211700, Mestarintien siirto.

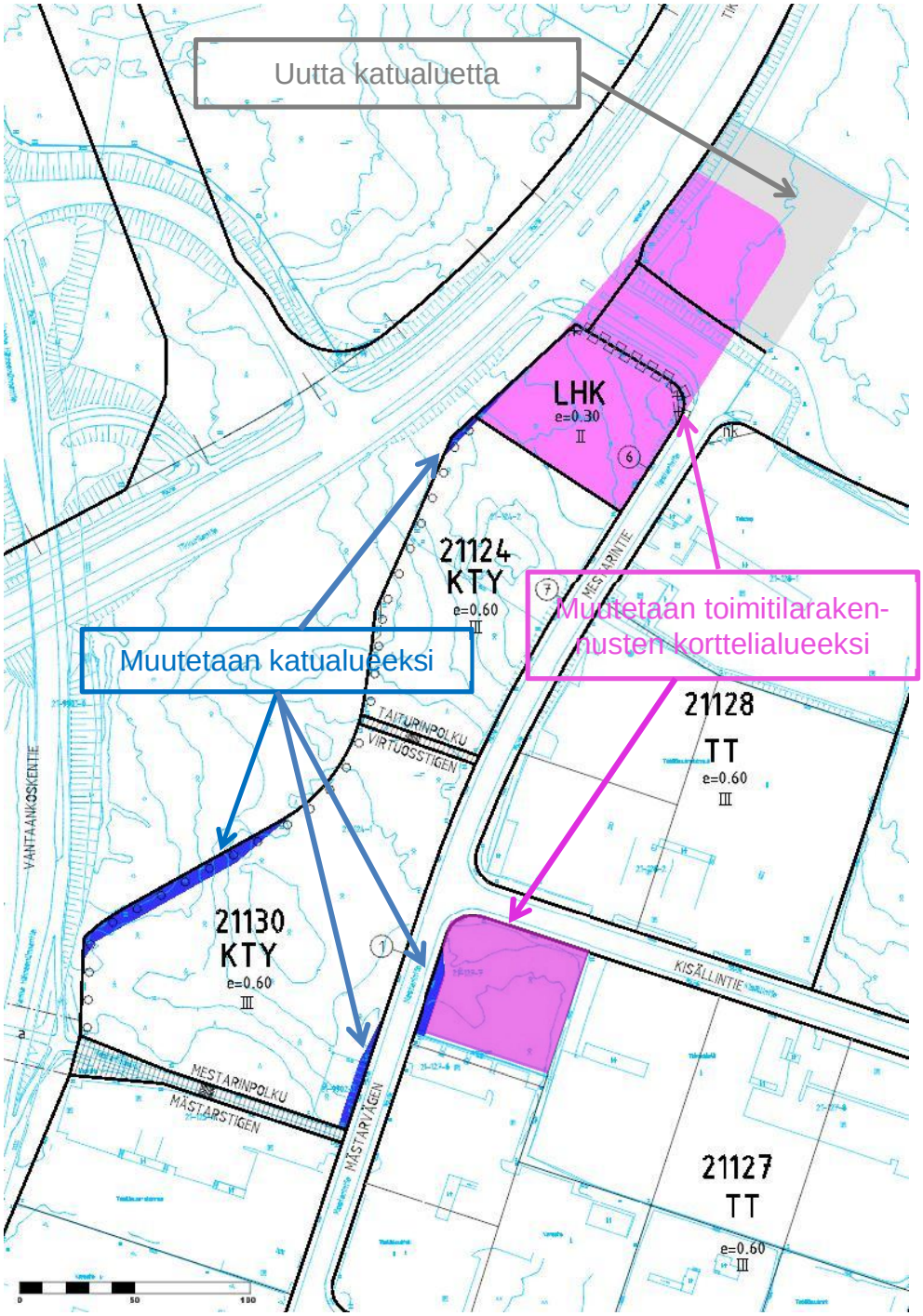
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Mestarintien katualuetta jatketaan ja liitetään uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Nykyisestä katualueen osasta, sen viereisestä tontista ja ennestään asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Mestarintien 10 ja 13 kohdalla muutetaan tonteista alueita katualueeksi linja-autopysäkkejä varten.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Kaava-alueen sijainti 2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 2
1.3 SISÄLLYSLUETTELO 3
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö 5
Liikenne 5
Tekninen huolto 6
3.1.4 Maanomistus 6
3.2 Suunnittelutilanne 6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 6
Maakuntakaava 6
Marja-Vantaan osayleiskaava 7
Voimassaoleva asemakaava 7
Rakennusjärjestys 8
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri 8
Pohjakartta 8
Rakennuskiellot 8
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ja selvitykset 8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo 9
4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus 9
Mielipiteiden huomioon ottaminen 9
4.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet 11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 12
5.1 Kaavan rakenne 12
Korttelialueet 12
Katualue 13
Tekninen huolto 13
5.2 Kaavan vaikutukset 13
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 13
Vesihuolto 13
Taloudelliset vaikutukset 14
Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet 14
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 14
Vaikutukset liikenteeseen 14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 14
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 15

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla muodostetaan noin 120 metriä uutta katualuetta Mestarintien ja Tikkurilantien uutta liittymää varten. Uuden katualueen ja korttelin 21124 väliin jäävästä asemakaavattomasta alueesta ja poistuvasta katualueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelissa 21124 olevan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen LHK ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten korttelialueen TT tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Lisäksi kortteleiden 21124, 21127 ja 21130 tonteista muutetaan osia katualueeksi Mestarintielle rakennettavia linja-autopysäkkejä varten ja Vantaankoskentien katualuetarpeita varten.
Asemakaavalla toimitilarakennusten rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m^2.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ortoilmakuva vuodelta 2015.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosan pohjoisosassa ja rajautuu Kehäradan ja Kivistön keskustan voimakkaasti rakentuvaan ympäristöön. Alueen eteläpuolella on Mestarintien teollisuusalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen tonteilla ja tilalla 413-7-2 kasvaa sekapuustoa. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.
Maaperä on enimmäkseen moreenia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Kaava-alue rajautuu rakennettuihin Mestarintien korttelialueisiin ja Tikkurilantien katualueisiin. Mestarintien teollisuusalueella on 1980-luvulta lähtien rakennettuja tuotanto-, toimisto- ja varastorakennuksia. Suunnittelualueen läheisyydessä Kisällitie 13:ssa sijaitsee teknokemian tuotteita valmistavan Transmeri Oy:n tuotantolaitos, jonka toiminnan edellyttämät turvaetäisyydet on otettava alueen suunnittelussa huomioon.
Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet valtakunnalliseen tieverkkoon.

Liikenne

Laadittavan asemakaavan kohdalla Tikkurilantien liikennemäärä oli vuonna 2014 noin 6600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 13 % oli raskasta liikennettä. Mestarintiellä liikennemäärän arvioidaan olevan noin 150 ajoneuvoa iltahuipputunnin aikana.
Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kehärata, joka avattiin liikenteelle 1.7.2015. Etäisyyttä Kivistön asemalle on noin 600 metriä.

Tekninen huolto
Mestarintielle on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkko sekä kaukolämpöputki ja keskijännitemaakaapeli.

Vedenjakelu
Kaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkä-kosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta. Paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Alueen alin painetaso on arvioilta +89 m ja ylin painetaso arviolta +100 m.

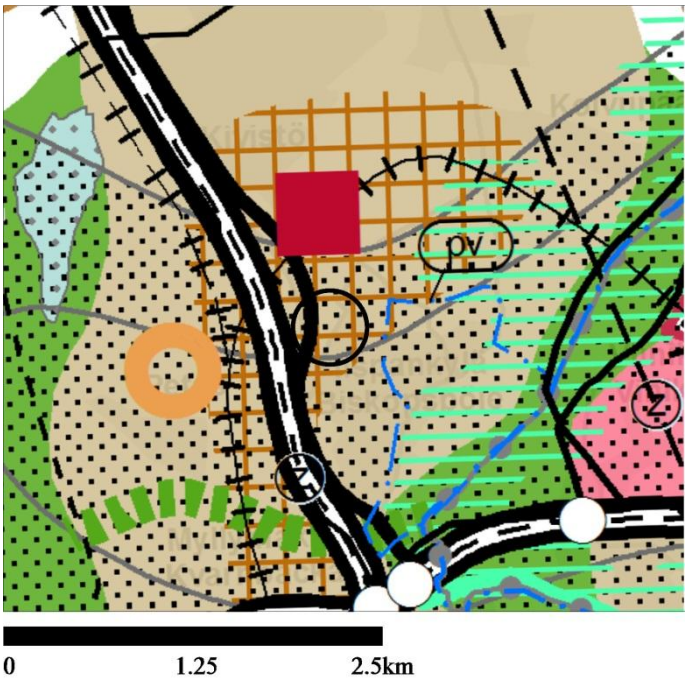
Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen jätevedet johdetaan lounaan suuntaan päätyen Myllymäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Espoon suuntaan päätyen lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Hulevedet johdetaan Mestarintieltä hulevesiviemärissä Hämeenlinnanväylän varteen, josta vedet johdetaan väylän länsipuolelle Myllymäenojaan. Myllymäenoja johtaa vedet lounaaseen päätyen lopulta Espoon Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoonjokea pitkin Suomenlahteen.

3.1.4 Maanomistus
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

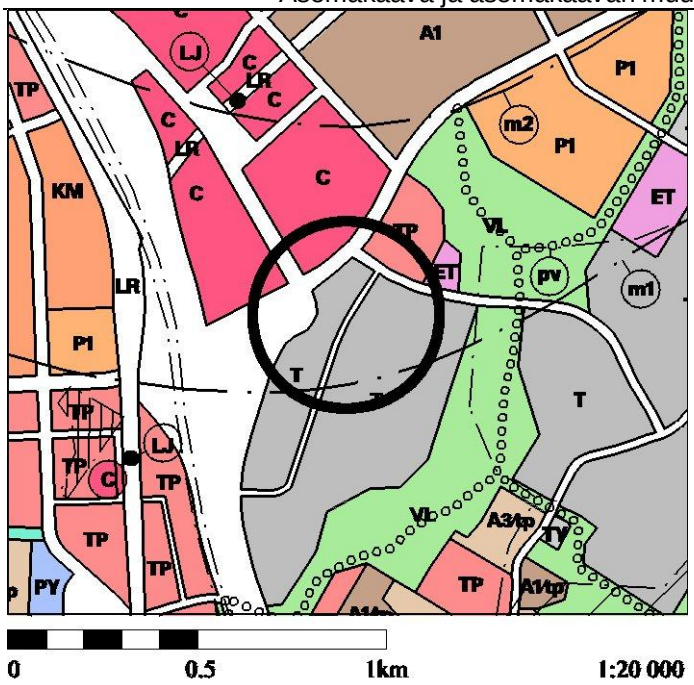
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.
Hanke noudattaa tavoitteita.



Maakuntakaava

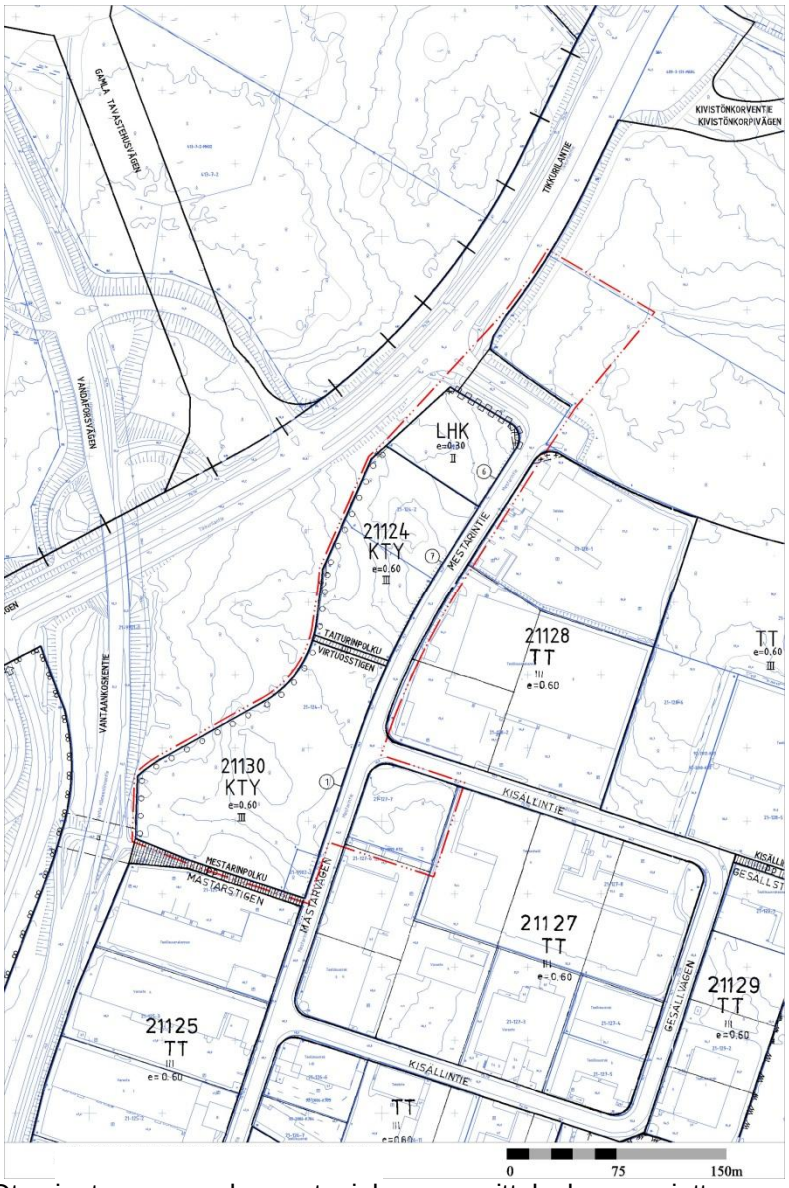
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualuetta 1, jolle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun haittavaikutuksille herkkää toimintaa. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Marja-Vantaan osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta T ja työpaikka-aluetta TP. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2, jolla ei sallita uutta asutusta.

Hanke on osayleiskaavan mukainen.



Ote ajantasa-asemakaavasta, johon suunnittelualue on rajattu

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 701100 (Kv 15.12.2008), jossa alue on huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialuetta LHK ja asemakaava nro 210200 (YM 4.9.1986), jossa alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta TT ja katualuetta sekä asemakaava nro 211600 (Kv. 15.4.2013), jossa alue on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY ja katualuetta. Osalla suunnittelualuetta ei ole asemakaavaa.

Asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet ovat korttelin 21124 KTY-alueella 5491 k-m^2 ja LHK-tontilla 1192 k-m^2, korttelin 21130 KTY-tontilla 9703 k-m^2 ja korttelin 21127 TT-tontilla 2048 k-m^2.

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri
Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä tontteina 21-124-1, 21-124-2, 21-124-3 ja 21-127-7, yleisenä alueena 21-9902-1 sekä tilana 413-7-2.
Suunnittelualueen kortteleihin 21124 ja 21130 on tehty tonttijakoja, joissa on muodostettu tonttijakotontit 21-124-6, 21-124-7 ja 21-130-1.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ja selvitykset
Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Kehäradan asemakaavan mukaiseen Tikkurilantien katualueeseen. Suunnittelualueen kohdalla Tikkurilantien katusuunnitelmat ovat hyväksytty vuonna 2012 ja Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavaehdotuksen mukainen Korundinportin katusuunnitelma on ollut nähtävillä syyskuussa 2015. Tikkurilantien pohjoispuolelle sijoittuva Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava (kaava nro 230800). Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.
Suunnittelualueen luoteispuolelle on tehty alustavia suunnitelmia Vantaankoskentien uuden linjauksen mukaiselle katualueelle, joka edellyttää käyttötarkoituksen muuttamista korttelin 23130 alueelle.

Suunnittelualueella on voimassa olevaa asemakaavaa 211600 (Kv. 15.4.2013) laadittaessa selvitetty läheisyydessä toimivan laajamittaisen kemikaalilaitoksen (Oy Transmeri Ab, Kisällintie 13) vaikutusta alueen suunnitteluun. Voimassa olevassa asemakaavassa on määräyksellä huomioitu jatkosuunnittelu niin, että alueelle tarkoitetut toimitilarakennukset tulisi sijoittaa niille tarkoitetulle korttelialueelle siten, että kyseisten rakennusten pääikkunat eivät suuntautuisi laajamittaisen kemikaalilaitoksen suuntaan.

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta vuonna 1987 voimaan tulleeseen Piispankylän teollisuusalue 1 asemakaavaan.

Piispankylän teollisuusalueelle kortteleihin 21124 – 21129 on ensimmäisen asemakaavan yhteydessä laadittu rakennuslautakunnassa 23.9.1986 hyväksytyt rakentamisohjeet. Rakentamisohjeessa ohjataan rakentaminen kiinni katuun, Mestarintien ja Kisällintien kulmassa molempiin katuihin. Kadun varteen tulisi sijoittaa ensisijaisesti toimistotiloja, joihin järjestetään sisäänkäynti kadulta. Kadun päätteenä olevalla tontilla tulee rakennus sijoittaa siten, että se muodostaa kadulle päätteen. Toiminnaltaan eriluonteiset rakennuksen osat erotetaan toisistaan esim. julkisivun lasiosalla tai porrastuksella korkeus- tai leveyssuunnassa. Pitkissä kadun suuntaisissa rakennuksissa tulee käyttää kadun suuntaisia porrastuksia ja sisäänvetoja, jolloin rakennuksen ja kadun väliin voi sijoittaa esim. istutuksia ja pyörätelineitä. Julkisivuissa tulee yhtenä värinä käyttää valkoista ja yhtenä materiaalina harmaanruskeaa kivipintaa kuten luonnonkiveä, tiiltä tai keraamista laattaa. Julkisivun maalatuissa isoissa pinnoissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Tummia tai kirkkaita värejä saa käyttää vain tehosteena osassa julkisivua. Katujulkisivua elävöittämään on suositeltavaa käyttää erkkereitä, suojakattoja ja aurinkosuojuksia. Rakennuksissa tulee käyttää tasakattoa tai loivaa harjakattoa.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta 18.12.2015. Kaavatyö on ollut kaupunkisuunnittelun kevään 2015 työohjelmassa.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 18.12.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016. Mielipiteet pyydettiin 18.1.2016 mennessä.

Osallisia olivat:

- alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
- muut viranomaiset ja yhteisöt: HSY, HSL, Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 4 kappaletta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Mikäli jatkosuunnittelussa muutosehdotus edellyttää niiden siirtämistä, johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa.

Vantaan Energia Oy
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita ja Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sijaitsee asemakaavan muutosalueella. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo
Suunnittelualue on Mestarintietä lukuun ottamatta rakentamatonta, jolla ei sijaitse arkeologisia kohteita eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL)
Mestarintietä liikennöivät linjat 431, 432 ja 433. Toteutuessaan uudet pysäkit aiheuttavat muutoksia myös kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseviin nykyisiin pysäkkeihin optimaalisten pysäkkivälien säilyttämiseksi. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Mielipiteiden huomioon ottaminen
Kaikki mielipiteet otettiin huomioon asemakaavan suunnittelussa. Vesijohdot, viemäri, sähköverkon kaapelit ja kaukolämpöverkon putket siirretään kadun rakentamisen yhteydessä uuden katulinjauksen alle.

Nähtävillä olo ja muistutukset
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.5.2016 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.6.-18.8.2016 MRL 27 §:n mukaisesti. Nähtävillä olo aikana ei saatu muistutuksia kaavamuutosehdotuksesta.

Lausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti 9.5.2016 kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja Vantaan Energia Oy:ltä. Molemmilta saatiin lausunto. Uudenmaan ELY-keskus antoi lausunnon kaavamuutosehdotuksesta, vaikka lausuntoa ei Uudenmaan ELY-keskus erikseen pyydetty.

HSY esitti lausunnossaan, että alueella on valmis kunnallistekniikka, johon kaavan tontit voidaan liittää. Kaavamuutoksesta johtuen joudutaan siirtämään 150 metrin matkalla vesijohtoa ja rakentamaan uutta hulevesiviemäriä noin 180 metriä. Kaavan toteuttamiseen liittyvät kunnallistekniset rakentamisen kustannukset on arvioitu vesihuollon johtojen siirron osalta olevan noin 140 000 euroa. Kaavamuutoksesta tulee jatkosuunnittelussa laatia vesihuollon yleissuunnitelma ja kokonaiskustannusarvio. Johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa. Alueen nykyinen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vantaan Energialla ei ollut sähköverkkoon liittyvissä asioissa huomautettavaa. Mikäli kaavamuutosalueella sijaitsevia kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n kanssa laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Uudenmaan ELY-keskukselta saadussa lausunnossa katsotaan, että kaava-alueella on syytä tarkistaa tekeillä olevasta liito-oravaselvityksestä alueen ajantasainen liito-oravatilanne ennen kaavan hyväksymistä.

Vastineet
Mestarintien rakentamisella varaudutaan ympäröivien alueiden yleiskaavan mukaiseen kaavoitukseen ja rakentamiseen. Mestarintien jätevesiviemärissä on ylikapasiteettia, sillä Riipiläntien paineviemäri on poistettu käytöstä. Paikallisesti vesijohdon kapasiteetti on riittävä, sillä Mestarintien VJ 315 on rinnakkainen runkovesijohdolle VJ 500 M. Sen sijaan Kivistön alueelle johtavan vedenjakelun varmuutta tulee parantaa mahdollisimman pian. Mestarintien tarkempi suunnittelu on käynnissä ja suunnittelussa pidetään yhteyttä HSY:n alueinsinööriin.

Vuonna 2016 laaditun liito-oravaselvityksen (Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016 / Ramboll Oy) mukaan kaava-alueella ei sijaitse liito-oravien ydinaluetta tai elinympäristöaluetta. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi ja elinympäristöksi tunnistettu alue, jonka hävittämiseksi on 29.8.2016 saatu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukainen poikkeuslupa Uudenmaan ELY-keskukselta. Saadun poikkeusluvan perusteella kyseinen liito-oravan ydin- ja elinympäristöalue voidaan hävittää, jotta Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava (kaavanumero 230800) voidaan toteuttaa. Liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueen poikki kulkee pistomainen liito-oravien kulkuyhteys hävitettävälle ydin- ja elinympäristöalueelle. Alueen poistumisen myötä tälle kulkuyhteydelle ei enää ole tarvetta.

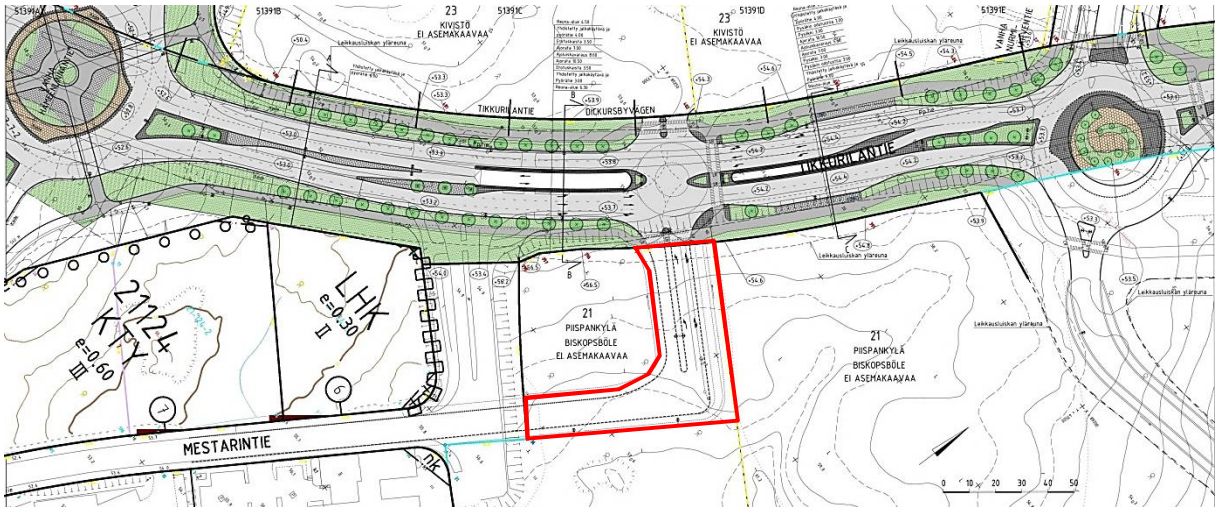
4.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ole tarpeen tehdä tarkistuksia. Tavoitteena on jatkaa Mestarintien katualuetta noin 120 metrillä ja liittää se uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Liittymän paikka siirtyy noin 70 metriä koilliseen. Nykyisestä poistuvasta katualueen osasta, sen viereisestä huoltoasema- ja liikerakennusten tontista ja ennestään asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Mestarintien 10 ja 13 kohdalla muutetaan tonteista alueita katualueeksi linja-autopysäkkejä varten. Mestarintien 13 jäljelle jäävän tontin käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Suunnittelualueen luoteispuolelle on tehty alustavia suunnitelmia Vantaankoskentien uuden linjauksen mukaiselle katualueelle, joka edellyttää käyttötarkoituksen muuttamista pienellä osalla korttelia 23130.
Osayleiskaavan työpaikka-aluetta muutetaan asemakaavoitetuksi korttelialueeksi ja katualueeksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelualueen katualueiden kohdalla asemakaavaratkaisu perustuu Tikkurilantien katusuunnitelmaan välillä Vanha Hämeenlinnantie ja Vanha Nurmijärventie (kuva alla). Katusuunnitelmassa on varauduttu Mestarintien uudelle liittymäkohdalle ja sen vastakkaiselle puolelle suunniteltavalle Korundinportin liittymälle. Ennestään asemakaavoittamatonta aluetta (kuvassa punaisella rajattu alue) on tarpeen kaavoittaa katualueeksi tai Mestarintien liittymää ei voida toteuttaa.



Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen tontin, sen ja uuden katualueen väliin jäävän maa-alueen sekä teollisuusrakennusten korttelialueen tontin muuttaminen toimitilarakennusten korttelialueeksi perustuu Vantaan kaupungin yrityspalvelujen esittämään aloitteeseen. Toimitilarakennusten korttelialue sopii voimakkaasti rakentuvan Kivistön keskustan ympäristöön. Mikäli muutosta ei tehdä, pysyy korttelialueiden käyttötarkoitus nykyisenä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 46083 m^2, josta uutta asemakaava on 5648 m^2 ja asemakaavan muutosta 40435 m^2.
Asemakaavalla muodostetaan 2621 m^2 uutta toimitilarakennusten korttelialuetta, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja 2931 m^2 uutta Mestarintien katualuetta.
Asemakaavan muutoksessa huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen (3978 m^2) käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi ja pieneltä osalta (42 m^2) Tikkurilantien katualueeksi. Poistuvan Mestarintien katualueen osan (2216 m^2) käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi.
Teollisuusrakennusten korttelialueen tonttia muutetaan 170 m^2:n osalta Mestarintien katualueeksi ja jäljelle jäävän tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (3243 m^2). Toimitilarakennusten korttelialueen tonteista muutetaan yhteensä 648 m^2 Mestarintien, Vantaankoskentien ja Tikkurilantien katualueiksi.

Asemakaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m^2.

Tonttijaon muutoksella muodostetaan tontit 21-124-8, 21-127-9 ja 21-130-2.
Tonttijaolla tontista 21-124-6 ja siihen liitettävästä alueesta tulee tontti 21-124-9.

Korttelialueet

KTY Toimitilarakennusten korttelialue
Kortteleiden 21124, 21130 ja osan korttelista 21127 yhteenlaskettu pinta-ala on 36480 m^2. Korttelialueille on osoitettu tehokkuusluku 0,60, jonka mukainen rakennusoikeus on yhteensä 21888 k-m^2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 3.

Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja varten.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että niiden pääikkunat eivät suuntaudu korttelissa 21128 sijaitsevan kemikaalilaitoksen suuntaan.

Rakennuksien arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Julkisivuissa tulee käyttää yhtenä värinä valkoista.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristys lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Toimistotilat	1 autopaikka/ 50 k-m^2
Liiketilat	1 autopaikka/ 50 k-m^2
Tuotantotilat	1 autopaikka/ 120 k-m^2

Autopaikkoja saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa tasoihin.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimisto- ja liiketilat	1 pyöräpaikka/ 100 k-m^2
Tuotantotilat	1 pyöräpaikka/ 250 k-m^2

Korttelialueelle tontille 9 on osoitettu pj-merkinnällä noin 2000 m^2:n suuruinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Korttelialueelle on osoitettu johdoille varatun alueen osa

Katualue

Korttelialueesta Tikkurilantien ja Vantaankoskentien katualueeksi muutettavien alueiden pinta-ala on 690 m^2, Mestarintien katualueeksi muutettavien alueiden pinta-ala on 3271 m^2.

Korttelialueiden tonttien väliin osoitetun kevyen liikenteen väylän (Taiturinpolku) pinta-ala on 216 m^2.

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Mestarintien puolelta.

Hulevesiä vähennetään, käsitellään ja viivytetään korttelikohtaisesti. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m^3 käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m^2 läpäisemätöntä pintaa kohti.

Korttelikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista tiivistämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta tulevan Kehäradan vaikutuspiirissä.

Vertailu maakuntakaavaan
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualuetta. Asemakaava ja asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Vertailu yleiskaavaan
Asemakaavalla yleiskaavan työpaikka-aluetta muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi. Asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue ja katualuetta muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Osia toimitilarakennusten korttelialueesta ja osa teollisuusrakennusten korttelialueesta muuttuu katualueeksi. Asemakaavoitettu alue laajenee 5552 m^2. Rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m2.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon rakentuu urbaani työpaikka-alue, joka liittyy pohjoisessa Kivistön aseman ympäristöön rakentuviin keskustatoimintoihin. Olemassa olevaa tieosuutta korvataan uudella Tikkurilantiehen liittyvällä osuudella.

Vesihuolto
Kaava-alueella on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontit voidaan liittää. Kadunkuivatusta varten rakennetaan uutta hulevesiviemäriä noin 180 m matkalle. Lisäksi nykyinen vesijohto siirretään kadun siirron yhteydessä uuden katulinjauksen alle noin 150 metrin matkalta.

Taloudelliset vaikutukset
Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisten rakentamisien kustannukset ovat katurakenteiden osalta noin 650 000 €, vesihuollon johtojen siirron osalta noin 140 000 € ja sähkökaapeleiden siirron osalta noin 35 000 €. Lisäksi kustannuksia tulee kaukolämpöjohtojen siirrosta ja katuvalaistuksen ja liikennevalojen osalta. Näiden kustannuksista ei vielä kaavan laatimisen yhteydessä saatu arviota.
Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 3455 k-m² lisää rakennusoikeutta, josta kaupunki saa myyntituloja arviolta 700 000 €. Hankkeen hyödyt tulevat kaupungille liikennejärjestelyiden parantamisen myötä.

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet
Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko osayleiskaava-alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Huleveden käsittely on suunniteltava joko tonttikohtaisesti tai yhteisenä järjestelmänä naapuritonttien kesken. Mikäli usealla tontilla on yhteinen hulevesijärjestelmä, tontinomistajien tulee tehdä keskenään sopimus järjestelmän kunnossapidosta ja kustannusjaosta. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä hyödyntämällä läpäiseviä pintamateriaaleja, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä parantaa pienilmastoa, maisemaa ja kaupunkikuvaa. Mikäli tontilla ei ole tilaa luonnonmukaisille hallintarakenteille, tulee hulevesiä hallita maanalaisin viivytysrakentein.

Hulevesien hallintajärjestelmä mitoitetaan 10 minuuttia kestävälle sateelle, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha. Nyrkkisääntönä tähän sadetilanteeseen on että 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden on viivytettävä 1 m³ hulevettä. Tulvatilanteena tarkastellaan sadetilanne, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha ja kesto 30 minuuttia. Tulvatilanteessa on varauduttava vesien väliaikaiseen kertymiseen esimerkiksi tontin pysäköintialueille. Tulvatilanteen mitoitussadetta suuremmat sateet ohjataan tontilta yleisille alueille tulvareittejä pitkin. Nämä tulvareitit on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Tulvareitin suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että vedet eivät aiheuta tulvavahinkoa omille tai naapurin rakennuksille.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Vaikutukset liikenteeseen
Toimitilarakennusten korttelialueen rakentuminen ei lisää merkittävästi liikennettä alueella. Katualueen ja sijainnin muuttuminen ei tuo lisäliikennettä alueelle. Liikenne lisääntyy tulevan maankäytön rakentumisen myötä, jolloin uusi liittymä mahdollistaa liikenteen sujumisen nykyisiin katujärjestelyihin verrattuna paremmin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Lea Varpanen	kaavoituspäällikkö
	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti 1.10.2016 lähtien
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus:	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri.
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Yrityspalvelut:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Vantaa 21.11.2016

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kivistön asemakaavayksikkö

Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö

Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.11.2016
Kaavan nimi	211700 Piispankylä 21 kaupunginosa, Mestarintien siirto		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.12.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092211700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6083	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,5648
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,0435

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

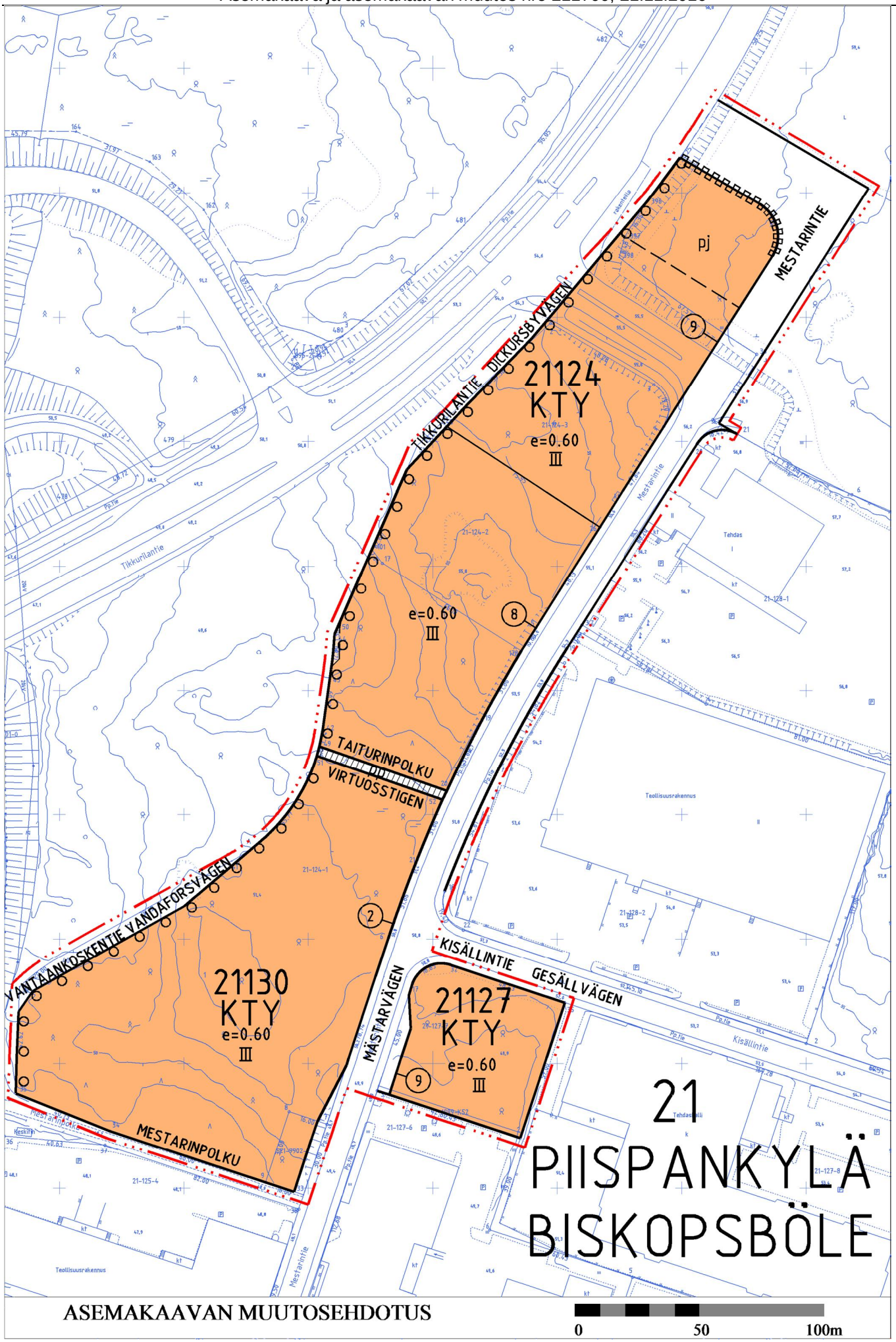
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,6083**	**100,0**	**21888**	**0,47**	**0,5551**	**3455**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6480	79,2	21888	0,60	1,1159	6695
T yhteensä	0,0000		0		-0,3413	-2048
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9603	20,8	0		-0,2195	-1192
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

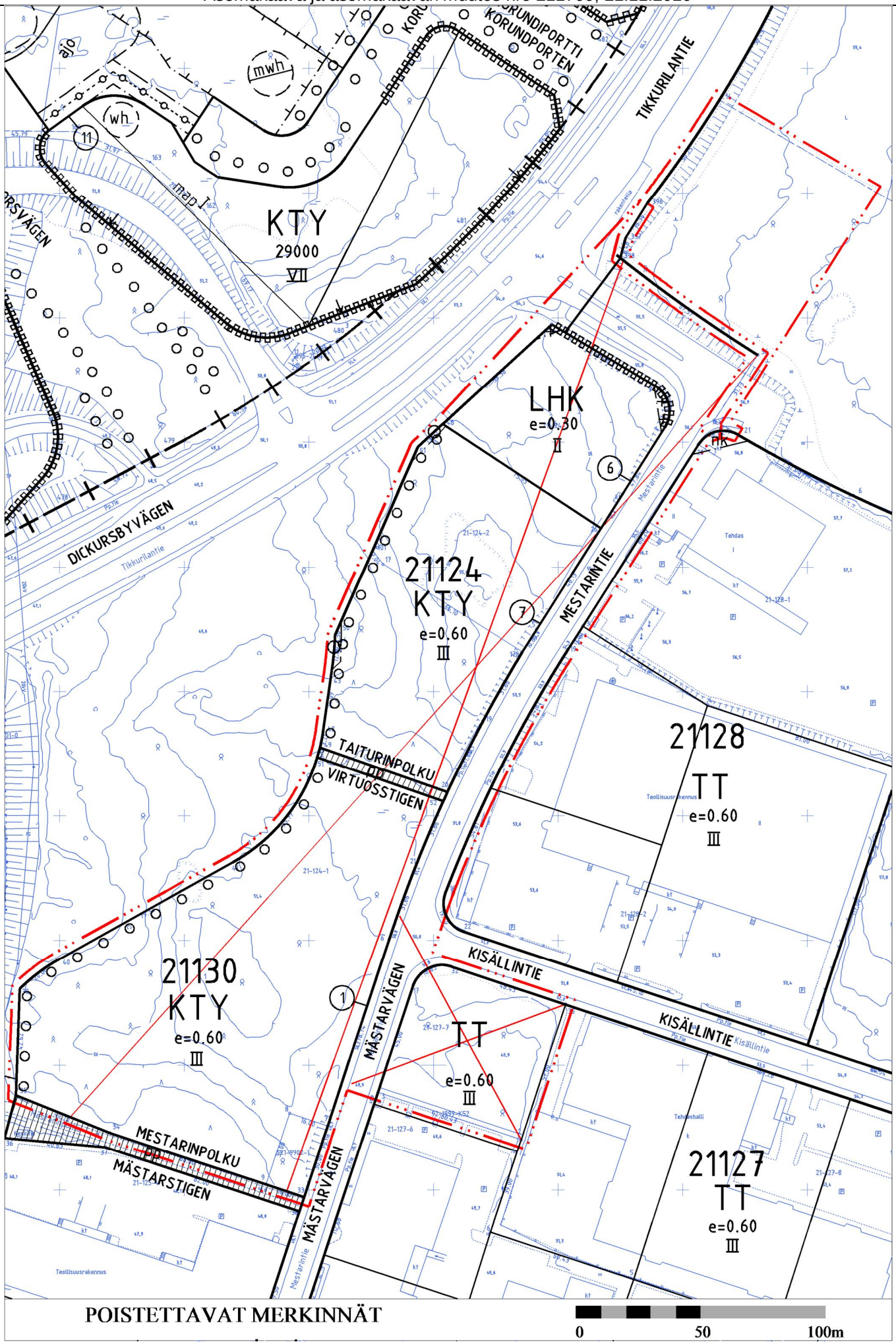
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**4,6083**	**100,0**	**21888**	**0,47**	**0,5551**	**3455**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6480	79,2	21888	0,60	1,1159	6695
KTY	3,6480	100,0	21888	0,60	1,1159	6695
T yhteensä	0,0000		0		-0,3413	-2048
TT	0,0000		0		-0,3413	-2048
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9603	20,8	0		-0,2195	-1192
Kadut	0,9387	97,8	0		0,1778	0
Kev.liik.kadut	0,0216	2,2	0		0,0000	0
LHK					-0,3973	-1192
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


21124
KTY
e=0.60
III
9
pj
MESTARINTIE
TIKKURILANTIE
DICKURSBYVÄGEN
e=0.60
III
8
TAITURINPOLKU
VIRTUOSSTIGEN
VANTAANKOSKENTIE
VANDAFORSVÄGEN
2
21130
KTY
e=0.60
III
MÄSTARVÄGEN
KISÄLLINTIE
GESÄLLVÄGEN
21127
KTY
e=0.60
III
9
MESTARINPOLKU
21
PIISPANKYLÄ
BISKOPSBÖLE
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


KTY
29000
VII
LHK
e=0.30
II
21124
KTY
e=0.60
III
21128
TT
e=0.60
III
21130
KTY
e=0.60
III
TT
e=0.60
III
21127
TT
e=0.60
III
TIKKURILANTIE
KORUNDIPORTTI
KORUNDPORTEN
DICKURSBYVÄGEN
Tikkurilantie
MESTARINTIE
Mestarintie
TAITURINPOLKU
VIRTUOSSTIGEN
KISÄLLINTIE
Kisällintie
MÄSTARVÄGEN
Mestarintie
MESTARINPOLKU
MÄSTARSTIGEN
Teollisuusrakennus
Tehdas
Tehdashalli
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
211700	21.11.2016	688491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 21, Piispankylä

MESTARINTIEN SIIRTO

Asemakaava
Osa korttelia 21124 sekä katualue.

Asemakaavan muutos
Kortteli 21130 ja osat kortteleista 21124 ja 21127 sekä katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 21124.

Tonttijaon muutos
Kortteli 21130 ja osat kortteleista 21124 ja 21127.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 21, Biskopsböle

FLYTTNING AV MÄSTARVÄGEN

Detaljplan
Del av kvarteret 21124 samt gatuområde.

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 21130 och delar av kvarteren 21124 och 21127 samt gatuområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 21124.

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 21130 och delar av kvarteren 21124 och 21127.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**

Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Enintään 20% rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja varten.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että niiden pääikkunat eivät suuntaudu korttelissa 21128 sijaitsevan kemikaalilaitoksen suuntaan.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Julkisivuissa tulee käyttää yhtenä värinä valkoista.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava tai istutettava riittävän korkea aita.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella.

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistotilat 1 ap/ 50 k-m²
Liiketilat 1 ap/ 50 k-m²
Tuotantotilat 1 ap/ 120 k-m²
Autopaikkoja saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa tasoihin.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimisto- ja liiketilat 1 pp/ 100 k-m²
Tuotantotilat 1 pp/ 250 k-m²

——— **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

——·——·—— **Osa - alueen raja.**

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I kvartersområdena får byggas kontorslokaler och produktionslokaler som inte är störande för omgivningen.

Maximalt 20 % av byggrätten får användas för affärs-, utställnings- och samlingslokaler i anslutning till huvudanvändningsändamålet.

Byggnaderna bör placeras så att huvudfönstren inte är vända mot kemikalieanläggningen som ligger i kvarter 21128.

Arkitektur ska vara högklassig.

I fasaderna ska vitt användas som en färg.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadsfasaderna. Målet för byggnadsfasadernas bruks-livslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

För uteförråden ska ett staket eller en häck med tillräcklig höjd byggas eller planteras som skydd för insyn.

Dagvatten ska i första hand hanteras inom kvartersområdet.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i kontors- och motsvarande arbetslokaler ytterväggar Δ L skall vara minst 32 dB.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarteret- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
Kontorlokaler 1 bp/50 m²-vy
Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy
Produktionslokaler 1 bp/120 m²-vy
Bilplatser får utöver det tillåtna våningstalet byggas i de olika planen.

Minimiantalet cykelplatser:
Kontors- och affärslokaler 1 cp/ 100 m²-vy
Produktionslokaler 1 cp/ 250 m²-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

②	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.
21	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PIISP	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
21130	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
MESTARINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pj	Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.	Riktgivande område på vilket får placeras en distributionsstation för flytande bränslen.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Vantaa Vanda

Kaupunkisuunnittelu / KZU **21.11.2016**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 211700** / **21 Piispankylä / Mestarintien siirto**. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja/pvm	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 / 8.7.2016 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut		Ei tarkistuksia
NRO 2 / 1.8.2016 Vantaan energia Oy		Ei tarkistuksia
NRO 3 / 15.8.2016 Uudenmaan ELY-keskus		Ei tarkistuksia

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 1

Lausunto:

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Mestarintien katualuetta jatketaan ja liitetään uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Nykyisestä katualueen osasta, sen viereisestä tontista ja ennestään asemakaavoittamattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Asemakaavalla toimitilarakennusten rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m^2.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueella on valmis kunnallistekniikka, johon kaavan tontit voidaan liittää. Kaavamuutoksesta johtuen joudutaan siirtämään 150 metrin matkalta vesijohtoa ja rakentamaan uutta hulevesiviemäriä noin 180 metriä. Kaavan toteuttamiseen liittyvät kunnallistekniset rakentamisen kustannukset on arvioitu vesihuollon johtojen siirron osalta olevan noin 140 000 €. Kaavamuutoksesta tulee jatkosuunnittelussa laatia vesihuollon yleissuunnitelma ja kokonaiskustannusarvio. Johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, puh 09 1561 3305.

Vastine:
Mestarintien rakentamisella varaudutaan ympäröivien alueiden yleiskaavan mukaiseen kaavoitukseen ja rakentamiseen. Mestarintien jätevesiviemärissä on ylikapasiteettia, sillä Riipiläntien paineviemäri on poistettu käytöstä. Paikallisesti vesijohdon kapasiteetti on riittävä, sillä Mestarintien VJ 315 on rinnakkainen runkovesijohdolle VJ 500 M. Sen sijaan Kivistön alueelle johtavan vedenjakelun varmuutta tulee parantaa mahdollisimman pian. Mestarintien tarkempi suunnittelu on käynnissä ja suunnittelussa pidetään yhteyttä HSY:n alueinsinööriin.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia

Vantaa Vanda

NRO 2

Lausunto:

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).

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.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Vastine:

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO 3

Lausunto:

Lausunto, Mestarintien siirto, asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus (kaava nro 211700)

Vantaan kaupunki on pyytänyt Mestarintien siirto asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 211700) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 18.8.2016 mennessä.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava-alueella on syytä tarkistaa tekeillä olevasta liito-oravaselvityksestä alueen ajantasainen liito-oravatilanne ennen kaavan hyväksymistä.

Vastine:

Vuonna 2016 laaditun liito-oravaselvityksen (Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016 / Ramboll Oy) mukaan kaava-alueella ei sijaitse liito-oravien ydinaluetta tai elinympäristöaluetta. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi ja elinympäristöksi tunnistettu alue, jonka hävittämiseksi on 29.8.2016 saatu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukainen poikkeuslupa Uudenmaan ELY-keskukselta. Saadun poikkeusluvan perusteella kyseinen liito-oravan ydin- ja elinympäristöalue voidaan hävittää, jotta Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava (kaavanumero 230800) voidaan toteuttaa. Liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueen poikki kulkee pistomainen liito-oravien kulkuyhteys hävitettävälle ydin- ja elinympäristöalueelle. Alueen poistumisen myötä tälle kulkuyhteydelle ei enää ole tarvetta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

18 § **Asemakaavamuutos 002291 ja tonttijako sekä tonttijaonmuutos, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa / LVA**

VD/9443/10.02.04.01/2015
LVA/VKA/LTO/SRU

Leinelän aseman läheisyys puoltaa alueen nykyistä asemakaavaa tehokkaampaa rakentamista, varsinkin kun nykykaava johtaa suuriin asuntoihin joille ei ole kysyntää. Rakennusoikeus nousee 11 600 k-m²: stä 24 090 k-m²:iin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 70111 ja osaa korttelista 70110, kaupunginosassa 70, Koivukylä.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 70111 ja osaa korttelista 70110 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat kortteleita 70110 ja 70111.

Alue sijaitsee Leineläntien, Leinelänkaaren, Auringonkierron ja Leineläntaipaleen rajaamalla alueella. Leinelän asemalle on matkaa n. 350–450 metriä.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Leinelä 1 -kaava-alueen II-kerroksinen osuus ei ole kiinnostanut kumppaneita (Leinelän kehitys Oy), koska siellä olisi rakennettava pääosin suuria II-kerroksisia asuntoja, joiden kysyntä on heikkoa. Toisaalta Leinelän aseman läheisyys puoltaa asemakaavan tehostamista.
Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saisi rakentaa 24 090 k-m² IV – ($^1/_2$) VI -kerroksisia asuinkerrostaloja.
Uudet korttelit ovat pääosin nykyisessäkin asemakaavassa korttelialueita. Virkistysaluetta muutetaan n. 970 m² korttelialueeksi.
Alueen kaupunkikuvaa koskevat asemakaavamääräykset noudattelevat Leinelän aikaisempia määräyksiä. Erillistä rakentamisohjetta ei muutosalueelle laadita, vaan siellä noudatetaan Leinelä 1 -alueen rakentamisohjetta Leinelän laaturyhmän ohjauksessa.
Alueelle tulee taidetta sekä yleisille alueille että korttelialueille. Leinelän kehitys Oy:llä on sopimus taiteen toteuttamisesta taiteilija Markku Pääkkösen kanssa.
Pysäköinti sijoittuu maantasoon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.2.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Niissä ei esitetty erityisiä toiveita kaavan laatimiseksi.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (24090 k-m2, n. 400 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutosalue sisältyy Leinelän yhteistoimintasopimukseen (allekirjoitettu 25.3.2008).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002291 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.9.–20.10.2016. Tänä aikana jätettiin 4 muistutusta. Niissä vastustettiin pientalomaisen II-kerroksisen rakentamisen muuttamista tehokkaammaksi. Kaavakarttaan ei esitetä tarkistuksia muistutusten johdosta.

Kaavalausunnot
Lausuntoja ei pyydetty.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavamuutoksen selostuksen tekstiä on vähäisesti tarkistettu ja täydennetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään tarkistukset kaavaselostukseen,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.8.2016 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002291 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelä 1 pohjoisosa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 22.8.201. Selostusta on tarkistettu 21.11.2016
- Muistutukset ja vastineet 21.11.2016 / 002291

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / VKA, LTO

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002291
70 Koivukylä
Leinelä 1 pohjoisosa
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
21.11.2016

Asemakaavamuutosehdotus nro 002291 / Leinelä 1 pohjoisosa on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.9.-20.10.2016. Tänä aikana jätettiin neljä (4 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Eero ja Hannele Happonen	- Sosiaalisin perustein valittavat asukkaat vähentävät Leinelän vetovoimaa - Liikenteen lisääntyminen lisää onnettomuuksia - Rakennusliikkeille lisää liikevaihtoa	– – –
NRO 2 Elina Örthen	- Kerhotila puuttuu. - Pientalot unohdetaan. - Korkotuettuja ja kaupungin vuokrataloja liikaa.	– – –
NRO 3 Jaakko Päivinen ja Paula Rainio-Päivinen	- Luottamuksensuojaperiaate - Asumismuotojen tasapainoisuus. - Liikenteen lisääntyminen - Liikaa bussipysäkkejä.	– – – korjataan kaavaselostusta –
NRO 4 Seppo Jarnamo	- Luottamuksensuojaperiaate - Omistusasumista riittävästi - Tontin läpikulku lisääntyy - Leineläntien liikenne lisääntyy	– – – –

NRO 1
EERO JA HANNELE HAPPONEN

Muistutus:

Ostimme Leinelästä nykyisen, Leinelänkaari 2:ssa sijaitsevan kerrostaloasuntomme keväällä v. 2012. Aluetta markkinoitiin silloin luonnoläheisenä taidekaupunginosana, missä keskustan korkeampien kerrostalojen ympärille piti tuleman matalia 2-kerroksisia pientaloja. Kaupunginosan yleisilme näytti silloisissa havainnekuvissa avaralta, valoisalta ja monimuotoiselta.

Nyt Vantaan kaupunki on tekemässä asiassa täyskäännöksen halutessaan muuttaa vain muutaman vuoden takaista asemakaavaa nostamalla roimasti rakennusoikeutta, jolloin alueen asukasmäärä kasvaa huomattavasti. Pientalot jyrätään pois kaavasta ja tilalle halutaan rakentaa 4- ja 6-kerroksisia kerrostaloja.

Suurin osa näiden rakennettavien kerrostalojen asunnoista tulee olemaan ymmärtääksemme vuokra- tai asumisoikeusasuntoja. Jos vuokra-asuntoihin valitaan asukkaat pääasiassa sosiaalisin perustein, tulee se vaikuttamaan radikaalisti Leinelän alueen yleisilmeeseen ja vetovoimaan. Tämä vähentää luonnollisesti potentiaalisten, ostovoimaa omaavien omistusasunnon ostajien halukkuutta hankkia asunto täältä. Asianlaita on näin mm. pääradan toisella puolella olevalla Havukosken alueella.

Asemakaavan muutos kaksinkertaistaa alueen asukasmäärän verrattuna entiseen kaavaan. Samalla tulee alueen asukkaiden omistamien autojen määrä todennäköisesti myös kaksinkertaistumaan. Tämä tarkoittaa liikenteen, liikennemelun ja päästöjen voimakasta lisääntymistä sekä Leinelänkaarella että Leineläntiellä.

Jo nyt monet autoilijat käyttävät Leineläntietä ja Koivukylän puistotietä oikotienään kun haluavat välttää Asolanväylän, Koivukylänväylän ja Talvikkitien risteyksessä olevat liikennevalot tarkoituksenaan jatkaa Koivukylänväylää länteen. Leineläntie on jo nyt sen ja Koivukylän puistotien toisistaan erottavan liikenneympyrän ja Leinelän päiväkodin välissä varsinainen vauhtirata.

Välittömästi päiväkotirakennuksen pohjoispuolella on Leineläntien ylittävä suojatie, mikä "päättyy" Kukkukallion puistoon menevään kevyen liikenteen väylään. Valitettavasti kaikki autoilijat eivät noudata tässä nytkään liikennesääntöjä ja pysähdy suojatien eteen antaakseen tietä lapsille ja heitä päiväkodista noutaville vanhemmille. Kun asukkaiden ja autojen määrä lisääntyy, lisääntyy myös onnettomuuksien todennäköisyys tässä paikassa.

Kaupunginsuunnittelulautakunnan puheenjohtaja Sirkka Kähärä oli asukkaiden tavattavissa Leinelän Kukkukallion puistossa sunnuntaina 16.10.2016. Häneltä kysyttiin mm. miksi kaupunki haluaa muuttaa nykyistä voimassaolevaa asemakaavaa. 22.8.2016 päivätyn muutosehdotuksen mukaiseksi. Kähärä mainitsi erääksi syyksi mm. sen, että nykyisessä kaavassa olevat 2-kerroksiset asunnot eivät olleet käyneet kaupaksi. Hänen vastauksena ihmetyttää, sillä emme ole nähneet, että näitä asuntoja olisi kaupattu julkisesti lainkaan missään tiedotusvälineissä kuten sanomalehdissä tai rakentajien Internet -sivuilla.

Totuus asiassa on varmasti se, että kaupungin kumppaneina Leinelän rakentamisessa toimivat rakennusyritykset ovat lobanneet Vantaan kaupungin virkamiehiä ja poliittisia päättäjiä saadakseen muutettua kaavaa ja siten lisää rakennusoikeutta sekä samalla tuntuvaa liikevaihtoa itselleen ja nyt näyttää siltä, että he ovat (taas) onnistuneet siinä.

Vastustamme yllämainittujen seikkojen vuoksi asemakaavan muutosta ja koemme, että Vantaan kaupunki on johtanut meitä harhaan hankkiessamme asuntomme tästä kaupunginosasta vuonna 2012. Mikäli nyt haettava asemakaavamuutos toteutuu ei luonnonläheisestä taidekaupunginosasta ole tietoakaan.

Vastine:

Kaikkea matalaa rakentamista ei olla tällä asemakaavamuutoksella poistamassa. Leinelän alueen II-III-kerroksisesta rakentamisesta jäisi tämän asemakaavamuutoksen jälkeen jäljelle vielä 12 000 k-m^2 kun tällä kaavamuutoksessa sitä poistuisi 11 600 k-m^2.

Asemakaavassa ei päätetä sitä tuleeko asunnoista omistus-, asumisoikeus- vai vuokra-asuntoja. Kaavamuutosalueen tonttien jaossa pyritään valtuuston linjausten mukaiseen jakaumaan. Kaupungin vuokra-asuntoja (VAV) ei Leinelään ole tulossa muita kuin nyt rakenteilla oleva tontti.

Asemakaavamuutos kaksinkertaistaa kaavamuutosalueen asukasmäärän, mutta koko Leinelän asukasmäärää tämän kaavamuutos lisää vain n. 11,7 %, joten liikenteen lisäys ei ole voimakasta.

Leineläntietä ei ole vielä rakennettu lopulliseen muotoonsa katuja reunustavien tonttien keskeneräisyyden takia ja reunakivien puuttumisen takia kiertoliittymissä ajorata on leveämpi kuin se tulee olemaan lopputilanteessa. Leveä ajorata voi aiheuttaa ajonopeuksien nousemista. Tilanne pitäisi kuitenkin parantua siltä osin alueen valmistumisen myötä. Leineläntieltä puuttuu myös suojatien keskisaarekkeet, jotka osaltaan kaventavat ajotilaa ja tekevät kadun ylityksestä turvallisemman.

Kaavamuutosalueella ei ole vielä kaupattu asuntoja, mutta Leineläntien itäpuolella osoitteessa Leineläntie 13 on paritaloja kaupattu omistusasuntoina mutta kysyntää ei ole ollut ja ne toteutetaan asumisoikeusasuntoina.

Tarkistukset:

–

NRO 2
ELINA ÖRTHÉN

Muistutus:

Olemme asuneet Vantaalla nyt kahdella eri uudistaloalueella, jonne olemme muuttaneet ihan alueen rakentamisvaiheen alussa. Vuonna 2007 muutimme Pakkalanrinteeseen, jota markkinointiin ihanana vehreänä korttelipiha-alueena, jota matalat kerrostalot kehystävät ja sisäpuolelle jäävät pientalot. Kun katsoo aluetta nykypäivänä, jäivät markkinointilupaukset ja visiot aikalailla puolitiehen-olimme pettyneitä ja muutimme pois.

Nyt olemme asuneet Leinelässä helmikuusta 2013. Ihana alue kaiken kaikkiaan, mutta taas se millä aluetta on markkinoitu ja myyty, alkaa salakavalasti muuttua. Ensinnäkin me kaikki asunnon omistajat olemme asuntoa ostaessamme maksaneet yhteisestä kerhotilasta. Kerhotilan piti valmistua ties milloin. Viimeisin lupaus taisi olla 2017 ja nyt Leinelän puistojuhlissa kuulin että valmistuminen venyy vuoteen 2019. Alueen kaava näytti myös hyvin erilaiselta kun asunnon ostimme. Piti tulla pientaloa ja erilaisia asumismuotoja (vuokra, omistus, asumisoikeus) vieretysten. Tällä hetkellä näyttää siltä, että pientalot aiotaan unohtaa kokonaan ja kortteleissa asumismuodot ovat pääasiassa vuokra-tai asumisoikeusasuntoja. Korkotuetut ja kaupungin vuokratalot alkavat nousta yhä enemmän alueelle nyt, kun kaavaa halutaan muuttaa. Alueesta on (jälleen) tulossa jotain muuta, kuin mitä sen alun perin piti olla. Leinelän pientaloalueen muuttaminen kerrostaloalueeksi tulee lisäämään alueen asukasmäärää runsaasti (mikä on varmasti kaupungin tahtotilakin) ja vaikuttaa täten väistämättä alueen rauhallisuuteen. Voihan toki olla, että kaikki menee ihan hyvin ja olen väärässä sen suhteen että uudesta kerrostaloalueesta aiotaan rakentaa pääsääntöisesti vuokra-asuntoaluetta, mutta valitettavasti tähän on nyt vaikea uskoa kun seuraa miten myös Skanska ja Lemminkäinen rakentavat vuokrataloja alueelle.

Vastine:

Kaavamuutosalue ei ole yhteisen kerhotilan piirissä, vaan kaavamuutosalueelle tulee omat kerhotilat. Jo rakennettuja asuntoja varten kerhotilat on ajateltu rakentaa Leinelän II päiväkodin viereen, naapuritontille. Kerhotilan hankesuunnitelma on kaupungin tilakeskuksen työohjelmassa 2017.

Kaikkea matalaa rakentamista ei olla tällä asemakaavamuutoksella poistamassa. Leinelän alueen II-III-kerroksisesta rakentamisesta jäisi tämän asemakaavamuutoksen jälkeen jäljelle vielä 12 000 k-m^2 kun tällä kaavamuutoksessa sitä poistuisi 11 600 k-m^2.

Asemakaavassa ei päätetä sitä tuleeko asunnoista omistus-, asumisoikeus- vai vuokra-asuntoja. Kaavamuutosalueen tonttien jaossa pyritään valtuuston linjausten mukaiseen jakaumaan. Kaupungin vuokra-asuntoja (VAV) ei Leinelään ole tulossa muita kuin nyt rakenteilla oleva tontti.

Asemakaavamuutos kaksinkertaistaa kaavamuutosalueen asukasmäärän, mutta koko Leinelän asukasmäärää tämän kaavamuutos lisää vain n. 11,7 %, joten liikenteen lisäys ei ole voimakasta.

Tarkistukset:

–

NRO 33
JAAKKO PÄIVINEN JA PAULA RAINIO-PÄIVINEN

Muistutus

Asianosaiset haluavat esittää vireillä olevaan kaavamuutokseen kirjallisen huomautuksen.

Asemakaavamuutosalueella on voimassaoleva tuore kaava, Leinelä 1-asemakaava nro 700400 (kv 14.4.2008). Mikä vika tai virhe on voimassaolevassa kaavassa, kun sitä pitää heti muuttaa?

Miten mahdollisessa kaavamuutoksessa toteutuu omistusasuntojen ja tuetun asumisen suhde? Nykyisessäkin kaavassa on jo muutettu omistusasunnoiksi kaavoitettuja tontteja asumisoikeusasunnoiksi.

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002291:

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):
Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Miten suunniteltu kaavamuutos toteuttaa oikeudenmukaisuuden nykyisten asukkaiden kannalta?

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Miten varmistetaan vetovoima ja laatutaso, mikäli alueesta rakennetaan kerrostaloläh iö, eikä alkuperäisen kaavan mukainen monimuotoinen asumisalue?

Palvelut ja työpaikat Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Leinelän palveluiden monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta

Kaavamuutos lisää asukkaiden määrää voimassa olevaan kaavaan verrattuna vähän yli 300:lla, mikä ei lisää merkitsevästi palvelujen järjestämisen tarvetta.

Miten tämä toteutetaan? Asukasluvun kasvu lisää päivä- ja koulupaikkojen tarvetta ja monipuolistaa palveluita mutta ei kuitenkaan lisää palvelujen järjestämisen tarvetta?

Tätä asiaa kommentoi myös opetuslautakunta jo alkuperäisen kaavan 1 osalta:

Opetuslautakunnan lausunto:
"Vaikka tämän hetkisten väestöennusteiden perusteella näyttää siltä, ettei Leinelän rakentamisen vuoksi tarvitse rakentaa uusia koulurakennuksia, on syytä varautua kasvavaan väestökehitykseen alueella varaamalla tilat kahden YL-korttelin päiväkotien yhteydestä 1. - 2. luokkaa varten. Toisen YL-alueen rakennusoikeus 2 100 krs-m2 riittäisi kerhotilan mahdollistaman tilan vuoksi myös 1. - 2. luokan käyttöön. Toisen YL-alueen rakennusoikeutta 1 500 krs-m2 on syytä lisätä 600 krs-m2 2 100 krs-m2:ksi, jolloin se mahdollistaa tarpeen mukaan 1. - 2. luokan sijoittamisen päiväkodin yhteyteen."

Vastine:
Keskusteluissa sivistystoimen kanssa on päädytty siihen, että riittää kun toisella PL-alueella alueella varaudutaan 1. - 2. luokan sijoittamiseen päiväkodin yhteyteen. Korttelissa 70115 on jo valmiiksi rakennusoikeutta sen verran, että koululuokkien sijoitus on mahdollista.

Miten tämä asia etenee kaupungin hallinnossa, ja miten se on aikataulutettu mahdollisen kaavamuutoksen aiheuttaman tarpeen kanssa?

Kaavamuutos ei lisää katujen tai vesihuollon rakentamista. Aluetta rajaavat katualueet Leinelänkaari ja Leineläntie on kaavoitettu ja rakennettu jo aiemmin ja ne palvelevat viereisiä rakennettuja kortteleita.

Tässä on virhe. Leineläntie ja Leinelänkaari eivät ole vielä rakennettuja. Milloin keskeneräiset kadut saadaan valmiiksi myös jalkakäytävien, bussipysäkkien ja valaistuksen osalta? Kyse on liikenneturvallisuudesta.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Leinelän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Leineläntiellä ja Leinelänkaarella.

Miten voidaan tietää, että alueelle muuttavat ihmiset käyvät töissä alueilla, joita julkinen liikenne (Kehärata) palvelee? Voidaanko yhtä hyvin olettaa, että tietty prosentti tulevista asukkaista tarvitsee välttämättä omaa autoa työmatkoihin, jotka suuntautuvat muualle kuin Kehäradan palvelualueelle? Miten on huomioitu jo nyt läpiajokatuna olevan Leineläntien liikenneturvallisuus?

Pysäköintipaikat
Kaavamuutoksen perustana on maantasopysäköintiin perustuva ratkaisu.
Halvin pysäköintiratkaisu auttaa asumisen kohtuuhintaisuuden saavuttamista. Kumppaneiden suosima vaihtoehto.

Onko pysäköintipaikkojen mitoitus oikea? Tällä hetkellä kaikki alueen vapaat ja pysäköinnin mahdollistavat tienvarret sekä muut alueet ovat asukkaiden pysäköintipaikkoina. Halvin pysäköintiratkaisu on myös esteettisesti rumin, varsinkin suunnitellun kaavamuutoksen osalta alueen pohjoisosassa, joka on käytännössä kokonaan pysäköintialuetta. Miten tässä toteutuu "uusien alueiden vetovoima ja laatutaso"?

<u>Luottamuksensuojaperiaate</u>

Olemme nykyistä asuinhuoneistoamme ostaessamme tutustuneet alueen kaavoitukseen ja sen tilanteeseen. Olemme arvioineet asuinhuoneiston kauppoja tehdessämme, että alueella on tuore kaava, ja kaavan sekä Leinelän alueesta kertovien nettisivujen (Leinelän Kehitys Oy) mukaan alueesta halutaan Vantaan taidekaupunginosa, jossa on monimuotoista ja erityyppistä asuinrakentamista. Voimassa olevan kaavan mukaan kiinteistökorttelimme pohjoispuoli jatkuu matalan rakentamisen alueena, ei kerrostaloalueena.

Luottamuksensuojaperiaatteen mukaan yksityisen henkilön tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan virheettömyyteen ja viranomaisten tekemien päätösten pysyvyyteen.

Yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuuden loukkaukseksi voidaan katsoa se, että vallitsevassa tilanteessa nykyinen kaava muutettaisiin luottamuksensuojanperiaatteen vastaisesti ja samalla loukattaisiin muiden alueen kiinteistöjen omistajien oikeutta luottaa kaavan pysyvyyteen tilanteessa, jossa alueen kehittäminen ei painavin perustein edellytä kaavaan kirjatun rakennusoikeuden muuttamista. Kaavamuutos ei ole tilanteessa ainoastaan Vantaan Kaupungin, mutta myös suurten rakennusliikkeiden intressissä, eikä kaavamuutos yleisen edun kustannuksella saisi syntyä yksittäisten kaupallisten toimijoiden tarpeiden vuoksi. Päätöksen tulee edellyttää myös objektiivisten lakiin kirjattujen olettamusten täyttymistä.

Lama-ajan perusteella ei pitäisi tehdä johtopäätöksiä, etteivätkö monimuotoiset asunnot menisi kaupaksi Leinelässä. Eihän Vantaan kaupunki ole edes markkinoinut Leinelää, vaan kaikki markkinointi on kohdentunut Kivistön asuntomessualueelle. Ymmärrän täysin, että tonttimaasta saadaan myyntihetkellä parempi hinta silloin, kun se myydään kerrostalotuotantoon ja ostajana on taho, joka rakentaa sinne vuokra-asuntoja, mutta kaupungin pohjaton rahapussi ja osaamattomuus rakentaa kaupunginosaa kestävällä pohjalla ei saa olla syynä uuden kaavan muuttamisesta asumisviihtyisyyttä huonontavaksi. Kauaskantoisempi ratkaisu olisi saada alueelle muuttamaan hyvätuloisia veronmaksajia, joiden asumista ei tarvitsisi verorahoin tukea.

Vastine:

Asemakaavassa ei päätetä sitä tuleeko asunnoista omistus-, asumisoikeus- vai vuokra-asuntoja. Kaavamuutosalueen tonttien jaossa pyritään valtuuston linjausten mukaiseen jakaumaan. Kaupungin vuokra-asuntoja (VAV) ei Leinelään ole tulossa muita kuin nyt rakenteilla oleva tontti.

Kaikkea matalaa rakentamista ei olla tällä asemakaavamuutoksella poistamassa. Leinelän alueen II-III-kerroksisesta rakentamisesta jäisi tämän asemakaavamuutoksen jälkeen jäljelle vielä 12 000 k-m^2 kun tällä kaavamuutoksessa sitä poistuisi 11 600 k-m^2.

Asukasluvun lisäys on niin pieni, ettei se yksinään laukaise esim. uuden päiväkodin rakentamista. 1-2 luokkia ei ole nykysuunnitelmien mukaan tulossa Leinelän II päiväkodin yhteyteen, vaan tontille tulisi n. 110-paikkainen päiväkoti. Koivukylän suuralueella viimeisten väestöennusteiden mukaan koulujen oppilaspaikat riittävät.

Asemakaavaselostuksen virheellinen kohta: ”L*einelänkaari ja Leineläntie on kaavoitettu ja rakennettu jo aiemmin …”* muutetaan muotoon: ”L*einelänkaari ja Leineläntie on kaavoitettu ja osittain rakennettu jo aiemmin …”*

Katujen viimeistely pystytään tekemään sitä mukaan kun niitä ympäröivät tontit rakentuvat. Katujen valmistuminen on siis suoraan riippuvainen tonttien rakentumisen aikataulusta. Reunakivien puuttumisen takia kiertoliittymissä ajorata on leveämpi kuin se tulee olemaan lopputilanteessa. Leveä ajorata voi aiheuttaa ajonopeuksien nousemista. Tilanne pitäisi kuitenkin parantua siltä osin alueen valmistumisen myötä. Leineläntieltä puuttuu myös suojatien keskisaarekkeet, jotka osaltaan kaventavat ajotilaa ja tekevät kadun ylityksestä turvallisemman.

Pysäköintipaikat

Hyvillä joukkoliikennepalveluilla annetaan mahdollisuus joukkoliikenteen käyttöön. Tuolloin osa asukkaista pärjää ilman omaa autoa. Osalle asukkaista varataan myös mahdollisuus oman auton omistamiseen ja säilytykseen. Pysäköintinormi perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan periaatepäätökseen eräiden asemien (mm. Leinelän) vaikutuspiirissä olevien uusien asemakaavojen normeista.

Pysäköinnin esteettisyys. Auringonkehrä-niminen LPA-alue (Autopaikkojen korttelialue) on esitetty kapeana: ajoväylän molemmin puolin on pysäköintipaikat ja niiden ulkopuolelle on varattu tilaa istutuksille. Vain koillisnurkan LPA-alueella on pysäköintiä kolmessa rivissä. Väliin on osoitettu istutettava puurivi ja pensasistutuksia.

Luottamuksensuojaperiaate ja yhdenvertaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi” (MRL 60§). Leinelä 1 –asemakaava tuli voimaan 4.6.2008 ja on siten ollut voimassa jo yli 8 vuotta. Nyt muutettavassa asemakaavassa on II-kerroksista rakentamista pääosin AP-merkinnällä. Se tarkoittaa kaksikerroksisia asuntoja, jotka ovat kysyntään nähden varsin suuria ja kalliita. Asuntosäätiö on kahteen otteeseen yrittänyt myydä II-kerroksisia paritaloasuntoja Leineläntien toisella puolella omistusasuntoina, mutta kysyntää ei ole ollut ja kohde on nyt rakenteilla asumisoikeusasuntoina.

Vantaan yleiskaavassa alue on kokonaisuudessaan Tehokasta asuntoaluetta (A1), joten asemakaavamuutos on täysin yleiskaavan mukainen.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016 - 2019 (MAL) on tavoitteena yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle. Kaavamuutosalueen sijainti Kehäradan aseman läheisyydessä sopii tavoitteeseen tähän hyvin.

Tarkistukset:

Korjataan selostukseen sivulle 18 Leineläntien ja Leinelänkaaren valmisusaste: ”*Leinelänkaari ja Leineläntie on kaavoitettu ja osittain rakennettu jo aiemmin…”*

NRO 4
SEPPO JARNAMO

Muistutus

Kortteliin 70111 ja osin kortteliin 70110 ollaan suunnittelemassa asemakaavamuutosta, jolla tonttien kerrosala yli kaksinkertaistettaisiin nykyisen asemakaavan sallimasta. Pientalomaiset 2-kerroksiset rakennukset korvattaisiin 4-5 kerroksisilla rakennusjäteillä. Vastustan esitettyä asemakaavan muutosehdotusta mm. seuraavista syistä.

Hankin nykyisen asuntoni yhtiöstä, joka sijaitsee Leinelänkaaren ja Leinelän-tien kulmassa. Ostopäätökseni perustui täysin siihen, mitä selvisi alueen asemakaavasta. Idyllinen ns. taidekaupunginosa ja hankittavan asunnon vieressä puisto ja välittömässä naapurissa sen pohjoispuolella pientalovaltainen alue, sitten joskus kun se rakennetaan. Kaiken kaikkiaan ympäristö sitä, mitä halusinkin. Muutin Leinelään v. 2012 eli 4 vuotta sitten, jolloin Leinelän rakentaminen oli vasta alkuvaiheessa. Ja nyt siis ollaan jo muuttamassa kaavaa, jotta erään poliitikon sanoja lainakseni Leinelääänkin saataisiin lisää pöhinää. Kaavamuutos toteutuessaan loukkaisi syvästi luottamuksensuojaperiaatetta. Luottamuksensuojaperiaate merkitsee, että viranomaisten toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. *Luottamuksen suojaamisen keskeinen sisältö on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen.* Asemakaavamuutokset eivät ole, eikä saa olla tuuliviirin lailla tapahtuvia muutoksia.

Asumismuotojen tasapainoisuus on myös oleellinen elinympäristön viihtyisyyttä mitattaessa. Tämä tarkoittaa, että omistusasumista tulee olla riittävästi suhteessa muihin asumismuotoihin. Leinelässä ei ainakaan tällä hetkellä omistusasuminen ole mitenkään merkittävässä roolissa. Tästäkin vähästä on jo tingitty muuttamalla asuntoyhtiö Leineläntie 13:ssa asumisoikeusasunnoiksi. Kyseinen yhtiö oli suunniteltu alkujaan omistusasunnoiksi. Leinelän pohjois-osan mittava rakennusoikeuden lisäys johtaisi siihen, että omistusasujien suhteellinen osuus edelleen pienenisi johtuen yksityisten asuntomarkkinoiden hiipuneesta kysynnästä nykyisessä taloustilanteessa.

Toteutuessaan asemakaavamuutos lisäisi Leineläntien liikennettä entisestään. Leineläntien liikenne on jo nykyiselläänkin liian vilkasta johtuen mm. siitä, että sitä käytetään läpikulkuväylänä Koivukylänväylältä Asolanväylälle. Tässä mielessä liikennejärjestelyt ovat epäonnistuneet. Asuinalueen läpi kulkeva katu ei voi olla isojen liikennevirtojen väylä. Leineläntiellä on myös paljon häirikköliikennettä. Päiväkodin kulman ja Koivutaipaleen välisellä osuudella kokeillaan menopelien kiihtyvyyttä usein öiseen aikaan häiriten näin monien yöunta. Leineläntien liikennejärjestelyt tulisi rakentaa erilaisilla hidasteilla sellaisiksi, että

ne itsessään rauhoittavat liikenteen. Nopeusrajoituksilla ongelma ei poistu, ellei valvonta ole ympärivuorokautista.

Asuntoyhtiömme sijaitsee Leineläntien varrella Kukkukallion puiston vieressä. Parkkialueen ja talomme välissä oleva puistomainen alue on osa tonttiamme. Tonttimme sijainti asettuu kaavamuutoksen kohteena olevan alueen ja Leinelän aseman väliin. Tonttimme on yksityisaluetta, eikä sinne ulkopuolisilla pitäisi olla mitään asiaa. Jokainen haluaa pitää sisäpihansa omassa käytössään. Vieraat oikovat kuitenkin surutta piha-alueemme halki. Tonttimme on rakenteeltaan sellainen, että meillä ei ole keinoja ohjata muiden kulkijoiden käyttäytymistä. Asemakaavamuutos pahentaisi tilannetta entisestään. Jo nykyiselläänkin ihmisten liikkuminen aiheuttaa yhtiöllemme harmia. Leineläntien pohjois-

päässä on kaksi bussipysäkkiä, joiden väli on 100 metriä. Toinen näistä pysäkeistä on talomme edessä. Pysäkin käyttäjät roskaavat jatkuvasti tupakkatumpeillaan tonttiamme, tunkevat etenkin sateella ulko-ovemme yläpuolella olevan lipan alle ja aiheuttavat jopa terveyshaittoja polttaessaan lipan läheisyydessä savun kulkeutuessa oven vieressä olevan ilmaventtiilin kautta porrashuoneistoon.

Suomen perustuslain 20§:ssä todetaan, että *"julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon"*. Näin soisi myös Vantaalla toimittavan.

Vastine:

Luottamuksensuojaperiaate. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ”Kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi” (MRL 60§). Leinelä 1 –asemakaava tuli voimaan 4.6.2008 ja on siten ollut voimassa jo yli 8 vuotta. Nyt muutettavassa asemakaavassa on II-kerroksista rakentamista pääosin AP-merkinnällä. Se tarkoittaa kaksikerroksisia asuntoja, jotka ovat kysyntään nähden varsin suuria ja kalliita. Asuntosäätiö on kahteen otteeseen yrittänyt myydä II-kerroksisia paritaloasuntoja Leineläntien toisella puolella omistusasuntoina, mutta kysyntää ei ole ollut ja kohde on nyt rakenteilla asumisoikeusasuntoina.

Vantaan yleiskaavassa alue on kokonaisuudessaan Tehokasta asuntoaluetta (A1), joten asemakaavamuutos on täysin yleiskaavan mukainen.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016 - 2019 (MAL) on tavoitteena yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle. Kaavamuutosalueen sijainti Kehäradan aseman läheisyydessä sopii tavoitteeseen tähän hyvin.

Asemakaavassa ei päätetä sitä tuleeko asunnoista omistus-, asumisoikeus- vai vuokra-asuntoja. Kaavamuutosalueen tonttien jaossa pyritään valtuuston linjausten mukaiseen jakaumaan. Kaupungin vuokra-asuntoja (VAV) ei Leinelään ole tulossa muita kuin nyt rakenteilla oleva tontti.

Kaikkea matalaa rakentamista ei olla tällä asemakaavamuutoksella poistamassa. Leinelän alueen II-III-kerroksisesta rakentamisesta jäisi tämän asemakaavamuutoksen jälkeen jäljelle vielä 12 000 k-m^2 kun tällä kaavamuutoksessa sitä poistuisi 11 600 k-m^2.

Leineläntietä ei ole vielä rakennettu lopulliseen muotoonsa katuja reunustavien tonttien keskeneräisyyden takia ja reunakivien puuttumisen takia kiertoliittymissä ajorata on leveämpi kuin se tulee olemaan lopputilanteessa. Leveä ajorata voi aiheuttaa ajonopeuksien nousemista. Tilanne pitäisi kuitenkin parantua siltä osin alueen valmistumisen myötä. Leineläntieltä puuttuu myös suojatien keskisaarekkeet, jotka osaltaan kaventavat ajotilaa ja tekevät kadun ylityksestä turvallisemman. Bussipysäkeille tulee katokset kun kadut valmistuvat.

Tarkistukset:

–

Vantaa
Koivukylä

002291 KOIVUKYLÄ
LEINELÄ 1 POHJOISOSA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002291. Selostusta on tarkistettu 21.11.2016. Kaavoitus on tullut vireille 11.2.2016.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Leinelä 1 pohjoisosa

Kaupunginosa 70, Koivukylä

Asemakaavan muutos:
Kortteli 70111 ja osa korttelia 70110.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 70111, osa korttelia 70110 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako:
Osa korttelia 70111.

Tonttijaon muutos:
Osat kortteleista 70110 ja 70111.



1.2 Kaava-alueen sijainti:
Kaava-alue sijoittuu Leinelän pohjoisosaan Leineläntien, Leinelänkaaren, Leineläntaipaleen ja Koivutaipaleen rajaamalle alueelle. Kehäradan asema sijaitsee n. 300 – 500 metrin päässä.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 3
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
Alueen yleiskuva 4
Luonnonympäristö 5
Rakennettu ympäristö 7
Maanomistus 8
3.2 Suunnittelutilanne 9
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 11
4.1 Suunnittelun käynnistyminen 11
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
Osallisten mielipiteet 11
Suunnitteluyhteistyö 12
4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet 12
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet 12
Kunnan asettamat tavoitteet 12
Asemakaavan laadulliset tavoitteet 13
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 14
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 15
5.1 Kaavan rakenne 15
5.2 Aluevaraukset 15
Korttelialueet 15
5.3 Kaavan vaikutukset 18
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 18
Vaikutukset luonnonympäristöön 19
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 19
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus. 19
6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 20
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 24

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 29.10.2015. Tarkoituksena on muuttaa kaavaa siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Leinelän aseman läheisyys puoltaa alueen tehokkaampaa rakentamista.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta yhteensä 11 600 k-m^2, joka sijoittuu II-kerroksisiin asuintaloihin. Kaavan muutoksen jälkeen rakennusoikeutta on 24 090 k-m2, eli rakennusoikeus lisääntyy 12 490 k-m^2. Alueelle rakennetaan IV- ja V -kerroksisia asuinkerrostaloja. Pysäköinti on maantasossa.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva
Kaava-alue on kallioista metsämaata. Alueen eteläpuolella on rakenteilla Leinelänkaari ja itäpuolella Leineläntie. Pohjoisessa ja lännessä on metsää. Leinelän asuinaluetta on rakenettu ja rakenteilla kaava-alueen eteäpuolella.



Leinelän viistokuva, jota on täydennetty myönnettyjen rakennuslupien mukaisesti.
(Kuva: Virtualdesign rendering / Lemminkäinen)

Luonnonympäristö

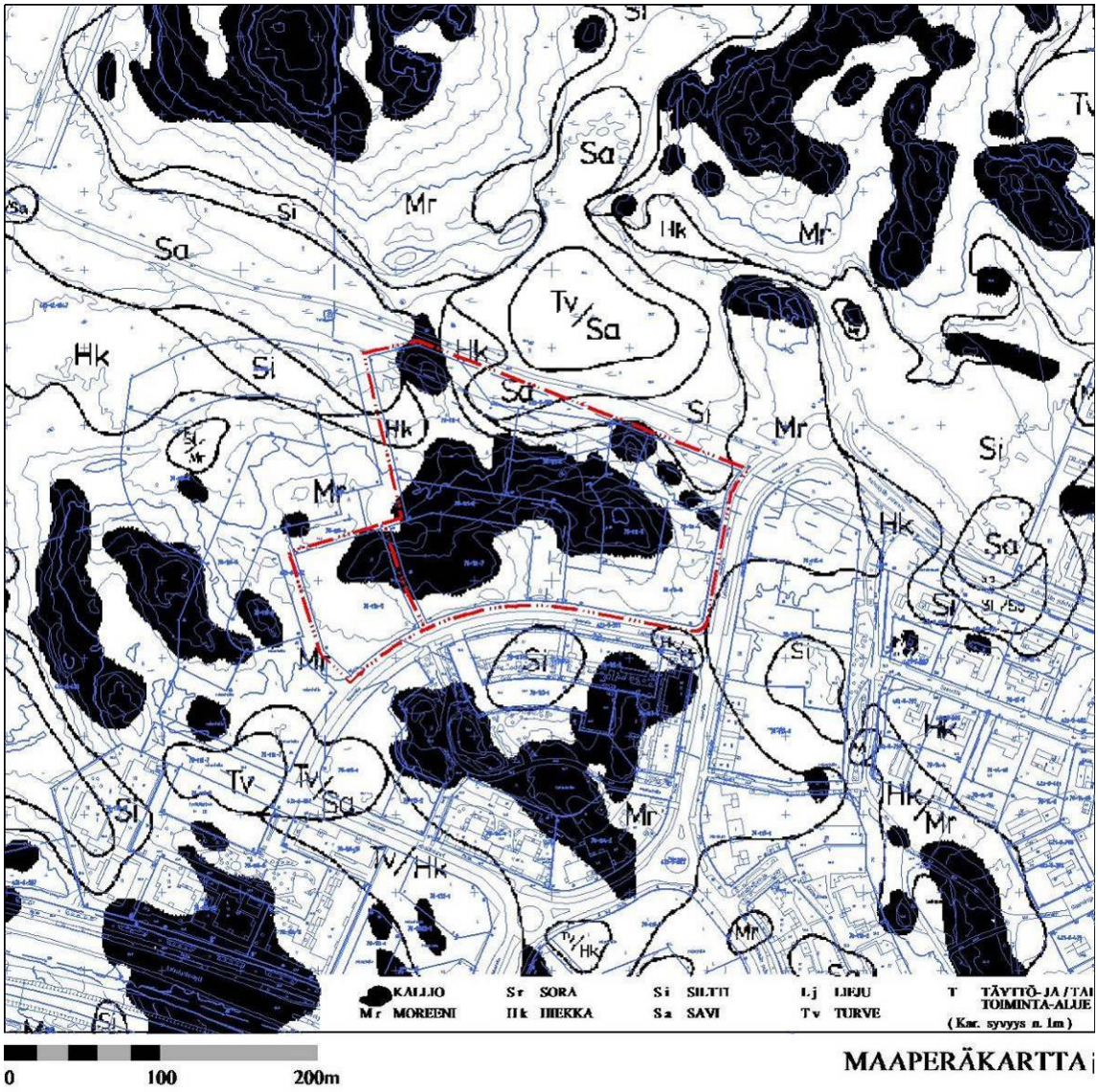
Maisemarakenne
Suunnittelualue sijaitsee kallioselänteiden alueella.

Topografia
Alueen korkein kohta noin +45:n tasolla, kun taas alin kohta noin +37:n tasolla.

Kasvillisuus
Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa on laadittu Leinelän metsäalueen kasvillisuuskartoitus v. 2004. Alue on pääosin metsäaluetta, jolla ei kuitenkaan ole erityisiä suojeluarvoja.

Eläimistö
Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

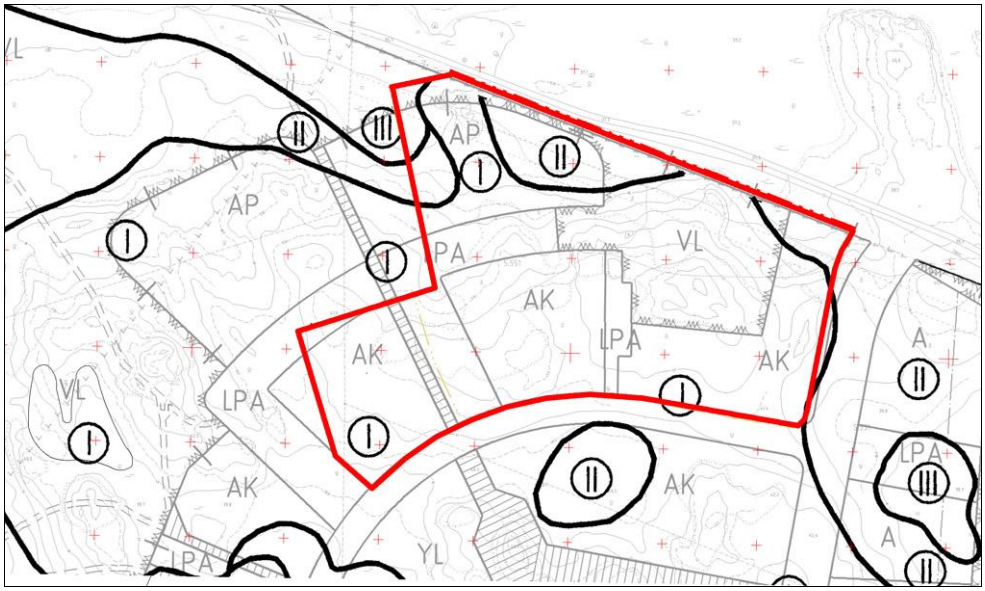
Maaperä



Kaavoitettava alue on pääosin kallioisia moreenialueita. Alavimmissa kohdissa pintamaalaji on savea. Moreeni- ja savialueiden välissä on paikoin hiekkaa ja silttiä.

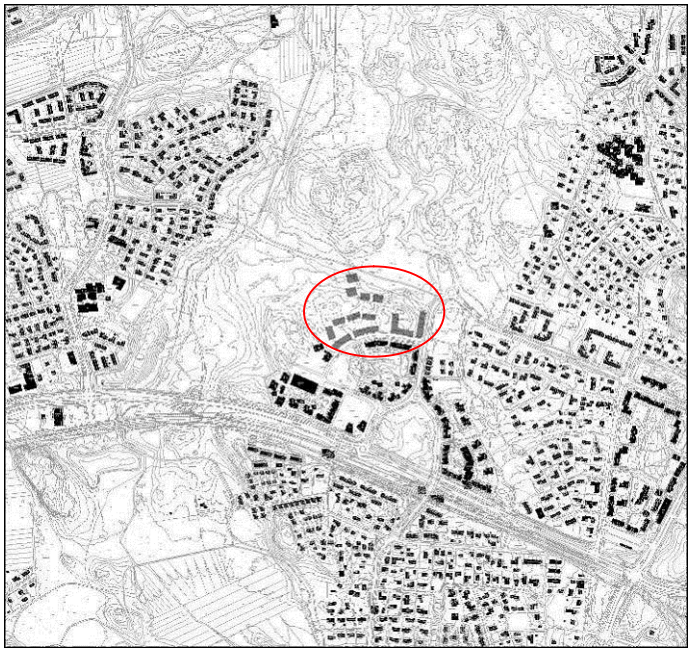
Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreenialueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti moreenin ja/tai kallion varaan.
Savi- ja silttialueilla perustukset tulee ulottaa tiiviiseen maakerrokseen tai rakennukset tulee perustaa paalujen varaan.
Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja perustamissuunnitelmia.



ALUE 1	**KALLIO TAI TIIVIS MOREENI ALLE 1 M:N SYVYYDELLÄ MAANPINNASTA. RAKENNUKSET PERUSTETAAN ANTUROILLA KALLION TAI MOREENIN VARAAN. SOVELTUU HYVIN RASKAIDEN JA KELLARILLISTEN RAKENNUSTEN SIJOITUSALUEEKSI. MAANPINNAN JYRKÄT KORKEUSVAIHTELUT HEIKENTÄVÄT PAIKOIN RAKENTAMISTA.**
ALUE II	**SAVIKON JA MOREENIHARJANTEEN VÄLINEN RANTAKERROSTUMA-ALUE. KANTAVA MAAKERROS 1 - 3 M SYVYYDELLÄ MAANPINNASTA. RAKENNUKSET PERUSTETAAN ANTUROILLA TIIVIIN KITKAMAAKERROKSEN TAI KALLION VARAAN. SOVELTUU RASKAIDEN RAKENNUSTEN SIJOITUSALUEEKSI. KELLARIT MAHDOLLISIA. TILOJEN SIJOITTAMISTA POHJAVEDENPINNAN ALAPUOLELLE TULISI VÄLTTÄÄ.**
ALUE III	**SAVI- TAI SILTTIKERROSTEN PAKSUUS YLI 3 M. KEVYET PIENTALOT VOIDAAN PERUSTAA MAANVARAISESTI, RASKAAT RAKENNUKSET PERUSTETAAN PAALUILLA. SOVELTUU PARHAITEN PIENTALOJEN SIJOITUSALUEEKSI. KELLARIT MAHDOLLISIA.**

Rakennettu ympäristö



Kaava-alue on rakentamaton. Ympärillä on Leinelän asuinalueen rakentaminen käynnissä.

Väestö
1.1.2016 Koivukylän suuralueella asui 27 272 asukasta ja Koivukylän kaupunginosassa 3 392 asukasta.

Palvelut
Alue on lähellä Leinelän keskustaa, johon rakennetaan pieni päivittäistavarakauppa ja muutamia pienempiä kaupallisia palveluita. Koivukylän keskustaan on matkaa runsas kilometri. Siellä on runsaasti kaupallisia palveluita. Leinelänkaaren toiselle puolelle tulee Leinelän II päiväkoti. Lähimmät alakoulut ovat Ilolassa ja Rekolanmäessä. Lähin yläkoulu on Simonkylässä.

Liikenne
Alueelle pääsee Koivukylänväylän, Leinelän puistotien ja Leineläntien kautta eri suunnista. Kehärata ja Leinelän asema otettiin käyttöön v. 2015 kesällä aivan alueen vieressä. Junien lisäksi hyviä joukkoliikennepalveluita tarjoaa vilkas bussiliikenne Leinelän puistotiellä, Leineläntiellä ja Koivukylänväylällä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

<u>Vedenjakelu</u>
Asemakaava-alue kuuluu Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (HSY) Vantaan Korson painepiiriin. Painepiiri saa käyttövetensä HSY:n Pitkäkosken vesilaitoksesta. Vesi virtaa Tikkurilan vesijohtoverkoston kautta Koivukylän vesijohtoverkostoon. Vedensyöttö verkostoon tapahtuu Koivukylän paineenkorotusasema kautta. Asema on rakennettu Talvikkitien ja Kehäradan risteysalueelle.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m ja NW = +87m. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Leineläntiellä kulkee d225 jakelujohto, joka liittyy Leinelänkaarella d160 vesijohtoon. D160 vesijohto muodostaa rengasyhteyden Leinelänalueen ympäri. Leinelän asuinalue on yhteydessä Koivukylänväylän d225 vesijohdolla Talvikkitien d300 runkoviemäriin.

Jätevesiviemäröinti

Uuden kaava-alueen jätevedet kerätään Leinelänkaaren d250 jätevesiviemäriin, josta vedet johdetaan Koivukylänväylän jätevedenrunkoviemäriä pitkin Korso-Koivukylän viemäritunneliin ja edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle käsiteltäväksi. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Alueen eteläpuolella kulkee Leinelänkaaren d400 hulevesiviemäri. Viemäri johtaa hulevedet Leineläntien kautta Koivutaipaleen varrella virtaavan nykyiseen avo-ojaan. Hulevedet kulkeutuvat avo-ojaa pitkin länteen Kylmäojaan. Hulevedet laskevat lopulta Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Ympäristöhäiriöt

Melu

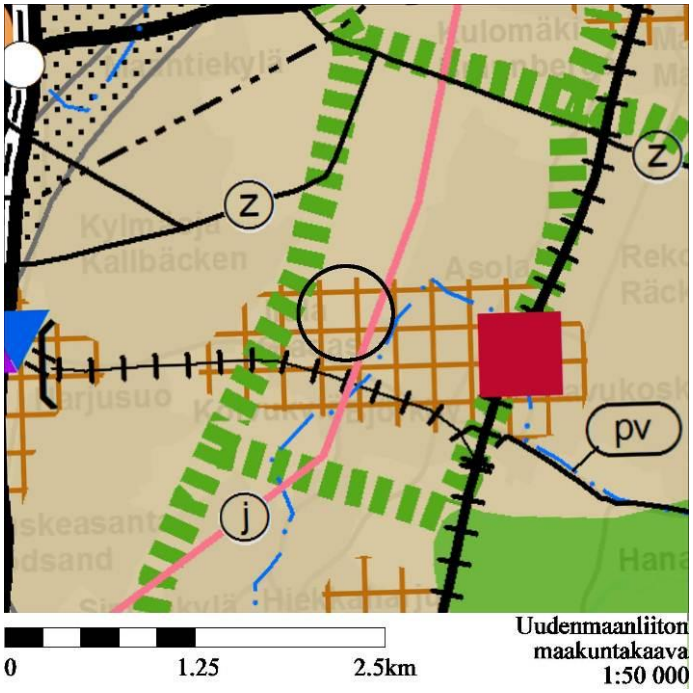
Leineläntie aiheuttaa jonkin verran melua kaava-alueelle.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen kokonaan.



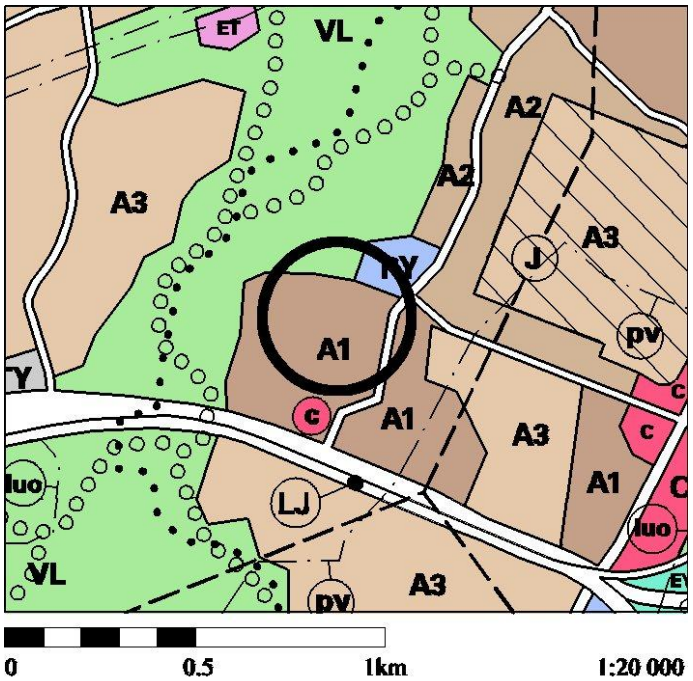
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

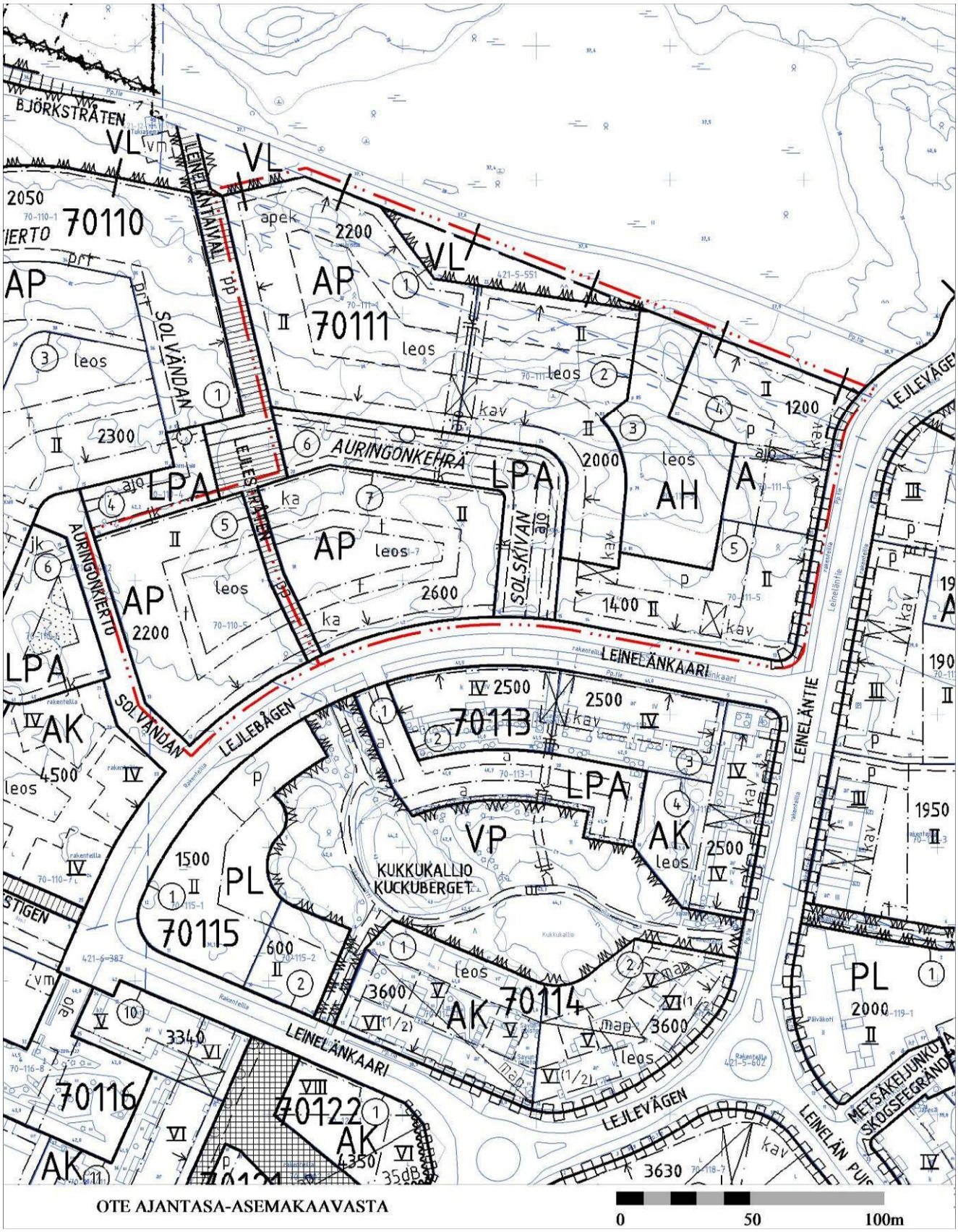


Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli muutosalueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on tehokkaan asuntorakentamisen aluetta. Lähelle sijoittuu myös joukkoliikenteen terminaali (LJ, Leinelän asema) ja keskustatoimintojen alakeskus ©.

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava on nimeltään Ylä-Tikkurilan rakennuskaava (20.4.1961). Se muuttui 1.1.2000 maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi asemakaavaksi. Nyt on voimassa Leinelä 1-asemakaava, nro 700400 (kv 14.4.2008). Sen mukaan

alueelle sijoittuu Asuinrakennusten korttelialuetta (A), Asuinpientalojen korttelialuetta (AP), Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) ja Autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä Lähivirkistysaluetta (VL). Alueella on sallittu enintään kaksi kerrosta.

Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri
Muutosalue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin. Korttelien 70110 ja 70111 alueet on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

Kaava-aluetta koskevat selvitykset
Leinelä 1 –asemakaava-alueesta on Ramboll tehnyt meluselvityksen v. 2008. Sen mukaan Leineläntien varrella parvekkeet on lasitettava.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut 29.10.2015 asemakaavan muuttamista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 11.2.2016. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 10.3.2016 mennessä.

Osallisten mielipiteet
Mielipiteitä saatiin 4 kpl.

1. Vantaan kaupunginmuseo. Ei huomautettavaa.
2. Fingrid. Ei tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.
3. HSY. Suunnittelualuetta idässä ja etelässä rajaaville katualueille on rakennettu vesihuolto vuosina 2009 ja 2011. Saattaa olla, että sekä suunnittelualueelle että suunnittelualueen pohjoispuoliselle kadulle, Koivutaipaleelle, on rakennettava uutta yleistä vesi-huoltoverkostoa. Tarve uudelle vesihuoltoverkostolle tutkitaan kaavoituksen tulevien vaiheiden yhteydessä ja laaditaan vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Esisuunnitelma laaditaan yhteistyössä HSY:n vesihuollon asiantuntijoiden kanssa.

4. Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella asemakaavasta lausuu sekä arkeologisen kulttuuriperinnön että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaupunginmuseo.

Suunnitteluyhteistyö
Aloituskokous pidettiin 16.3.2016. Lisäksi asemakaavan lähtökohtia on käsitelty Leinelän laaturyhmässä ja Leinelän yhteistyöryhmässä. Suunnittelukokouksia on pidetty kolme.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 21.9. – 20.10.2016. Kaavasta jätettiin neljä muistutusta. Niissä oltiin huolissaan mm. liikenteen lisääntymisestä, Leinelän asukasrakenteesta ja luottamuksensuojaperiaatteen toteutumisesta. Muistutusten perusteella asemaakaavamuutosehdotukseen ei esitetä tarkistuksia. Kaavaselostukseen tehdään tarkistus Leinelänkaaren ja Leineläntien valmiusasteesta.

Asemakaavamuutosehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):</u>

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

<u>Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)</u>

- 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.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

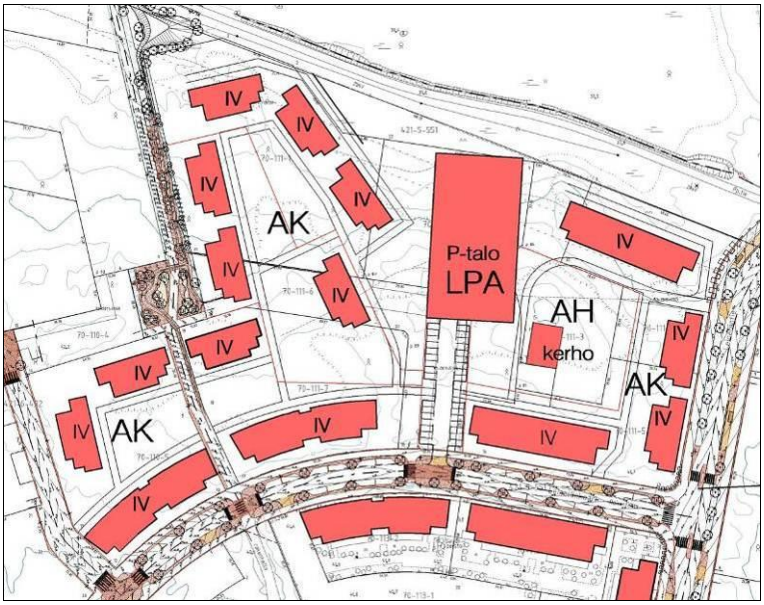
Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.6.2004 tiedoksi Leinelä 1 -asemakaavatyön tavoitteet ja työohjelman. Siinä määritellään alueen suunnittelun rakentamisen toteutusmalleja sekä määritellään laadullisia ja määrällisiä tavoitteita asunto-, ympäristö- ja palvelurakentamiselle.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa Leinelä yleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Leinelän asemaan tukeutuvana tahokkaana asuntoalueena ja laatia alueen asemakaava, lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje yhteistyössä toteuttajien kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus).

Erityisenä tavoitteena on toteuttaa alue helpon asumisen ja liikkumisen alueeksi sekä etsiä uusia asumisen malleja. Alue suunnitellaan ja toteutetaan kustannustehokkaasti omaleimaiseksi ja korkeatasoiseksi. Alueen sisäiset maastonmuodot ja luontoarvot (erityisesti avokalliot) otetaan suunnittelussa huomioon.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot



Pääosin pysäköintitaloon perustuva ratkaisu.

Ratkaisu on kallis ja luo paineita kaikkien tonttien yhtäaikaiseen rakentamiseen.



Kaksitasoiset pysäköintikannet ja maantasopysäköinti.

Ratkaisu on melko kallis ja edellyttää osittain yhtäaikaista rakentamista.



Maantasopysäköintiin perustuva ratkaisu.

Halvin pysäköintiratkaisu auttaa asumisen kohtuuhintaisuuden saavuttamista. Kumppaneiden suosima vaihtoehto.

Asemakaavamuutosehdotus on laadittu tältä pohjalta.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Etelässä Leinelä rajoittuu Koivukylänväylään ja Kehärataan. Tämä kaavamuutosalue rajoittuu Leinelänkaareen ja Leineläntiehen. Kehärata otettiin käyttöön kesällä 2015.



Leinelän kokonaisrakenne. Muutosalueella on esitetty nykyisen kaavan mukainen tilanne.

5.2 Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Tämä kaavamuutosalue muuttuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alueelle tulee IV, V- ja ($^1/_2$)VI - kerroksisia asuintaloja. Yhteensä rakentamista tulee 24 090 k-m^2.

Korttelit rajautuvat katujen suuntaan yhtenäisillä rakennusrintamilla. Näin saadaan kaduista rajattua yhtenäiset piha-alueet, jonne voi sijoittua monenlaisia pihatoimintoja. Korttelien sisäosissa rakennustapa on avoimempi. Paikoin voidaan säilyttää nykyisiä kallio- ja puustoalueita, varsinkin muutosalueen itäisimmässä osassa.

Asemakaavamääräykset noudattavat pääosin Leinelä 1 –asemakaavan määräyksiä. Tarkemmat ohjeet rakennusten ulkoasusta löytyvät Leinelä 1 –rakentamisohjeista.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä. Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen tulee olla pääasiallisesti rapattuja. Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa olla umpinaisia. Niissä on käytettävä poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Kadunpuoleisten ensimmäisen kerroksen asuntojen lattiakorkeuden tulee olla noin 0,6 metriä ajorataa ylempänä.

Rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa mm. erilaisia talous-, kerho-, liike- ja muita työtiloja sekä porrashuoneiden 15 krs-m^2 ylittävän osan.

Leineläntien aiheuttaman melun vuoksi on asemakaavassa annettu määräykset asuinrakennusten parvekkeiden lasittamisesta Leineläntien suuntaan.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoittuu kokonaan maantasoon. Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu LPA-tonteille ja vain muutama pysäköintipaikka AK-tonteille.

Taide

Korttelialueille tulee taidetta Leinelän kehitys Oy:n ja Taiteilija Markku Pääkkösen sopimuksen mukaisesti. Suunnitelmissa on lisää taideportteja ja lisäksi tutkitaan pronssiveistosten sijoittamista kaava-alueelle.





Yllä Markku Pääkkösen suunnittelemia toteutuneita taideportteja sekä Heimo Suntion pronssiveistos.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Lähes kaikki autopaikat sijoittuvat LPA-alueille.
Kortteliin saa sijoittaa autokatoksia ja asuinkortteleiden jätehuollon tiloja.



Kaavamuutosalueen viereen Leineläntaipaleelle on tarkoitus myös sijoittaa taidetta: Tuula Närhisen Yön varjot –sarjasta on sinne tulossa taideteos.


Viitesuunnitelma /
havainnekuva

5.3 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.
Hanke sijoittuu jo rakennetun alueen viereen ja on yhdyskuntarakennetta täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Leinelän aluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee runsaat 400 kappaletta arviolta noin 600 uudelle asukkaalle. Nykyiseen asemakaavaan verrattuna kaavamuutosalueen väestömäärä suunnilleen kaksinkertaistuu. Leinelän yhteistyösopimuksen mukaan alueelle toteutetaan sekä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa että tuettua asuntotuotantoa.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tehdään Leinelä 1 –asemakaava-alueen rakentamisohjetta soveltaen Leinelän laaturyhmän valvonnassa. Erillistä rakentamisohjetta ei tälle kaavamuutosalueelle laadita.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee IV- ja V -kerroksisia asuintaloja. Alue noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Leinelän palveluiden monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella korotetaan rakennusten kerroslukua ja siten tonttien rakentamistehokkuus kasvaa, mikä edistää joukkoliikenteen käyttöä alueella. Myös alueen kunnallistekniikan käyttöaste lisääntyy maankäytön tiivistyessä.

Kaavamuutos lisää asukkaiden määrää voimassa olevaan kaavaan verrattuna vähän yli 300:lla, mikä ei lisää merkitsevästi palvelujen järjestämisen tarvetta.

Kaavamuutos ei lisää katujen tai vesihuollon rakentamista. Aluetta rajaavat katualueet Leinelänkaari ja Leineläntie on kaavoitettu ja osittain rakennettu jo aiemmin ja ne palvelevat viereisiä rakennettuja kortteleita. Leineläntaival-nimistä kevyen liikenteen katua ei ole vielä rakennettu.

Alue on kaupungin omistuksessa ja tontit luovutetaan yhteistoimintasopimuksen mukaisesti rakennuttajille. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä arviolta noin 9,6 miljoonaa euroa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Virkistys

Kaavamuutos uusine asukkaineen lisää hieman virkistysalueiden, kuten Epinkoskenpuiston käyttöä. Kaavamuutos vähentää virkistysaluetta n. 970 m^2. Alue on kuitenkin kosteaa painannetta ja kaavamuutoksen jälkeisessä tilanteessa toimii asuintonttien hulevesipainanteena.

Liikenne
Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Leinelän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Leineläntiellä ja Leinelänkaarella.

Ympäristöhäiriöt
Leineläntie aiheuttaa sen verran liikennemelua, että sen puoleiset parvekkeet on lasitettava.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu lähes kokonaan jo aiemmin rakentamiseen varatuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Vaikutukset ilmaston muutoksen kannalta
Rakentaminen lisää aina kasvihuonepäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Kaavamuutosalue sijoittuu kehäradan aseman tuntumaan, kokonaan alle 500 metrin etäisyydelle. Kevyelle liikenteelle varataan Leinelässä omat väylänsä. Aseman ja bussipysäkkien läheisyyden sekä hyvien kevyen liikenteen olojen ansiosta yksityisautoilun tarve vähenee. Hulevesien viivytykseen on varattu alueita siellä, missä se on maaperän vuoksi mahdollista. Näin pienennetään tulvariskiä. Alueelle tulee kaukolämmitys.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kumppaneiden (Leinelän kehitys Oy:n viisi osakasta) on tarkoitus aloittaa rakentaminen kaavan vahvistuttua. Kaksi tonttia on tarkoitus kilpailuttaa muille kuin Leinelän kehitys Oy:n osakkaille.

Vedenjakelu
Asemakaava-alueen länsipuolelle Leineläntaipaleelle rakennetaan uusi d160 vesijohto, joka palvelee alueen länsipuolen tonttien vedenhankintaa. Lisäksi johdosta otetaan vesiyhteys d63 myös Koivutaipaleen kevyenliikenteen raitin varrelle tulevalle uudelle jätevedenpumppaamolle. Kaava-alueen itäpuoli liittyy nykyiseen vesijohtoverkostoon.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen jätevedenviemäröintiä varten rakennetaan Leineläntaipaleen jätevedenpumppaamo (q = 10 l/s), joka kerää alueen länsiosan tonttien jätevedet yhteen. Uusi Leineläntaipaleen viettoviemäri d200 kuljettaa vedet pumppaamolle, joka siirtää vedet edelleen paineviemäriä pitkin nykyiseen jätevesiviemäriputkeen Leinelänkaarella.

Hulevesiviemäröinti
Alueen d400 hulevesiviemäri rakennetaan Leineläntaipaleelle. Muilta osin hulevesiviemärit on rakennettu valmiiksi Leinelänkaarelle ja Leineläntielle.

6.2 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Tälle asemakaavamuutosalueelle ei hyväksytä erikseen rakentamisohjetta vaan noudatetaan Leinelä 1 –alueen rakentamisohjetta Leinelän laaturyhmän ohjauksessa.

Leinelä 1 –rakentamisohje löytyy Vantaan kaupungin sivuilta esim. hakusanoilla *700400 Leinelä 1.*

Leinelä 1 –rakentamisohjeesta löytyvät koko aluetta koskevat ohjeet, joita siis noudatetaan soveltuvin osin.

Seuraavaan on rakentamisohjeesta poimittu korttelityyppitäinen rakentamisohje asuinkerrostalojen korttelialueelta ja lisäksi on tehty lisäohje näihin nyt muutettaviin kortteleihin vastaavaan tapaan kuin ohjeessa on kaikista kortteleista tehty.

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUEET (AK)

Rakennukset sijoitetaan korttelikohtaisten viitesuunnitelmien mukaisesti.

- Rakennuslupahakemukseen tulee liittää esteettömyystarkastelu, jossa osoitetaan kulkureitit korttelialueella ja pääsy porrashuoneisiin ja muihin sisäänkäynteihin.

ASUINRAKENNUKSET

Julkisivut

Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus.

Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä. (Asemakaavamääräykset kursiivilla)

- Julkisivuseinämän on oltava kadulle päin muurimainen ja sileä. Kaarevaa katua seuraavan julkisivun on annettava kaareva vaikutelma. Rappauspintaa ei saa katkaista sokkelista räystääseen saakka.

- Kaduille päin julkisivujen on annettava eloisa vaikutelma ikkunoita ja parvekkeita sommittelemalla. Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa yksittäisiä kevyitä erkkeri-ikkunoita lukuun ottamatta.

- Katujulkisivuun nähden kohtisuorassa olevat pinnat tulee käsitellä poikkeavasti.

- Liikehuoneistot tulee varustaa asuntojen ikkunoita suuremmilla näyteikkunoilla.

- Kortteleissa 70119 ja 70120 pistetalot tulee jakaa pystysuunnassa visuaalisesti ja massoittelultaan kahteen osaan, jolloin toisen osan päämateriaali on rappaus ja toisen osan rappaus tai muu materiaali, ei kuitenkaan puhtaaksi muurattu tiili. Toinen osa on kauttaaltaan vaalea ja toinen kauttaaltaan värillinen.

- Pihajulkisivujen materiaali on vapaa, ei kuitenkaan puhtaaksi muurattu tiili.

Portit

- Porttikäytävän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,5 m, jos tiloja sijoittuu aukon päälle.

- Kadunpuoleisen räystäslinjan tulee jatkua katetun aukon kohdalla.

- Porttien ja porttikäytävien pinnoissa tulee olla poikkeavia materiaaleja ja/tai värejä tai niitä voi myös korostaa taiteen keinoin.

Kadulle avautuvat parvekkeet

Parvekkeet on lasitettava Koivukylänväylälle, Leinelän-tielle ja Leinelän puistotielle suuntautuvilla julkisivuilla.

- Parvekkeet ovat joko kokonaan tai pääosin sisäänvedettyjä parvekkeita ja/tai kokonaan julkisivupinnasta ulkonevia yksittäisiä parvekkeita. Julkisivupinnasta ulostulevia rakennuksen korkuisia parvekelinjoja ei sallita, ei myöskään enempää kuin kahta rinnakkaista parveketta.

- Parvekekaiteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä ja/tai osa julkisivupintaa.

- Parvekkeiden tai kattoterassien sisennetyissä pinnoissa tulee olla poikkeavia materiaaleja ja/tai värejä tai niitä voi korostaa taiteen keinoin.

Katot ja räystäät

Kerrostaloissa on oltava tasakatto.

- Katujulkisivujen räystäs on yhtenäinen ja siro. Räystään pituus on n. 500 mm. Julkisivujaksossa voi olla pystysuunnassa enintään 600 mm:n pykäliä sovitettaessa rakennuksen korkoja maastoon ja katukorkoihin. Räystäs saa katketa sisennetyn parvekkeen kohdalla, jos ilme muuten on muurimainen.

- Räystään yläpuolelle nousevat tekniset tilat tai laitteet eivät saa näkyä häiritsevästi kadulle. IV-konehuoneiden on sovelluttava rakennusten arkkitehtuuriin.

Sisäänkäynnit

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Mikäli rakennus sijaitsee kadun varressa, tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti kadulle ja leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle. Määräys ei koske Koivukyläntien varressa olevia porrashuoneita.

Kaava-alueella on sekä yleisillä alueilla että korttelialueilla laadittava esteettömyystarkastelu ennen toteuttamista.

- Porrashuoneisiin tulee olla esteetön pääsy kadulta ja pihalta.

- Sisäänkäyntejä tulee korostaa sisennyksin ja/tai seinämin ja katoksin sekä poikkeavin värein ja materiaalein. Sisäänkäyntejä voi myös korostaa taiteen keinoin.

PIHAT

Asuntopihat

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten asuntojen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6m ajoradan korkeusasemaa ylempänä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantasoasunnolle saa rakentaa enintään 9 m2:n suuruisen viherhuoneen.

- Katujen puolella olevien asuntopihojen on oltava vastaavalla tavalla sisäänvedettyjä kuin yläpuoliset parvekkeetkin.

- Siellä missä asemakaava määrää parvekkeet lasitettavaksi on asuntopihatkin lasitettava. Lasituksen on ulotuttava alas asti. Yhteyden muuhun asuntopihaan on oltava luonteva.

- Katujen puolella olevat asuntopihat erotetaan kadusta kiviaineisin muurein. Muurin päälle tulee tehdä metalliaita ja sen taakse pensasaita.

- Katujen puoleiset asuntopihat erotetaan toisistaan pensasaidoin. Pensasaidan lisäksi voi rakentaa metalliaidan.

- Muut asuntopihat rajataan selkeästi yhteisistä piha-alueista. Rajauksessa vältetään ylikorkeita aitoja ja kaukalomaista vaikutelmaa.

- Tontinrajan ja muurin välissä on kadun puolella n. 500 mm kenttäkiveyskaista muualla kuin sisäänkäyntien kohdalla.

- Viherhuoneet ovat rakenteiltaan ja ilmeeltään kevyitä, katteena lasi tai pystysaumattu teräspelti. Viherhuoneita ei saa sijoittaa kadun puolelle.

Korttelipihat ja pysäköintialueet

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Tonttia ei saa aidata toista asuntotonttia vastaan.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.
Talousrakennusten ja autokatosten katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

- Yksittäisiä liikkumisesteisten autopaikkoja saa sijoittaa piha-alueille.

- Paikoitusalueet (p) rajataan muusta piha-alueesta muurein ja/tai aidoin. Muurit ja aidat ovat kivisiä, rapattuja, vaakapaneelia ja/tai vaakarimoitusta.



Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



Arkkitehtitoimisto L-N Oy



Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Yllä toteutuneita tai rakennusluvan saaneita rakennuksia Leinelässä.



Viitesuunnitelma / asemapiirros 1:1000

KORTTELI 70111 JA KORTTELIN 70110 tontti 9

Korttelien rakennukset rajaavat idässä ja etelässä Leineläntietä ja Leinelänkaarta. Korttelien sisäosissa rakennusten sijoittuminen on hieman vapaampaa.

Alueen keskelle sijoittuu LPA-alue, joka on ilmeeltään katumainen puuistutuksineen ja kevyen liikenteen väylineen.

Rakennuksiin ja pihoille voi taiteen keinoin luoda omat tunnusmerkkinsä.

AK ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittelu

Rakennukset on pääpiirteissään sijoitettava oheisen viitesuunnitelman mukaisesti.

Viitesuunnitelman korkeusasemat eivät ole sitovia, vaan ne määritellään lopullisten katu- ja puistokorkojen mukaan.

Kortteleiden 70110 ja 70111 välistä kulkee kevyen liikenteen raitti, Leineläntaival. Rakennusten julkisivut on raitin molemmin puolin toteutettava siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa raittia korostavan kohdan.

Yhteistilat

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0.5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa sijoittaa myös korttelin muillekin tonteille.

PIHAT

Asuntopihat

Rakennusten maantasokerrosten asunnoilla voi olla asuntopihat.

Katujen ja Auringonkehrä LPA -alueen puoleiset asuntojen pihat rajataan katualueesta n. 0,4-0.6 m korkealla kiviainesmuurilla (esim. tummanharmaa, sileäpintainen kiviainesmuuri, kuten Paasikko-muuri) sekä sitä seuraavilla metalli- ja pensasaidoilla.

Kadunpuoleiset pihat ovat kaupunkikuvallisesti yhdenmukaisia.

Korttelipihat

Korttelin 70111 tontit 8 ja 9, 13 ja 14 sekä korttelin 70110 tontit 8 ja 9 on suunniteltava pareittain yhtenä kokonaisuutena: toiminnot ovat yhteisiä ja visuaalinen ilme saumaton.

Säilytettävien puiden alue on esitetty havainnekuvassa. Olevaa kasvillisuutta täydennetään ikivihreitä lajeja suosien.

Säilytettävät luonnonelementit

Korttelin 70111 tonteille 13 ja 14 sijoittuu kaunis avokallioalue, joka on kaavassa osoitettu leos -merkinnällä. Alueelle saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja, kulkureittejä sekä yhteistiloja siten, että avokalliota ja olemassa olevaa puustoa säilyy. Siellä on asuinalueen kokonaisuuden kannalta arvokkaita avokallioalueita ja mäntyjä. Pihapolkujen tasaukset pyritään suunnittelemaan siten, että kalliota ei tarvitsisi louhia. Mahdollisesta reuna-alueiden louhimisesta laaditaan suunnitelma yhteistyössä pihasuunnittelijan kanssa. Leikkaukset pyritään maisemoimaan esim. istutettavin luiskin siten, ettei putoamissuojaaitoja tarvittaisi.

Muilla tonteilla säilytetään mahdollisuuksien mukaan kallioita ja olevaa puustoa.

Hulevesijärjestelyt

Kortteli 70111

Kattovedet, pihavedet ja perustusten kuivatusvedet johdetaan suurelta osin korttelin tonteilla 12, 11, 9 ja 8 pohjoispuolella sijaitsevaan Koivutaipaleen avo-ojaan. Viivytys tapahtuu hulevesipainanteeseen tonteilla 8 ja 9. Tontin pihamateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä pintoja hulevesimäärien vähentämiseksi. Käytettäviä pintamateriaalit voivat olla noppa- ja kenttäkiviä leveillä saumoilla, nurmirakenne ja kivituhka.

Korttelin länsipuolella Leineläntaipaleella kulkee kivetty avo-oja, jonne voi johtaa hulevesiä tontilta 8. Leinelänkaareen rajoittuvilla tonteilla 13 ja 14 hulevedet on viivytettävä ennen johtamista kadun hulevesiviemäriin.

Kortteli 70110

Korttelissa tonteilla 8 ja 9 muodostuvat hulevedet on viivytettävä ennen johtamista hulevesiviemäriin.

Pinnoitteet

Sisäänkäyntien edustat kivetään sekä katujen että pihojen puolilla. Piharaitit ovat kivituhkapintaisia. Kallioalueiden liittymisestä pinnoitteisiin esitetään periaatteet pihasuunnitelmassa.

Autopaikoilla suositellaan käytettäväksi neliönmuotoista nurmisaumattua kiveä, joka mahdollistaa osittaisen hulevesien imeytymisen. Peruutustila kivetään tai asfaltoidaan.

Kortteleiden 70110 ja 70111 välistä kulkee tärkeä yleinen kevyen liikenteen raitti, Leineläntaival. Se erotetaan riittävän selvällä jäsentelyllä tonttien pihaalueista. Raitin ja tonttien hulevesiratkaisut tulee sovittaa yhteen.

Pysäköintialueet

Autopaikat sijoittuvat pääosin LPA-alueille. AK-alueille vain korttelin 70110 tontille 8 on osoitettu pieni pysäköintialue.

LPA AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE / tontit 11 ja 12

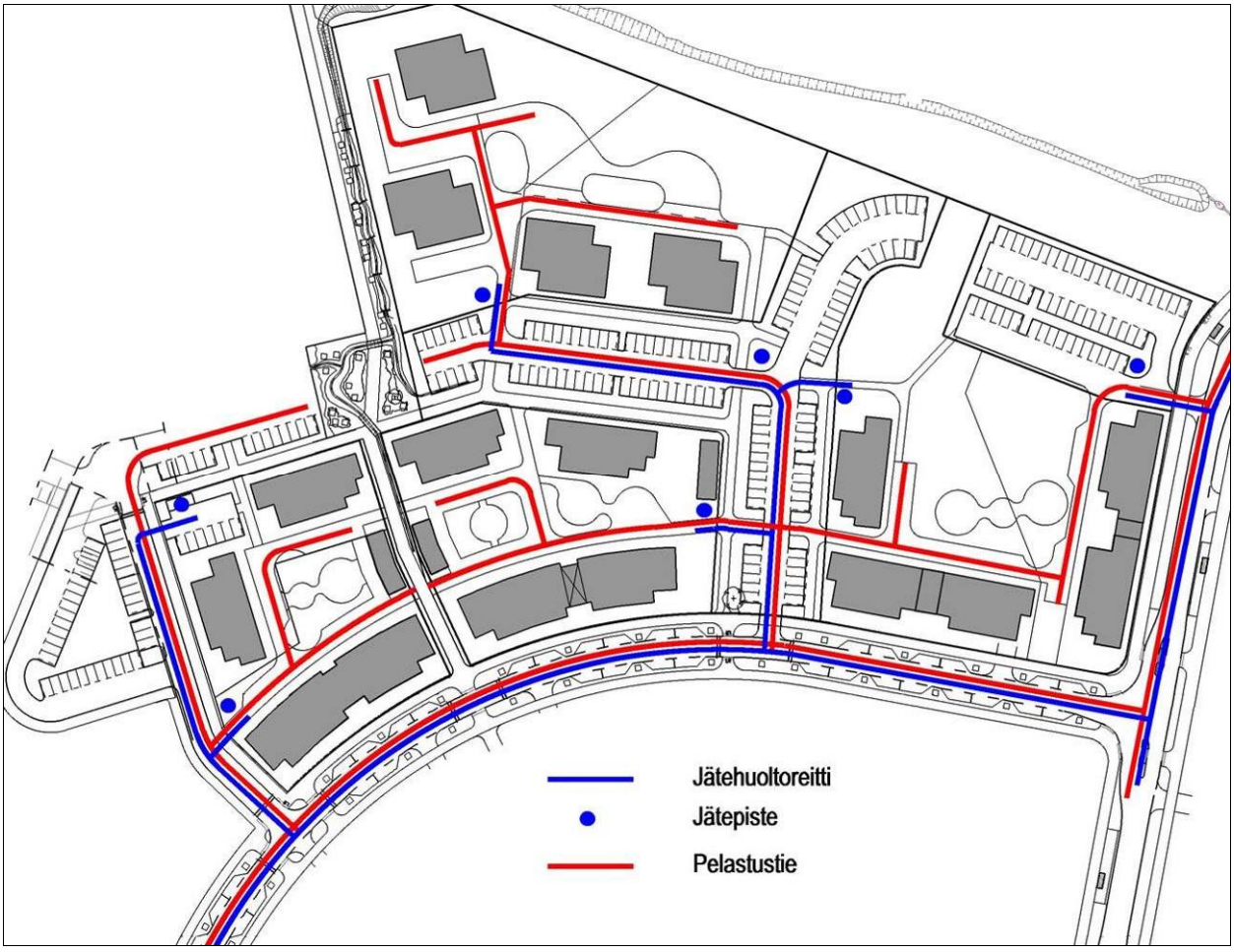
Ajorata asfaltoidaan ja jäsennetään kiveysraidoin. Jalkakäytävät kivetään tai asfaltoidaan ja jäsennetään kiveysraidoin. Pysäköintiruudut kivetään, esim. nurmikiveyksellä, joka mahdollistaa hulevesien osittaisen imeytymisen. Tontin 11 (Auringonkehrä) länsiosan hulevedet johdetaan molemmin puolin ajoratataa sijoitettavilla kourulaatoilla Leineläntaipaleen hulevesiaiheeseen.

Autopaikat saa halutessaan kattaa. Autopaikat voidaan erottaa jalankulkualueesta matalalla kiviaineisella muurilla.

Pysäköintialueita jaksottavat erotusalueet kivetään tai istutetaan matalin pensain.



PYSÄKÖINTIKAAVIO 1:2000



OHJEELLINEN HUOLTO- JA PELASTUSKAAVIO 1:2000

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Vesa Karisalo	Aluearkkitehti
Lassi Tolkki	Asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	Maisema-arkkitehti
Ritva-Leena Kujala	Viestintäsuunnittelija
Mikko Järvi	Kaavoitusinsinööri, kustannukset
Paula Kankkunen	Yleiskaavasuunnittelija, ilmastovaikutukset
Vuokko Rova	Suunnitteluavustaja
Mari Siivola	Yleiskaavapäällikkö
Ilpo Pasanen	Liikenneinsinööri
Antti Auvinen	Suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Mika Ukkonen	Lupa-arkkitehti
Tomi Henriksson	Asumisen erityisasiantuntija
Susanna Koponen	Liikenteen alueinsinööri
Susanna Pyhälä	Lupa-arkkitehti

Matti Kärki	Kaupunkikuva-arkkitehti
Sinikka Rantalainen	Ympäristösuunnittelija
Krister Höglund	Ympäristöinsinööri
Anne Kaarna-Suomi	Julkisen taiteen kuraattori
Asta Mellais	Erityisasiantuntija / Soster
Päivi Riehunkangas	Suunnittelija / Sivi
Tuomas Kinnari	Asuntosäätiö
Eija Lopmeri	Asuntosäätiö / Leinelän kehitys Oy
Jouni Järvilehto	Avara
Seppo Saari	Avara
Jarkko Mäenpää	Lemminkäinen
Jyrki Hahkala	VVO
Urpo Koivusaari	VVO
Olli Metsäranta	Skanska

Vantaalla 22. päivänä elokuuta 2016. Tarkistettu 21.11.2016.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Lassi Tolkki
Asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.05.2016
Kaavan nimi	002291 Koivukylä 70 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.02.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002291
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2835	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,2835

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

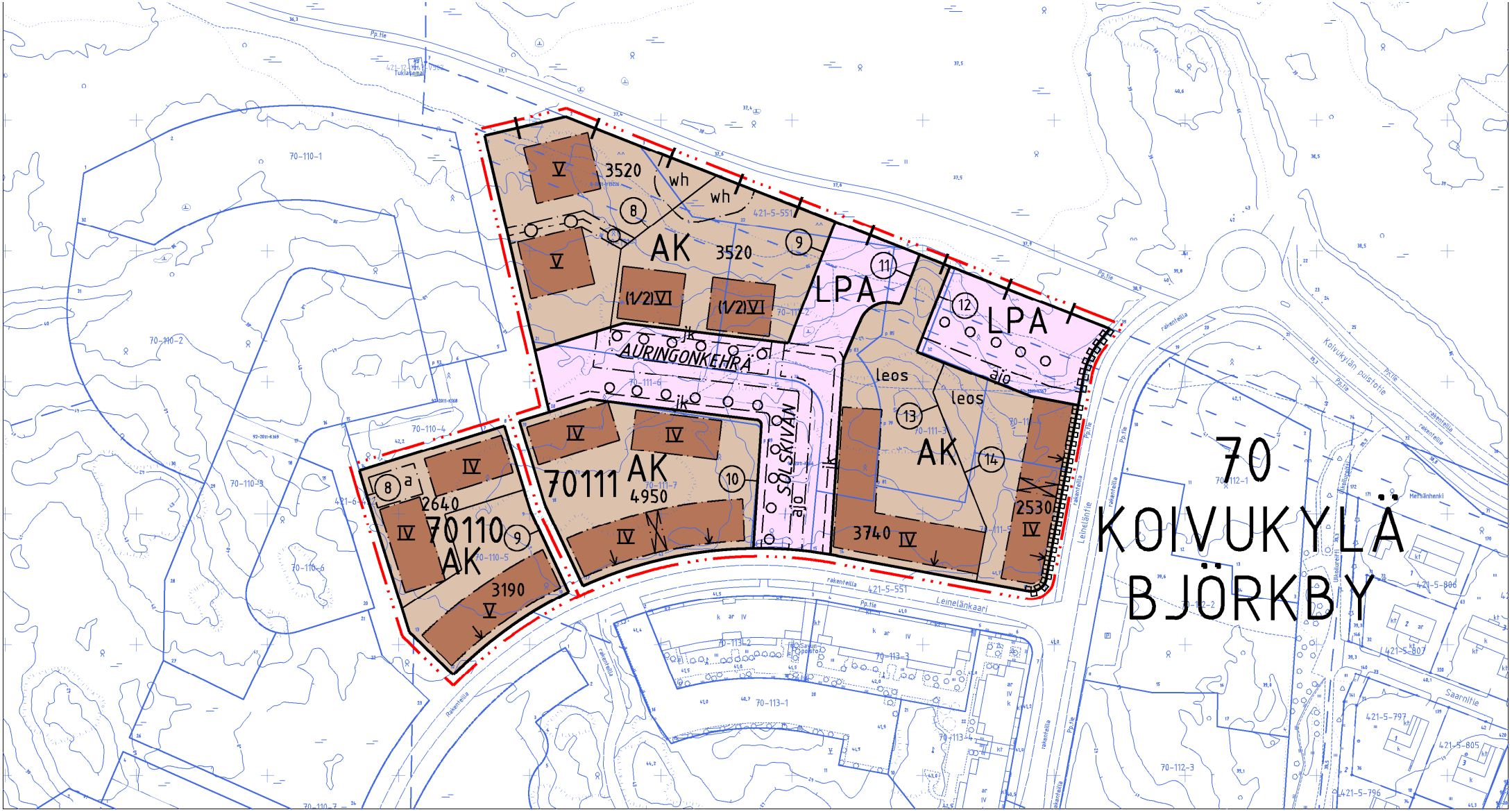
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,2835**	**100,0**	**24090**	**0,73**	**0,0000**	**12490**
A yhteensä	2,4538	74,7	24090	0,98	-0,4221	12490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0971	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8297	25,3	0		0,5192	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					

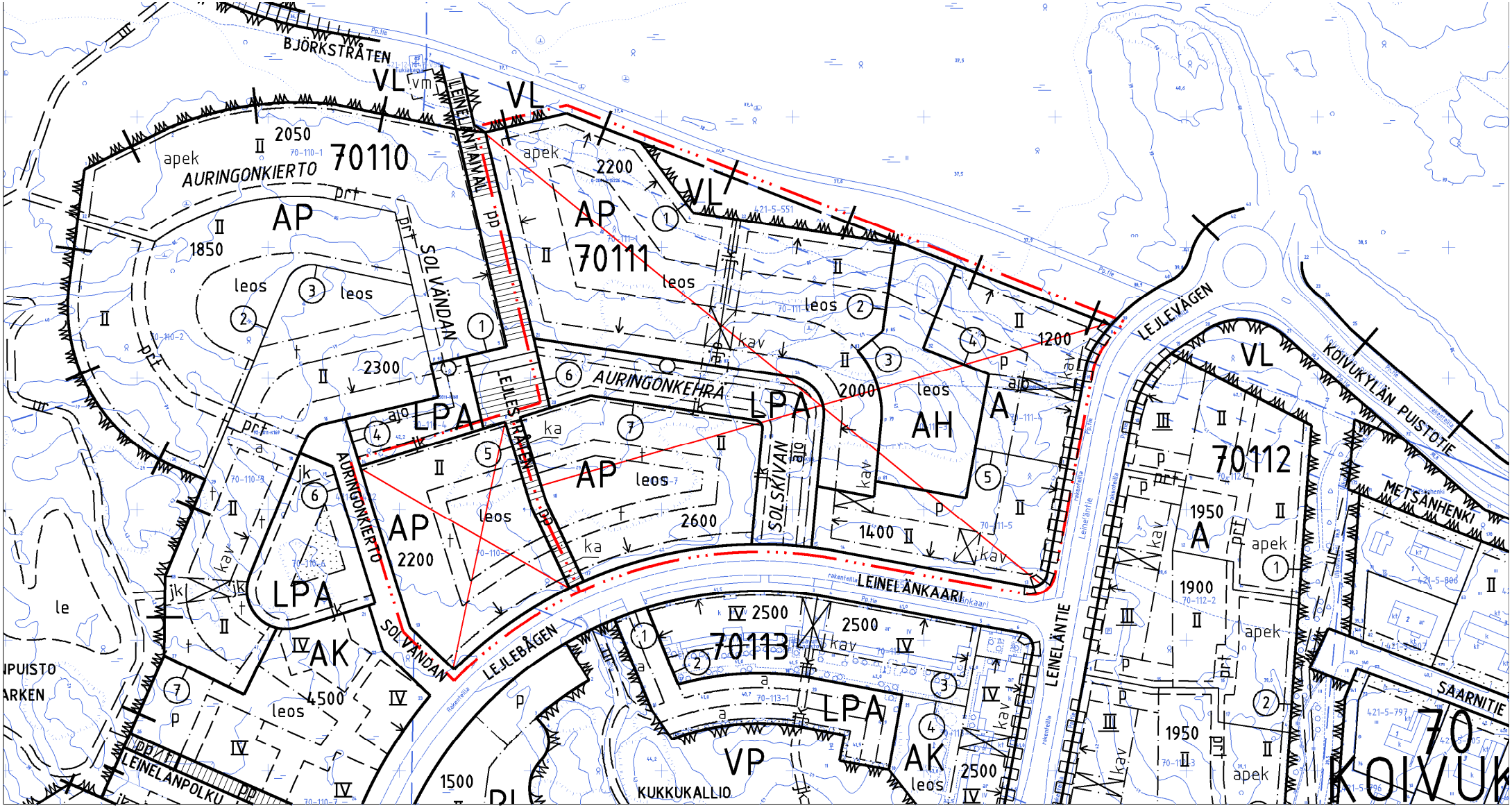
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,2835**	**100,0**	**24090**	**0,73**	**0,0000**	**12490**
A yhteensä	2,4538	74,7	24090	0,98	-0,4221	12490
A	0,0000		0		-0,6227	-2600
AK	2,4538	100,0	24090	0,98	2,4538	24090
AP	0,0000		0		-1,9736	-9000
AH	0,0000		0		-0,2796	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0971	0
VL	0,0000		0		-0,0971	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,8297	25,3	0		0,5192	0
LPA	0,8297	100,0	0		0,5192	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	
002291	22.8.2016	690502	1 / 3

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

LEINELÄ 1
POHJOISOSA

Kaupunginosa 70, Koivukylä
Kortteli 70111 ja osa korttelia 70110.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 70111 ja osa korttelia 70110 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako
Osa korttelia 70111.
Tonttijaon muutos
Osat kortteleista 70110 ja 70111.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

LEJLE 1
NORRA DELEN

Stadsdel 70, Björkby
Kvarteret 70111 och del av kvarteret 70110.
(Kvarter 70111 och del av kvarteret 70110 samt rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelningen
Del av kvarteret 70111.
Ändring av tomtindelningen
Delar av kvarteren 70110 och 70111.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Rakennusoikeus
Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto- huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta. Talousrakennukset voivat sijaita myös rakennusalan ulkopuolella.

Porrashuoneiden 15 krs-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palveluja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

Tiloihin on oltava oma sisäänkäynti kadulta. Tilat saa tehdä asuntoihin liittyviksi. Jos tila liittyy asuntoon ja jos sen pinta-ala on alle 60m² , sitä varten ei tarvitse tehdä autopaikkaa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantasoasunnolle saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen viherhuoneen.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja

Määräys koskee liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja vain edellä esitetyn mukaisesti.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 0.5 % kerrosalasta. Kerhotilan saa sijoittaa myös korttelin muillekin tonteille.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Katot ja julkisivut
Katujulkisivujen ja kadunvarsirakennusten päätyjen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Katujulkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja vähäeleisiä. Kerrostaloissa on oltava tasakatto.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Talousrakennusten ja autokatosten katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt
I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuge-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet, omfattande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt. Ekonomibyggnaderna kan också vara belägna utanför byggnadsytan.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överskrider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

Utrymmena skall ha en egen ingång från gatan. Utrymmena får byggas så att de ansluter till bostäderna. Om ett utrymme ansluter till en bostad och dess yta understiger 60m², behövs det inte byggas någon bilplats för det.

I bostad på markplanet får byggas en högst 9 m² stor vinterträdgård, utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Bestämmelsen gäller affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen endast i enlighet med det som nämns ovan.

Minst 0.5 % av våningsytan skall användas till byggande av gemensamma klubblokaler för de boende. Klubblokalen får också placeras på en annan tomt.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Tak och fasader
Fasaderna utmed gatan och gavlarna på de byggnader som vetter mot gatan skall i huvudsak vara rappade. I närheten av gångilederna skall byggnadernas putssunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Gatufasaderna skall vara moderna och sparsmakade till sin arkitektur. Höghusen skall förses med platta tak.

Ekonomibyggnaderna och carportarna skall vara försedda med pulpettak eller asymmetriskt sadeltak.

Ekonomibyggnadernas och carportarnas taktäckningsmaterial utgörs av grå maskinfalsad plåt.

Pihat
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Kadunpuoleiset asuntopihat on selkeästi rajattava kadusta.

Muuta
Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten asuntojen asuinhuoneiden lattiakorkeuden on oltava noin 0,6 m ajoradan korkeusasemaaa ylempänä.

Ohjeellinen rakennusala -merkinnästä on vähäistä suuremmassa poikkeamisessa pyydettävä kaavoittajan lausunto.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Mikäli rakennus sijaitsee kadun varressa, tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti kadulle ja leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.

Parvekkeet on lasitettava Koivukylänväylälle, Leinelän-tielle ja Leinelän puistotielle suuntautuvilla julkisivuilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Alueelle tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnotteita.

Rakennuslupaa varten on laadittava pinta- ja hulevesisuunnitelma.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 110 krs-m²
Liiketilat	1 ap / 35 krs-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 50 krs-m²

Polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1kpl / 30 k-m². Niistä vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Gårdarna
På angränsande tomter skall gårdarnas områden för lek- och utevistelse och planteringar planeras och anläggas i harmoni med varandra.

En tomt får inte omgärdas mot en annan bostadstomt.

Bostädernas gårdar mot gatan skall vara klart avgränsade från gatan.

Annat
Golvnivån i bostadsrummen i lägenheterna i första våningen mot gatan skall vara cirka 0,6 m högre än körbanans höjdläge.

Vid avvikelser, om de inte är ringa, från beteckningen för den riktgivande byggnadsytan skall utlåtande begäras av planläggaren.

Trapphusen skall ha naturligt ljus.

Om byggnaden är belägen vid en gata, skall varje trapphus ha en direkt utgång till gatan och till den del av tomten som anvisas som lek- och vistelseområde.

Balkonger på fasaderna mot Björkbyleden, Lejlevägen och Lejleallén skall glasas in.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 28 dB.

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

Dagvattenkonstruktionernas volym av fördröjt dagvatten ska vara 1m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten.

På området ska användas ytbeläggningar som släpper igenom vatten.

För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas.

På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostad	1 bp/ 110 m²-vy
Affärslokaler	1 bp / 35 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 50 m²-vy

Förvaringsutrymmen för cyklar måste finnas minst 1 st./ 30 m²-vy. Av detta måste minst hälften placeras i ett förråd friluftsredskap i gårdsnivå.

LPA **Autopaikkojen korttelialue.** **Kvartersområde för bilplatser.**

Alueelle saa rakentaa auto- ja jätekatoksia.

I området får byggas carportarna och soprum.

Talousrakennuksissa ja autokatoksissa on oltava pulpettikatto tai epäsymmetrinen harjakatto.

Ekonomibyggnaderna och carportarna skall vara försedda med pulpettak eller asymmetriskt sadeltak.

Talousrakennusten ja autokatosten katemateriaali on harmaa konesaumattu pelti.

Ekonomibyggnadernas och carportarnas taktäckningsmaterial utgörs av grå maskinfalsad plåt.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

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

Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Dagvattenkonstruktionernas volym av fördröjt dagvatten ska vara 1m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten.

Alueelle tulee käyttää vettä läpäiseviä pinnotteita.

På området ska användas ytbeläggningar som släpper igenom vatten.

Rakennuslupaa varten on laadittava pinta- ja hulevesisuunnitelma.

För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

På tomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Kaupunginosan raja. **Stadsdelsgräns.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

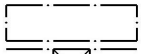
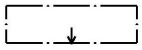
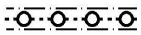
Osa - alueen raja. **Gräns för delområde.**

⑩ **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.**

70 **Kaupunginosan numero.** **Stadsdelsnummer.**

KOIV **Kaupunginosan nimi.** **Stadsdelens namn.**

70111	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
AURINGONKEHRÄ	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
4950	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.
(1/2)II	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
leos	Alueen osa, jonne saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä kulkureittejä säilyttäen avokallioita ja olevaa puustoa.	Del av område, på vilken lek- och utevistelseplatser och rutter får anläggas så att kalberget och det befintliga trädbeståndet bevaras.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

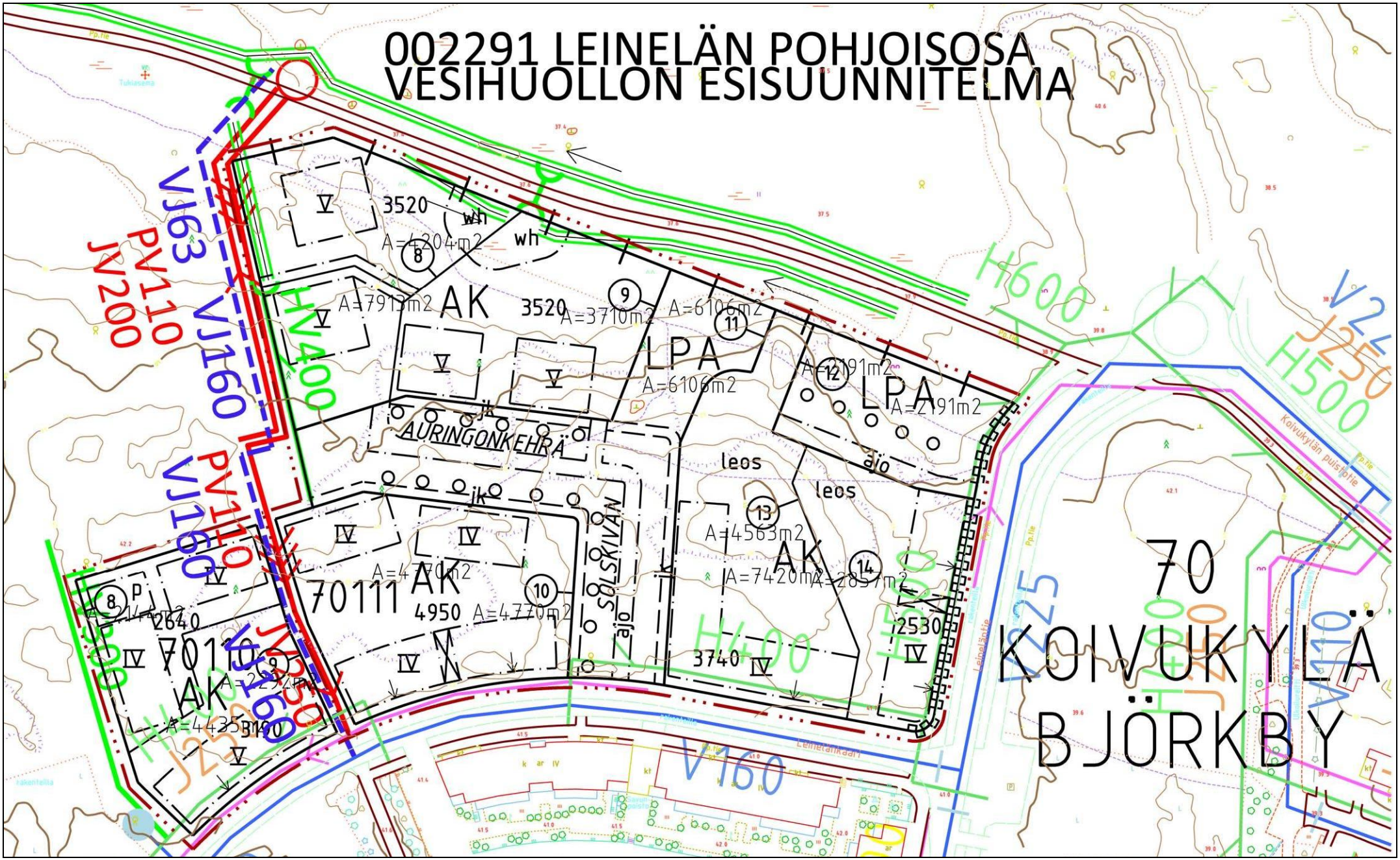
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


002291 LEINELÄN POHJOISOSA
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
70
KOIVUKYLÄ
BJÖRKBY
AURINGONKEHRÄ
SOLSKIVAN
70111 AK
4950 A=4770m2
LPA
A=6106m2
A=2191m2
AK
A=4563m2
A=7420m2
A=2857m2
3520
A=4304m2
A=7913m2
A=3710m2
A=6106m2
2640
3740
2530
3190
leos
ajo
ajo
wh
wh
jk
jk
PV110
PV110
PV110
VJ63
VJ160
VJ160
VJ160
HV400
H600
H400
H500
V250
V160
V110
V90
V63
J250
J160
J90

19 § **Asemakaavamuutos 002260 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Kortteli 52125 / LVA**

VD/9456/10.02.04.01/2014
LVA/HP/TLA/ATI/MKO/SRU/HY-L

**Uusi asuinkerrostalokortteli Huberin hallien eteläpuolelle Veromiehen kaupunginosaan. Osa toimistorakennusten ja autopaikkojen korttelialueesta muutetaan asuinkerrostalojen,
palvelurakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutoksen myötä
alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee noin 58 400 k-m² josta asuinkerrostalojen korttelialueen
kokonaisrakennusoikeus on 27 000 k-m².**

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52125 ja 52129 ja katualueita, kaupunginosassa 52, Veromies.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52125 ja katualueita.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 52125 ja korttelia 52129.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella. Alue on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä uudesta Aviapolis asemasta.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky.

Maanomistus
Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavamuutoksen valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy ja arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy maanomistajien palkkaamina konsultteina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP) ja asunto- ja työpaikka-aluetta (A/TP).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osa toimistorakennusten (KT) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA) asuinkerrostalojen (AK), palvelurakennusten (P) ja liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueeksi. Noin puolet toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeudesta on nykyisellään rakentamatta. Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee alueen suunnittelua ohjaavan Aviapolis kaavarungon mukaisesti kaupunkimainen umpikorttelimaisesti järjestetty korttelialue. Suurin sallittu kerroskorkeus asuinkerrostalojen korttelialueella on seitsemän kerrosta. Asuinkortteleiden sisäpihoilta varataan runsaasti tilaa istutuksille ja rauhallisille, yhteisille oleskelualueille. Palvelurakennusten korttelialueelle saa tavanomaisen asumisen lisäksi sijoittaa hoiva- ja palveluasumista ja päiväkodin. Toimistorakennusten korttelialueena säilyvä alue pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Pysäköinti järjestetään kaavamuutoksessa uudelleen keskitetysti maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin ja katumaisille pysäköintialueille. Alueen läpi rakennetaan uusi katu. Uudelle kadulle annetaan nimi kaavamuutoksessa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,40 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee noin 58 400 k-m². Toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 46 000 kerrosneliömetristä 18 400 kerrosneliömetriin. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 8000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 27 000 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 5000 k-m². Uusia asukkaita tulee arviolta 700 kpl. Suunniteltu aluetehokkuus on noin e=1,0.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.8.2015.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kahdeksan kirjallista mielipidettä.

Viranomaisneuvottelu
Kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 11.5.2016.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksavat hakijat YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (perusmaksu kahdelta tontilta 930 € + jokaiselta lisätontilta 330 €), yhteensä 22 890 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52. Veromies / Kortteli 52125
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky maksavat muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 € + 12 x 330 €), yhteensä 22 890 €.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja poisti selostuksen viimeisen sivun (ns. tsekkaussivu).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 29.8.2016 § 46

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.8.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52. Veromies / Kortteli 52125
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot
c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakijat YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky maksavat muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 € + 12 x 330 €), yhteensä 22 890 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.9.–20.10.2016. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Kaavamuutosta on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 7.9.2016.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 29.8.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja

ympäristökeskukselta ja Finavialta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan, että: sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin tulee huolehtia. Pilaantunut maaperä tulee merkitä kaavakartalle ja maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjearvot tulee toteutua koko kaavamuutosalueella niin sisätiloissa kuin ulko-oleskelualueilla sekä eri rakentamisvaiheissa. Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat on määrättävä tarkistamaan. Lähistöllä sijaitsevan laitoksen, joka varastoi ja käsittelee kemikaaleja, onnettomuusriskit on huomioitava asuntojen ilmastointisuunnittelussa. Finavialta ei saatu lausuntoa. Vantaan Energia halusi antaa lausunnon kaavamuutoksesta, vaikka lausuntopyyntöä ei Vantaan Energialle lähetetty. Vantaan Energian lausunnossa esitettiin, että alueelle tarvitaan kaksi muuntamoa. Kaavamuutosehdotuksessa on varattu tila yhdelle muuntamolle.

Tehdyt tarkistukset
Asuinkerrostalojen korttelialueelle lisättiin kaavamääräys: ”Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee rakentaa kerho- tai harrastetilaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti. Kerho- tai harrastetilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.”

Kaikkien kaavamuutosalueen korttelialueiden kaavamääräyksiin lisättiin kaavamääräykset: ”Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.”

”Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.”

Asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialueen parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: ”Parvekkeet tulee lasittaa.” täydennetään lauseella: Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.

Autopaikkojen korttelialueelle lisättiin kaavamääräys:
”Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamoa varten.”

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Alueen maanomistajia ja kaavamuutoksen hakijoita on kuultu tehtyjen tarkistusten osalta. Alueen maanomistajat ja kaavamuutoksen hakijat ovat hyväksyneet tehdyt tarkistukset, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. (MRA 32§)

Kaavaselostuksen tarkistukset
Kaavaselostukseen lisättiin melulaskennan karttatuloste. Kaavaselostusta tarkennettiin tärinä- ja runkomeluhaittojen arvioinnin osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002260 ja tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Kortteli 52125.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016
- Lausunnot ja vastineet 21.11.2016 / 002260

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 3458,
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 09 8392 2677
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 09 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002260 VEROMIES

KORTTELI 52125



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002260 ja tonttijaon muutosta. Kaavoitus on tullut vireille 17.8.2015.

SISÄLLYS

KORTTELI 52125, VEROMIES 52 1
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU *1*

1 Perus- ja tunnistetiedot 3
1.1 Tunnistetiedot *3*
1.2 Kaava-alueen sijainti *3*
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista *3*
1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista *4*

2 Tiivistelmä 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet *4*
2.2 Asemakaavan muutos *5*

3 Lähtökohdat 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista *6*
3.2 Suunnittelutilanne *22*

4 Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet 25
4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve *25*
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset *25*
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö *25*
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet *31*
4.5 Asemakaavamuutosratkaisun valinta *31*

5 Asemakaavamuutoksen kuvaus 33
5.1 Kaavan rakenne *33*
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen *35*
5.3 Aluevaraukset *35*
5.4 Kaavan vaikutukset *36*
5.5 Ympäristön häiriötekijät *41*
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset *43*
5.7 Nimistö *43*

6 Asemakaavan toteutus 43

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet 43

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

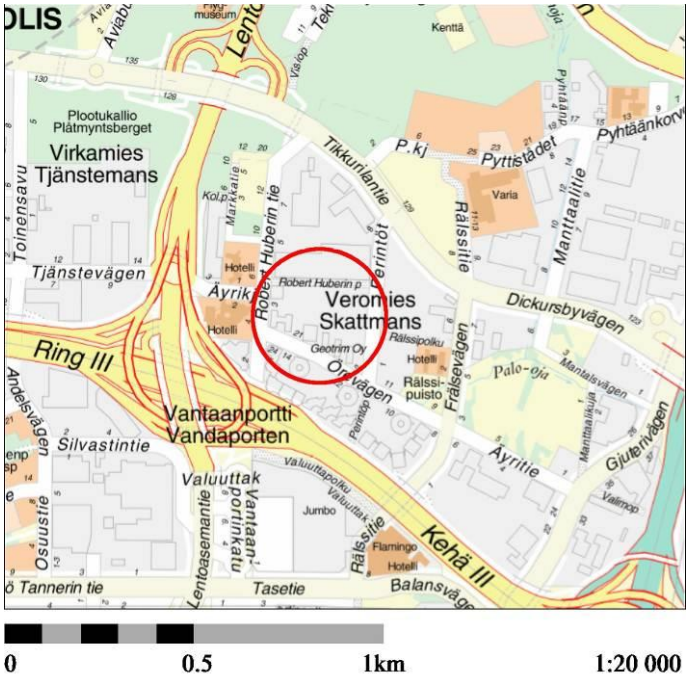
Asemakaavan muutos: kaupunginosa 52, Veromies
koskee kortteleita 52125 ja 52129 ja katualueita
(Kumoutuva asemakaava koskee korttelia 52125 ja katualueita)
Tonttijaon muutos koskee korttelia 52125 ja korttelia 52129

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 09 839 23440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi
Ilmoitus vireille tulosta annettiin 17.8.2014. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.8.2015.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Veromies -kaupunginosassa, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Robert Huberin polkuun, idässä Perintötiehen, etelässä Äyritiehen ja lännessä Robert Huberin tiehen. Alue on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä uudesta Aviapolis asemasta.



Kaava-alueen sijainti kartalla

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Robert Huberin tie 3 a:n toimistotalon rakennushistoriallisten arvojen selvitys (arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy 3.8.2016)
- Kaava-alueen katukartta (Vantaan liikennesuunnittelu, heinäkuu 2016)
- Korttelin 52125 meluselvitys (Helimäki akustikot Oy 18.5.2016)
- Hulevesien hallintasuunnitelma (WSP 31.5.2016)
- Aviapolis kaavarunko nro 052200 (Vantaan kaupunkisuunnittelu, kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavarungon 18.4.2016)
- Aviapolis kaavarungon liikenneselvitys (Ramboll, maaliskuu 2016)
- Aviapolis kaavarungon meluselvitys (Ramboll, huhtikuu 2016)
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja – suunnitelma 2040 (Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 17.8.2015)
- Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella (Gaia Consulting Oy 1.6.2015)
- Vesijohtoliike Huber Oy:n varastohallien A ja B rakennushistoriaselvitys (Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy 27.6.2012)
- Asko Talja & Ari Saarinen, 2009: Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, esiselvitys, VTT tiedotteita 2468

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet YIT Rakennus Oy ja Fisso Real Estate Ky. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneiksi 31.10.2014 ja 13.5.2016. Kaavamuutoshakemuksissa esitettiin, että osa korttelista 52125 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).
- Korttelin 52125 asemakaavamuutostyö käynnistyi 17.8.2015 työnumerolla 002260. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 14.9.2014 mennessä (MRL 62 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 8 kirjallista mielipidettä.
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy:n ja arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n ja laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 22.8.2016 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaupunginhallitus oikeutti 29.8.2016 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

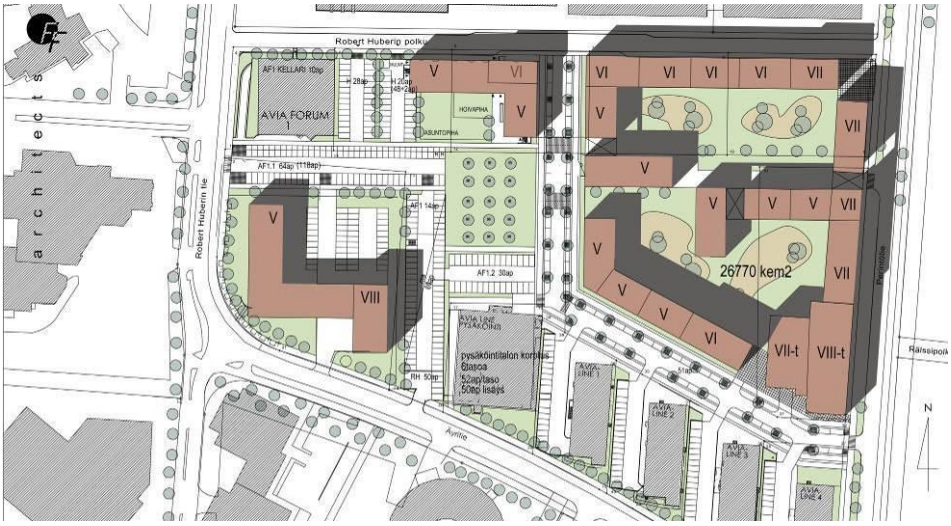
2.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos nro 002260, Kortteli 52125

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa osa toimistorakennusten (KT) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA) asuinkerrostalojen (AK), palvelurakennusten (P) ja liike- ja toimistorakennusten (K) korttelialueeksi. Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee alueen suunnittelua ohjaavan Aviapolis kaavarungon mukaisesti kaupunkimainen, umpikorttelimaisesti järjestetty korttelialue. Suurin sallittu kerroskorkeus asuinkerrostalojen korttelialueella on seitsemän kerrosta. Asuinkortteleiden sisäpihoilta varataan runsaasti tilaa istutuksille ja rauhallisille, yhteisille oleskelualueille. Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa tavanomaista sekä hoiva- ja palveluasumista ja päiväkodin. Toimistorakennusten korttelialueena säilyvä alue pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue tehostaa alueen nykyistä maankäyttöä ja mahdollistaa hotelli- ja hostellitoimintojen sijoittamisen alueelle.

Alueen pysäköinti järjestetään kaavamuutoksessa uudelleen keskitetysti maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin ja katumaisille pysäköintialueille. Alueen läpi rakennetaan uusi katu. Uudelle kadulle annetaan nimi kaavamuutoksessa. Lisäksi parannetaan alueen kävelyedellytyksiä jakamalla kortteli pienempiin osakokonaisuuksiin uusilla, julkisilla kävely-yhteyksillä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,40 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee noin 58 400 k-m². Toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus vähenee 46 000 kerrosneliömetristä 18 400 kerrosneliömetriin. Asuinkerrostalojen kokonaisrakennusoikeus on 27 000 k-m². Palvelurakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 5000 k-m². Uusia asukkaita tulee alueelle arviolta 700. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 8000 k-m². Suunniteltu aluetehokkuus on noin e=1,0.



Asemapiirrosluonnos kaavamuutoksen mahdollistamasta täydennysrakentamisesta, uudisrakennukset on merkitty ruskealla (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy)

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välissä, Kehä III:n pohjoispuolella. Alue sijoittuu noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päähän Aviapolis asemalta. Alueella sijaitsee yksi 1980-luvulla valmistunut toimistotalo, neljä 2000-luvun toimistorakennusta ja uudempien toimistorakennusten käytössä oleva pysäköintitalo. Osa alueen toimistorakennusoikeudesta on nykyisellään toteuttamatta. Vesijohtoliike Huberin 1960-luvulla rakennetut kaarihallit sijoittuvat kaavamuutosalueen pohjoispuolelle.

Kaavamuutosalueen itäpuolella on käynnissä toinen kaavamuutostyö työnumerolla 002204/Rälssipuisto. Aviapolis aseman eteläisen sisäänkäynnin tuntumassa on käynnissä kaavamuutostyö nro 002304/Aviapolis Studios.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2013: Veromiehen kaupunginosan entisille peltoalueille on rakentunut suuria työpaikka- ja varastorakennuksia. Alueen katuverkko on harva ja kortteli koko suuri. Maisemakuvaa hallitsevat suurimittakaavaisten rakennusten ja tyhjien tonttien lisäksi kaupunginosaa halkovat väylät ja tielinjaukset.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja –rakenne

Veromiehen alueella kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hiekkakerrostumat sekä hedelmälliset savikot. Alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet

maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista ja rakennusten vaatimista maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Alueen suurten rakennusyksiköiden mukaisesti katuverkko on harva ja korttelikoko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä.

Kasvillisuus ja virkistysalueet

Veromiehen kaupunginosa on nykypäivänä ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on varattu tilaa varsin vähän. Kaupunginosan ainut rakennettu puistoalue on toistaiseksi Karhumäenkallio, joka sijoittuu Aviapolis juna-aseman pohjoisen sisäänkäynnin itäpuolelle. Alueen nykyinen, ilmakuvassa näkyvä vehreys muodostuu pääosin toistaiseksi rakentamattomiksi jääneistä, luonnonvaraisista maa-alueista ja metsittyneistä pelloista. Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuvassa korttelissa on ajantasa-asemakaavassa puistoalue Rälssipuisto, jonka läpi virtaa Palo-oja. Rälssipuistoon on tehty viherrakentamissuunnitelma, joka sisältää mm. tulva-altaan, mutta suunnitelmaa ei ole toistaiseksi toteutettu.

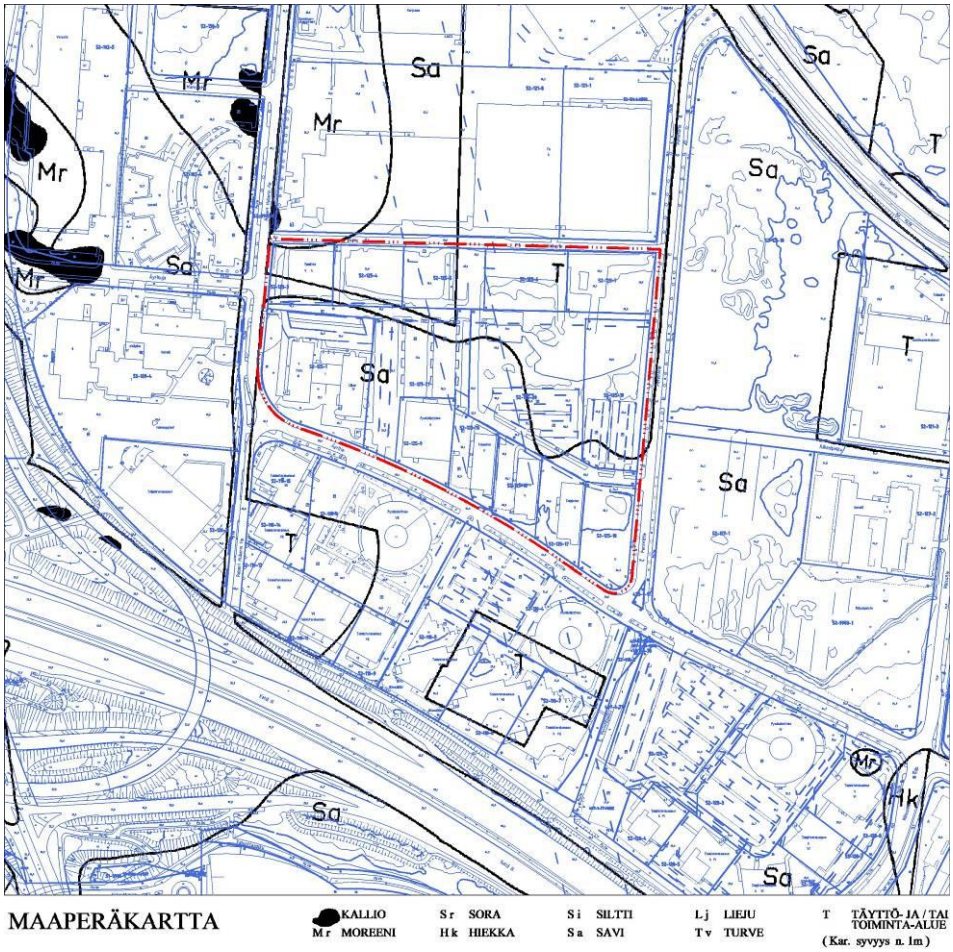
Kaavamuutosalueella ei ole merkittävää kasvillisuutta. Alue on pääosin rakentamattomaksi jäänyttä hiekkakenttää ja asfalttipintaista maanpäällistä pysäköintialuetta. 1980-luvulla rakennetun toimistotalon läheisyydessä kasvaa muutama kookkaampi koivu ja pensasistutuksia.

Topografia

Kaavamuutosalueen maasto on kokonaisuudessaan varsin tasaista. Maaston korot vaihtelevat kaavamuutosalueella +24,0 ja + 27,5 välillä. Maasto on korkeimmillaan alueen pohjoisreunalla Robert Huberin polun tuntumassa ja alimmillaan alueen kaakkoiskulmassa, Äyritien ja Perintötien risteyksessä.

Maaperä

Alue sijoittuu pintamaalajikartan mukaan savi- ja täytemaa-alueelle. Alueella on osin maan pinnassa vanha täytemaakerros sekä rakennettuja alueita. Luoteisosassa Robert Huberintien alueella kallionpinta tai kova pohja on lähellä maanpintaa. Maapeite muuttuu paksummaksi etelään päin mentäessä. Äyritien ja Perintötien alueella pehmeän maakerroksen paksuus vaihtelee välillä 3-7 metriä. Alueella pohjavesi on arviolta noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen
Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Alueen luoteisosassa voi tulla kysymykseen myös maanvarainen perustaminen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa
Piakkoin lentokentän avajaisten jälkeen, vuosina 1953–1955, Veromiehen alueelle rakennettiin Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola. Kahden rivitalon ja niiden väliin sijoittuvan sauna-pesutuparakennuksen on suunnitellut Alvar Aallon arkkitehtitoimisto. Veromiehen väestömäärä kasvoi seuraavaksi 1970-luvulla, kun Aerolan länsi- ja pohjoispuolelle valmistui viisi asuinkerrostaloa. 1970-luvun lopulla alueella asui lähes 500 asukasta.

2010-luvulle saakka alueen asukasmäärät ovat olleet laskusuuntaisia. Vuoden 2011 alussa alueen asukasluku oli alimmillaan (169 asukasta). Vuonna 2011 Aerolan lähistölle valmistui, vuonna 2008 hyväksytyn kaavamuutoksen mukaisesti, yhdeksän uutta asuinrakennusta. Uudet asuinrakennukset nostivat Veromiehen asukasmäärän nykyiselle tasolleen. Vuoden 2015 alussa alueella asui

562 asukasta. Syksyllä 2015 kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden kaavamuutoksen Aerolan länsipuolelle (työ nro 002191). Uusimmassa kaavamuutoksessa 70-luvulla rakennettuja kerrostaloja esitetään purettavaksi. Tilalle on tulossa kolme seitsemän tai kahdeksan kerroksista, pistemäistä asuinkerrostaloa ja yksi matalampi kolmikerroksinen lamelliasuinkerrostalo. Uuden kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen toteuduttua alueen asukasmäärä kasvaa hieman.

Tulevaisuudessa Veromiehen asukasluku saavuttanee uudet huippulukemat: alueen tulevaisuuden suunnittelua ohjaavassa, vasta valmistuneessa Aviapolis kaavarunkotyössä alueelle kaavaillaan asuntoja yhteensä 20 000 asukkaalle. Alueen nykyinen ikärakenne painottuu työssäkäyviin aikuisiin ja alle kouluikäisiin lapsiin. Lapsiperheiden osuus kaupunginosan kaikista perheistä on lähes 50 %.

Veromiehen arava- tai korkotukivuokra-asuntojen osuus, lähes 63 prosenttia, on Vantaan suurin. Asunnoista valtaosa sijaitsee kerrostaloissa ja pääosa asunnoista on melko pieniä. Asuntojen keskikoko on noin 55 m².

Sosiaalinen ympäristö
Kaavamuutosalueen lähistöllä ei sijaitse tällä hetkellä pysyviä asuntoja. Robert Huberin tie 3 a:n kiinteistöön on sijoitettu tilapäinen vastaanottokeskus. Alueen sosiaalinen ympäristö muodostuu pääosin työntekijöistä ja hotellien asukkaista.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva
Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille. Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelirakenne on laaja, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinnillä on näkyvä rooli kaupunkikuvassa. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat pääosin arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on sekava ja jäsentymätön. Kaupunkikuvaan kiinnekohtia tuovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja järjestystä luova Kehä III:n toimistorakennusten rivi.

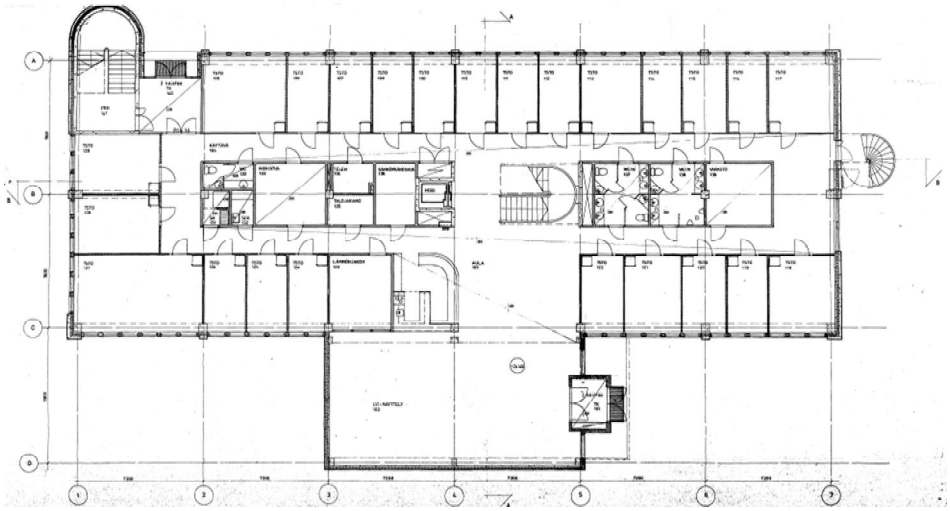
Veromiehen kaupunginosa on kooltaan noin 3,5 km², mikä vastaa Tikkurilan keskustaa reuna-alueineen, neljäsosaa Helsingin kantakaupungista tai lähes koko Leppävaaran aluetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Uudessa inventoinnissa aikaisempien inventointien kohteita tarkasteltiin yksityiskohtaisemmalla tasolla. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä (R1) kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä (R2) kohteita neljä. Muiden aikaisemmissa inventoinneissa mukana olleiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi (V).

Yksi luokitelluista kohteista, Huberin hallit, sijoittuu kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen, Robert Huberin polun pohjoispuolelle. Huberin kaksi kookasta kaarikattoista varastohallia ja konepajarakennus, saivat uudessa inventoinnissa luokituksen R1: ne ovat kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä.

Kaavamuutosalueen vanhimpaa rakennuskantaa edustaa Robert Huberin tie 3 a:ssa sijaitseva toimistotalo, joka on rakennettu 1980-luvulla ja Huberin hallien kokonaisuuteen kuuluva portinvartijarakennus. 1980-luvun toimistorakennus ei kuulu Vantaan kaupungin inventoitujen rakennusperintökohteiden joukkoon. 1980-luvun toimistorakennuksen sekä portinvartijarakennuksen rakennushistoriallisia arvoja tutkittiin osana kaavamuutosta.

Robert Huberin tie 3 a:n toimistorakennus
Toimistorakennuksen on suunnitellut arkkitehti Jorma Salmenkivi (Arkkitehtitoimisto Jorma Salmenkivi Oy). Rakennuksen ensimmäiset pääpiirustukset on päivätty 23.4.1982. Rakennuksen länsisiipi on rakennettu ensin, itäsiipeen ja siipien keskiosaan on haettu rakennuslupaa neljä vuotta myöhemmin. Itäsiipi on sijoitettu länsisiipeä hieman etelämmäksi. Länsisiipeen on sijoitettu pääosin tavanomaisia toimistotiloja keskikäytäväratkaisulla. Siipien yksikerroksiseen keskiosaan on sijoitettu neuvottelu- ja koulutustiloja. Itäsiiven ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu henkilökunnan ruokala keittiötiloineen ja toimistotiloja ylempiin kerroksiin. Rakennuksen tilajäsentely on tavanomaista ja rationaalista, elementtitekniikkaan perustuvaa.



Ote Robert Huberin tie 3 a:n toimistorakennuksen länsisiiven pääpiirustuksista, 1.kerroksen pohjapiirustus (Vantaan rakennusvalvonta)

Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen betonipilarirunkoinen rakennus. Välipohjat on toteutettu ontelolaatoilla, ulkoseinät ovat mosaiikkilaatalla verhoiltuja betonielementtejä sekä kevytrakenteisia poimulevytettyjä seiniä. Rakennuksen merkittävimmät sisätilat ovat sisääntuloaula, ruokala sekä porrashuoneet.



Sisääntuloaula, kuva Taneli Heikkilä 3.8.2016 (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy)

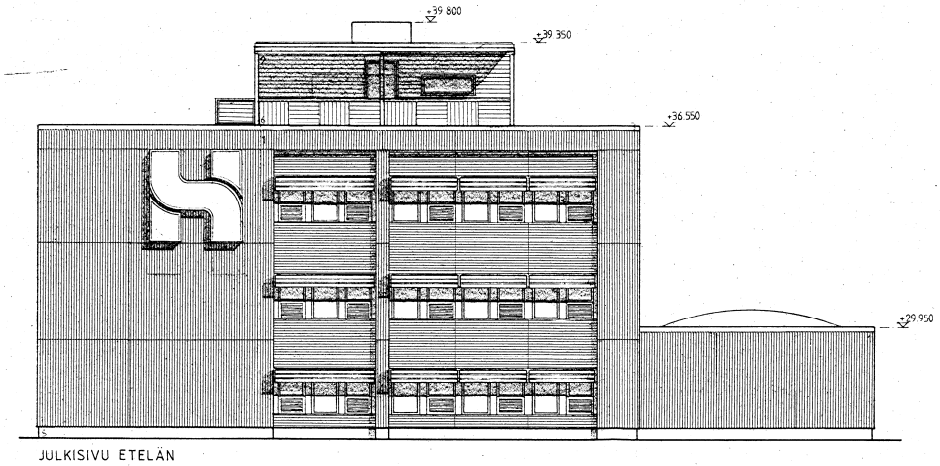
Rakennuksen ulkoarkkitehtuurin pääaiheet ovat nauhaikkunat sekä rakennuksen päätyihin sijoittuvat puolipyöreät porraskäytävät. Kaariaihe toistuu myös sisääntulo-osan kattomuodossa. Pääjulkisivumateriaalit ovat vaaleankeltainen julkisivumosaiikki sekä tummanruskea muovipinnoitettu profiilipelti.



Rakennuksen pääsisäänkäynti, kuva Taneli Heikkilä 3.8.2016 (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy)

Pääsisäänkäynti on pohjoisesta toimistosiipien välistä. Sisääntuloa korostavat katos ja istutukset. Piha-alueet ovat Äyritien ja Robert Huberin tien puolella pääosin nurmipintaisia. Toimistosiivet rajaavat väliinsä suojaisan sisäpihan. Rakennuskokonaisuus sijoittuu Äyritien ja Robert Huberin tien risteykseen. Kaupunkikuvallisesti merkittävimpään kohtaan on sijoitettu rakennuksessa toistu-

va puolipyöreä porrasaihe. Robert Huberin tien puoleisen rakennuksen kerrosluku on neljä. Rakennusmassan ylin kerros on sisäänvedetty ja häivytetty tummalla värillä.



Ote Robert Huberin tie 3 a:n länsisiiven pääpiirustuksista, julkisivu etelään (Vantaan rakennusvalvonta)

Kohteen kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy kohteen rakennuttaneeseen yhtiöön. Yhtiöllä oli aikanaan merkittävä rooli vesiverkon rakentamisessa Suomessa. Myöhemmin yritys kasvoi markkinajohtajaksi LVI-alalla. Kohteen merkitys kulttuuriperinnön kannalta on vähäinen.



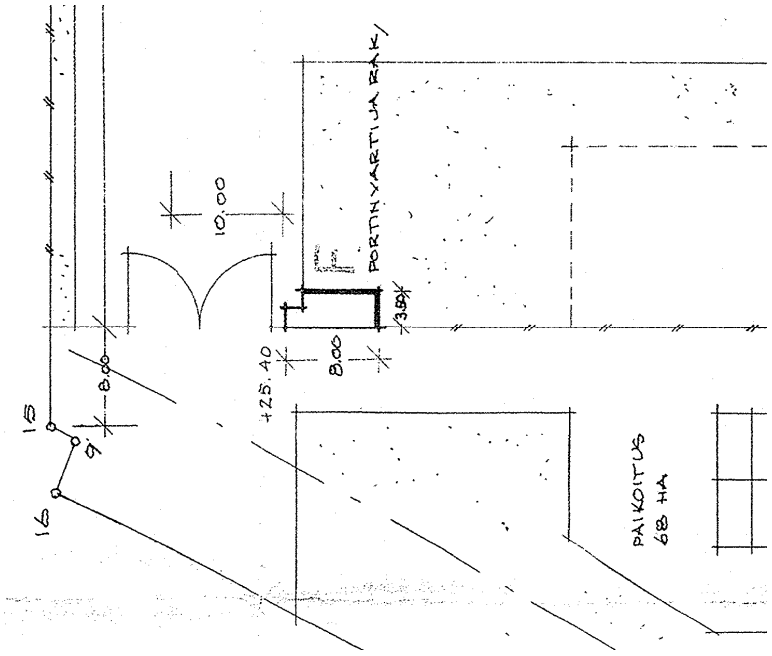
Näkymä ruokalaan liittyvästä toimistosiipien väliin jäävästä sisäpihasta, kuva Taneli Heikkilä 3.8.2016 (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy)

Kohde on tyypillinen 1980-luvun toimistorakennus. Sisääntulo-osan kaarikatto ja julkisivujen väritys muodostavat yhteyden rakennuksen läheisyyteen sijoittuviin Huberin kaarihalleihin. Kokonaisuutena rakennuksen merkitys kaupunkikuvassa on vähäinen. Nykyään toimistorakennus toimii väliaikaisena vastaan-

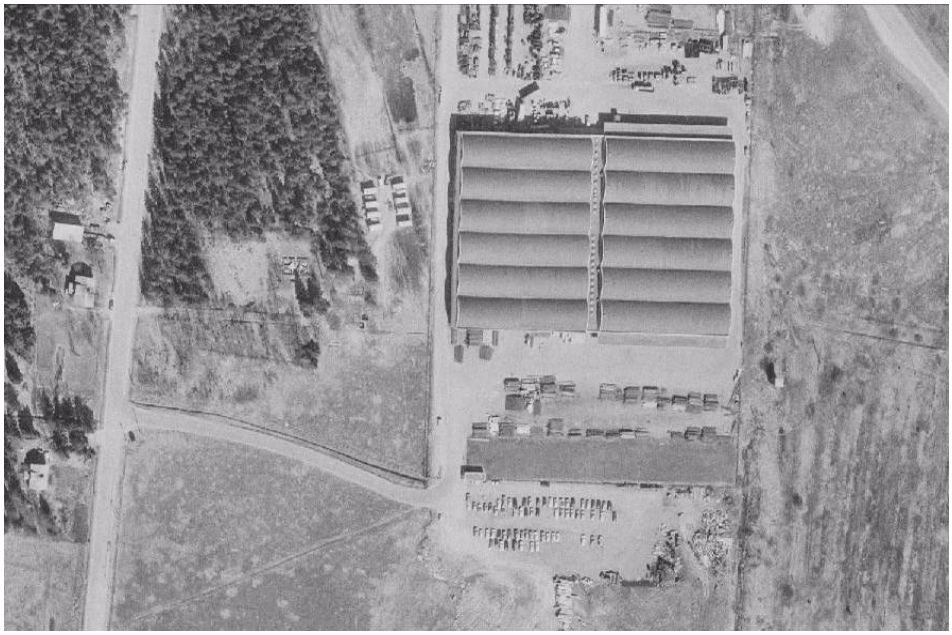
ottokeskuksena. Rakennuksen tilajäsentelyihin ja alkuperäisiin rakenteisiin on tehty muutoksia. Rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot jäävät edellä mainittujen seikkojen valossa vähäisiksi. Rakennusta ei esitetä suojeltavaksi.

Portinvartijarakennus
Huberin kaarihalleista on tehty rakennushistoriaselvitys 27.6.2012. Selvitys on insinööritoimisto Lauri Mehto Oy:n laatima. Portinvartijarakennusta ei ole käsitelty selvityksessä. Rakennus näkyy kuitenkin varastohallien asemapiirroksessa ja siitä on löydettävissä samoja rakenteellisia ominaispiirteitä kuin vesijohtoliike Huber Oy:n kaarikattoisista varastohalleista.

Vesijohtoliike Huber Oy:n varasto- ja toimistotilakokonaisuus on rakennettu vuosien 1965–66 aikana. Kokonaisuuden suunnittelusta on vastannut arkkitehtitoimisto Kurt Simberg & Co sekä insinööritoimisto Erkki Juva. Portinvartijarakennus on nimensä mukaisesti toiminut porttina varasto- ja toimistotilojen alueelle. Portinvartijarakennus, ja siihen kiinteästi liittynyt aita ovat rajanneet rakennuskokonaisuuden eteläisiä piha-alueita. Ajoportti alueelle on sijoittunut portinvartijarakennuksen länsipuolelle.



Ote Huberin hallien asemapiirroksesta (Huberin hallien rakennushistoriaselvitys, Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy 27.6.2012)



ilmakuva vuodelta 1976: portinvartijarakennus ja siihen kiinteästi liittyvä aita ovat näkyvissä. (Vantaan karttapalvelu)

Portinvartijarakennus edustaa aikakautensa järkiperäistä, vähäeleistä sekä materiaaleja ja rakenteita korostavaa arkkitehtuuria. Vaatimattomaksi apurakennukseksi se on yllättävän arkkitehtoninen. Rakenteena on käytetty pilari-laatta järjestelmää. Kuusi pilaria kannattelee tasakattoa, joka kattaa rakennuksen lisäksi länsipuolelle sijoittuvan pienen sisäänkäynti- ja ulkotilan. Rakennusta ympäröi katon rajaan sijoitettu kapea nauhaikkuna. Länsisivulla, ajoportin puolella on suuremmat ikkunat ja tummaksi käsitelty puinen käyntiovi rakennukseen. Rakennuksen länsipuolen, suurempia ikkunoita kannattelevat seinät ovat ulkopinnaltaan betonivalupintaisia. Länsipuolen seinät koostuvat ulkopinnaltaan pystysuuntaisista elementeistä. Ulkonäöllisesti ne muistuttavat A-kaarihallin t-elementtejä ja B-hallin Siporex-elementtejä.



Portinvartijarakennus etelästä kuvattuna (Minna Koskinen, syksyllä 2015)



Portinvartijarakennuksen takaosa koillisesta kuvattuna (Minna Koskinen, syksyllä 2015)

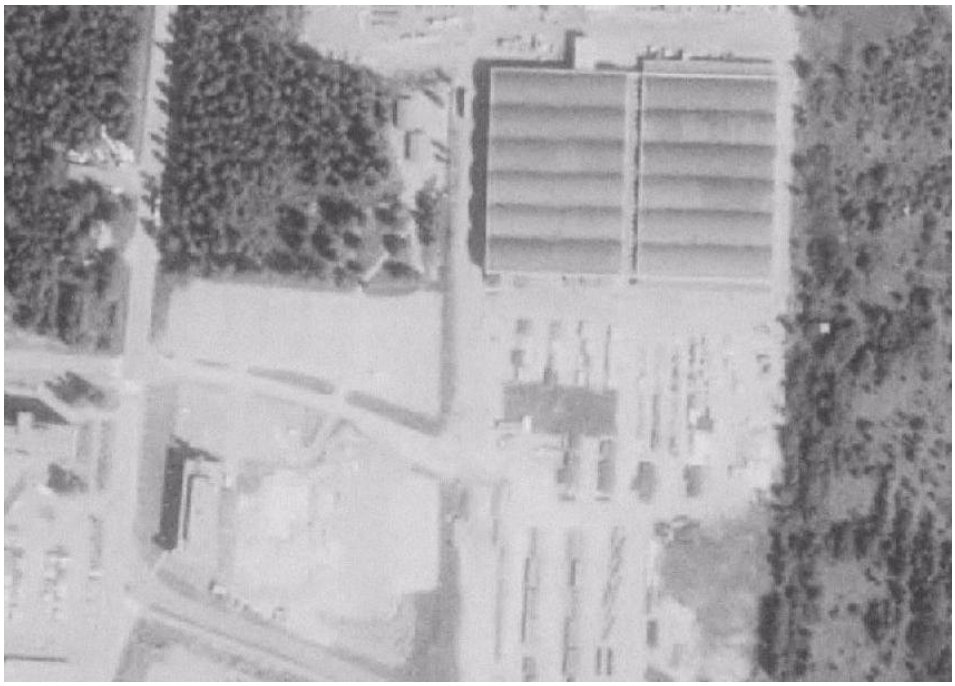


Yksityiskohta rakennusta kiertävästä nauhaikkunasta ja ulkoseinän pystysuuntaisista elementeistä (Minna Koskinen, syksyllä 2015)



Portinvartijarakennuksen sisäänkäynti luoteesta kuvattuna (Minna Koskinen, syksyllä 2015)

Vanhoista ilmakuvista on huomattavissa, että eteläpihaa rajaava aita on poistettu käytöstä jo ennen vuotta 1986. Aidan poistuttua ja varastopihan laajennettua portinvartijarakennuksen eteläpuolelle on rakennuksen asema pihan porttina poistunut. Pitkään käyttämättömänä ollut rakennus on päässyt huonoon kuntoon ja on kokonsa puolesta kustannustehoton kunnostettavaksi. Rakennuksen historialliset ja kulttuurihistorialliset arvot jäävät vaatimattomiksi. Rakennusta ei esitetä suojeltavaksi.



Ilmakuva vuodelta 1986: Huberin hallien varastopiha on levittäytynyt portinvartijarakennuksen eteläpuolelle. Robert Huberin tie 3 a:n toimistorakennuksen länsisiipi on valmistunut alueen lounaiskulmaan. (Vantaan karttapalvelu)

Palvelut

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse merkittäviä kaupallisia palveluita. Ne sijoittuvat Kehä III:n eteläpuolelle paria paljon tilaa vaativan kaupan myymälää lukuun ottamatta. Alueen asukkaat hankkivat päivittäistavaraostoksensa alueen ulkopuolelta. Kehä III:n eteläpuolelle sijoittuva Jumbo on myynnillä mitattuna maamme suurin kauppakeskus ja Valimotien ”kauppakatu” Tammistossa yksi maamme suurimpia erikoiskaupan keskittymiä. Lentoaseman lähialueella on useita hotelleja ja Veromiehen majoituskapasiteetti kasvaa edelleen uusien hankkeiden myötä.

Johtuen Veromiehen vähäisestä asukasmäärästä alueella ei juuri ole julkisia palveluita. Alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian liikenteen alan toimipiste. Lisäksi alueelle on suunnitteilla Veromiehen ala-aste ja useampi päiväkoti. Veromiehen ala-asteen on arvioitu valmistuvan vuonna 2020. Aviapolis kaavarungossa alueelle on esitetty kaikkiaan kuusi päiväkodin ja neljä päiväkoti-kouluyhdistelmän sijoituspaikkaa.

Työpaikat

Veromiehen kaupunginosa on yksi seudun voimakkaimmin kasvavista työpaikka-alueista. Kaupunginosan työpaikkamäärä on kasvanut viimeisen vuosikymmenen aikana yli 5000 työpaikalla ja nykyisin alueella työskentelee noin 10 000 työntekijää. Työntekijät saapuvat Veromieheen ympäri Helsingin seutua.

Työpaikkoja on erityisesti teollisuuden, liikenteen ja varastoinnin alalta. Viime vuosina alueen maankäyttö on tehostunut merkittävästi ja etenkin Kehä III:n varrelle on rakennettu runsaasti toimistotilaa.

Liikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkkoa on täydennetty ja parannettu v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Osana Aviapolis kaavarunkotyötä alueelle laadittiin koko suunnittelualueen kattava liikenneselvitys. Liikenneselvityksessä on tutkittu kaavarungossa tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja olemassa olevan katuverkon kapasiteetin riittävyyttä. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuosien 2040 ja 2055 liikennemääräennusteilla.

<u>Kävely ja pyöräily</u>

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut vähäistä. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki, mikä on parantanut verkon yhdistettävyyttä huomattavasti. Pohjoisemmaksi on rakennettu Karhumäen silta Aviapolis aseman pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen ja etelämmäs Virkatie-Äyrikujan alikulku Virkamiehen

ja Veromiehen välille. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on keskimäärin noin 500 metrin välein.

Kaavamuutosalueen lähistöllä on kattavat, mutta heikkolaatuiset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Äyritiellä yhdistetty kevyenliikenteen väylä on rakennettu kadun eteläpuolelle, Perintötiellä ja Robert Huberin tiellä yhdistetyt kevyen liikenteen väylät on rakennettu katujen molemmin puolin. Robert Huberin polku on kävelylle ja pyöräilylle varattu katu, jossa huoltoajo on sallittu.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon. Kaupunginosaa palvelee sekä Aviapoliksen että Lentoaseman maanalaiset rautatieasemat. Aviapolis aseman sisäänkäynnit sijaitsevat Tikkurilantien ja Aviabulevardin varsilla, reilun kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä kaavamuutosalueesta. Lähinnä kaavamuutosaluetta on Aviapolis aseman eteläinen sisäänkäynti. Kehärata mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntaan ruuhka-aikana 10 minuutin vuorovälillä. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Junaliikenteen lisäksi alueella on hyvät bussiliikenneyhteydet. Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit löytyvät Tikkurilantieltä ja Rälssitieltä noin 300 metrin ja noin 400 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Robert Huberin polulla ja Perintötiellä on vuonna 2001 rakennettu vesijohto DN225. Robert Huberin tiellä on vuonna 1996 rakennettu vesijohto DN225.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Perintötiellä on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN315. Robert Huberin polulla on vuonna 2001 rakennettu jätevesiviemäri DN200. Robert Huberin tiellä on vuonna 1971 rakennettu jätevesiviemäri DN300.

Alueen jätevedet johtuvat Manttaalipuiston sekä -tien kautta Tuusulanväylän alitse Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johtuvat Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Perintötiellä on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN800. Äyritiellä on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN500. Robert Huberin polulla on vuonna 2001 rakennettu hulevesiviemäri DN600. Robert Huberin tiellä on vuonna 1996 rakennettu hulevesiviemäri DN300.

Kaava-alueen hulevedet johtuvat Kirkonkylänojaan Manttaalipuistossa, josta vedet laskevat edelleen Keravanjokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Kaukolämpö
Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Ympäristöhäiriöt

Tie- ja lentoliikennemelu
Osana Aviapolis kaavarunkotyötä alueelle laadittiin koko suunnittelualueen kattava meluselvitys. Meluselvitys pohjautuu kaavarunkotyön liikenne-selvitykseen. Meluselvityksessä on tutkittu liikenne-ennusteiden vaikutusta alueen melutasoihin ja arvioitu tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin, kun se on ollut mahdollista. Selvitys osoittaa yleispiirteisesti melun leviämisen alueella ja tarkempaa suunnittelua asemakaavoitusvaiheessa vaativat kipupisteet. Kyseenomaiselle asemakaavamuutosalueelle ei sijoittunut näitä kipupisteitä.

Kaavamuutostyön yhteydessä alueelle laadittiin lisäksi asemakaavatasoinen meluselvitys. Selvityksen laati Helimäki Akustikot Oy toukokuussa 2016. Selvitys pohjautuu vuoden 2055 liikenne-ennustemääriin. Selvityksen mukaan suunniteltujen uudisrakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu päiväsaikaan pääosin 55–60 dB tieliikennemelu. Osaan julkisivuista kohdistuu yli 60 dB:n tieliikennemelu. Enimmillään julkisivuihin kohdistuu 62 dB:n tieliikennemelu. Suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, on rakennusvalvonnalle esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan. Lento-, tie- ja raideliikennemeluvyöhykkeittäin vaadittava eri tilojen äänitasoero on esitetty alla olevassa taulukossa.

LENTOMELU			
Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	**Lentomeluvyöhyke**	**Äänitasoero** Asuin- potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa	**Äänitasoero** Toimistotiloissa yleensä
	L_{DEN} • (dB)	ΔL•• (dB)	ΔL•• (dB)
m1	> 60	-	35
m2	55 ... 60	35	32
m3	50 ... 55	32	28
Muut alueet	-	28	25
TIE- JA RAIDELIIKENNEMELU			
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} ••• (dB)	ΔL•• (dB)	ΔL•• (dB)
	65 ... 100	erillinen selvitys	
	60 ... 64,9	35	30
	55 ... 59,9	30	25
	50 ... 54,9	-	

• Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
••Ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.
•••Keskiäänitaso, ekvivalentti A-äänitaso, sen jatkuvan tasaisen äänen A-painotetun äänenpainetason arvo, jolla on määritellyllä aikavälillä sama äänenpaineen tehollisarvo kuin tarkasteltavalla äänellä, jonka taso vaihtelee.

Ote Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksestä: rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä ja voimassa 1.1.2011 alkaen.

Kaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukaan lentomelualueelle m3, L_{DEN} 50 – 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon asianmukaisesti. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ulkokuoren ääneneristävyys lentoliikennemelua vastaan on lentomelualueella m3 oltava ΔL ≥32 dB. Toimistotiloissa ulkokuoren ääneneristävyys lentoliikennemelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥28. Suuremman ääneneristävyysvaatimuksen aiheuttava liikennemelu (tie tai lento) on mitoittava tekijä.

Tärinä

Kaavamuutosalueen lähistön keskeinen tärinälähde on Kehä III:n tieliikenne. Paikalliskatujen raskaan liikenteen osuus on kaavamuutosalueen lähistöllä 10 % tai alle. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinähaitoilta voidaan suojautua käyttämällä riittäviä suojaetäisyyksiä tärinälähteen ja siitä kärsivän kohteen välillä. Koko kaavamuutosalue sijoittuu yli 100 metrin turvaetäisyydelle alueen keskeisimmästä tärinälähteestä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli 100 metrin etäisyydelle raskaasta maantieliikenteestä (100 km/h), pehmeälle maaperälle sijoittuva uusi asuinalue ei vaadi tarkempaa värähtelyselvitystä. Turvaetäisyytenä voidaan käyttää puolta yllä mainitusta ar-

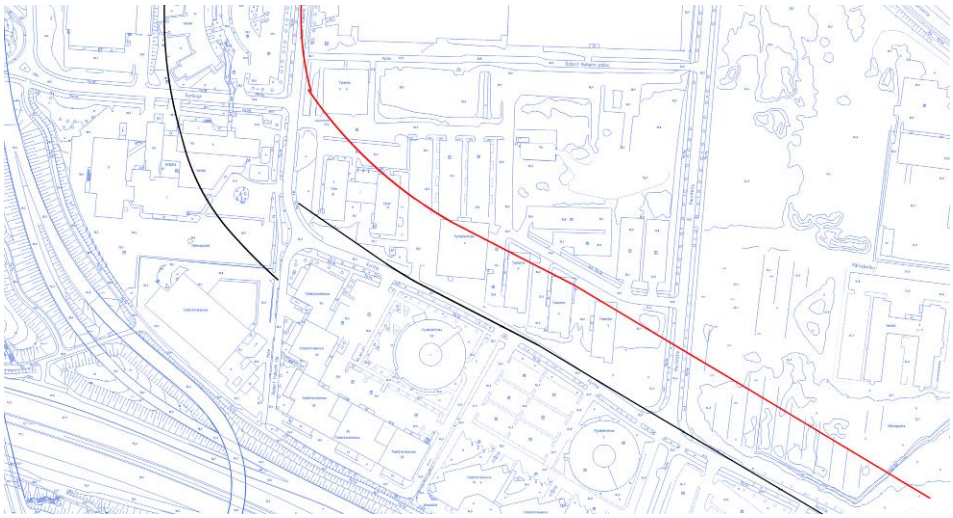
voista, kun maaperän värähtelyn ei arvioida vahvistuvan voimakkaasti rungon tai lattian resonanssi-ilmiön vuoksi. Tällaisia tapauksia ovat mm. pehmeälle maalle rakennetut 1-kerroksiset tai vähintään 5-kerroksiset talot.

Runkomelu

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli viiden metrin etäisyydelle tieliikenteestä (100 km/h) sijoittuva uusi asuinalue, pehmeällä tai kovalla maalla, ei yleensä vaadi tarkempaa runkomelun värähtelytarkastelua. Tieliikenteestä ei yleensä aiheudu häiritsevää runkoääntä (Talja & Saarinen 2009, VTT:n tiedote 2468).

Ilmanlaatu

Liikennemääriltään suurien väylien (Kehä III ja Lentoasemantie) läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Kaavamuutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan vähintään 150 metrin etäisyydelle edellä mainituista, vilkkaimmin liikennöidyistä väylistä. Asuinrakennusten suositusetäisyydet täyttyvät koko alueella. Herkkien kohteiden suositusetäisyydet päästöjen lähteestä täyttyvät pääosalla alueesta. Kuvassa 1 on esitetty Kehä III:n ja Lentoasemantien vuoden 2055 liikennemääräennusteen mukaiset suositusetäisyydet herkille toiminnoille ja asumiselle.



Kuva 1: Kehä III:n ja Lentoasemantien vuoden 2055 ennustetilanteen mukaisten liikennemäärien pohjalta piirretyt suositusetäisyydet kartalla: herkkien kohteiden suositusetäisyydet täyttyvät punaisen viivan pohjois- ja itäpuolella ja asumisen suositusetäisyys täyttyvät mustan viivan pohjois- ja itäpuolella. (Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas)

Vaarallisia aineita käsittelevät laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse Turvallisuus- ja kemikaaliviraston valvonnassa olevia, vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. SEVESO-laitoksia). Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampi Tukesin valvonnassa oleva lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitos.

Aviapolis kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella Tukesin valvonnassa olevat laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan maankäyttömahdollisuuksiin. Tutkittujen laitosten vaikutusvyöhykkeet eivät ulotu kyseenomaiselle kaavamuutosalueelle. Tukesin valvonnassa olevat laitokset eivät näin ollen vaikuta kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, jotka johtuvat alueen teollisuushistoriasta. Kaavamuutosalueelle sijoittuva pilaantunut maa-alue on Vantaan ympäristökeskuksen mukaan puhdistettu ja maaperä on kunnostettu.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa. Katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

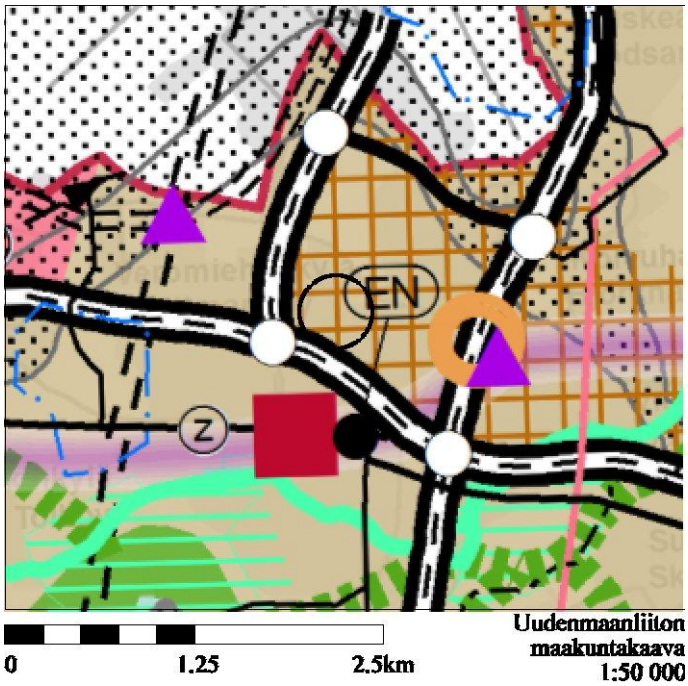
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavamuutoksessa erityisesti siten, että täydennysrakennetaan raideliikenteeseen tukeutuvaa, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lisäksi parannetaan kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä alueella.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

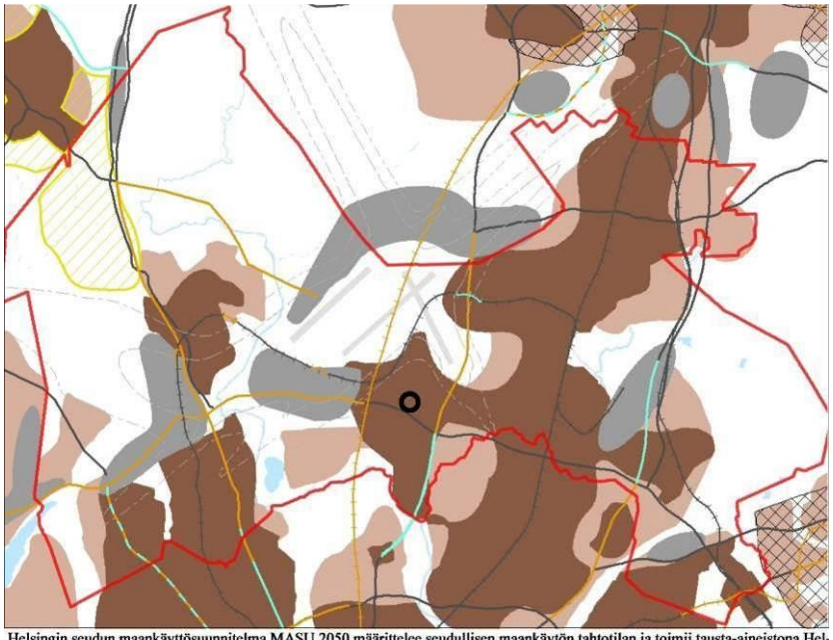
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. 2. vaihemaakuntakaavaan alue on merkitty kehittämisperiaatemerkinnällä tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote kaavayhdistelmästä



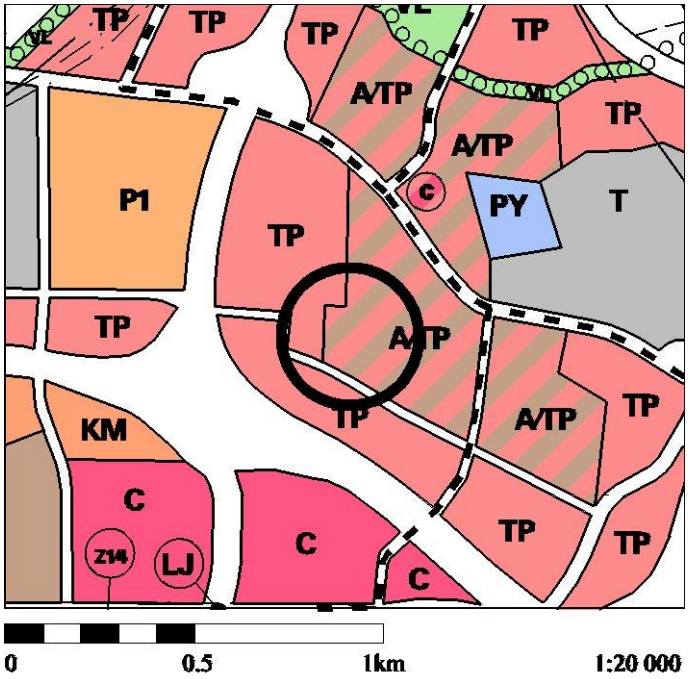
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma (KV 11.5.2015)
Alue on merkitty Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmaan ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma toimii tausta-aineistona seudun liikennejärjestelmälle sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Ote MASU 2050 kartasta



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.

Yleiskaava (KV 17.12.2007)
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on työpaikka-aluetta (TP) ja asunto- ja työpaikka-aluetta (A/TP). Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta

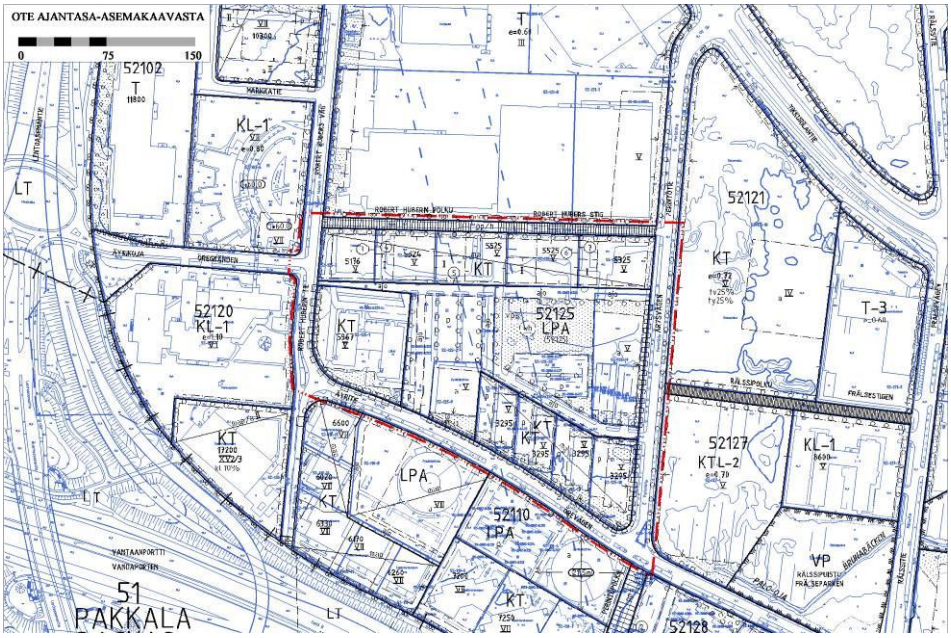
Aviapolis kaavarunko ”Tulin. Näin. Jäin.” (KV 18.4.2016)
Veromiehen kaupunginosaan on vuosien 2014–2016 aikana laadittu yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko. Kaavarungon hyväksyi kaupunginvaltuusto 18.4.2016.

Aviapolis kaavarungon visiona on *houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki. Hyvällä suunnittelulla teemme Aviapoliksesta lentokenttäkaupungin, joka elää ympäri vuorokauden.*

Aviapolis kaavarungon asettamat tavoitteet edellyttävät tarkemmassa, asemakaavatasoisessa suunnittelussa toimenpiteinä erityisesti korttelikoon pienentämistä, tehokkuuden kasvattamista, kortteleittain sekoittunutta käyttötarkoitusta ja liiketilan, palveluiden ja virkistysalueiden määrän kasvattamista. Tämän lisäksi tulee tulevissa asemakaavamuutoksissa pitää erityistä huolta siitä, että alueelle syntyvä uusi arkkitehtuuri on laadultaan korkealuokkaista ja kaupunkimaista.

Rakennuskielto
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Asemakaava (Kh 10.8.1975 ja SM 8.7.1981)
Alueella on voimassa asemakaavamuutokset nro 002025 ja 001730. Asemakaavamuutos 002025 on vahvistunut kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2009. Asemakaavamuutos 001730 on vahvistunut kaupunginvaltuuston päätöksellä 30.9.2002. Alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Robert Huberin polku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

4 Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Alueen maanomistajat ovat hakeneet alueen asemakaavan muutosta, koska osa alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta on nykyisellään käyttämättä ja koska alueen rakentumista ohjaavat tavoitteet ovat maaomistajien tarpeiden ja Aviapolis kaavarunkotyön myötä muuttuneet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet YIT Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3a/Fisso Real Estate Ky. Kaavamuutoshakemukset on kirjattu saapuneiksi 31.10.2014 ja 13.5.2016.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.8.2015 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002260 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 17.8.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 14.9.2015 mennessä jätettiin 8 kirjallista mielipidettä. Kirjalliset mielipiteet antoivat Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu, Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Fortum ja Vantaan Energia.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu muistutti mielipiteessään, että alueelle on tehtävä meluselvitys.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa mielipiteessään, että suunnittelualueella sijaitsee toimistorakennuksia, joista suurin osa on rakennettu 2000-luvulla. Vanhempaa rakennuskantaa edustaa Robert Huberin tie 3:ssa sijaitseva toimistotalo. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee Huberin varastohalleihin liittyvä, käytöstä poistunut portinvartija rakennus. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee Huberin varastohallit, jotka on todettu rakennusperintöarvoltaan erittäin merkittäviksi. Huberin 80-luvulla rakennettu toimistorakennus ei kuulu Vantaan kaupungin inventoitujen rakennusperintökohteiden joukkoon. Kaavatyön yhteydessä tulisi selvittää kyseisen rakennuksen kuin myös portinvartija rakennuksen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot niin itsenäisinä rakennuksina kuin osana alueen teollisuushistoriallista ja muuttuvaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Museovirasto toteaa, että alueella ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos lausuu mielipiteessään, että alueen uudet asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös kansirakenteet ja mahdolliset istutettavat puut. Suuret ja / tai korkeat rakennukset tulisi pyrkiä sijoittamaan tonteille siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa.

Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Vaihtoehtoisesti varatie voidaan korvata kahdella erillisellä porrashuoneella, jotka on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Mikäli asuinrakennuksen kerrosluku ylittää kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä. Myös ullakko, mikäli sinne sijoitetaan pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja, katsotaan paloteknisesti kerrokseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä, toteaa, että alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Alueen pohjoispuolella kulkevaa Tikkurilantietä liikennöivät linjat 575, 561 ja 621. Länsipuolella kulkevalla Lentoasemantiellä palvelevat linjat 415, 572, 537, 540 ja 632. Kehäradan Aviapolis-asema on noin puolentoista kilometrin päässä. Alueen ympäristössä on myös hyvät kevyen liikenteen yhteydet. HSL esittää, että nyt suunniteltavalla alueella huolehditaan toimivista kulkuyhteyksistä joukkoliikennepysäkeille.

Fortum / Caruna toteaa, että olemassa olevat tai uusien johtojemme linjaukset eivät osu kaavamuutosalueelle, joten Fortumilla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vantaan Energia esittää, että Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M2447 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat mielipiteen liitteenä esitetyn kartan mukaisesti. Muuntamo jää suunnittelun rakentamisen alle. Sopiva paikka muuntamolle voisi olla rakennettavassa pysäköintitalossa. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toi-

mitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:m 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Viranomaisyhteistyö
Kaavamuutosta esiteltiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle 11.5.2016.

Suunnitteluyhteistyö
Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistajan edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy ja arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Nähtävillä olo ja muistutukset
Kaupunginhallitus päätti 29.8.2016 asettaa kaavamuutoksen nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavamuutos oli nähtävillä 21.9.-20.10.2016 MRL 27 §:n mukaisesti. Nähtävillä olo aikana ei saatu muistutuksia kaavamuutosehdotuksesta.

Lausunnot
Kaupunginhallitus oikeutti 29.8.2016 kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutoksesta. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Finavialta. Finavialta ei saatu lausuntoa. Vantaan Energia antoi lausunnon kaavamuutosehdotuksesta, vaikka lausuntoa ei Vantaan Energialta erikseen pyydetty.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan, että sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin tulee huolehtia. Pilaantunut maaperä tulee merkitä kaavakarttaan ja maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot tulee toteutua koko kaavamuutosalueella niin sisätiloissa kuin ulko-oleskelualueilla sekä eri rakentamisvaiheissa. Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat on määrättävä tarkistamaan. Lähistöllä sijaitsevan laitoksen, joka varastoi ja käsittelee kemikaaleja, onnettomuusriskit on huomioitava asuntojen ilmastointisuunnittelussa.

Vantaan Energia lausui mielipiteessään kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että alueelle tarvitaan yksi muuntamo. Kaavamuutosalueelle suunniteltu lisärakentamisen määrä on kasvanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen niin merkittävästi, että alueelle tarvitaan yhden sijaan kaksi muuntamoa. Toinen muuntamo tulee sijoittaa kiinteistömuuntamona asuinkortteleita palvelevaan pysäköintitaloon, autopaikkojen korttelialueelle.

Vastineet
Kaavamuutoksen yhteydessä ympäröivän kaupunkirakenteen katualueille on varattu nykyistä enemmän tilaa, jotta katualueen molemmille sivuille on tule-

vaisuudessa mahdollista rakentaa sujuvat, yhtenäiset ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Aviapolis kaavarunkotyössä on tarkasteltu koko Veromiehen kaupunginosaa ja varmistettu että alueelle rakentuu sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin. Kaavamuutos noudattaa Aviapolis kaavarunkotyössä asetettuja tavoitteita.

Vantaan karttapalvelun tietojen mukaan kaavamuutosalueella on sijainnut pilaantuneita maa-alueita kiinteistöjen 52-125-16, 52-125-17 ja 52-125-18 alueilla. Karttapalvelun mukaan kyseiset maa-alueet on kunnostettu. Vantaan ympäristökeskukselta on kaavamuutostyön aikana saatu lausunto, jossa todetaan, että alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, jotka johtuvat alueen teollisuushistoriasta. Tämän vuoksi kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.*

Parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: ”Parvekkeet tulee lasittaa.” täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Ulko-oleskelualueiden ohjearvot (55 dB tai alle) eivät täyty osalla kaavamuutosalueesta. Tämän vuoksi kaavamuutosalueen rakentaminen on järjestetty umpikorttelimaisesti ja varmistettu, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen sekä hoitolaitosten pihoilla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Erilaisin julkisivun ääneneristysvaatimuksin on varmistettu, että sisätilojen ohjearvot alitetaan koko kaavamuutosalueella.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen (Helimäki akustikot Oy 18.5.2016) mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen sisäpiha alittaa kokonaisuudessaan ohjearvojen mukaiset ulko-oleskelualueiden meluohjearvovaatimukset. Tämän vuoksi leikki- ja oleskelupaikan tarkka sijainti on jätetty merkitsemättä kaavakartalle. Leikki- ja oleskelupaikan voi sijoittaa mihin kohtaan sisäpihaa tahansa.

Alueen rakentamisen vaiheittaisuus ei ollut tiedossa kaavamuutostyön aikana. Kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.*

Kaavamuutosalueen lähistön keskeinen tärinälähde on Kehä III:n liikenne. Paikalliskatujen raskaan liikenteen osuus on kaavamuutosalueen lähistöllä 10 % tai alle. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinähaitoilta voidaan suojautua käyttämällä riittäviä suojaetäisyyksiä tärinälähteen ja siitä kärsivän kohteen välillä. Koko kaavamuutosalue sijoittuu yli 100 metrin turvaetäisyydelle alueen keskeisimmästä tärinälähteestä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäris-

tökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli 100 metrin etäisyydelle raskaasta maantieliikenteestä (100 km/h), pehmeälle maaperälle sijoittuva uusi asuinalue ei vaadi tarkempaa värähtelyselvitystä. Saman oppaan mukaan yli 5 metrin etäisyydelle tieliikenteestä (100 km/h) sijoittuva uusi asuinalue, pehmeällä tai kovalla maalla, ei yleensä vaadi tarkempaa runkomelun värähtelytarkastelua. Kaikki kaavamuutosalueen uudisrakennukset on suunniteltu vähintään viisikerroksisiksi. Tämä edesauttaa sitä, että maaperän värähtelyn ei arvioida vahvistuvan voimakkaasti rungon tai lattia resonanssi-ilmiön vuoksi. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa B3 pohjarakenteet määrätään, että: ennen rakentamista on tarvittaessa selvitettävä liikennetärinä. Edellä mainitut kohdat huomioon ottaen, kaavamääräyksiin ei nähdä tarpeelliseksi kirjata tärinän selvitystarvetta.

Kaavamuutosalueen lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Kaavamuutosalue sijaitsee kyseisen laitoksen onnettomuusriskisuojavyöhykkeen ulkopuolella. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa D2 rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto määrätään, että ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen toiminta voidaan hälytystilanteessa kokonaisuudessaan pysäyttää selvästi merkityllä pysäytyskytkimellä. Laitoksen onnettomuusriskien huomioimista ei nähdä tarpeelliseksi kirjata kaavamääräyksiin.

Kaavamuutosehdotukseen on Vantaan Energian mielipiteen mukaisesti kirjattu yhden muuntamon sijoitustarve palvelurakennusten korttelialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys yhden kiinteistömuuntamon sijoitustarpeesta.

<u>Tarkistukset</u>
Kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräykset:

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialueiden parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: ”Parvekkeet tulee lasittaa”, täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys: *Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamoa varten.*

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Aviapolis kaavarunko

Kaavarunkoalueen suunnittelulle on asetettu kuusi tavoitetta:

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
- Tehdään kestävistä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
- Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 (kv 11.5.2015) tavoitteita:

- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.

4.5 Asemakaavamuutosratkaisun valinta

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Kaavamuutoksen täydennysrakentamisen idea toteuttaa Aviapolis kaavarungossa asetettuja tavoitteita: asuinkerrostalorakentaminen on järjestetty umpikorttelimaisesti, lähelle katualueita, jotta katualueesta muodostuu tiivis ja kaupunkimainen ja jotta sisäpihoista muodostuu suojaisia. Koska kyseessä on

suurehko kokonaisuus ja Aviapolis alueen ensimmäisiä kaavarungon mukaisia asuinrakentamiskohteita, on arkkitehtuurin ja kaupunkitilan laatuun ja vaihtelevuuteen kiinnitetty kaavamuutoksessa erityistä huomiota. Asuinrakennusten julkisivumateriaaleja, -jäsentelyä ja -värivalintoja ohjaavissa kaavamääräyksissä on pyritty siihen, että alueen arkkitehtuuri kestää aikaa ja erottuu edukseen olemassa olevasta vaaleasävyisestä ja paikoin vaatimattomasta toimistorakentamisesta. Alueen pysäköintitaloissa sallitaan vapaampi ja kokeilevampi arkkitehtuuri.

Alueen lounaisnurkkaan sijoittuvan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakentamiselle on niin ikään jätetty enemmän vapauksia. Kehä III:lle ja Lentoasemantielle näkyvän lounaisnurkan rakentaminen saa olla kerrosluvultaan alueen korkeinta. Alueen arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja innovatiivista.



Viistoilmakuva asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisuudesta (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy)



Havainnekuva Robert Huberin tien ja Äyritien kulmaan suunnitellusta uudisrakennuksesta (arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy)

Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Pääosalla mielipiteitä esittäneistä tahoista ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksen lähtökohtiin. Kattavin liikenne- ja meluselvityksin on varmistettu, että valtioneuvoston päätöksessä nro 993/1992 esitetyt melutason ohjearvot täyttyvät alueella. Asuinrakennusten ja herkkien kohteiden sijoittelussa on huomioitu lähistöllä olevien suurten väylien vaikutus alueen ilmanlaatuun. Lisäksi on varmistettu, että kaupunginosan läheisyyteen sijoittuvien vaarallisia aineita käsittelevien laitosten varoalueet eivät ulotu kaavamuutosalueelle. Alueella sijaitsevalle, suunnitellun rakentamisen alle jäävälle muuntamorakennukselle on varattu uusi paikka palvelurakennusten korttelialueelta. Alueella sijaitsevan Huberin kaarihallien kokonaisuuteen kuuluvaa portinvartijarakennuksen sekä Robert Huberin tie 3 a:n 1980-luvulla rakennetun toimistorakennuksen rakennushistoriallisia arvoja on tutkittu osana kaavamuutosta.

Kaavaratkaisun valinnan perustelut

Valittu kaavaratkaisu on Aviapolis kaavarungon, Vantaan arkkitehtuuriohjelman ja Vantaan talousohjelman mukainen. Se tehostaa ja monipuolistaa jo rakennettua aluetta, joka sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Valittu umpikortteliratkaisu luo suojaisia sisäpihoja kehittyvän alueen keskelle. Pysäköinnin keskittäminen maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin mahdollistaa alueen kasvillisuuden ja vehreyden lisäämisen. Lyhyt etäisyys lähistön kaupallisiin palveluihin lisää kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuutta kulkutapamuotona.

5 Asemakaavamuutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), palvelurakennusten korttelialueesta (P), toimistorakennusten korttelialueesta (KT), liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA). Toimistorakentamisen tyyli ja massoittelu säilyvät alueella voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Alueen koilliskulma muuttuu kaavamuutoksessa umpikorttelimaiseksi ja urbaaniksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka suurin sallittu kerroskorkeus on seitsemän kerrosta. Palvelurakennusten korttelialue sijoittuu alueen keskiosaan, uuden, alueen läpi kulkevan kadun länsipuolelle. Palvelurakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa tavanomaista asumista, hoiva- ja palveluasumista ja päiväkoti. Alueen lounaiskulma muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonne on mahdollista sijoittaa hotelli- ja/tai hostellitoimintaa. Alueelle ajetaan pääosin Perintötien ja uuden katuyhteyden, Perintökujan kautta.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeudet korttelialueittain ja kokonaisuutena:

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 53 671 m² ja kokonaisrakennusoikeus 58 356 k-m². Aluetehokkuus on noin e=1,0. Alueelle tulee arviolta 700 asukasta.

Asuinkerrostalojen korttelialue:
Alueen pinta-ala on 14 551 m², rakennusoikeus yhteensä 27 000 k-m² ja asukkaita tulee alueelle arviolta 600.

Palvelurakennusten korttelialue:
Alueen pinta-ala on 5483 m^2, rakennusoikeus 5000 k-m^2 ja asukkaita tulee arviolta 100.

Toimistorakennusten korttelialue:
Alueen pinta-ala on 12 368 m^2 ja rakennusoikeus 18 356 k-m^2.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue:
Alueen pinta-ala on 5451 m^2 ja rakennusoikeus 8000 k-m^2. Alueelle saa sijoittaa hotelli- tai hostellitiloja korkeintaan 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta.

Autopaikkojen korttelialue
Alueen pinta-ala on 6958 k-m².

Katualueet
Katualueiden pinta-ala on 7741 m² ja kevyenliikenteen katualueiden pinta-ala on 1119 m².

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen: 1 autopaikka / 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto
erityisasumisen kiinteistöissä, joissa on nuoriso-, seniori- tai muita erityisasuntoja ja asuntoloita voi tavanomaisen mitoituksen mukaisista autopaikoista jättää 40 % toteuttamatta.
tuettu asuntotuotanto: -15 %
nimeämättömät paikat -10 %, jos paikkoja vähintään 100 kpl
vuoroittaiskäytölle on mahdollista saada lievennys tarkemman suunnitelman perusteella
toimisto- ja työtilat: 1 autopaikka / 50 k-m²
liiketilat: 1 autopaikka / 60 k-m²
hotellitilat: 1 autopaikka / 50 k-m^2
hostellitilat: 1 autopaikka / 100 k-m^2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen: 1 polkupyöräpaikka / 30 k-m²
toimisto- ja työtilat: 1 polkupyöräpaikka / 80 k-m²
liiketilat: 1 polkupyöräpaikka / 50 k-m²

hotellitilat: 1 polkupyöräpaikka / 80 k-m^2
hostellitilat: 1 polkupyöräpaikka / 50 k-m^2
joista mitoituksella 1 polkupyöräpaikka / 160 k-m^2 on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan kaikissa muissa paitsi asumisessa. Asumisen polkupyöräpaikoista puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkovälinevarastoon.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä varmistetaan rakentamisen korkea laatutaso.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Asuinkerrostalojen korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennusten maantasokerroksiin, Perintötien varteen tulee sijoittaa liike, toimi-, tai asukastiloja. Korttelialueen läpi tulee rakentaa julkisesti käytettävä kävely-yhteys, jonka varrelle sijoitetaan asukkaiden yhteistiloja.

Asuinkerrostalokortteliin on haluttu vaihtelevuutta ja elävyyttä määräämällä, että vierekkäisten rakennusten tai lamellien tulee olla julkisivuiltaan erilaisia värin, materiaalin, mittakaavan ja/tai ikkunajaon, koon tai sijoittelun suhteen. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellä mainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Alueen autopaikat sijoitetaan keskitetysti maanpäälliseen pysäköintilaitokseen.

Palvelurakennusten korttelialue (P)
Palvelurakennusten korttelialueesta tulee rakentaa asuinkerrostalojen korttelialueen tapaan ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa tavanomaista sekä hoiva- ja palveluasumista ja päiväkodin. Maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja. Alueen kävely-yhteyksien tulee liittyä luontevasti ympäristön jalankulkureitteihin.

Alueen autopaikat sijoitetaan maantasoon. Korttelialueelta on varattava tila muuntamorakennusta varten. Piha-alue tulee rajata pysäköintialueesta kauniisti puuistutuksin. Rakennuksin ja/tai rakentein on huolehdittava siitä, että päiväkodin pihan melutaso on ohjearvojen mukainen.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)
Toimistorakennusten korttelialueen kaavamääräykset päivitetään osana kaavamuutosta. AviaLine 4 toimistorakennukselle on myönnetty rakennuslupa voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Asemakaavamuutos ei vaikuta myönnettyyn rakennuslupaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue sijoittuu näkyvälle paikalle kaavamuutosalueen lounaiskulmaan, joten alueen rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja. Kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa hotelli- ja/tai hostellitoimintaa. Hotelli- ja/tai hostellitiloja saa rakentaa yhteensä korkeintaan 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Pysäköintialue tulee rajata korttelialueesta kauniisti puuistutuksin.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)
Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuvan pysäköintitalon tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen ja innovatiivinen. Pysäköintilaitoksen ja kadun välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Maantasoon rakennettavien pysäköintipaikkojen alue tulee rakentaa katumaisena siten, että alueen laidoilla on jalkakäytävät ja alueen keskellä on ajoväylä.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Alueella ei tällä hetkellä ole vakituisia asukkaita. Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Kaavamuutos lisää kaupunginosan väestön määrää noin 700 asukkaalla. Uudet asukkaat muuttavat alueen luonnetta työpaikkapainotteisesta kaupunginosasta vuorokauden ympäri eläväksi, monipuoliseksi kaupunkiympäristöksi. Asuntorakentamisen tuotantomuotoihin tulee asemakaavamuutokseen liittyvissä sopimuksissa rajoitteita. Osa asuinrakentamisen kokonaismäärästä tulee olla omistusasumista ja osa ARA-tuotantoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Nykyisin alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on laaja, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinnillä on näkyvä rooli kaupunkikuvassa. Rakennukset ovat pääosin arkkitehtuuriltaan vaatimattomia. Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen työpaikka- ja pysäköintilaitosrakennusten määrää nykyisellä tyylillä. Alueen korttelirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä.



Rakeisuuskartta Veromiehen rakennuskannan nykytilanteesta, ylimpänä luoteessa on Aviapolis aseman eteläinen sisäänkäynti

(Minna Koskinen)

Kaavamuutos monipuolistaa toteutuessaan alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupunginosan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja muuttamalla rakennusten sijoittelua kaupunkimaisemmaksi. Korttelikoko pienenee alueen sisäisen uuden katuyhteyden myötä. Kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytykset paranevat uusien yhteyksien ja parannettujen kulkuväylien rakentuessa. Asuinkortteleiden vehreät sisäpihat lisäävät alueen kasvillisuuden määrää. Samalla alueen maankäyttö tehostuu. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Luonnos alueen läpi rakennettavan uuden kadun poikkileikkauksesta (arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy)



Rakeisuuskartta Veromiehen uudesta rakennuskannasta:

kaavamuutoksen nro 002260/Kortteli 52125 mahdollistamat uudisrakennukset on merkitty punaisella,

kaavamuutoksen nro 002204/Rälssipuisto mahdollistamat uudisrakennukset sinisellä ja

kaavamuutoksen nro 002304/Aviapolis Studios mahdollistamat uudisrakennukset vihreällä.

(Minna Koskinen)



Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Osa alueen toimistorakennusoikeudesta on nykyisellään rakentamatta. Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi jonkin verran alueen toimistotyöpaikkojen määrää. Kaavamuutos vähentää alueen toimisto-

rakennusoikeutta, mutta monipuolistaa alueen palveluja ja työpaikkatarjontaa mahdollistamalla hoiva- ja palveluasuntojen sekä liike- ja hostellitilojen sijoittamisen alueelle. Asuinrakentaminen mahdollistaa työpaikan ja asunnon välisen etäisyyden lyhentämisen. Tulevaisuudessa alueen nykyiset työntekijät voivat valita asumismahdollisuuden myös aivan työpaikan lähistöltä. Kehä III:n eteläpuolelta, alle kilometrin etäisyydeltä löytyvät kattavat kaupalliset palvelut alueen uusille asukkaille.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei tällä hetkellä sijaitse virkistysalueita. Rakentamattomat alueen osat ovat pääosin asfaltti- ja hiekkapäällysteistä kenttää. Voimassa olevan asemakaavan toteuttaminen lisäisi hiukan alueen kasvillisuutta nurmi- ja puuistutuksin. Asemakaavamuutoksen umpikortteliratkaisu ja autopaikkojen keskittäminen pääosin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin mahdollistaa vehreiden sisäpihojen rakentumisen alueelle. Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kulkuetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille säilyvät maltillisina. Väestön määrän kasvun myötä alueen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuudet paranevat.

Kaavamuutos ei vähennä alueen virkistysalueiden määrää. Kaavamuutos ei katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä yksityisautoilu. Autoilun sujuvuus, kaupunkikuvan vaatimattomuus, korttelikoon suuruus ja siitä muodostuvat pitkät välimatkat eivät kannusta alueen nykyisiä käyttäjiä vaihtamaan totuttua kulkumuotoa kestävämpiin valintoihin: kävelyyn, pyöräilyyn tai joukkoliikenteeseen. Voimassa oleva asemakaava vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikkumistapoja: pysäköintipaikat lisääntyvät, suuri korttelikoko säilyy ja kaupunkikuvan vaatimattomuus täydentyy nykyisellä tyylillään. Asemakaavan muutos parantaa kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Lyhyt etäisyys kaupallisista palveluista lisää kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta kulkumuotoa valitessa. Samalla alueen lisääntyvä maankäyttö ja asuminen on edellyttää tonttikatuverkon ja raittiverkon täydentämistä. Myös olevien katujen standardia tullaan muuttamaan asuinalueiden kaduiksi soveltuviksi mm. lisäämällä ja leventämällä raitteja katujen varsilla.

Vesihuolto

Kaava-alueen halki rakennetaan uusi katuyhteys, jonka alle rakennetaan uutta vesijohtoa DN110 ja jätevesiviemäriä DN200 noin 110 metrin matkalle ja uutta hulevesiviemäriä DN400 noin 230 metrin matkalle.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö
Kaavamuutosalueella sijaitsee toimistorakennuksia, joista suurin osa on rakennettu 2000-luvulla. Vanhempaa rakennuskantaa edustaa Robert Huberin tie 3:ssa sijaitseva toimistotalo ja Huberin varastohalleihin liittyvä, käytöstä poistunut portinvartijarakennus. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee Huberin varastohallit, jotka on todettu rakennusperintöarvoltaan erittäin merkittäviksi. Voimassa oleva asemakaava ei esitä rakennuksia suojeltaviksi. Asemakaavamuutoksen täysimittainen toteuttaminen tarkoittaisi sekä 1980-luvun toimistorakennuksen että portinvartijarakennuksen purkamista. Portinvartijarakennuksen ja Robert Huberin tien 3 a:n toimistorakennuksen rakennushistoriallisia arvoja on tutkittu osana kaavamuutoksen laatimista (katso kohta 3.1.1).

Kaavataloudellinen arviointi
Kaavamuutos mahdollistaa noin 700 uuden asukkaan muuttamisen alueelle, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kaupunki saa maankäyttösopimuksella korvausta maanomistajilta arvonnoususta rakennusoikeuden mukaisesti noin 3,75 miljoonaa euroa. Tästä kaupunki saa noin puolet kiinteistöomaisuutena, käytännössä tonttimaana. Kaupunki toteuttaa näin velvoitettaan toteuttaa tuettua asuntorakentamista.

Kaavamuutokseen kuuluu Perintötien leventäminen sekä Perintökujan rakentaminen. Perintökujalle rakennetaan myös vesihuolto. Tämä kunnallistekniikan rakentaminen maksaa arviolta alle 300 000 euroa. Kaupunki saa katualueet haltuunsa maankäyttösopimuksen mukaisesti.

Kaavamuutoksella toteutetaan MAL-aiesopimuksen mukaista asuntotuotannon lisäämistä sekä toimialan tuloskortin mukaista kaupunkirakenteen eheytymistä. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Voimassa oleva asemakaava lisää täysimittaisesti toteutuessaan hieman alueen kasvillisuutta puuistutuksin ja nurmialuein. Kaavamuutoksen mahdollistama lisära-

kentaminen vähentää jossain määrin kasvillisuutta alueen lounaisosasta. Pysäköinnin keskittäminen pysäköintilaitoksiin ja asuinkerrostalokortteiden maavaraiset sisäpihat mahdollistavat alueen kasvillisuuden huomattavan lisäämisen tulevaisuudessa. Uuden katualueen mitoituksessa ja ympäröivien katualueiden levennystarpeissa on varauduttu katupuiden istuttamiseen ja tilatarpeisiin. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomioita kaavamuutostyön aikana.

Kasvihuonepäästöt
Kaavamuutos parantaa kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin ja sijoittuu kattavien, olemassa olevien kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan pääosin hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja kunnallistekniikkaa. Hanke edistää kehäradan varren tiivistymistä.

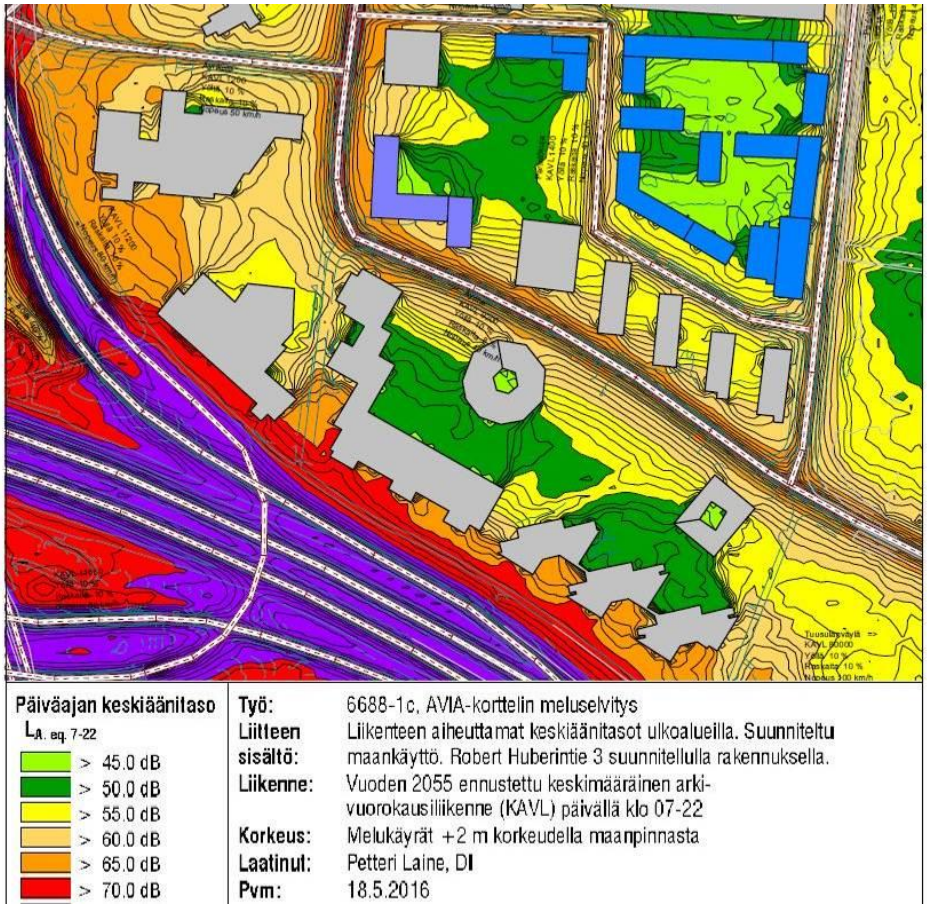
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyydet lähistön suurista liikenneväylistä täyttyvät koko kaavamuutosalueella. Kaavamuutos ei sijoitu Veromiehen kaupunginosan läheisyydessä sijaitsevien vaarallisia aineita käsittelevien laitosten (nk. Sevesolaitosten) vaikutusalueelle.

Suunniteltu umpikorttelirakenne antaa leikki- ja oleskelupihoille riittävästi suojaa tieliikenteen melulta, mutta osalla alueen parvekkeista ulkooleskelualueiden suositusarvot ylittyvät. Tämän vuoksi parvekkeet tulee lasittaa. Asemakaavatasoinen meluselvitys osoitti, että pääosaan alueen uudisrakennusten kadunpuoleisista julkisivuista kohdistuu 55–60 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä kokoontumistiloissa ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus on tällöin oltava 30 dB, toimistotiloissa 25 dB. Osaan julkisivuista kohdistuu 60–65 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä kokoontumishuoneissa ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus on tällöin oltava 35 dB, toimistotiloissa 30 dB.

Kaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan Vantaan yleiskaavan mukaan lentomelualueelle m3. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥32 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava ΔL ≥28 dB. Kun lentoliikennemelun aiheuttama ääneneristävyysvaatimus on suurempi kuin tieliikennemelun ääneneristävyysvaatimus, on lentoliikennemelu mitoittava tekijä. Asuin-, potilas-, majoitus- ja kokoontumistiloissa ulkokuoren ääneneristävyysvaatimukseksi tie- ja lentoliikennemelua vastaan asetettiin ΔL ≥32 dB. Toimistotiloissa mitoittavana tekijänä käytettiin tieliikennemelua: toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyysvaatimukseksi tie- ja lentoliikennemelua vastaan asetettiin ΔL ≥30 dB. Asuin-, potilas-, majoitus- ja kokoontumistiloja sisältävien uudisrakennusten julkisivuilla, joihin kohdistuu meluselvityksen mukaan korkeampi tieliikenteen aiheuttama keskiäänitaso kuin 60 dB asetettiin lisäksi kaavakarttamerkintänä korkeampi ääneneristävyysvaatimus tieliikennemelua vastaan ΔL ≥35 dB.

Asuinkerrostalojen korttelialueen sisäpiha alittaa kokonaisuudessaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulko-oleskelualueiden meluohjearvot. Alueen yhteisen leikki- ja oleskelualueen voi sijoittaa mihin kohtaan sisäpihaa tahansa. Liike- ja toimistorakennusten ja palvelurakennusten korttelialueella leikki- ja oleskelualueen voi sijoittaa kohtaan, jossa ohjearvot alittuvat.



Ote asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditusta meluselvityksestä (Helimäki Akustikot, Lausunto 6688-1c, 18.5.2016)

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamuutosalueella on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja kaavamääräyksiä, jotka pohjautuvat Aviapolis kaavarungossa asetettuihin tavoitteisiin.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle uudelle katualueelle on annettu kaavamuutoksessa nimi: Perintökuja. Robert Huberin polku on lyhennetty muotoon: Huberinpolku.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaavamuutos saanee lainvoiman aikaisintaan alkuvuodesta 2017. Kaavan vahvistuttua alueen rakentaminen voi alkaa.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

YIT Rakennus Oy
rakennuttajapäällikkö Kari Kuittinen
hankekehityspäällikkö Anne Suojoki
hankekehitysinsinööri Olli Haapio
projekti-insinööri Hanna Terho

Forenom
toimitusjohtaja Johannes Kangas

Arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy
arkkitehti Leila Tuominen

Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy
toimitusjohtaja, arkkitehti Antti Heikkilä

Vantaan kaupunki
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
asemakaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen
kaavasuunnittelija Saija Lauriala
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Ilari Heiska
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluinsinööri Krister Höglund
suunnitteluavustaja Kimmo Kangas

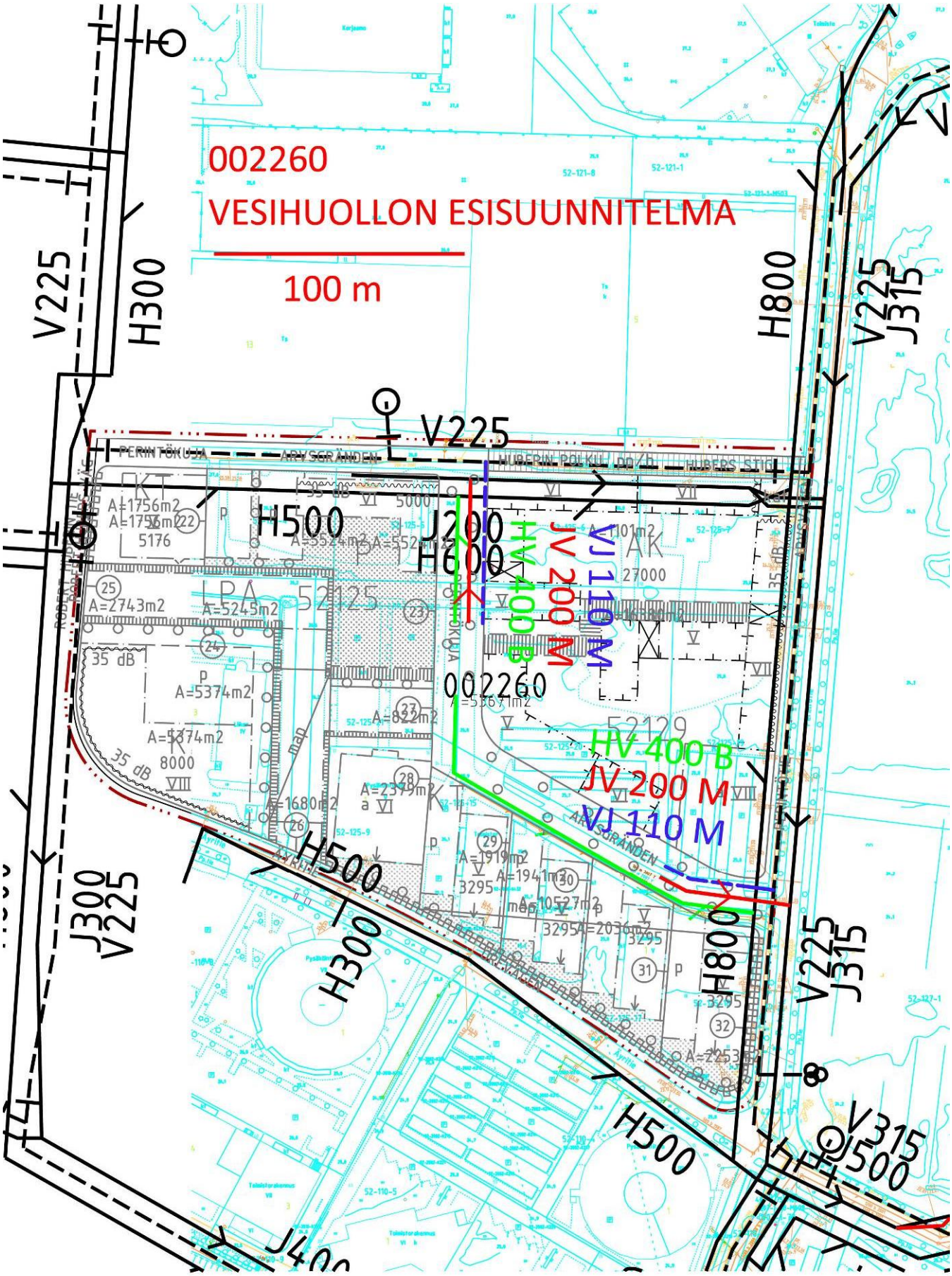
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi

VANTAA KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 21.11.2016

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija


002260
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
100 m
V225
H300
H800
V225
J315
V225
H500
J200
H600
HV 400 B
JV 200 M
VJ 110 M
002260
HV 400 B
JV 200 M
VJ 110 M
H500
H300
H800
V225
J315
J300
V225
H500
V315
J500
J400

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	06.07.2016
Kaavan nimi	002260 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.08.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002260
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3671	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	5,3671

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	**5,3671**	**100,0**	**58356**	**1,09**	**0,0000**	**12334**
A yhteensä	1,4551	27,1	27000	1,86	1,4551	27000
P yhteensä	0,5483	10,2	5000	0,91	0,5483	5000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7819	33,2	26356	1,48	-1,0324	-19666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5818	29,5			-0,9710	
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	**0,9948**	**18,5**	**0**	**-0,6499**	**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	**5,3671**	**100,0**	**58356**	**1,09**	**0,0000**	**12334**
A yhteensä	1,4551	27,1	27000	1,86	1,4551	27000
AK	1,4551	100,0	27000	1,86	1,4551	27000
P yhteensä	0,5483	10,2	5000	0,91	0,5483	5000
P	0,5483	100,0	5000	0,91	0,5483	5000
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7819	33,2	26356	1,48	-1,0324	-19666
K	0,5451	30,6	8000	1,47	0,5451	8000
KT	1,2368	69,4	18356	1,48	-1,5775	-27666
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5818	29,5			-0,9710	
Kadut	0,7741	48,9			0,7741	
Kev.liik.kadut	0,1119	7,1			-0,1428	
LPA	0,6958	44,0			-1,6023	
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	**0,9948**	**18,5**	**0**	**-0,6499**	**0**
ma	0,0000		0	-1,6447	0
map	0,9948	100,0	0	0,9948	0

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 8 Baskartbladens nummer
002260	21.11.2016	686497, 686498, 687497, 686498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52, Veromies

KORTTELI 52125

Asemakaavan muutos
Korttelit 52125 ja 52129 sekä katualueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 52125 sekä katualue.)

Tonttijaon muutos
Korttelit 52125 ja 52129.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52, Skattmans

KVARTER 52125

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 52125 och 52129 samt gatuområden.
(Kvarter 52125 samt gatuområdena i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteren 52125 och 52129.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Perintötien ja Huberin polun kulmassa ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Perintötien varteen tulee sijoittaa liike-, toimi- tai asukastiloja. Liike-, toimi- tai asukastilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Perintötielle avautuvien liike-, toimi- tai asukastilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulee rakentaa kerho- tai harrastetilaa vähintään 0,5 % kerrosalasta. Kerho- tai harrastetilat saa sijoittaa kortteliin keskitetysti. Kerho- tai harrastetilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa väestönsuojatiloja tonttijaosta riippumatta.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuin- ja kokoontumishuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 32 dB, ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Rakennukset

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, valokuiluja ja teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Asukastilojen ja polkupyörävarastojen tulee sijoittua pääasiassa maantasokerroksiin ja avautua kadun tai jalankulkureitin puolelle. Nämä tilat

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK Kvartersområde för flervåningshus.

General

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

I hörnet av Arvsvägen och Hubers stig ska särskild uppmärksamhet fästas vid kvaliteten på miljön.

I byggnadernas markplan utmed Arvsvägen ska placeras affärs-, invånar- eller verksamhetslokaler. Affärs-, invånar- och verksamhetslokalerna får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Affärs-, invånar- och verksamhetslokalerna i byggnadernas markplan utmed Arvsvägen ska ha en våningshöjd på minst 3,6 m.

För invånarnas gemensamma bruk ska klubb- eller hobbylokaler byggas på minst 0,5 % av våningsytan. Klubb- eller hobbylokalerna får placeras centraliserat inom kvarteret. Klubb- eller hobbylokalerna får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Dessa utrymmen dimensionerar inte bilplatser.

Skyddsrum får placeras i parkeringsanläggningen oberoende av tomtindelningen.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads- och mötesrummens ytterskikt ska vara minst 32 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Byggnader

Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar boendet, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Invånarlokalerna och cykelförråden ska huvudsakligen vara placerade i markplan och öppnas

eivät mitoita autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kadun suuntaan avautuvien, maantasokerroksen asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason maanpintaa ylempänä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva, eri kerroskorkeuksin, materiaalein ja kattomuodoin. Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Palomuuri voidaan korvata palo-osastoinnein.

Ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja. Ilmastointikonehuoneet saa sijoittaa kerrosluvun estämättä.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin tai pysäköintilaitokseen.

Julkisivut

Vierekkäisten rakennusten tai lamellien tulee olla julkisivuiltaan erilaisia värin, materiaalin, mittakaavan ja/tai ikkunajaon koon tai sijoittelun suhteen. Julkisivun tyylin tulee vaihtua edellämainituin keinoin vähintään 35 metrin

Lamellikohtaisesti tulee pyrkiä yksiaineisuuteen ja -värisyyteen. Lamellikohtaista julkisivujäsentelyä eri väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää.

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukotettu. Katujen varrelle ja jalankulkureiteille sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Kadunpuoleisissa julkisivuissa julkisivumateriaaleina tulee käyttää muurattua tiiltä, rappausta tai puuta.

Julkisivuväreinä tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä.

Parveketorneja tai koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita kadunpuoleisilla julkisivuilla.

Kadun suuntaan avautuvia parvekkeita ei saa tukea maasta. Pihan puolella maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeen kannattajia on vältettävä.

Maantasokerroksen asunnoissa kadun suuntaan avautuvat parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella maantasokerroksen asuntojen tulee liittyä luontevasti pihatasoon.

Parvekkeet tulee lasittaa. Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet ja riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea. Rakentamattomat sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Pihalle sijoitettavien varastojen ja muiden rakenteiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Jalankulkualueet ja kulkureitit on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Rakennusten ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys tulee ensisijaisesti järjestää maantasossa, pihaa ja oleskelualueita elävöittäen.

Korttelialueen hulevesien hallinta voidaan toteuttaa yhteisjärjestelyin.

upp mot gator eller gångstråk. Dessa utrymmen dimensio- 2 / 8
nerar inga bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15m²/våningsplan. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser.

Till trapphusen ska det finnas ingångar från både gården och gatan. Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Byggnadernas ingångar ska tydligt urskiljas genom skärmtak, indragningar och belysning.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap med olika våningshöjder, material och takformer. På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Brandmuren kan ersättas med brandsektionering.

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadens arkitektur och material. Ventilationsmaskinrummen får placeras utan att våningstål utgör något hinder.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller i parkeringsanläggningen.

Fasader

Byggnader eller lameller som ligger intill varandra ska ha sinsemellan avvikande fasader vad gäller färg, material, dimensioner och/eller fönsterindelningens storlek eller placering. Fasadens stil ska varieras på ovan nämnda sätt med minst 35 meters mellanrum.

För varje lamell ska man sträva efter enhetliga material och enhetlig färgsättning. Lamellvis fasadartikulering i olika färg- eller materialfält ska undvikas.

Fasaden i gatuplan ska vara varierad och ha rikligt med öppningar. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna.

I fasaderna mot gatan får inga elementfogar synas.

I fasaderna mot gatan som fasadmaterial ska användas murad tegel, puts eller trä.

Som fasadfärgsättning ska användas färgmättade och naturenliga färgnyanser som är åldersbeständiga.

Balkongtorn eller balkonger som sträcker sig över hela fasaden tillåts inte på fasaderna mot gatan.

Balkonger som öppnar sig mot gata får inte stödas från marken. På gårdssidan ska skivlika balkongstöttor som når ända ner till marken undvikas.

De balkonger i bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska byggas indragna eller som franska balkonger. Mot innergården ska bostäderna i markplan plan anknyta på ett naturligt vis till gårdsnivån.

Balkonger skall inglasas. Balkongerna ska inglasas så att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls.

Gårdena

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har, liksom tillräcklig enskildhet och gemenskap beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med många växtarter, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidsväxlingarna. De obebyggda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

De förråd och andra konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Områden för gångtrafik och färdrutter ska avgränsas från de planterade områdena med infällda kantstenar.

Utrymmet mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Fördröjningen av dagvatten ska i första hand ordnas i markplan så att gårdsplanen och vistelseområdena livas upp.

Kvartersområdets dagvattenhantering kan förverkligas genom samreglering.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

Sijoittamalla pysäköinti nimeämättömille autopaikoille, vähintään 100 autopaikan alueelle, voidaan normin mukaista autopaikkamaarää vähentää 10 %.

Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset tarkemman suunnitelman perusteella.

Jos korttelialueelle sijoitetaan tuettua asuntotuotantoa, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 15 %.

Liiketilat 1 ap/60 k-m².
Toimistot 1 ap/50 k-m²

Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m².

Toimistot 1 pp/80 k-m²

Asunnot 1 pp/30 k-m², vähintään puolet paikoista on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Parkering

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.

Genom att förlägga parkeringen till icke namngivna bilplatser på ett område med minst 100 bilplatser, kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 10 %.

Lättnader i kraven på bilplatser kan utgående från en mer detaljerad plan ges för växelvis parkering.

Om det i kvartersområdet placeras stödd bostadsproduktion kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 15 %.

Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy
Kontor 1 bp/ 50 m²-vy

Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringar.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy
Kontor 1 cp/80 m²-vy

Bostäder 1 cp/30 m²-vy, minst hälften av platserna måste placeras i ett förråd för friluftsredskap i gårdsnivå.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo selkeärajaista katutilaa ja visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja. Liiketilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m.

Alueelle saa sijoittaa palvelu- ja hoiva-asumista.

Alueelle saa sijoittaa päiväkodin.

Alueelle saa sijoittaa tavanomaista asumista alle 50 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta.

Korttelialueelta on varattava tila muuntamoa varten. Muuntamo on ensisijaisesti pyrittävä integroimaan rakennusten maantasokerrokseen. Mikäli muutamorakennus sijoitetaan pysäköintialueelle, tulee sen julkisivujen olla kaupunkikuvallisesti laadukkaat.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Kvartersområde för servicebyggnader.

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

I byggnadernas markplan får placeras affärslokaler. Affärslokalerna får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Affärslokalerna ska ha en våningshöjd på minst 3,6 m.

I området får placeras service- och omsorgsboende.

I området får placeras ett daghem.

I området får placeras vanligt boende på högst 49 % av den totala byggrätten för området.

I kvartersområdet ska reserveras plats för en transformator. Man ska i första hand försöka integrera transformatorn i byggnadernas markplan. Om transformatorsbyggnaden placeras på ett parkeringsområde ska den ha högklassiga fasader med avseende på stadsbilden.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuin-, potilas- ja kokoontumishuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 32 dB, ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Rakennuksin ja/tai rakentein on huolehdittava siitä, että päiväkodin pihan melutaso on ohjearvojen mukainen.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, patient- och möteslokalernas ytterskikt ska vara minst 32 dB ,om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Med hjälp av byggnader och/eller konstruktioner ska man säkerställa att bullernivån på daghemmets gårdsplan följer riktvärdena.

Rakennukset

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa hoiva-, palvelu- ja muuta asumista palvelevia asuntojen ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja, - ja valokuiluja, teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m²/kerros ylittävän osan. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kadun suuntaan avautuvien, maantasokerroksen asuntojen lattiatason tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason maanpintaa ylempänä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Byggnader

Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man utanför bostäderna bygga sådana utrymmen som betjänar omsorgs-, service- och övrigt boende, t.ex. förråd, underhålls- och hobbylokaler och bastur mm. samt ljusschakt och tekniska utrymmen i byggnadernas alla våningsplan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får man bygga den del av trapphusen som överskrider 15m²/våningsplan. Detta utrymme dimensionerar inga bilplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Golvnivån i de bostäder i markplan som öppnar sig mot gatan ska ligga minst 0,5 meter högre än markytan på den intilliggande gatunivån.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa genom skärmtak, indragningar och belysning.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva, eri kerroskorkeuksin, materiaalein ja kattomuodoin. Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja. Ilmastointikonehuoneet saa sijoittaa kerrosluvun estämättä.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen tai pysäköintialueelle jätekatokseen, jonka arkkitehtuuri noudattaa palvelurakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivut

Julkisivuissa tulee pyrkiä pääsääntöisesti yksiaineisuuteen ja -värisyyteen. Julkisivujäsentelyä eri väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää.

Maantasokerroksen julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Julkisivumateriaaleina tulee käyttää muurattua tiiltä, rappausta tai puuta.

Julkisivuväreinä tulee suosia värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä.

Oman massallisen aiheensa muodostamia ns. parveketorneja tai koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita.

Parvekkeiden maasta tukemista on vältettävä pääosalla alueesta.

Parvekkeet tulee lasittaa. Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.

Pihat

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri ikäisten käyttäjien tarpeet.

Pihalle sijoitettavien varastojen ja muiden rakenteiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Puuistutuksissa on käytettävä pääosin suuriksi kasvavia puulajikkeita.

Jalankulkualueet ja kulkureitit on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

Erityisasumisen kiinteistöissä, joissa on nuoriso-, senioritai muita erityisasuntoja ja asuntoloita voi jättää toteuttamatta 40 % tavanomaisen mitoituksen mukaisista autopaikoista.

Sijoittamalla pysäköinti nimeämättömille autopaikoille, vähintään 100 autopaikan alueelle, voidaan normin mukaista autopaikkamaarää vähentää 10 %.

Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset tarkemman suunnitelman perusteella.

Jos korttelialueelle sijoitetaan tuettua asuntotuotantoa, voidaan normin mukaista autopaikkamäärää vähentää 15 %.

Toimistot 1 ap/50 k-m²
Liiketilat 1 ap/60 k-m².
Päiväkoti 1 ap /120 k-m²

Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 pp/50 k-m²

Asunnot 1 pp/30 k-m², vähintään puolet paikoista on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Erityisasumisen kiinteistöissä, joissa on nuoriso-, senioritai muita erityisasuntoja ja asuntoloita voi jättää toteuttamatta 40 % tavanomaisen mitoituksen mukaisista polkupyöräpaikoista.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap med olika våningshöjder, material och takformer. På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadens arkitektur och material. Ventilationsmaskinrummen får placeras utan att våningstål utgör något hinder.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan eller på parkeringsområdet i ett avfallsskjul, vars arkitektur följer servicebyggnadernas arkitektur.

Fasader

I fasaderna ska man i huvudsak eftersträva enhetliga material och enhetlig färgsättning. Fasadartikulering i olika färg- eller materialfält ska undvikas.

Fasaderna i markplan får inte vara slutna.

I fasaderna får inga elementfogar synas.

Som fasadmaterial ska användas murad tegel, puts eller trä.

Som fasadfärgsättning ska färgmättade och naturenliga färgnyanser som är åldersbeständiga prioriteras.

S.k. balkongtorn som utgör en egen byggnadsmassa eller balkonger som sträcker sig över hela fasaden får inte användas.

På huvuddelen av området ska man undvika att stötta balkongerna från marken.

Balkonger skall inglasas. Balkongerna ska inglasas så att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls.

Gårdarna

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har beaktas.

De förråd och andra konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

Vid planteringen av träd ska huvudsakligen trädarter som blir högväxta användas.

Områden för gångtrafik och färdrutter ska avgränsas från de planterade områdena med infällda kantstenar.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

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

Parkering

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.

I fastigheter med specialboende, där det finns ungdomsbostäder, seniorbostäder eller andra specialbostäder och internat, kan 40 % av bilplatserna enligt den vanliga dimensioneringen lämnas oförverkligade.

Genom att förlägga parkeringen till icke namngivna bilplatser på ett område med minst 100 bilplatser, kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 10 %.

Lättnader i kraven på bilplatser kan utgående från en mer detaljerad plan ges för växelvis parkering.

Om det i kvartersområdet placeras stödd bostadsproduktion kan antalet bilplatser enligt normen minskas med 15 %.

Kontor 1 bp/ 50 m²-vy
Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy
Daghemmet 1 bp/120 m²-vy

Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringar.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler 1 cp/50 m²-vy

Bostäder 1 cp/30 m²-vy,minst hälften av platserna måste placeras i ett förråd för friluftsredskap i gårdsnivå.

I fastigheter med specialboende, där det finns ungdomsbostäder, seniorbostäder eller andra specialbostäder och internat, kan 40 % av bilplatserna enligt den vanliga dimensioneringen lämnas oförverkligade.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden utgör en mångsidig och högklassig helhet, som ger upphov till ett klart avgränsat gaturum och en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

Robert Huberin tien ja Äyritien kulmassa tulee ympäristön laatuun ja arkkitehtuuriin kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen maantasokerroksessa, arkkitehtonisessa massoittelussa ja julkisivun käsittelyssä tulee olla jotain erityistä.

I hörnet av Robert Hubers väg och Örevägen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet och arkitektur. Byggnadens markplansvåning, byggnadens arkitektoniska artikulering och/eller fasadbehandling ska ha en extra knorr.

Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja hostellitoimintaa korkeintaan 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta.

I området får hotell- och hostelverksamhet placeras på högst 75 % av områdets totala byggrätt.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja. Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m.

I byggnadernas markplan får placeras affärslokaler. Affärslokalerna ska ha en våningshöjd på minst 3,6 m.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

I området får ingen dagligvaruaffär placeras.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Asuin-, majoitus- ja kokoontumishuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua LΔ vastaan on oltava vähintään 32 dB, ellei karttamerkinnöin muuta muuta osoiteta.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, inkvarterings- och mötesrummens ytterskikt ska vara minst 32 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 30 dB ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygtrafikbuller ska i kontorslokaler uppgå till minst 30dB om inte annat anges genom kartbeteckningar.

Rakennukset

Byggnader

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja innovatiivisia.

Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga och innovativ till sin arkitektur och till sina material.

Alueen rakennusten tulee olla massaltaan eheitä.

Byggnaderna i området ska vara enhetliga till sin massa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa toimintaa palvelevia teknisiä tiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen får tekniska utrymmen som betjänar verksamheten byggas i samtliga våningar i byggnaderna. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi rakennuksen massasta katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Byggnadernas ingångar ska tydligt gå att urskilja i förhållande till byggnadens massa med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva, eri kerroskorkeuksin, materiaalein ja kattomuodoin. Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap med olika våningshöjder, material och takformer. På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadens arkitektur och material.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan.

Julkisivut

Fasader

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukotettu. Katujen varrelle ja jalankulkureiteille sijoittuvat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Fasaden i gatuplan ska vara varierad och ha rikligt med öppningar. De fasader i gatuplan som ligger utmed gator och gångstråk får inte vara slutna.

Julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

I fasaderna får inga elementfogar synas.

Äyritien ja Robert Huberin tien puoleisille julkisivuille ei saa sijoittaa parvekkeita.

Balkonger får inte placeras i de fasader som vetter mot Örevägen och Robert Hubers väg.

Pihat

Gårdarna

Puuistutuksissa on käytettävä suuriksi kasvavia puulajikkeita.

Vid planteringen av träd ska trädarter som blir högväxta användas.

Jalankulkualueet ja kulkureitit on rajattava upotettavilla reunakivillä istutusalueista.

Områden för gångtrafik och färdrutter ska avgränsas från de planterade områdena med infällda kantstenar.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

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

Pysäköinti

Parkering

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Hotellitoiminta	1 ap/50 k-m²
Hostellitoiminta	1 ap/100 k-m²
Toimistot	1 ap/50 k-m²
Liiketilat	1 ap/60 k-m²

Minimiantalet bilplatser:

Hotellverksamhet	1 bp/ 50 m²-vy
Hostelverksamhet	1 bp/100 m²-vy
Kontor	1 bp/ 50 m²-vy
Affärslokaler	1 bp/60 m²-vy

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Hotellitoiminta	1 pp/80 k-m²
Hostellitoiminta	1 pp/50 k-m²
Toimistot	1 pp/80 k-m²
Liiketilat	1 pp/50 k-m²

kaikkien edellä mainittujen toimintojen edellyttämistä polkupyöräpaikoista 1 pp/160 k-m² on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

Minimiantalet cykelplatser:

Hotell	1 cp/80 m²-vy
Vandrarhem	1 cp/50 m²-vy
Kontor	1 cp/80 m²-vy
Affärslokaler	1 cp/50 m²-vy

1 cp/160 m²-vy av alla de cykelplatser som de ovan nämnda funktionerna kräver ska placeras i ett takförsett och låst utrymme.

KT

Toimistorakennusten korttelialue.

Rakennusten maantasokerroksiin saa sijoittaa liiketiloja.

Tontille saa sijoittaa näyttelytiloja ja niihin liittyviä toimintoja enintään 16 % tontille sallitusta rakennusoikeudesta.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten ullakkokerroksiin saa rakentaa henkilökuntaa palvelevia sauna- ja kuntosalitiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Pääsisäänkäynneiltä tulee olla suora ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen raiteille ja bussipysäkeille.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma.

Toimistorakennusten väliset pysäköintialueet on päällystettävä nurmikivellä.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Toimistotilojen äänieristävyyden ΔL tie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Pysäköinti

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Palvelu- ja myymälätilat	1 ap /35 k-m²
Toimistot	1 ap/50 k-m²
Liiketilat	1 ap/60 k-m²

Kaupunki voi osoittaa vieraspysäköintipaikkoja ja liiketilojen asiakaspysäköintiä katujen varsille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 pp/50 k-m²
Toimistot	1 pp/80 k-m²

kaikkien edellä mainittujen toimintojen edellyttämistä polkupyöräpaikoista 1 pp/160 k-m² on sijoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

Kvartersområde för kontorsbyggnader.

I byggnadernas markplan får placeras affärslokaler.

På tomten får placeras utställningsutrymmen och funktioner i anslutning till dessa på högst 16 % av den byggrätt som tillåts för tomten.

Utöver byggrätten får man i källarvåningen placera utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet.

I byggnadernas vindsvåningar får byggas bastu- och gymutrymmen som betjänar personalen.

Byggnaderna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Från huvudingångarna ska finnas direkta och trygga förbindelser till gång- och cykelleder samt busshållplatser.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. Parkeringsområdena mellan kontorsbyggnaderna ska förses med gräsarmering.

För området ska en separat dagvattenplan utarbetas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygtrafikbuller ska i kontorslokaler uppgå till minst 30 dB.

Parkering

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Service- och butikslokaler	1 bp/35 m²-vy
Kontor	1 bp/ 50 m²-vy
Butikslokaler	1 bp/60 m²-vy

Staden kan utmed gatorna anvisa parkeringsplatser för gäster och affärslokalernas kundparkeringar.

Minimiantalet cykelplatser:

Affärslokaler	1 cp/50 m²-vy
Kontor	1 cp/80 m²-vy

1 cp/160 m²-vy av alla de cykelplatser som de ovan nämnda funktionerna kräver ska placeras i ett takförsett och låst utrymme.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Tontti nro 26 on tarkoitettu pääosin tontin nro 24 käyttöön.

Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamoa varten.

Tontit nro 25 ja 27 on tarkoitettu pääosin tontin nro 22 käyttöön.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa asuntoihin liittyviä varasto-, huolto-, jäte-, sauna-, väestönsuoja- ja asukastiloja sekä liike- ja toimistorakennusten jätehuollon tiloja. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintitalon tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen ja innovatiivinen.

Pysäköintilaitoksen ja kadun välinen tila tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Maantasoon rakennettavien pysäköintipaikkojen alue tulee rakentaa katumaisena siten, että alueen laidoilla on jalkakäytävät ja alueen keskellä on ajoväylä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Korttelialueen hulevesien hallinta voidaan toteuttaa yhteisjärjestelyin.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Kvartersområde för bilplatser.

Tomt nr 26 är huvudsakligen avsedd att nyttjas av tomt nr 24.

I tomt nr 3 ska reserveras plats för en transformator.

Tomterna nr 25 och 27 är huvudsakligen avsedda att nyttjas av tomt nr 22.

I parkeringsanläggningarna får placeras förråds-, service-, avfalls-, bastu-, skyddrum- och invånarlokaler i anslutning till bostäderna samt utrymmen för avfallshantering för affärs- och kontorsbyggnader. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Parkeringsanläggringen ska vara högklassiga och innovativ till sin arkitektur och till sina material.

Utrymmet mellan parkeringsanläggningen och gatan ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Området där det byggs parkeringsplatser i markplan ska byggas med gatukaraktär, så att trottoarer och en trädrad finns utmed områdets kanter och en körbana i mitten av området.

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

Kvartersområdets dagvattenhantering kan förverkligas genom samreglering.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

	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.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
24	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.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52129	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PERINTÖKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5176	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.
a VII	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu. Katualueen ajorata on mitoitettava ja rakennettava sellaiseksi, että sitä voi käyttää pelastusajoneuvon nostopaikkana.	Gata. Körbanan i gatuområdet ska dimensioneras och byggas, så att den kan användas som lyftplats för räddningsfordon.
	Katualueen reuna-alueet tulee kivetä tai asvaltoida tontin reunaan asti.	Gatuområdets kantområden ska stenläggas eller asfalteras ända fram till tomtens rand.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Raitin sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område. Placeringen av gång- och cykelvägen är riktgivande, men förbindelsebehovet är bindande.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Alue tulee rakentaa ja istuttaa viihtyisäksi aukioksi. Aluetta ei saa aidata.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. Området ska anläggas och planteras som en trivsam, öppen plats. Området får inte inhägnas.
(52129)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mätningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

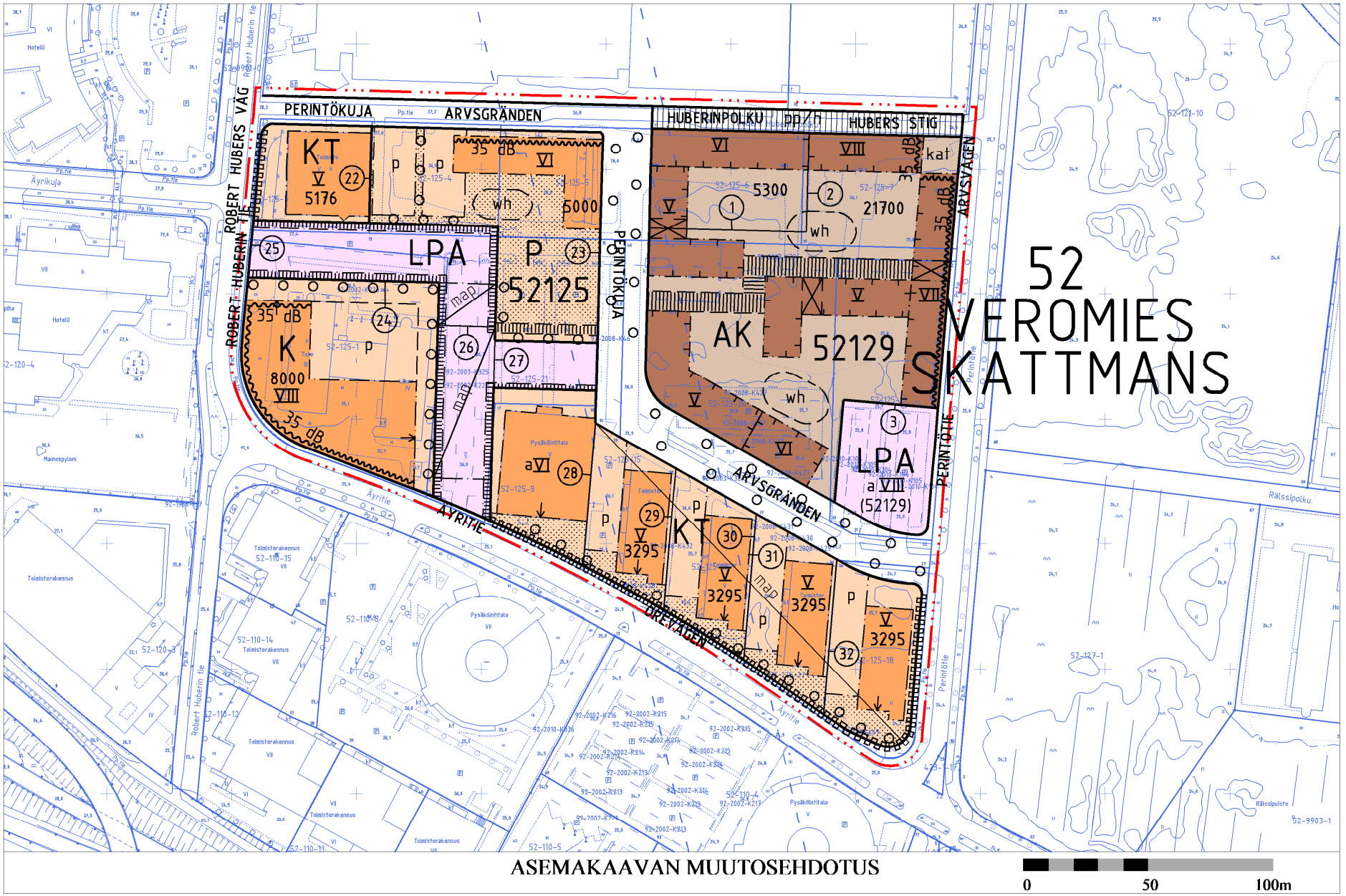
Vantaalla / Vanda __.__20__

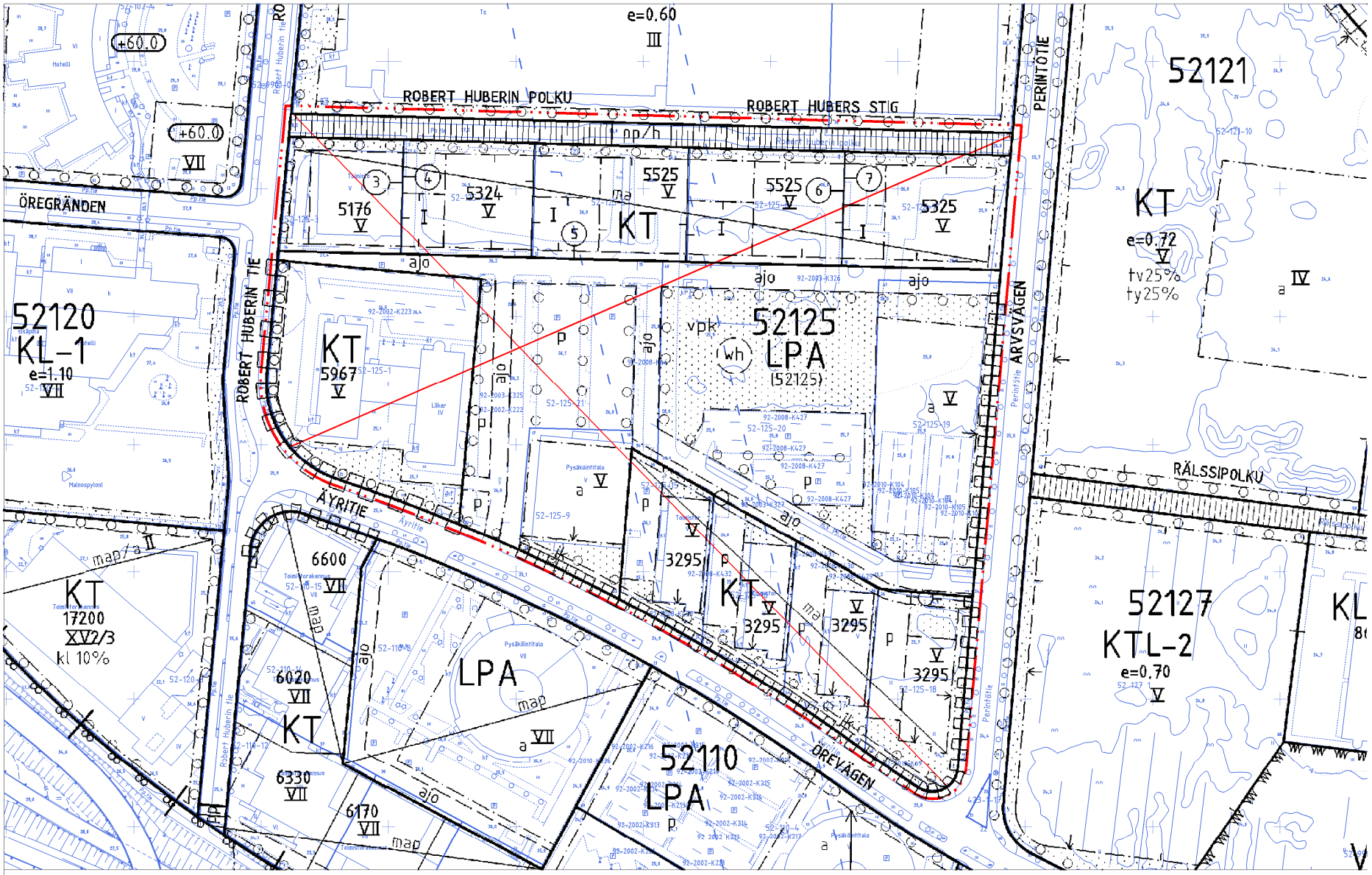
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


PERINTÖKUJA
ARVSGRÄNDEN
HUBERINPOLKU
HUBERS STIG
ROBERT HUBERIN TIE
ROBERT HUBERS VÄG
ARVSVÄGEN
PERINTÖTIE
ÄYRITIE
ÄYRIKUJA
ÄRENDEN
RÄLSSIPOLKU
KT
5176
22
LPA
52125
P
23
5000
wh
25
24
K
8000
35 dB
26
27
28
AK
52129
5300
21700
1
2
3
LPA
(52129)
29
3295
30
31
32
52 VEROMIES SKATTMANS
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu /APE/MKO **21.11.2016**

Kaupunginhallitus 29.8.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot a**semakaavamuutosehdotuksesta 002260, 52. Veromies, Kortteli 52125**.
Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä tulee huolehtia. Pilaantunut maaperä tulee merkitä kaavakartalle ja maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset meluohjearvot tulee toteutua koko kaavamuutosalueella niin sisätiloissa kuin ulko-oleskelualueilla sekä eri rakentamisvaiheissa. Mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat on määrättävä tarkistamaan. Lähistöllä sijaitsevan laitoksen, joka varastoi ja käsittelee kemikaaleja, onnettomuusriskit on huomioitava asuntojen ilmastointisuunnittelussa.	Maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä on lisätty kaavamääräys. Parvekelasitusmääräystä on täydennetty. Vaiheittainrakentamisesta on lisätty kaavamääräys. Kaavaselostukseen on lisätty melulaskennan karttatuloste. Kaavaselostusta on tarkennettu tärinä- ja runkomeluhaittojen arvioinnin osalta.
NRO 2 Finavia	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3	Vantaan Energia antoi	Autopaikkojen

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaan Energia	lausunnon kaavamuutosehdotuksesta, vaikka lausuntoa ei Vantaan Energialta erikseen pyydetty. Lausunnossa todetaan, että kaavamuutosalueelle tarvitaan kaksi muuntamoa.	korttelialueelle lisättiin kaavamääräys muuntamon sijoitustarpeesta.

NRO 1

Uudenmaan ELY-Keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt korttelin 52125 (Veromies) asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002260) Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa 17.10.2016 mennessä.

Asemakaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenteen yhteyksien läheisyydessä. Sujuvista ja turvallisista kävelyn ja pyöräilyn yhteyksistä joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin on huolehdittava ympäröivää kaupunkirakennetta suunniteltaessa.

Uudenmaan ELY-keskuksen tietojen mukaan korttelin 52125 alueella maaperää on kunnostettu ainoastaan kiinteistöjen 92-52-125-17 ja 92-52-125-18 alueella. Asemakaavan muutosalueella on tehtävä aiemmin tutkimattomilla alueilla maaperätutkimuksia maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Tutkimukset on hyvä tehdä ennen alueella tehtäviä kaivutoimenpiteitä. Maaperätutkimuksissa tulee ottaa huomioon lähialueella toimineen lyijysulaton lyijylaskeuman aiheuttamat kohonneet lyijypitoisuudet maaperän pintakerroksissa sekä varmistettava alueella mahdollisesti olevien täyttömaa-ainesten mahdollinen pilaantuneisuus. Lisäksi tulee selvittää Huberin hallien eteläpuolisen alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus alueella harjoitetun toiminnan seurauksena. Vuoden 1986 ilmakuvan perusteella Huberin toiminta on levittäytynyt pitkälle kaavamuutosalueelle. Nykyisten ilmakuvien perusteella aluetta käytetään myös raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueena.

Tutkittava alue on merkittävä kaavakarttaan saa-merkinnällä. (kaavamääräys: maaperän pilaantuneisuus selvitettävä ennen alueella tehtäviä rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä)

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) parvekelasitukset tulee toteuttaa siten, että niillä saavutetaan päivällä keskiäänitaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq). Julkisivuun kohdistuvan melun ollessa yli 55 dB(LAeq) tulee asunnolla olla vähintään tuuletusmahdollisuus (ikkuna, parveke tai ovi) sellaiselle julkisivulle, jonka kohdalla päivällä melutaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) saavutetaan. Lisäksi olisi suositeltavaa sijoittaa tällaisessa tapauksessa makuuhuoneet rakennuksen sellaiselle puolelle, jossa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjearvot toteutuvat. AK-korttelialueella pitää olla oleskelu- ja leikkialue, jossa päiväajan ohjearvovaatimus 55 dB(A) täyttyy kaikissa alueen rakentamisvaiheissa. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) majoitustilat on pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sille puolelle, jossa valtioneuvoston meluohjearvot toteutuvat.

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty alueen mahdollisia eri rakentamisvaiheita eikä eri rakentamisvaiheiden meluselvitystä. Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melunohjearvot on saavutettava kaikissa alueen rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että asuinhuoneissa. Kaavaselostuksen liitteeksi olisi havainnollisuuden vuoksi hyvä liittää melulaskennan karttatuloste, josta melualueet asuinkorttelin alueella kävisivät ilmi.

Kaavaselostuksen mukaan alue sijoittuu savi- ja täytemaa-alueelle. Alueen luoteisosassa kalliopinta tai kova pohjamaa ovat lähellä maanpintaa.
Tästä johtuen kaavassa olisi mahdolliset tärinä- ja runkomeluhaitat määrättävä tarkistamaan. Kaava-alue sijaitsee HK:n laitoksen suojavyöhykkeen ulkopuolella. Vallitsevat tuulensuunnat huomioiden kaavamääräykseen voi lisätä seuraavan määräyksen: “Lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Laitoksen onnettomuusriskit tulee huomioida asuntojen llmastointisuunnittelussa.

Vastine:

Kaavamuutoksen yhteydessä ympäröivän kaupunkirakenteen katualueille on varattu nykyistä enemmän tilaa, jotta katualueen molemmille sivuille on tulevaisuudessa mahdollista rakentaa sujuvat, yhtenäiset ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Aviapolis kaavarunkotyössä on tarkasteltu koko Veromiehen kaupunginosaa ja varmistettu että alueelle rakentuu sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet joukkoliikennepysäkeille, asemille sekä palveluihin. Kaavamuutos noudattaa Aviapolis kaavarunkotyössä asetettuja tavoitteita.

Vantaan karttapalvelun tietojen mukaan kaavamuutosalueella on sijainnut pilaantuneita maa-alueita kiinteistöjen 52-125-16, 52-125-17 ja 52-125-18 alueilla. Karttapalvelun mukaan kyseiset maa-alueet on kunnostettu.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Vantaan ympäristökeskukselta on kaavamuutostyön aikana saatu lausunto, jossa todetaan, että alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita. Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, jotka johtuvat alueen teollisuushistoriasta. Tämän vuoksi kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.*

Parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: ”Parvekkeet tulee lasittaa.” täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Ulko-oleskelualueiden ohjearvot (55 dB tai alle) eivät täyty osalla kaavamuutosalueesta. Tämän vuoksi kaavamuutosalueen rakentaminen on järjestetty umpikorttelimaisesti ja varmistettu, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen sekä hoitolaitosten pihoilla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Erilaisin julkisivun ääneneristysvaatimuksin on varmistettu, että sisätilojen ohjearvot alitetaan koko kaavamuutosalueella.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen (Helimäki akustikot Oy 18.5.2016) mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen sisäpiha alittaa kokonaisuudessaan ohjearvojen mukaiset ulko-oleskelualueiden meluohjearvovaatimukset. Tämän vuoksi leikki- ja oleskelupaikan tarkka sijainti on jätetty merkitsemättä kaavakartalle. Leikki- ja oleskelupaikan voi sijoittaa mihin kohtaan sisäpihaa tahansa.

Alueen rakentamisen vaiheittaisuus ei ollut tiedossa kaavamuutostyön aikana. Kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräys: *Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.*

Kaavamuutosalueen lähistön keskeinen tärinälähde on Kehä III:n liikenne. Paikalliskatujen raskaan liikenteen osuus on kaavamuutosalueen lähistöllä 10 % tai alle. Tärinä on potentiaalinen ongelma savikolle tai vastaavalle pehmeälle maalle rakennetun väylän ympäristössä. Tärinähaitoilta voidaan suojautua käyttämällä riittäviä suojaetäisyyksiä tärinälähteen ja siitä kärsivän kohteen välillä. Koko kaavamuutosalue sijoittuu yli 100 metrin turvaetäisyydelle alueen keskeisimmästä tärinälähteestä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen laatiman oppaan ”Melun ja

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa” mukaan yli 100 metrin etäisyydelle raskaasta maantieliikenteestä (100 km/h), pehmeälle maaperälle sijoittuva uusi asuinalue ei vaadi tarkempaa värähtelyselvitystä. Saman oppaan mukaan yli 5 metrin etäisyydelle tieliikenteestä (100 km/h) sijoittuva uusi asuinalue, pehmeällä tai kovalla maalla, ei yleensä vaadi tarkempaa runkomelun värähtelytarkastelua. Kaikki kaavamuutosalueen uudisrakennukset on suunniteltu vähintään viisikerroksisiksi. Tämä edesauttaa sitä, että maaperän värähtelyn ei arvioida vahvistuvan voimakkaasti rungon tai lattian resonanssi-ilmiön vuoksi. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa *B3 pohjarakenteet* määrätään, että: *ennen rakentamista on tarvittaessa selvitettävä liikennetärinä.* Edellä mainitut kohdat huomioon ottaen, kaavamääräyksiin ei nähdä tarpeelliseksi kirjata tärinän selvitystarvetta.

Kaavamuutosalueen lähistöllä sijaitsee laitos, joka käsittelee ja varastoi kemikaaleja. Kaavamuutosalue sijaitsee kyseisen laitoksen onnettomuusriskisuojavyöhykkeen ulkopuolella. Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa *D2 rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto* määrätään, että: *ilmanvaihtojärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen toiminta voidaan hälytystilanteessa kokonaisuudessaan pysäyttää selvästi merkityllä pysäytyskytkimellä.* Laitoksen onnettomuusriskien huomioimista ei nähdä tarpeelliseksi kirjata kaavamääräyksiin.

Tarkistukset:
Kaikkien korttelialueiden kaavamääräyksiin lisätään kaavamääräykset:

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Asuinkerrostalojen ja palvelurakennusten korttelialueen parvekkeiden lasitusta koskevaa kaavamääräystä: ”Parvekkeet tulee lasittaa.” täydennetään lauseella: *Parvekelasitus tulee toteuttaa siten, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot toteutuvat.*

Kaavaselostukseen lisätään melulaskennan karttatuloste. Kaavaselostusta tarkennetaan tärinä- ja runkomeluhaittojen arvioinnin osalta.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 2

Finavia

Lausunto:
Lausuntoa ei saatu

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 3

Vantaan Energia

Lausunto:
Vantaan Energia lausui mielipiteessään kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että alueelle tarvitaan yksi muuntamo. Kaavamuutosalueelle suunniteltu lisärakentamisen määrä on kasvanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen niin merkittävästi, että alueelle tarvitaan yhden sijaan kaksi muuntamoa.

Yksi muuntamo tulee sijoittaa puistomuuntamona palvelurakennusten korttelialueen pysäköintialueen viherkaistaleelle. Toinen muuntamo tulee sijoittaa kiinteistömuuntamona asuinkortteleita palvelevaan pysäköintitaloon, autopaikkojen korttelialueelle.

Vastine:
Kaavamuutosehdotukseen on Vantaan Energian mielipiteen mukaisesti kirjattu yhden muuntamon sijoitustarve palvelurakennusten korttelialueen pysäköintialueelle. Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys yhden kiinteistömuuntamon sijoitustarpeesta.

Tarkistukset:
Autopaikkojen korttelialueelle lisätään kaavamääräys:
”Tontilta nro 3 on varattava tila muuntamoa varten.”

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

20 § Asemakaavan muutos 002279 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivimäentie 8 / LVA

VD/6654/10.02.04.01/2015
LVA/HP/TLA/TKA/JRA/MJÄ/SRU/JB

Tontille sallitaan ajoyhteys kevyen liikenteen kadulta ja tonttiin liitetään suojaviheraluetta (EV).

Asemakaava koskee osaa korttelista 17596 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 17596, katualuetta sekä suojaviheraluetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17596 sekä suojaviheraluetta kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa pientaloalueella. Sitä rajaa pohjoisessa Kivimäentie, etelässä Lintukallionkuja, idässä ja lännessä pientalotontit.

Kaavan hakija
Veikko ja Seija Stude sekä katu- ja suojaviheralueiden osalta Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Katu- ja suojaviheralueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontti on Veikko ja Seija Studen omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaava
Kaavamuutos tehdään, jotta hakija saisi tontilla sijaitsevalle paritalolle hyväksytyn loppukatselmuksen. Tähän asti sen on estänyt puutteellinen ajoyhteyden järjestäminen. Ajoyhteyden järjestäminen paritalolle Kivimäentieltä on osoittautunut vaikeaksi toteuttaa. Lintukallionpolun jalankululle ja pyöräilylle osoitetulle katualueelle on lisätty noin kymmenen metrin matkalle tontille ajon salliva merkintä. Tätä varten myös suojaviheralue liitetään tonttimaaksi ilman rakennusoikeutta.
Näin myös tontin jakaminen kahtia on nyt helpompi toteuttaa.
Paritaloa varten muodostettavan tontin rakennustehokkuus nousee, mutta vastaavasti toisen tontin tehokkuus laskee. Kokonaisrakennusoikeus ei nouse, vaan nykyisin toteutettu kerrosala on merkitty tonttikohtaisesti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli neljä kappaletta.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavatyö ei lisää rakennusoikeutta.

Sopimus
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esittelyosaan seuraavan lauseen ”Muutoskustannukset maksaa hakijat Veikko ja Seija Stude ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.”

Lisäksi kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseensä c-kohdan.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) että hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset maksuluokka 1B (3 500 €) korotettuna tonttijaon kustannuksella 930 €, yhteensä 4 430 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.8. – 15.9.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa kaavamuutoksen hakija Veikko Stude halusi, että kaavoituksen kustannuksia alennettaisiin ja että erimielisyydet kaavoituksesta käsiteltäisiin apulaiskaupunginjohtajan kanssa. Tällöin hakija voisi vetää asiaa koskevan kanteen pois hallinto-oikeudesta. Maksuluokka tarkistetaan ja muutoskustannukseksi merkitään 3 500 euron sijaan 2 000 euroa.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 20.6.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty.

Tehdyt tarkistukset
Korttelin käyttötarkoitusmerkintää muutetaan, koska aiemmin käytetyn merkinnän sisältö on muuttunut. Aiempi merkintä AOR on ennen tarkoittanut rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta, mutta nykyään erillispientaloryhmien korttelialuetta. Käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP, joka vastaa paremmin alueen rakentamista.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn tarkistuksen vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että hakijat Veikko ja Seija Stude maksavat muutoskustannukset (2000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 2930 €,
c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002279 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17. Martinlaakso / Kivimäentie 8.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.11.2016
- Muistutukset ja vastineet 21.11.2016 / 002279

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

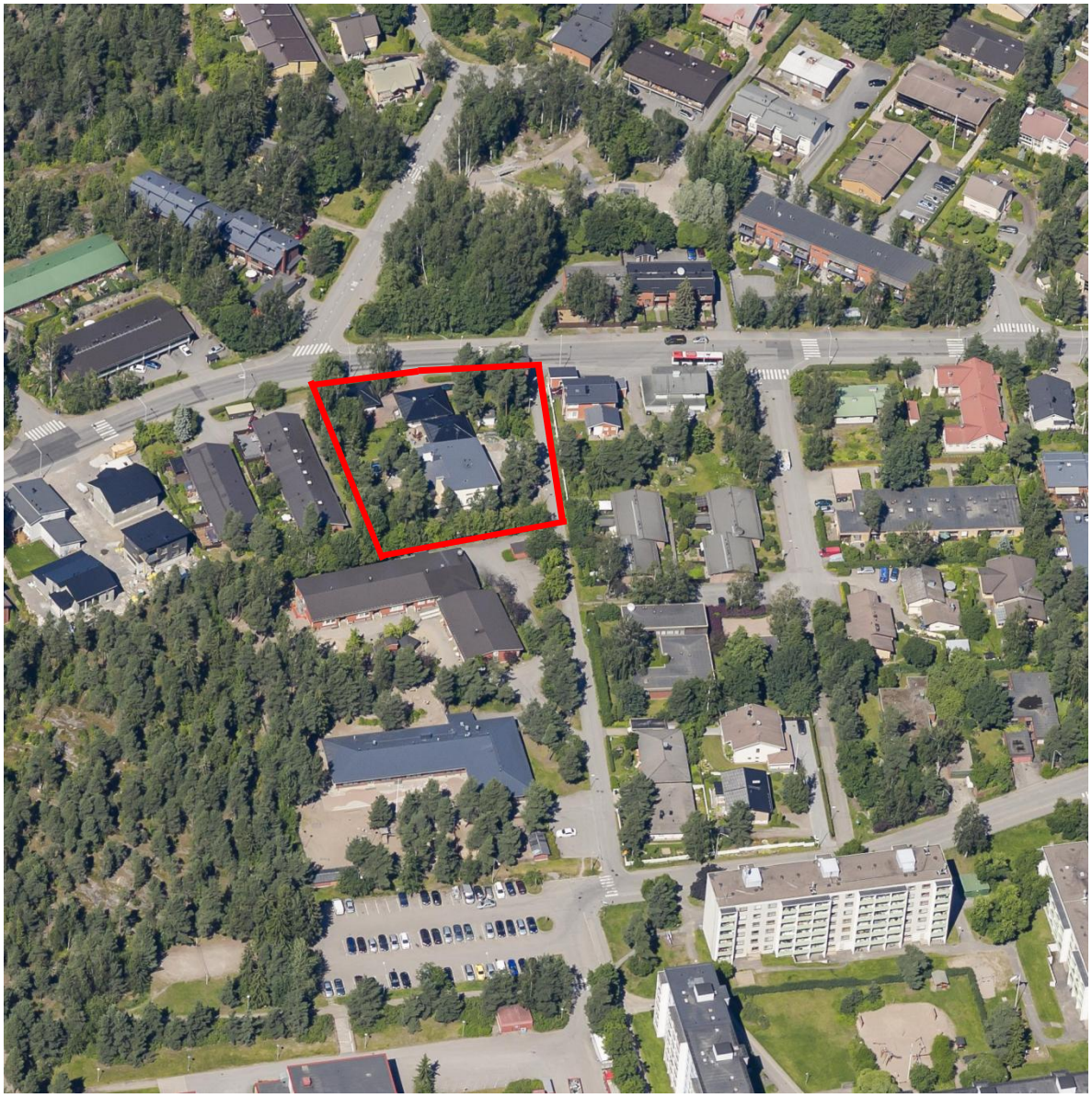
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. 8392 2238,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002279.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa Martinlaakso,
osa korttelia 17596, osa suojaviheraluetta EV sekä katualuetta.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Kivimäentie 8. Alue rajoittuu pohjoisessa Kivimäentiehen, idässä Lintukallionpolkuun ja etelässä Kivivuorenpolkuun.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002279, Kivimäentie 8, Martinlaakso. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue EV liitetään tonttiin 17596-7 ja sallitaan ajo Lintukallionpolun kevyen liikenteen väylältä tontin eteläosan paritalolle.
Rakennusoikeudet joko osoitetaan rakennusalakohtaisesti tai kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako ja tonteille osoitetaan rakennusoikeudet. Rakennusoikeus ei kasva, mutta tonttikohtainen rakennustehokkuus nousee ainakin toisen tontin osalta.
Näiden muutosten myötä tontti voidaan jakaa kahteen osaan, jolloin hallinnanjakosopimusta ei enää tarvita. Ajoyhteyden puuttumisen vuoksi vuonna 2011 valmistunut paritalo ei ole saanut hyväksyttyä lopputarkastusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos 2
Kaava-alueen sijainti 2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 2
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
Luonnonympäristö 5
Rakennettu ympäristö 5
Palvelut 6
Liikenne 6
Yhdyskuntatekninen huolto 6
Maanomistus 6
3.2 Suunnittelutilanne 6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 6
Maakuntakaava 6
Yleiskaava 7
Voimassa olevat asemakaavat 7
Rakennusjärjestys 7
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri 7
Rakennuskiellot 8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 8
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus 8
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen 8
4.2 Asemakaavan tavoitteet 11
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 11
Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan 11
Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan 11
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 11
4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 14
5.1 Kaavan rakenne 15
Korttelialueet 15
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset 15
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön 15
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 15
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 16
Vaikutukset liikenteeseen 16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 16
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 16

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja –määräykset

2 TIIVISTELMÄ

Ajoyhteys tontin eteläosan paritalolle on ollut kiistanaihe jo yli kymmenen vuoden ajan. Nyt asiaan halutaan selvyys asemakaavan muutoksella, jolla ajoyhteys sallittaisiin kevyen liikenteen väylän kautta. Samalla tonttia laajennettaisiin nykyisellä suojaviheralueella, jotta pysäköinti saadaan

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 000023 sekä 002035, joissa alue on rivitalojen tai erillisten pientalojen aluetta (AOR), suojaviheraluetta (EV) sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. Tontin rakentamistehokkuus on e=0,3 ja suurin sallittu kerrosluku II.

Kaavamuutoksen pohjana on esitys EV-alueen liittämisestä tonttiin ja ajoyhteyden järjestämisestä. Esitys on tämän selostuksen liitteenä.

Muutoksen myötä kaupungin omistama suojaviheralue liitetään korttelialueeseen ja kevyen liikenteen väylälle sallitaan tontille ajo.
Rakennusoikeuden määrä ei lisäänny, mutta tontin jaon myötä muodostettavien tonttien rakennustehokkuus kasvaa.

3 LÄHTÖKOHDAT



ILMAKUVA

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaaksossa osoitteessa Kivimäentie 8.

Suunnittelualueen tontti on kooltaan 2223 m² ja rakennusoikeus 667 k-m². Tontilla sijaitsevat vuonna 1963 valmistunut omakotitalo sekä 2006 rakennettu omakotitalo, joka vuonna 2011 laajennettiin paritaloksi. Rakennusoikeutta on käytetty 613 k-m².

Suojaviheralueen koko on 363 m² ja on muutettu edellisessä kaavamuutoksessa (002035, Kv 19.11.2012) katualueesta. Samalla EV-alueelle osoitettiin ajoyhteys-merkintä.

Lintukallionpolun katualue on tarkoitettu kevyen liikenteen väyläksi ja sillä sijaitsee myös vanha tornimuuntamo. Katualueelle ei ole suoritettu yleisen alueen mittausta ja on siksi edelleen kiinteistö.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on moreenia, jossa kallio on lähellä maanpintaa. Suojaviheralueella kasvaa jonkin verran puita, lähinnä koivuja ja mäntyjä.



Näkymä Lintukallionpolulta. *Mikko Järvi 6.11.2015*

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on Kivivuoren pientaloaluetta, joka kytkeytyy eteläosan kerrostaloalueeseen. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Tontin eteläpuolella on Y-tontti, jolla on kaksi päiväkotia.

Kaava-alueen koilliskulmassa on tornimuuntaja, jolla on kaupunkikuvallista arvoa ja se on edellisessä asemakaavamuutoksessa 002035 (Kv 19.11.2012) merkitty säilytettäväksi. Kaupunginmuseo esittää merkinnän muuttamista suojelluksi.



Tornimuuntamo ja sähkökaappi sekä Lintukallionpolku Kivimäentielle päin. MJ 6.11.15.

Palvelut

Päiväkotien lisäksi 200 metrin päässä on Kivimäen alakoulu. Kaupalliset palvelut ovat Martinlaakson ostarilla alle 700 metrin päässä, samoin juna- ja linja-autoasema. Kirjastoon ja terveysasemalle on noin 800 metriä.

Liikenne

Kivimäentie on Kivimäen pientaloalueen kokoojakatu, joka yhdessä Kukintien kanssa johtaa alueen liikenteen isommalle katuverkolle Kivivuorentielle ja Martinlaaksontielle.

Lintukallionpolku yhdistää pientalo- ja kerrostaloalueet ja jatkuu Kivimäentieltä etelään aina Martinlaaksontielle saakka. Päiväkodin kohdalla katualueella on pysäköintialue sekä tonttiliittymät kahdelle omakotitalolle. Raittia katkovat Lintukallionkuja ja Kukinkuja, joilla on etenkin koulun liikennettä ja päiväkotien saattoliikennettä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa, yleiset alueet kaupungin.

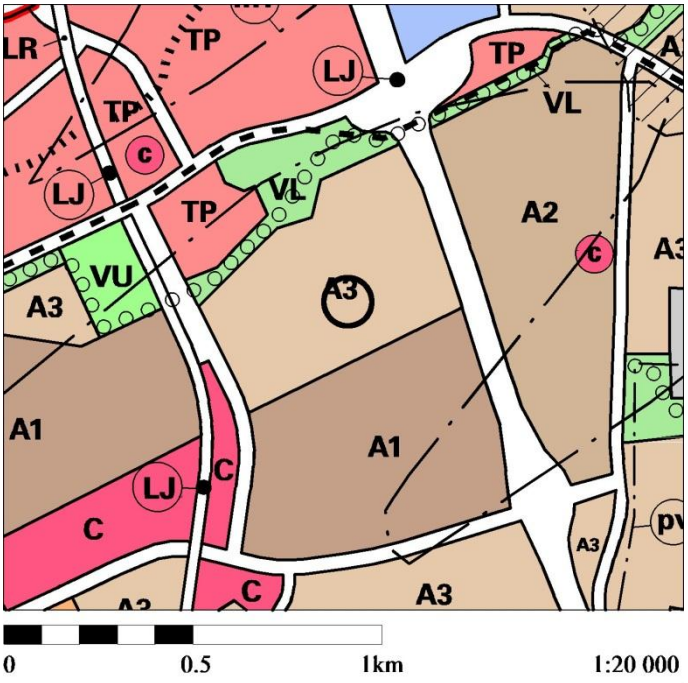
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa.

Maakuntakaava

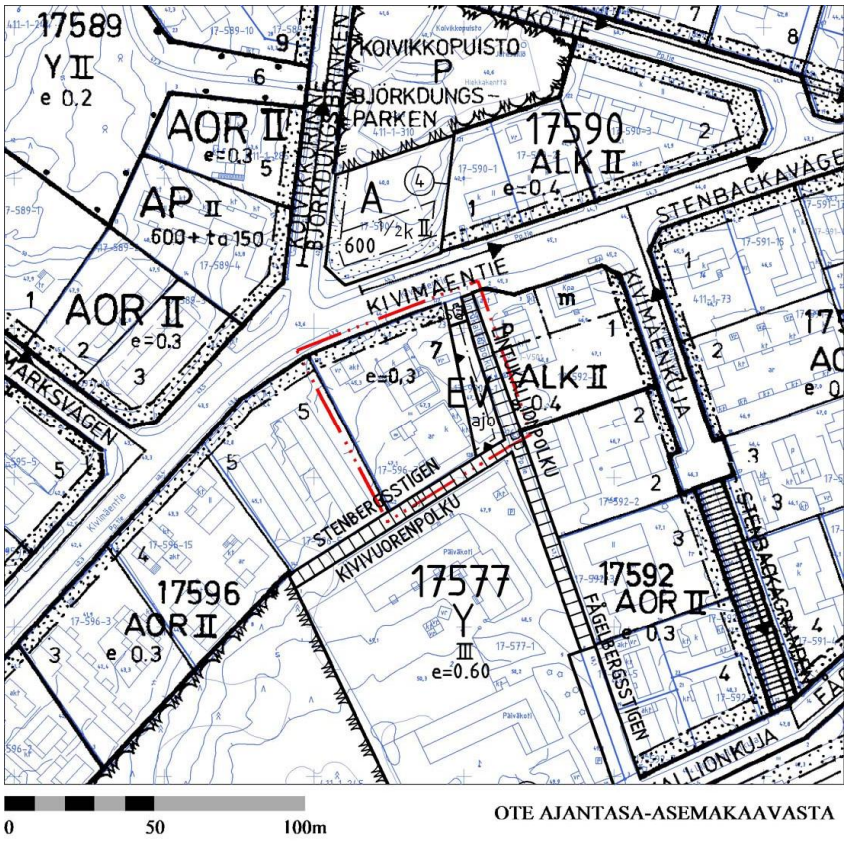
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on yleiskaavan mukainen.



Voimassa olevat asemakaavat

Korttelialueella on voimassa asemakaava 000023 (Kv 16.4.1974), jossa tontti on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku e=0.30.
EV-aluetta ja Lintukallionpolkua koskee asemakaava 002035 (Kv 19.11.2012), jonka mukaan alue on suojaviheraluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. EV-alueella on ajoyhteys, joka oli tarkoitettu paritalolle pääsemiseksi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 17-596-7 sekä yleisenä alueena 17-9908-1 ja kiinteistönä 411-1-245.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Ajoyhteyttä on yritetty ratkaista useampaan otteeseen jo yli kymmenen vuoden ajan. Viimeisimmät muutokset ovat olleet asemakaavamuutoksessa 002035, jossa ajoyhteys osoitettiin EV-alueen kautta muuntamon länsipuolelta sekä määräaikainen poikkeamispäätös vuodelta 2014, jolla kulku tontille on sallittu Lintukallionpolun kautta 20 vuoden ajan.

Tontin 17596-7 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 13.8.2015 ja 23.10.2015. Kaupunki haki muutosta yleisten alueiden osalta 21.7.2015.

Tämän asemakaavamuutoksen ovat kesällä 2015 käytyjen neuvottelujen hakeneet tontin 17596-7 omistajat Veikko ja Seija Stude sekä kaupunki.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 4.11.2015.
Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 7.-8.11.2015.
Mielipiteet pyydettiin 11.12.2015 mennessä.

Osallisia olivat:

- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas-ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Museovirasto, Vantaan Energia Oy, HSL, HSY Caruna ja Elisa Oyj ilmoittivat, ettei heillä ole asiasta huomautettavaa.
Muita mielipiteitä tuli neljä kappaletta.

1. Martinlaakson asukasyhdistys ry. 1.12.2015:

Martinlaakson asukasyhdistys ry. vastustaa kaavamuutosta koskien autoliikenteen avausta Kivimäentieltä Lintukallionpolulle.
Perustelumme ovat seuraavia;
Lintukallionpolkua käyttävät Kivimäen koulun ala-asteikäiset oppilaat
Lintukallionpolun varrella on kaksi päiväkotia
polkua käyttävät huonosti liikkuvat vanhukset
Yhdistyksemme mielestä ei ole asianmukaista, että kevyenliikenteen väyliä avataan autoliikenteelle. Emme voi ottaa vastuuta siitä, että lapsi tai vanhus jää auton alle kevyenliikenteen väylällä. Yhdistyksemme yhtenä periaatteena on huolehtia asukkaidemme turvallisuudesta Martinlaaksossa.

Kyseessä on ennakkotapaus, joka saattaa avata pään kevyenliikenteen väylien kaavamuutokselle.

Käsityksemme mukaan rakennuslupia ei myönnetä siten, että autoliikenne tontilta ohjataan kevyenliikenteen väylälle.

- *Kyseessä ei ole ennakkotapaus vaan poikkeaminen, jonka perusteena on tontin hankala käyttäminen nykyisellään. Ajoyhteyden osoittamista suoraan tontin kautta hankaloittavat valopylväs, tornimuuntaja ja sen vieressä olevat sähköjohdot sekä korotettu suojatie, joka pitäisi siirtää. Siirron kustannukset olisivat arviolta 10 – 15 000 €.*
  Muutos koskee vain lyhyttä matkaa ja läpiajo estetään tolpilla.
  Allaolevassa kuvassa näkyy valopylvään, johtojen ja suojatien sijainti.



2. Lähialueen asukas 10.12.2015:

Vastustan asemakaavan muutosta osoitteen Kivimäentie 8 kulkuyhteyden järjestämiseksi kevyen liikenteen väylän kautta.
Kulkuyhteyden tarvitseva paritalo on lohkottu omakotitalon tontista, jonka reunassa olisi tilaa ajotielle uudelle paritalollekin. Mielestäni on kohtuutonta, että tontillaan rahastava taho saa yhteistä maata käyttöönsä (ilmaiseksi) kulkutien järjestämiseksi, kun hän on jo saanut suuren summan tontin myynnillä. Menettely vaarantaa kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun, koska yleensä kulkutie tontilta lohkotulle uudelle osalle on itse järjestettävä.
Jos kevyen liikenteen väylää käytetään autojen ajotienä, aiheuttaa se mielestäni olennaista haittaa ja vaaraa jalankulku- ja pyöräliikenteelle. Väylä on alkupäästä hyvin kapea vanhan muuntajarakennuksen vuoksi ja näkyvyys on heikko. Autoilla ajo kyseisessä paikassa aiheuttaa selvän turvallisuusriskin. Viime talvena huomattiin lisäksi, että kun ko. tonteille ajettiin autoilla (ilman lupaa), niin autojen renkaat pakkasivat kevyen liikenteen väylälle sataneen lumen kovaksi, mikä sitten jäätyi hyvin liukkaaksi. Kyseessä on viettävä, ei tasainen, paikka, mikä lisää liukastumisriskiä huomattavasti. Tällaisia kevyen liikenteen väyliä ei pidetä talvisin puhtaana kovin usein, joten lumi jäätyy polanteiksi, jos siinä autoilla ajetaan. Väylä on myös hyvin kapea; toisesta päästään, jossa autolla ajo on sallittu päiväkotien tonteille, väylä on selvästi leveämpi ja näkyvyys on hyvä ilman esteitä.

Kyseessä ei ole mielestäni myöskään vähäinen kevyen liikenteen väylän käyttö, vaikka kyseessä on kulkuyhteyden järjestäminen ”vain” paritalolle. Ko. talon pihassa on näkynyt yleensä kolme autoa, jotka näyttävät olevan jatkuvassa käytössä.

Ø *Katso edellinen vastaus. Hakija maksaa tonttiin liitettävästä maa-alueesta.*

3. Hakija 11.12.2015:

Nykyisessä asemakaavassa alueella oleva tornimuuntaja on merkitty maisemallisista ja historiallisista syistä suojelukohteeksi.
Varsin yleisen käsityksen ja mielipiteiden mukaan kyseinen tornimuuntaja ei täytä suojelukohteelle asetettavia edellytyksiä. Muuntaja on poissa käytöstä ja muuntajan taakse on sijoitettu korvaava nykyaikainen ja kaupungissa yleisesti käytössä oleva muuntajakaappi. Tornimuuntaja samoin kuin uudistettu muuntajakaappikin ovat erittäin häiritsevällä tavalla töhritty spray-maalilla. Koska kaupunki ei ole millään tavalla osoittanut kiinnostusta maisema-arvojen säilyttämisestä saatikka muuntajan ulkonäön kohentamisesta suojelukohteen arvoiselle tasolle, ei suojelulle mielestäni ole perusteita. Luonnollisesti tornimuuntaja voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan vaikkei sitä merkittäisikään suojelukohteeksi. Siinäkin tapauksessa ilkivallan aiheuttamat spraymaalin jäljet olisi syytä poistaa.
Myöskin torimuuntaja voidaan Vantaan kaupungin tai Vantaan Energian niin halutessa poistaa ilman uutta asemakaavakäsittelyä.

Ø *Vantaan kaupunginmuseo on esittänyt tornimuuntajan suojelua (kts. jäljempänä).*
Töhryt on syytä puhdistaa muuntajan seinistä sekä muuntajakaapista. Puhdistus Vantaan Energia Oy:n vastuulla ja asiasta tulee ilmoittaa ao. taholle.

4. Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2015:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen nro 002279, Kivimäentie 8, osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa tontin kulkuyhteyttä ja laajentaa sitä liittämällä tonttiin viereinen suojaviheralue (EV).
Kaavoitettavalla alueella sijaitsee vuonna 1963 rakennettu yhden asunnon talo, vuonna 2006 rakennettu paritalo, vuonna 1989 rakennettu ajoneuvosuoja sekä asemakaavassa säilytettäväksi merkitty muuntajarakennus.
Voimassa olevassa asemakaavassa tornimuuntajat on merkitty säilytettäväksi asemakaavamerkinnällä sä. Merkintä tulisi korvata suojellun rakennuksen merkinnällä (sr) ja siihen liittyvällä määräyksellä, joka takaa riittävällä tarkkuudella rakennuksen suojelun. Määräys voisi olla esimerkiksi seuraavanlainen:
Sr – Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.
Rakennuksen julkisivut ja vesikatto tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.
Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön eikä maiseman osalta.

Ø *Muutetaan merkintä ja määräys esitetyn mukaisesti.*

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa kaavamuutoksen hakijan eli tontin 17-596-7 omistajan halu saada ajoyhteys kevyen liikenteen yhteyden kautta, lisätä tontin kokoa sekä mahdollistaa selkeänmuotoisten tonttien muodostaminen tonttijaolla.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Rakennusoikeus ei muutu, vaikka yleinen EV-alue liitettäisiin viereiseen tonttiin. Kevyen liikenteen raitti muuttuu lyhyeltä matkalta tontilleajon sallivaksi, kuten etelämpänäkin on.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämään ratkaisuun ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin ajoyhteyden järjestämismahdollisuuksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun.

Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, tontin omistaja joutuu järjestämään paritalolle kulun ajorasitteena tonttinsa kautta, jotta paritalo saisi hyväksytyn loppukatselmuksen ja jotta tontti voitaisiin jakaa.

Tontin jakaminen ilman asemakaavan muutoksella mahdollistettua ajoyhteyttä ja tontin koon kasvattamista johtaisi omakotitalon kannalta huonoon ratkaisuun, koska sen tontille ei jäisi juurikaan piha-aluetta. Paritalo on kooltaan sen verran iso, että sen vaatima tontin koko voimassaolevan asemakaavan tehokkuudella olisi lähes kolmasosa koko nykyisestä tontista. Näin ollen omakotitalon tontille jäisi lähinnä vain tontin pohjoisosan kivettyä, tonttiliittymää autoille varattua aluetta eikä varsinaista piha-aluetta.
Ratkaisu edellä mainittuun tontin jakamisen ongelmaan on yleisesti tällaisissa tapauksissa käytetty hallinnanjakosopimus, jossa tontin käytöstä määritellään eri määräosien omistajien kesken.
Joka tapauksessa rakennukset on rakennettu niin lähekkäin toisiaan (4,4 metriä), että tonttijako saattaa edellyttää vanhemman rakennuksen osalta paloteknisiä muutoksia ulkoseinään, esimerkiksi tavallisen ikkunan vaihtoa paloikkunaksi. Uudemman rakennuksen seinän EI60-palosuojaus on riittävä.

Vaihtoehto 0, ei kaavamuutosta.

Tontin jakaminen on hyvin hankalaa; paritalolle muodostuisi tontti, joka ympäröi lähes koko omakotitalon. Rakennukset on toteutettu samalle tontille, jolloin koko rakennusoikeus on ollut mahdollista käyttää. Tämä on useimmiten syynä hallinnanjakosopimusten käyttöön tonttien jakamisen sijaan. Tässä tapauksessa sopimusta ei ole, koska tontti on samoilla omistajilla. Mutta jos myöhemmin jompikumpi rakennus halutaan myydä, tontin määräosien omistajien tulee tehdä tontin käytöstä hallinnanjakosopimus.
Kulkuoikeuden järjestäminen paritalolle on mahdollista nykyisen tontin itäreunaa myöten.



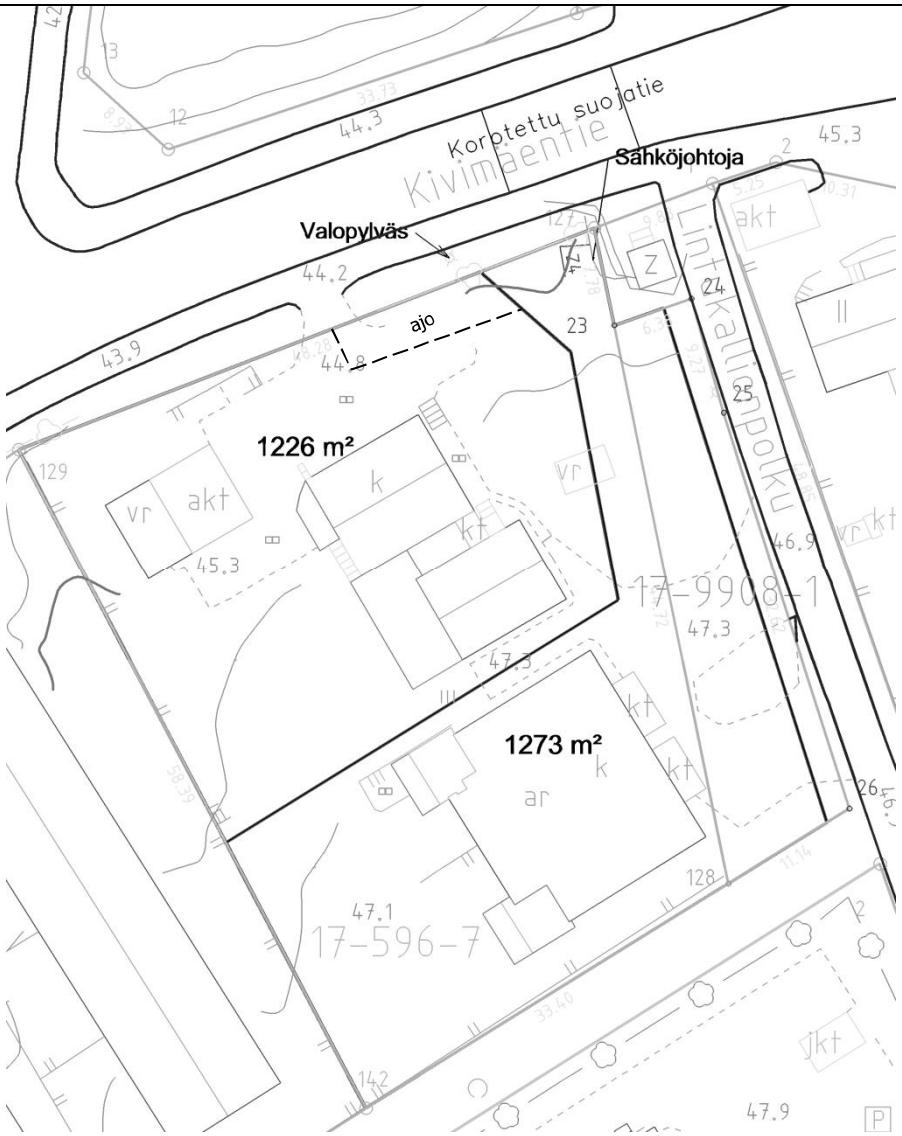
Paritalolle on muodostettu ns. minimitontti 1433 m² sekä pieni ajorasite nykyisen ajoliittymän kohdalta. Omakotitalolle jää 787 m² kokoinen tontti.

Vaihtoehto 1, liitetään EV-alue tonttiin/tontteihin, sitova tonttijako.

EV-alue voidaan liittää nykyiseen tonttiin ilman rakennusoikeutta. Tällöin voidaan myös rakennusoikeus antaa rakennusaloittain olemassa olevien rakennusten kohdille. Näin tontti voidaan jakaa maanomistajan mieltymysten mukaisesti. Tonttitehokkuusluku todennäköisesti nousee paritalon tontin osalta, vaikka rakennusoikeus ei kokonaisuudessaan muutu. Esimerkiksi jos paritalolle muodostetaan 1200 m² kokoinen tontti, tonttitehokkuudeksi muodostuu e=0,36 (430 k-m² / 1200 m²) nykyisen e=0,30 sijaan.

Kulkuoikeus voidaan edelleen toteuttaa tontin/tonttien kautta joko kirvesvartena tai ajorasitteena. Ajoyhteyden paikkaa rajoittavat muuntajan vieressä olevat vanhat sähköjohdot sekä korotettu suojatie. Sekä johtojen että suojatien siirto maksaisivat kohtuuttoman paljon, joten ajoyhteys pitäisi osoittaa lännempää. Tämä taas rajoittaa omakotitalolle jäävää tonttia. Johdoista tulee tonttia lohkottaessa tehdä mahdollinen rasite. Suositeltavinta olisi käyttää nykyistä tonttiliittymää.

Lintukallionpolun katualuetta on levennetty kahden metrin lumitilavarauksella.



Paritalolle on muodostettu kirvesvarsitontti ja pieni ajorasite. Paritalon tonttitehokkuus e=0,34.

Vaihtoehto 2, liitetään EV-alue tonttiin/tontteihin, joko sitova tai ehdollinen tonttijako. Kulku Lintukallionpolulta.

Kuten edellä, mutta tonttien jakaminen on vapaampaa eikä ajoyhteys häiritse tontin käyttöä.



Paritalolle osoitettu ajoyhteys Lintukallionpolun kautta.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratkaisuvaihtoehdoksi valittiin nro 2, jossa kulku eteläosan paritalolle on osoitettu Lintukallionpolun kautta.

Hakija on neuvotellut ajoyhteyden saamisesta tontin eteläosan rakennukselle Lintukallionpolun kautta jo vuodesta 2004 lähtien, koska ilman kulkuyhteyttä rakennus ei saa hyväksyttyä loppukatselmusta. Perusteena tälle on ollut se, että kulku nykyisen tonttiliittymän kautta huonontaa tontin käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä se, että etelämpänä Lintukallionpolulla on jo tontille ajo sallittu kahdelle omakotitontille sekä päiväkotitontille, jonka edustalla myös pysäköinti on sallittua. Hakijalle on myös myönnetty määräaikainen poikkeamislupa tontille ajoa varten Lintukallionpolkua pitkin. Määräaikainen poikkeaminen ei kuitenkaan mahdollista loppukatselmuksen hyväksymistä.

4.3.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.6.2016. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8. – 15.9.2016 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Lausuntoja ei pyydetty. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa on käyty läpi kaavoitusprosessin vaiheita ja historiaa ja halutaan, että kaavoituksen kustannuksia alennettaisiin ja että erimielisyydet kaavoituksesta käsiteltäisiin apulaiskaupunginjohtajan kanssa. Tällöin hakija voisi vetää asiaa koskevan kanteen pois hallinto-oikeudesta.
Maksuluokka tarkistetaan ja muutoskustannukseksi merkitään 3 500 euron sijaan 2 000 euroa. Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin pieniä korjauksia.
Korttelin käyttötarkoitusmerkintää muutetaan, koska aiemmin käytetyn merkinnän sisältö on muuttunut. Aiempi merkintä AOR on ennen tarkoittanut rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta, mutta nykyään erillispientaloryhmien korttelialuetta. Käyttötarkoitus muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP, joka vastaa paremmin alueen rakentamista.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2889 m². Korttelialueen pinta-ala kasvaa 296 m², kun suurin osa EV-alueesta liitetään tontteihin. Loppuosa EV-alueesta liitetään katualueeseen kahden metrin levyiseksi lumitilaksi.
Tonttijaolla muodostetaan tontit 17596-16 ja 17596-17.

Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tontin rajalle katualuetta vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap / asunto

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö ei muutu kaavan toteuttamisen myötä. Vanha tornimuuntamo suojellaan.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta talouteen. Kaupunki saa rahaa EV-alueen myynnistä käyvän hinnan mukaisesti. Lintukallionpolun järjestelyt eivät vaadi kuin liikennemerkin muuttamisen ja ajonestopylväät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan. Toteuttaminen vaatii maakauppoja sekä tonttijaon sekä liikennemerkin Lintukallionpolulle.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi,
asemakaavainsinööri Kai Zukale,
suunnitteluavustaja Marko Hoffren,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
kaupungininsinööri Henry Westlin.

Vantaa 21.11.2016

VANTAAN KAUPUNKI

Johanna Rajala
Aluearkkitehti vs.

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	04.10.2016
Kaavan nimi	002279 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	04.11.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002279
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2889	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2889

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	**0,2889**	**100,0**	**615**	**0,21**	**0,0000**	**-52**
A yhteensä	0,2519	87,2	615	0,24	0,0297	-52
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	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					

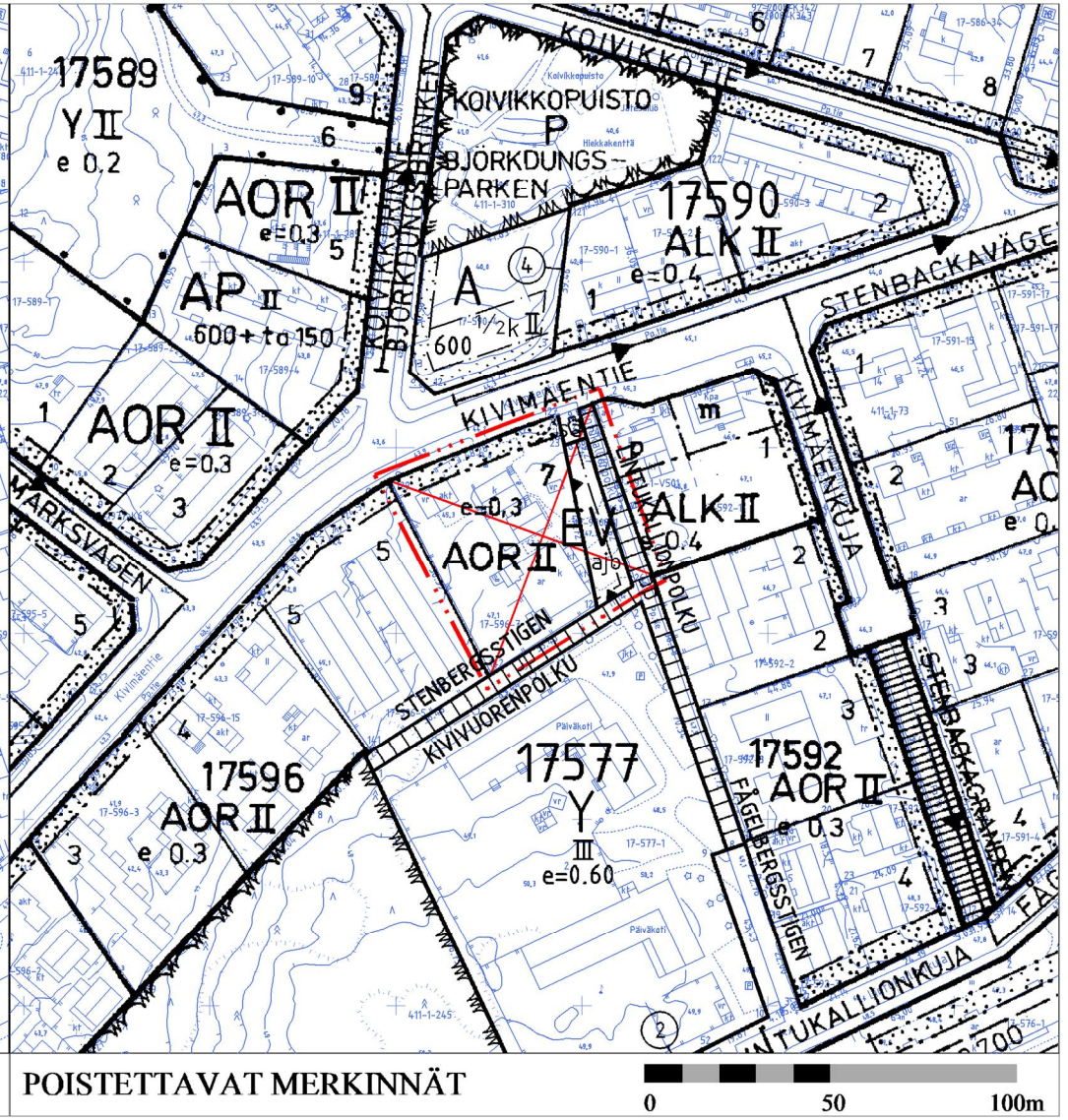
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**0**	**1**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2889**	**100,0**	**615**	**0,21**	**0,0000**	**-52**
A yhteensä	0,2519	87,2	615	0,24	0,0297	-52
AP	0,2519	100,0	615	0,24	0,2519	615
AOR	0,0000		0		-0,2222	-667
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
Kadut	0,0048	13,0	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0322	87,0	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
EV	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**0**	**1**	**0**
Asemakaava	1	0	1	0


17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
KIVIMÄENTIE
STENBACKAVÄGEN
FÄGELBERGSSTIGEN
LINTUKALLIONPOLKU
185
II
16
17596
AP
430
II
17
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


17589
Y II
e 0,2
AOR II
e=0,3
AP II
600+ta 150
KOIVIKKOTIE
KOIVIKKOPUISTO
P
BJÖRKDUNGS-
PARKEN
17590
ALK II
e=0,4
A
600
KIVIMÄENTIE
STENBACKAVÄGEN
MÄRKSVÄGEN
KIVIMÄENKUJA
LINTUKALLIONPOLKU
STENBERGSSTIGEN
KIVIVUORENPOLKU
17577
Y
III
e=0.60
17592
AOR II
e 0,3
17596
AOR II
e 0,3
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1/2
002279	21.11.2016	685492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 17596 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17596 sekä katu- ja erityisalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 17596.

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 17596 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17596 samt gatu- och specialområdena i den plan som upphävs.

Tomtindelning och ändring av tomtindelninger
Del av kvarteret 17596.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ytterväggar ΔL ska vara minst 32dB.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap / asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp / bostad
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
⑯	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.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MART	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17596	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LINTUKALLIONPOLK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
185	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.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
-o--o--o--o-	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	Häck som skall bevaras / planteras.
	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.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
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 **ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002279**

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / MJÄ **21.11.2016**

Asemakaavamuutosehdotus nro **002279 / Muistutuksien koonti 21.11.2016 / Asemakaavan muutos nro 002279, kaupunginosa 17. Martinlaakso, Kivimäentie 8** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **17.8. – 15.9.2016**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Stude Veikko	Kaavoitusmaksu on eri kuin mistä on aiemmin sovittu. Kaavamuutosesitys on samansisältöinen kuin jo vuonna 2004 esitetty, mutta kustannus hakijalle on kolminkertainen aiempaan verrattuna. Erimielisyyksistä pitää sopia ennen kaupunginhallituksen käsittelyä.	Asemakaavamaksua on tarkistettu.

NRO 1

Muistutus: 15.9.2016

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
Asia: Asemakaavahakemus numero 00279
Kaavoitushakemuksen kustannuksista erikseen tehdään päätös ottaen huomioon tämän kaavoitustapahtuman erityispiirteet. Nyt valmisteilla oleva kaavoitusratkaisu on sisällöltään sama kuin kaupungin toimesta noin 12 vuotta sitten esitelty ratkaisu. Asemakaavan muutos aloitettiin kaupungin aloitteesta vuonna 2004.
ESITYS:
1 Vantaan kaupunki on itse aloitteellaan esittänyt vuonna 2004 esitettyä ratkaisua ja on itse valmistellut tuolloin esittämänsä osapuolten hyväksymän ratkaisun. Sopimusosapuolina tuolloin olivat maankäyttöjohtaja Olavi Honko, aluearkkitehti Timo Kallaluoto, alueen myynneistä vastaava kaupungin edustaja, liikenneviranomainen sekä rakennusvalvonta.
Ilman kaupungin aloitetta kahden talon rakentamista tontille ei olisi aloitettu.
Kaavaesityksen valmistelusta vastasi tuolloin aluearkkitehti Timo Kallaluoto . Ennen tuolloista kaavalautakunnan käsittelyä kaavasta järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma.
Tilaisuudessa kukaan osanottajista ei vastustanut vuonna 2007 sopimaamme kaavoitusratkaisua kutsussa vaaditulla tavalla kirjallisesti. Tilaisuuden kulusta ja johtopäätöksistä on olemassa erimielisyyttä, koska tilaisuudesta ei pidetty pöytäkirjaa.
Nyt esillä kaavamuutosesitys on sisällöltään samansisältöinen kuin alkuperäinen vuonna 2004 esitetty, sillä erotuksella, että esityksen mukainen alueen lunastushinta kaupungilta tulee olemaan liki kolminkertainen alkuperäisestä yhteisestä suunnitelmastamme. Olen joutunut käyttämään eri yhteyksissä kolmea eri asianajajaa nykyisen kaavaesityksen aikaansaamiseksi. Asia on myös tulossa lähiaikoina Helsingin Hallinto-oikeuteen, asian nykytilaa ja edistymistä on jo Hallintooikeudesta
tiedusteltu. Riidan aiheena on allekirjoittaneen kannehakemus johtuen muotomääräysten rikkomuksista sekä esitetystä vuokraoikeudesta, josta nyttemmin on luovuttu.
Ilman nyt esitettyä ajoyhteyttä sekäaluelunastusta allekirjoittanut ei milloinkaan saanut lppuhyvöksyntää kahdelle tontilla sijaitsevalle rakennukselle.
Tontin lunastaminen tulee allekirjoittaneelle maksamaan noin kolminkertaisesti sovitun lunastushinnan johtuen kaupungin aiheuttamista asianajokustannuksista. Myös kaupungin esittämä hinta alueen käyttämästä käyvästä hinnasta poikkeaa alueen toteutuneista kauppahinnoista. Olen pyytänyt kaupunkia esittämään perusteet ja laskelmansa käyttämästään käyvästä hinnasta, kuitenkn valitettavasti tuloksetta. Lisäksi joudun maksamaan huomattavan summan lopullisesta ajoyhteydesrä rakennuksille, jotka normaalisti tulevat katetuksi kiinteistöverolla.
Olen valmis maksamaan omat juridiset kustannukset. Haluan kuitenkin esittää, että ennen kaupunginhallituksen käsittelyä yhdessä kävisimme varsin vähäiset erimielisyydet läpi. Olen yrittänyt saada aikaan tällaista keskustelua vähintään puhelimitse, tässä kuitenkin onnistumatta. En katso mielekkääksi, enkä halua pitkää historiaa uudelleen avata. Halujan kuitenkin, että keskustelun jälkeen voisin vetää kanteen pois Hallinto-oikeudesta.
Korostan myös että muut saman kadun varren tontinomistajat päiväkoteja vastapäätä ovat saaneet kaupungin hakeman kaavamuutoksen avulla ajoyhteyden tonteilleen maksutta.
Haluan lyhyesti esittää näkemykseni Teille taustatiedoksi tämänpäiväistä kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyä varten sekä että se johtaisi lyhyeen neuvotteluun vähintään puhelimitse ennen kaupunginhallituksen ja -valtuuston käsittelyä.
Veikko Stude, Ktm
veikko.stude@stude.fi , puh. Gsm 0+358456702900

Kivimäentie 8 A
Fin -01620 Vantaa Finland

Vastine:
Kaavamuutoksen hakijan Veikko Studen kanssa on keskusteltu kaavamuutoksen lähtökohdista ja hakijan tavoitteista useaan otteeseen myös kaupunkisuunnittelujohtajan kanssa.

Tarkistukset:
Kaavoitusmaksu on korjattu 2000 euroon.

21 § YK0047 Liito-oravaselvitys / Myyrmäki, Kivistö, Ylästö / LVA

VD/10361/10.02.08.00/2015
LVA/MSI/AMÄ/JVÄ/SRU

Pääkaupunkiseudulla liito-oravakannan vahvimmat esiintymät sijoittuvat Nuuksion, Vestran ja Petikon laajoille metsäalueille. Viime vuosina tehdyt selvitykset osoittavat, että liito-oravan elinympäristöverkosto ulottuu myös kaupunkirakenteen sisälle ja ne ovat myös osoittautuneet dynaamisiksi. Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön alueella tehty selvitys vahvistaa tätä käsitystä. Suotuisan suojelun tason turvaava elinympäristöverkosto on laajalla selvitysalueella mahdollista säilyttää. Itä-Vantaalla liito-oravia ei toistaiseksi ole.

Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön alueelta valmistuneessa liito-oravaselvityksessä on tarkasteltu lajin elinympäristöverkostoa kaupunkimaisessa ja kaupungistuvassa ympäristössä. Työssä koottiin lajin aiemmat havaintotiedot yhteen tietokantaan, jota täydennettiin kevään 2016 aikana tehtyjen maastokäyntien havaintojen perusteella. Selvityksellä on luotu tietopohjaa liito-oravan elinympäristöverkostosta ja lajin suotuisan suojelutason ylläpitämisestä. Tietoa hyödynnetään maankäytön suunnittelussa sekä metsien ja viheralueiden hoidon suunnittelussa. Työssä on myös luotu perustaa liito-oravakannan elinvoimaisuuden seurannan järjestämiseksi.

Selvitys vahvistaa käsitystä siitä, että liito-oravan esiintyminen urbaanissa tai kehittyvässä kaupunkiympäristössä on voimakkaasti aikasidonnainen ja dynaaminen ilmiö: esiintymispaikkojen sijainti muuttuu sitä mukaa kun elinympäristöt tuhoutuvat ja uusia kehittyy. Soveltuvia elinpiirejä syntyy puuston kasvun myötä kaupunkirakenteen sisälle yllättäviinkin paikkoihin, kuten vilkkaiden liikenneväylien suojaviheralueille ja pienille viherlaikuille asutuksen välittömään läheisyyteen.

Maastokartoituksessa löytyi useita uusia liito-oravan esiintymisen ydinalueita. Valtaosaltaan nämä sijoittuvat asema- tai yleiskaavan viheralueille tai ovat suunnittelussa helposti huomioon otettavissa. Kivistössä, jossa rakennetaan metsään, ovat liito-oravien elinympäristöverkoston säilyttämisen suurimmat haasteet. Selvityksen osoittaman Vantaan hyvän kokonaistilanteen ansiosta Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavan alueelle sijoittuva liito-oravien ydinalue oli kuitenkin mahdollista Ely-keskuksen myöntämällä poikkeamisluvalla hävittää. Liito-oravien liikkumisverkoston ylityspaikkojen turvaaminen valtaväylien ja ratojen kohdalla edellyttää myös valtion viranomaisten toimia.

Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön alueen liito-oravaselvityksen on laatinut konsulttina Ramboll ja ohjausryhmään on osallistunut edustajia kaupunkisuunnittelusta, ympäristökeskuksesta, kuntatekniikan keskuksesta ja yrityspalveluista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään merkitä selvitys tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016

Lisätietoja:
maisema-arkkitehti Anne Mäkynen puh. 8392 2988
johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki puh. 8392 3388
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
30.9.2016

VANTAAN KAUPUNKI

MYYRMÄEN-KIVISTÖN-YLÄSTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016



RAMBØLL

MYYRMÄEN-KIVISTÖN-YLÄSTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016

ESIPUHE

Pääkaupunkiseudulla liito-oravakannan vahvimmat esiintymät sijoittuvat Nuuksion, Vestran ja Petikon laajoille metsäalueille. Viime vuosina tehdyt selvitykset osoittavat kuitenkin, että liito-oravan elinympäristöverkosto ulottuu myös kaupunkirakenteen sisälle. Elinympäristöverkostot ovat myös osoittautuneet dynaamisiksi.

Myyrmäen-Ylästön-Kivistön alueen liito-oravaselvityksessä on tarkasteltu lajin elinympäristöverkostoa laajalla selvitysalueella. Työssä koottiin lajin aiemmat havaintotiedot yhteen tietokantaan, jota täydennettiin kevään 2016 aikana tehtyjen maastokäyntien havaintojen perusteella.

Selvityksellä on luotu tietopohjaa liito-oravan elinympäristöverkostosta ja lajin suotuisan suojelutason ylläpitämisestä. Tietopohjaa voidaan hyödyntää Vantaan kaupungin maankäytön suunnittelussa sekä metsien ja viheralueiden hoidon suunnittelussa. Työssä on myös luotu perustaa liito-oravakannan elinvoimaisuuden seurannan järjestämiseksi.

Työtä on Vantaan kaupungilta ohjannut ohjausryhmä, johon kuuluivat kaupunkisuunnittelusta yleiskaavapäällikkö Mari Siivola (pj.) maisema-arkkitehti Anne Mäkynen, kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, aluearkkitehti Timo Kallaluoto, maisema-arkkitehti Laura Muukka ja asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, ympäristökeskuksesta johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki ja ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen, viheralueyksiköstä puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen, maisema-arkkitehti Petra Tammisto ja kaupunginmetsänhoitaja Sanna Ervasti. Työn konsulttina toimi Ramboll Finland Oy, josta työhön osallistuivat FM yksikönpäällikö Arto Ruotsalainen, ympäristöasiantuntija fil. yo. Juha Kiiski, FM suunnittelija Laura Lehtovuori, maisema-arkkitehti yksikönpäällikkö Ulla Loukkaanhuhta, FT ryhmäpäällikkö Kaisa Mustajärvi sekä avustavina luontokartoittajina FM Satu Laitinen ja ins. Hannu Sillanpää.

Ramboll
Säterinkatu 6
PL 25
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1.	**Johdanto**	**1**
1.1	Selvityksen tausta ja tavoitteet	1
1.2	Työvaiheet ja käytetyt lähtöaineistot	3
1.3	Selvityksessä käytetyt rajauskriteerit	5
1.4	Raportin rakenne	5
2.	**Yleiskuva liito-oravan elinympäristöverkostosta selvitysalueella**	**6**
2.1	Liito-oravan esiintyminen pääkaupunkiseudulla	6
2.2	Liito-oravan elinympäristöverkosto selvitysalueella	7
2.3	Selvitysalueen maankäytön kehitysnäkymät	8
2.4	Päätieverkon kehittäminen	8
2.5	Elinympäristöverkoston ja maankäytön yhteensovittamistarpeet	8
3.	**Liito-oravan elinympäristöverkostot ja toimenpidesuositukset osa-alueittain**	**11**
3.1	Pohjoisosa	11
3.2	Itäosa	12
3.3	Länsiosa	13
4.	**Yhteenveto ja jatkotoimenpide-ehdotukset**	**15**
5.	**Viitteet**	**16**

Sanastoa
Tietoa liito-oravasta

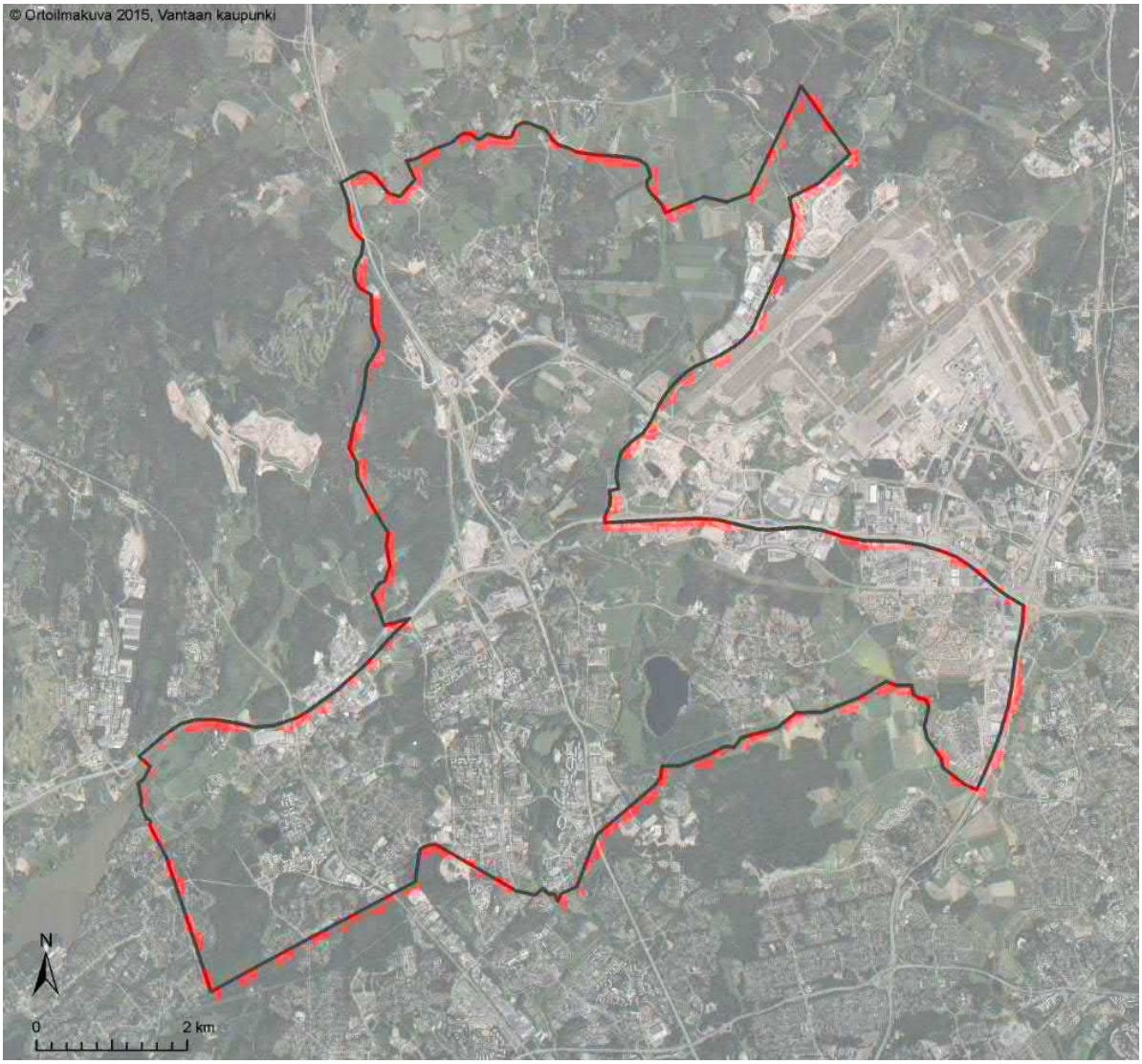
LIITTEET

Liite 1. Pohjoisosan yleiskartta 1:30 000 (A3)
Liite 2. Pohjoisosan kohdekortit
Liite 3. Itä- ja länsiosan yleiskartta 1:30 000 (A3)
Liite 4. Itäosan kohdekortit
Liite 5. Länsiosan kohdekortit
Liite 6. Pohjoisosan toimenpide-ehdotukset, kartta
Liite 7. Itä- ja länsiosan toimenpide-ehdotukset, kartta
Liite 8. Pohjoisosan aluerajauskartta
Liite 9. Itä- ja länsiosan aluerajauskartta
Liite 10. Maastotöiden selvitysperiaatteet

1. JOHDANTO

1.1 Selvityksen tausta ja tavoitteet

Myyrmäen-Ylästön-Kivistön alueen liito-oravaselvityksen taustalla on kehittyvän maankäytön ja liito-oravan elinolosuhteiden turvaamisen kokonaistarkastelu selvitysalueella. Työn tavoitteena on selvittää liito-oravan kannalta tärkeät kohteet - liito-oravan ydinalueet, elinympäristöt, kulkuyhteydet ja niistä muodostuva elinympäristöverkosto - kaavoituksen ja maankäytön, muun suunnittelun ja liito-oravan suojelun yhteensovittamiseksi. Selvitysalue kattaa Vantaan Kehä III:n eteläpuoliset osat Tuusulanväylän länsipuolella sekä Kehä III:n pohjoispuolelta Petikon ja Kivistön välisen alueen, Kivistön alueet ja Vantaanjokilaakson välillä Kehä III - Myllykylä.



Kuva 1. Selvitysalueen rajaus.

Selvityksen tavoitteena on ollut tunnistaa tausta-aineistojen (mm. tiedossa olevat liito-oravahavainnot, puustotiedot, kasvupaikkatiedot, metsäsuunnitelmat) sekä vuoden 2016 helmikuun lopun ja toukokuun lopun välisenä aikana tehtyjen maastotöiden perusteella:

- asutut liito-oravan elinympäristöt
- soveltuvat elinympäristöt
- elinalueiden ja potentiaalisten elinympäristöjen väliset kulkuyhteydet.

Em. tarkastelujen perusteella on muodostettu kokonaiskuva liito-oravan alueellisesta elinympäristöverkostosta, jonka pohjalta voidaan yhteensovittaa maankäyttöä ja lajin elinkykyä selvitysalueella. Kokonaisuudessaan selvityksen tarkoituksena on tuottaa lajin esiintymisestä sellaista tietoa, joka palvelisi mahdollisimman hyvin ja suunnittelun kannalta ennakoivasti maankäytön suunnittelua selvitysalueella.

Liito-oravan suojelustatus ja sen merkitys maankäytön kannalta

Lainsäädäntö ja lainsäädäntöohjeet rajoittavat melko voimakkaasti maankäyttöä niillä kohteilla, joilla liito-oravaa esiintyy. Liito-orava on Suomessa silmälläpidettäväksi luokiteltu laji ja EU:n yhteisön tärkeänä pitämä laji, jonka suojelustatus on korkein mahdollinen. Liito-orava on EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IVa mukainen laji. Liitteen II tavoite on säilyttää lajien elinympäristöjä (Natura 2000-verkosto). Liitteen IV tavoite on suojella lajin yksilöitä tai lajin elinkierron kannalta keskeisiä, elinympäristöjä suppeampia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. (Jokinen 2012, Ympäristöministeriö 2005). Liitteen IV lajien, kuten liito-oravan, lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat aina suojeltuja, vaikka niitä ei olisi ennen maankäytön suunnittelua tunnistettu. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämisen kielto on luonnonsuojelulain 49 §:ssä. Kielto on voimassa kaikkialla ilman erikseen tehtäviä viranomaispäätöksiä lisääntymis- ja levähdyspaikan sijainnista. Kielto koskee kaikkia toimijoita (valtiota, kaupunkeja ja yksityisiä maanomistajia) ja kaikkea toimintaa, mikä voi hävittää tai heikentää lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. (Jokinen 2012, Ympäristöministeriö 2005) Tilanteessa, jossa ollaan epävarmoja siitä, onko kohde liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka tai heikentääkö tai hävittääkö toiminta sitä, vastaava viranomainen ottaa kantaa, mikä on liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka ja milloin toiminta heikentää tai hävittää sitä. Viranomainen antaa lausuntonsa aina tapauskohtaisesti. (Jokinen 2012, Ympäristöministeriö 2005)

Lajin ominaispiirteiden ja elinpiirien vuoksi, on syytä ottaa huomioon, että myös metsäisten kulkuyhteyksien katkaiseminen voidaan tulkita lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämiseksi – etenkin jos katkaistava metsäinen kulkuyhteys on ainoa lisääntymis- ja levähdyspaikan ja muun, paikkaa ympäröivän metsäalueiden verkoston välillä.

Etenkin kaupunkialueilla, joilla liito-oravaa esiintyy, tulee vastaan tilanteita, joissa maankäytön kehittämisen tarpeet ja liito-oravan elintarpeet ovat yhteensovituksen kannalta ongelmallisia. Tällöin viranomaisen tehtävänä on arvioida suunnitellun maankäytön merkittävyys suhteessa liito-oravaan kohdistuvaan haittaan. Mm. yleisen edun kannalta merkittävien maankäyttöhankkeiden kohdalla viranomainen voi myöntää luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukaisen poikkeusluvan lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämiselle tai hävittämiselle. Usein heikentämistä tai hävittämistä koskevia päätöksiä joudutaan tekemään ilman laajamittaisempia lajin esiintymistietoja ja tietoa lajin käyttämistä alueista, jolloin maankäytön liito-oravaan kohdistuvat vaikutukset saattavat olla puutteellisesti tunnistettu.

Tämän raportin sisältämän elinympäristöverkoston tunnistamisen tarkoituksena on tuottaa sellaista tietoa, joka palvelisi samalla sekä liito-oravakannan säilymisedellytyksiä että maankäyttöä selvitysalueella. Elinympäristöverkoston osoittaminen ensisijaisesti viheralueverkoston (mm. virkistysalueet, puistot, suojelualueet) alueille perustuu verkoston toimivuuden turvaamiseen myös tulevaisuudessa. Lajin tunnettujen esiintymisalueiden, lajille hyvin soveltuvien, mutta toistaiseksi asumattomien elinympäristöjen, laadultaan kehittyvien elinympäristöjen ja kehitettävien kulkuyhteyksien tunnistamisen tarkoituksena on sekä tuottaa tietoa maankäytön suunnitteluun ja sen vaikutusten arviointiin, mutta myös mahdollistaa joustavuutta maankäytön ja liito-oravan säilymisen yhteensovittamiseksi. Esimerkiksi lajin elinympäristöksi soveltuvien metsäkohteiden hoitotoimissa voidaan huomioida lajin elinympäristövaatimuksia, jolloin metsänhoitotoimet näillä kohteilla ylläpitävät tai parantavat niiden laatua lajin mahdollisina elinympäristöinä. Myös lajin kulkuyhteyksien huomioiminen ja kehittäminen parantaa lajin säilymiskykyä alueella. Laaja-alainen, elinympäristöverkoston kautta tehtävä lajin säilymisedellytysten tarkastelu, verkoston ylläpito ja kehittäminen luo joustavuutta myös maankäytön suunnitteluun ja mahdollisiin poikkeuslupien yhteydessä tehtäviin vaikutusten arviointeihin.

1.2 Työvaiheet ja käytetyt lähtöaineistot

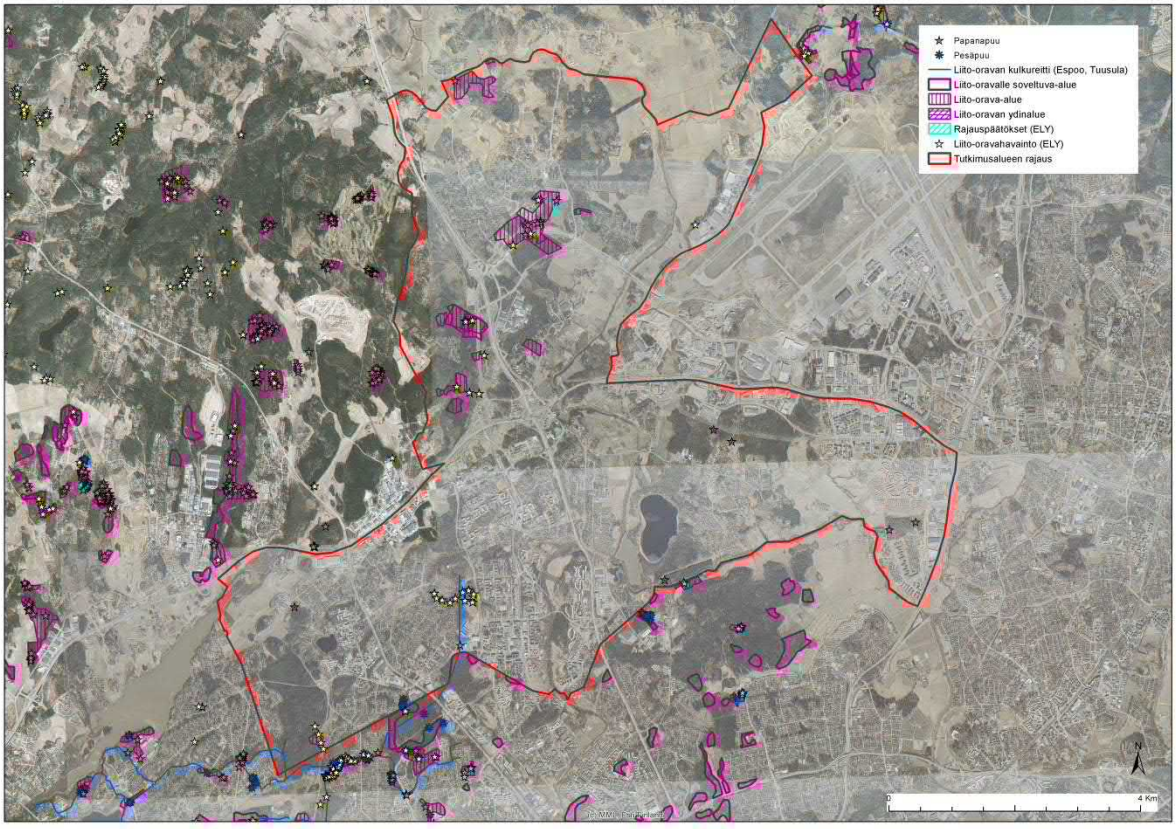
Liito-oravaselvitys jakautui kolmeen vaiheeseen: esiselvitykseen, maastoselvitykseen ja raportointiin.

Esiselvitys

Esiselvityksen tarkoituksena oli lähtötietoaineistojen avulla tunnistaa ne metsäiset kohteet, joille maastoselvitykset kohdennettaisiin. Esiselvityksen lähtotietoaineistot käsittivät sekä liito-oravahavaintoja koskevia aineistoja että metsäisten kohteiden laatua kuvaavia aineistoja.

Liito-oravan esiintymistietoja koskevia lähtötietoaineistoja olivat:
- Uudenmaan liito-oravahavaintojen rekisteri, Uudenmaan ELY-keskus
- Liito-oravahavainnot selvitysalueelta, Suomen ympäristökeskus
- Vantaan liito-oravahavainnot 2000 - 2015, Vantaan ympäristökeskus
- Espoon liito-oravatiedot 1990- 2015, Espoon ympäristökeskus
- Helsingin kaupungin liito-oravahavainnot 2014- 2015, Helsingin ympäristökeskus
- Tuusulan kaupungin liito-oravahavainnot 2000-2015, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Edellä mainituista aineistoista Tuusulan kaupungin havainnot koskevat Tuusulan osayleiskaava-alueita koskevien liito-oravaselvitysten havaintoja 2013-2014 (Faunatica 2015). Muita selvitysalueen lajin esiintymistä koskevia lähtötietoja olivat Keijo Savolan ilmoittamat havainnot talvelta 2014/2015, Jyri Mikkolan aiemmat kartoitustiedot Raappavuorenpuiston alueelta (Mikkolan aineistoja ei ollut paikkatietona, eikä siten ole esitetty kuvassa 2) sekä Markku Heinosen selvityksen aikana Vantaan ympäristökeskukselle toimittamat havainnot. Yhdistetty lähtötietoaineisto on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Esiselvitysvaiheen yhdistetty lähtötietoaineisto.

Saatujen liito-oravahavaintotietojen rinnalla hyödynnettiin metsien ja puustoisten alueiden rakennetta kuvaavia aineistoja. Näihin kuuluivat:
- metsäkuviotiedot (sis. kasvupaikkatiedot), Vantaan kaupunki
- valtakunnallisen metsäinventointien (VMI) puustotiedot, Metsäntutkimuslaitos
- laserkeilausaineistot, Vantaan kaupunki
- ortoilmakuvat, Vantaan kaupunki
- peruskartat, Maanmittauslaitos

Esiselvityksessä lähtötietoja analysoitiin ja lopputuloksena oli alustava rajaus liito-oravalle mahdollisesti soveltuvista metsäkohteista maastoselvityksiä varten. Edellä mainituista aineistoista laserkeilausaineistoa hyödynnettiin kulkuyhteyksien toimivuustarkasteluissa. Työssä käytettiin laserkeilausaineiston leikattua versiota, jossa oli mukana pistetieto yli 10 m korkeasta puustosta.

Lähtötietoanalyysin jälkeen esiselvitykseen sisältyi työpalavereja Vantaan kaupungin edustajien kanssa. Työpalaverien tarkoituksena oli tunnistaa niitä kohteita, joilla

- maankäyttöä on lähtötiedoista poiketen jo kohdistettu (rakennusalueet, hakkuut, yms.)
- maankäytön suunnittelu on jo pitkällä (asemakaavojen valmistelu, rakennusluvitetut kohteet, yms.)
- maankäyttöä tai sen muutoksia on suunniteltu lähitulevaisuudessa (Vantaan alueilla ja kaupungin rajojen tuntumassa)
- esiselvityksen arvio kohteen laadusta liito-oravan elinympäristönä poikkeaa paikalla käyneen käsityksestä

Selvityksen maastotöiden kohdentamisen, johtopäätösten ja toimenpide-ehdotusten kannalta työpalaverien anti oli erittäin merkityksellistä. Palavereissa esitettyjen tietojen avulla kyettiin maastoselvitysvaiheessa priorisoimaan kohteita muuttuvan maankäytön kannalta kriittisempiin kohteisiin ja ennakoivasti tunnistamaan maankäytön mahdollisia vaikutuksia.

Maastoselvitykset

Maastoselvitykset ajoittuivat helmi-toukokuulle 2016, ja ne kattoivat yhteensä n. 900 ha. Maastotyöt kohdennettiin ensisijaisesti esiselvityksessä liito-oravalle potentiaalisiksi tunnistetuille kohteille. Maastotöiden aikana käytiin kuitenkin läpi myös sellaisia kohteita, jotka maastossa havaittiin liito-oravalle sopiviksi tai mahdollisesti sopiviksi elinympäristöiksi, mutta, jotka eivät olleet sisältyneet esiselvityksessä tunnistettuihin kohteisiin. Maastossa selvitettiin liito-oravan esiintymistä, luokiteltiin selvityskohteiden soveltuvuutta liito-oravan elinympäristönä ja arvioitiin elinympäristöjen välisten kulkuyhteyksien toimivuutta. Maastotöiden selvitysperiaatteita on esitelty tarkemmin liitteessä 8. Liito-oravan esiintymistä selvitettiin etsimällä lajin jätöksiä puiden juurilta ja alta lajille soveltuvissa elinympäristöissä. Liito-oravien papanat olivat hyvin havaittavissa toukokuun puoliväliin saakka, minkä jälkeen havaintoja tehtiin pääasiassa kuusten juurilta – metsän suojaisuudesta ja kasvupaikasta riippuen. Maastohavaintojen perusteella kuvioitiin ydinalueet, elinympäristörajaukset, soveltuvat alueet (I- ja II-luokka), liikkumisalueet, elinympäristöä täydentävät korttelialueet sekä kulkuyhteydet. Kulkuyhteyksien toimivuuden arviointia varten tehtiin lisäksi erillisiä maastokäyntejä kesä- ja elokuussa.



Kuva 3. Esimerkit papanapuuhavainnoista (vasen selvitysalueen itäosasta helmikuulta; oikea länsiosasta toukokuulta)

Selvityksen raportointivaihe ajoittui kesä-elokuulle. Työpalaveri ELY-keskuksen kanssa pidettiin 28.6.2016.

1.3 Selvityksessä käytetyt rajauskriteerit

Työssä on käytetty seuraavia elinympäristöverkoston rajauskriteerejä:

- Liito-oravan **ydinalue**: liito-oravan asuttama, yhtenäinen, eniten käytetty elinalueen osa. Sisältää havaitut, käytössä olleet kolopuut. Tavoitekoko on 1-2 ha.
- Liito-oravan **elinympäristörajaus**: ydinalueen sisältävä yhtenäinen alue, joka ylläpidetään ja säilytetään lajille soveltuvana. Sisältää mahdollisuuksien mukaan soveltuvaa elinympäristöä. Tavoitekoko 5-10 ha.
- Liito-oravalle **hyvin soveltuva elinympäristö**: ei havaintoja lajista mutta puuston rakennepiirteiden puolesta lajille tyypillistä elinympäristöä (haapa, muut ravintopuut, kuusi).
- **Kehittyvä elinympäristö**: puusto nuorempaa tai yksipuolisempaa (mm. kuusettomat haavikot) kuin hyvin soveltuvassa elinympäristöluokassa. Puustonpiirteiden perusteella kohde voi tulevaisuudessa kehittyä hyvin osveltuvaksi elinympäristöksi, mikäli asia huomioidaan metsänhoitotoimissa.
- **Liikkumisympäristö**: Puuston korkeus yli 10 m, mutta alue ei puuston nuoruuden tai puulajisuhteiden perusteella sovellu elinympäristöksi.
- **Säilytettävä, tärkeä yhteys**: olemassa oleva yhteys, joka on todettu toimivaksi. Puusto on vähintään 10 metrin korkuista ja enintään korkeutensa etäisyydellä toisistaan. Yhteyden minimileveys on 20 – 50 m, pääasiassa yhteys sijoittuu kuitenkin metsäisille alueille. Tärkeät yhteydet ovat pääasiallisesti ydinalueiden välisiä yhteyksiä sekä ydinalueiden ja hyvin soveltuvien alueiden välisiä yhteyksiä.
- **Kehitettävä yhteys**: Pääosin olemassa oleva yhteys, jonka heikentyneitä tai aukkoisia osia tulee vahvistaa istutuksin.
- **Rakennettava yhteys**: nykyhetkellä puuttuva tai lähes kokonaan puuttuva yhteys, jonka tarve on kuitenkin tunnistettu elinympäristöverkoston kokonaistarkastelussa.
- **Dispersaaliyhteys**: Puuston mataluuden, yhteyden kapeuden ja/tai yhteyden pituuden vuoksi pääasiassa vain nuorille, omaa reviiriään hakeville liito-oraville soveltuva kulkuyhteys.
- **Pääväylien ylitysalueet**: Leveiden liikenneväylien ylityskohdat, jotka jaettu alaluokkiin toimivat ja mahdollisesti toimivat pääväylien ylitysalueet.

1.4 Raportin rakenne

Raportin luvussa 2 esitetään yleiskuva selvitysalueen liito-oravan elinympäristöverkostosta ja sen liittymisestä laajempaan pääkaupunkiseudun elinympäristöverkostoon. Luku 2 sisältää lisäksi selvitysalueen ominaispiirteet liito-oravan elinympäristönä, maankäytön kehitysnäkymät sekä elinympäristöverkoston kriittiset kohteet.

Luvussa 3 esitetään tarkemmat osa-aluekohtaiset (pohjoinen, itä, länsi) kuvaukset liito-oravien elinympäristöverkostosta. Selvityksen tulosten esittäminen perustuu karttaesityksiin ja niihin liittyviin kohdekortteihin, joissa kuvataan nykytilan lisäksi liito-oravan maankäytön kannalta huomioitavat kohteet ja toimenpide-ehdotukset. Luvussa 4 esitetään yhteenveto ja kooste jatkotoimenpide-ehdotuksista.

2. YLEISKUVA LIITO-ORAVAN ELINYMPÄRISTÖVERKOSTOSTA SELVITYSALUEELLA

2.1 Liito-oravan esiintyminen pääkaupunkiseudulla

Tietämys liito-oravan elinympäristöverkostosta on vahvistunut viime vuosina merkittävästi mm. pääkaupunkiseudun kaupunkien laatimien liito-oravaselvitysten sekä tieteellisten tutkimusten myötä. Mm. pääkaupunkiseudun kaupungit ja Tampereen kaupunkiseutu ovat selvittäneet liito-oravan esiintymistä erityisesti kaupunkirakenteessa. Viimeaikaisten selvitysten tulkinnat osoittavat merkkejä siitä, että:

- kaupunkimaisen elinympäristön osuus ei välttämättä vähennä liito-oravan esiintymistodennäköisyyttä vaan oleellista on liikkumiseen sopivan metsän määrä (Mäkeläinen 2016)
- liito-oravakanta ja lajin esiintymiskuva ovat dynaamisia, kun nuoret yksilöt perustavat uusia elinpiirejä, vastaavasti hyväkin elinympäristö voi jäädä asuttamatta reviirinhaltijan kuoltua. Esiintymispaikkojen sijainti voi muuttua sitä mukaa kun elinympäristöjä tuhoutuu ja uusia kehittyy. Osa heikentyneistä paikoista voi muuttua aikaa myöden asuinkelpoisiksi, soveltuvia elinpiirejä syntyy myös puuston kasvun myötä pihoihin ja kaupunkirakenteen sisäisille reunavyöhykkeille (esim. Vantaan kaupunki 2005; Suomen ympäristö 2007)
- Länsi-Vantaalla vahvin liito-oravakanta on Espooseen rajautuvalla Askisto-Vestra alueella, jonka itäpuolella on pienempiä ja hajanaisempia esiintymispaikkojen kokonaisuuksia (Petikko-Kivistö, Seutula-Kuhajoki, Riipilä) (Vantaan kaupunki 2005)
- Espoossa ja hiljattain myös Helsingissä on merkkejä liito-oravakannan vahvistumisesta ja itään päin levittäytymisestä. Liito-oravan kyky ylittää valtaväyliä ja sopeutua puistomaisiin ympäristöihin on osoittautunut hyväksi (Helsingin kaupunki 2016).

Pääkaupunkiseudulla liito-oravan esiintyminen on painottunut alueen länsiosiin. Liito-oravan perinteisempinä esiintymisalueina on pidetty Nuuksion, Vestran ja Petikon laajoja metsäalueita. Näiden ohella lajia tavattiin ennen vuotta 1996 ainakin Kirkkonummen, Vantaan Reunan ja satunnaisesti myös Kauniaisten ja Espoon Bodominjärven alueilla. Sittemmin lajia on havaittu myös mm. Tuusulan ja Järvenpään suunnalla. Espoon kaupungin alueilla teetetyissä liito-oravaselvityksissä havaittiin vuoden 2010 kieppeillä tuntuva muutos. Lajista tehtiin havaintoja sellaisilla alueilla, joilla lajista ei aiemmissa selvityksissä ollut tehty havaintoja. Tällä vuosikymmenellä Espoossa tehtyjen liito-oravaselvitysten tulokset viittasivat siihen, että lajin esiintymisalue oli laajentumassa kaupungin virkistysmetsiin ja kaupunkirakenteen viheralueille nopeasti. Selvitysten tulokset viittasivat siihen, että liito-orava oli levittäytymässä kohti itää. Lajin esiintymisalueen laajentumisesta lännestä itään on selkeitä merkkejä myös Helsingin alueella tehdyissä selvityksessä (Lammi 2014). Mielenkiintoisena yksityiskohtana voidaan tosin todeta, että Sipoonkorven alueelta lajista ei tiettävästi ole missään vaiheessa tehty havaintoja.

Vantaan alueella lajin aiemmin tunnettuja elinalueita ovat olleet jo edellä kin mainitut Petikon ja Vestran alueiden laajat metsäalueet sekä Reunan ja Kivistön alueet. Kaupunkirakenteen sisällä havaintoja on tehty Raappavuorten alueella Myyrmäen suuralueella ja Kivistön alueella.

Kehärataa ja Kivistön alueiden maankäyttöä silmälläpitäen on tehty liito-oravaselvityksiä ja alueen paikallisen liito-oravakannan seurantaa useiden vuosien ajan. Viime vuosina selvitysten tulokset viittasivat siihen, että liito-oravan aiemmat esiintymät alueella olisivat vähitellen autioitumassa. Tässä selvityksessä on kuitenkin löydetty uusia esiintymiä.

Huomattakoon, että liito-oravan suuren mittakaavan levinnäisyysmuutosten tulkinta sisältää epävarmuuksia. 1980- ja vielä 1990-luvullakin liito-oravaa koskevia selvityksiä ei maankäyttöä varten juurikaan teetetty ja tiedot tämän aikakauden esiintymisestä perustuvat hajanaisempaan havaintoaineistoon. Onkin oletettavaa, että lajia on tavattu lähtötietoaineistojen tietoja laajemmin pääkaupunkiseudun laajimmilla metsäalueilla – Sipoonkorpea lukuun ottamatta. On kuitenkin hyvin todennäköistä, että Espoon 2010-luvulla havaittu liito-oravan levittäytyminen kaupunkirakenteen sisällä itään ja edelleen Helsinkiin on ollut kuvatun kaltaista.

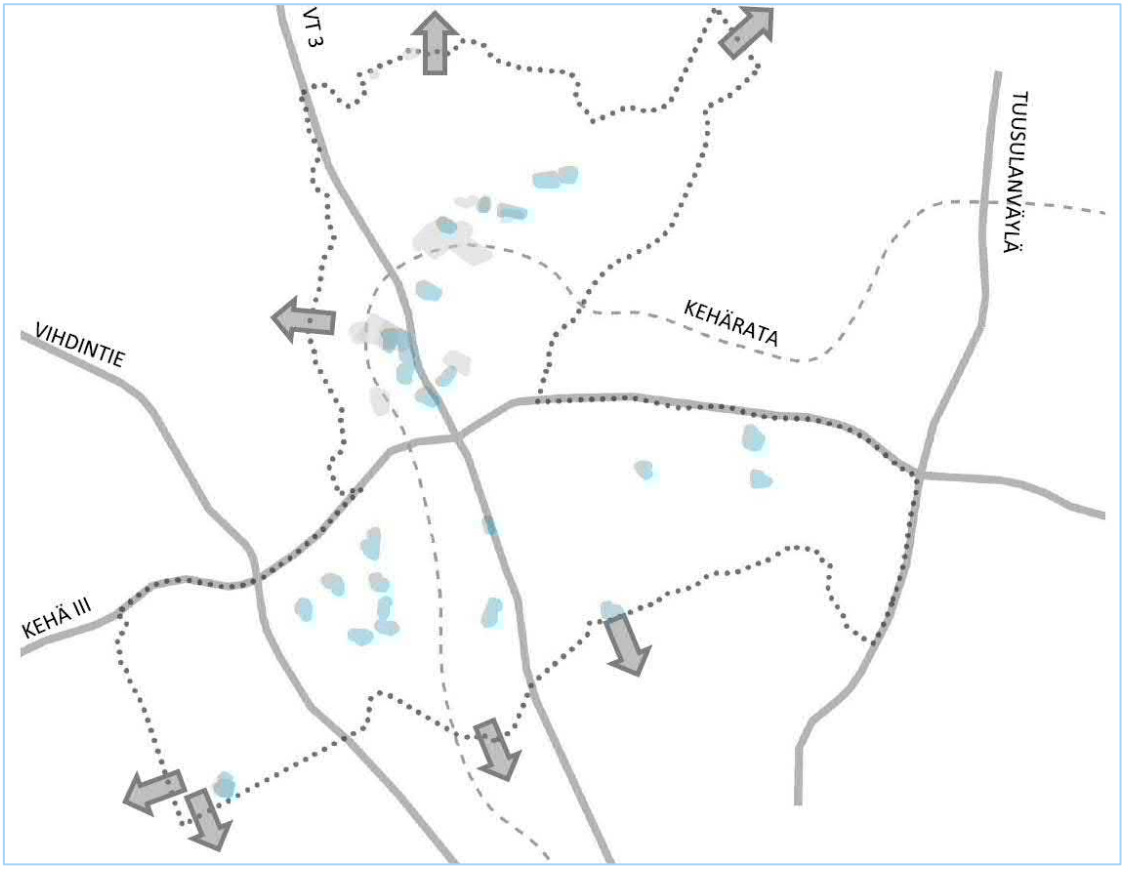
2.2 Liito-oravan elinympäristöverkosto selvitysalueella

Tämän liito-oravaselvityksen alue sijaitsee pääkaupunkiseudun ja Vantaan vahvimman liito-oravakeskittymän itäpuolella, tukeutuen ensisijaisesti Petikon kautta läntisimmän Vantaan ja edelleen Espoon liito-orava-alueisiin. Myös selvitysalueen eteläosissa on hyvin toimivia kulkuyhteyksiä Espoon ja Helsingin puoleisiin elinympäristöverkostoihin.

Liito-orava-alueiden keskittymät

Työn esiselvitysvaiheessa kootusta aiempien havaintojen yhdistelmästä voitiin hahmottaa kolme lajin esiintymiskeskittymää: Kivistö, Myllymäki-Vehkala sekä Raappavuorenpuisto/Pellaksen reuna. Keväällä 2016 tehdyillä maastokäynneillä tehtiin havaintoja uusista elinympäristöistä:

- pohjoisosassa uusia ydinalueita Kivistössä sekä Lapinpuistossa ja Hämeenlinnanväylän länsipuolella Myllymäen alueella.
- itäosassa uusi ydinalue Pitkäkoskella Silvolanjärven eteläpuolella Vantaanjokivarressa, Tuulensuunpuisto Krakanojan varrella sekä Krakanpuiston ydinalue ja Hakasuonkallion ydinalue Ylästössä.
- länsiosassa uusia ydinalueita havaittiin Kukintien varrelta aivan Hämeenlinnanväylän läheisyydessä, Raappavuoressa ja Varistonniityllä sekä Kaivospuistossa.



Kuva 4. Kaaviomainen esitys liito-oravan esiintymispaikkojen kokonaisuuksista (harmaat eli vanhat havainnot, siniset eli kevään 2016 havainnot) sekä yhteystarpeista selvitysalueelta ympäröiville alueille. Keskeisimmät liito-oravakeskittymät sijoittuvat Myllymäen, Kivistön ja Raappavuoren alueille, mutta myös selvitysalueen itäosassa on liito-orava-alueita.

Ydinalueiden väliset yhteydet

Tarkasteltaessa ydinalueiden ja elinympäristöjen välisiä yhteyksiä selvitysalueen sisällä suhteessa yleiskaavojen viheralueverkostoon, voidaan todeta että pääsääntöisesti yhteydet sijoittuvat lähivirkistysalueille, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueille, luonnonsuojelualueille tai luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeille alueille. Paikoin yhteydet sijoittuvat suojaviheralueille tai rakennettavan yhteyden kohdalla maatalous- tai liikennealueelle.

2.3 Selvitysalueen maankäytön kehitysnäkymät

Selvitysalueelle sijoittuu Vantaan voimakkaimmin kehittyviä alueita. Itäosassa Tammisto ja Pakkala ovat suurelta osin jo rakentuneita ja itäosan asuinalueiden laajentuminen on lähitulevaisuudessa maltillista. Kehä III:n varsi kehittyy työpaikka- ja palvelualueena kytkeytyen kehittyvään Aviapolikseen. Länsiosassa maankäyttö tiivistyy kun yhdyskuntarakennetta eheytetään. Etenkin länsiosassa vanhoja paikallis- ja aluekeskuksia uudistetaan täydennysrakentamisella. Pohjoisosassa jatkuu voimakas maankäytön kehittäminen Kivistön uuden keskustan ja Kehäradan muiden asemanseutujen rakentamisen jatkuessa vilkkaana. Vehkalan aseman itäpuolelle on suunniteltu monipuolista työpaikka-aluetta. (Vantaan kaupunki 2016)

2.4 Päätieverkon kehittäminen

Päätieverkon kehittämisen näkökulmasta selvitettiin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015:ssa esitetyt väylien parantamistoimenpiteet selvitysalueella. Näitä ovat:

- Hämeenlinnanväylä:
    - Kehä I – Kaivoksela (kaudella 2016-2025): lisäkaistat + meluntorjunta (TS 2009)
    - Kaivoksela – Kehä III (kaudella 2026-2040): lisäkaistat (YS 2008), Kuninkaantammen ETL + ”Pikkukakkonen”
    - Kehä III - Luhtaanmäki (kaudella 2026-2040): lisäkaistat, meluntorjunta
    - Kehä II jatke (ei sisälly HLJ 2015 hankekoreihin), rakentaminen epätodennäköistä ennen v. 2040, mutta ns. Pikkukakkonen eli yhteys Kuninkaantammesta Myyrmäen Korutielle todennäköinen
- Tuusulanväylä
    - Tuomarinkylä – Kehä III (kaudella 2026-2040) välille lisäkaistat ajoratojen välistä keskikaistaa kaventamalla (kehittämisselvitys 1999, päivitettävä)
- Vihdintie
    - Haaga – Kehä III (kaudella 2016-2025): pienet toimet (pysäkit, alikulut, kvl-yhteydet, melusuojaus) (TS 2006, toimenpideselvitys 2013)
    - Haaga – Kehä III (kaudella 2026-2040): eritasoliittymät, lisäkaistat, uudet maankäyttöliittymät (TS 2006, KII jatkeen YS 2010)
- Kehä III
    - Kaudella 2026-2040 3. vaihe: lisäkaistat, liittymä- ja ramppijärjestelyt, meluntorjunta Vanhakartano (Espoo) – Vantaankoski - Pakkala (TS)

Edellämainituista tieverkon kehittämiskohteista merkityksellisimpiä liito-oravan elinympäristöverkoston kannalta ovat

- Hämeenlinnanväylällä toimiva ylityspaikka Kaivokselan pohjoisosan kohdalla Djupbäck ⇔ Hankapuisto, toimiva ylityspaikka Martinlaakson tasalla Kukinniitty ⇔ Koukkuniitty sekä mahdollisesti toimiva ylityspaikka Myllymäenpuisto ⇔ Vantaanpuisto.
- Vihdintiellä rakennettavan yhteyden ylityspaikka Lammasojan kohdalla Pähkinärinteessä.
- Kehä II:n jatkeen tai ns. Pikkukakkosen suunnittelussa on otettava huomioon Mätäojan varren ekologisen yhteyden jatkuvuus.

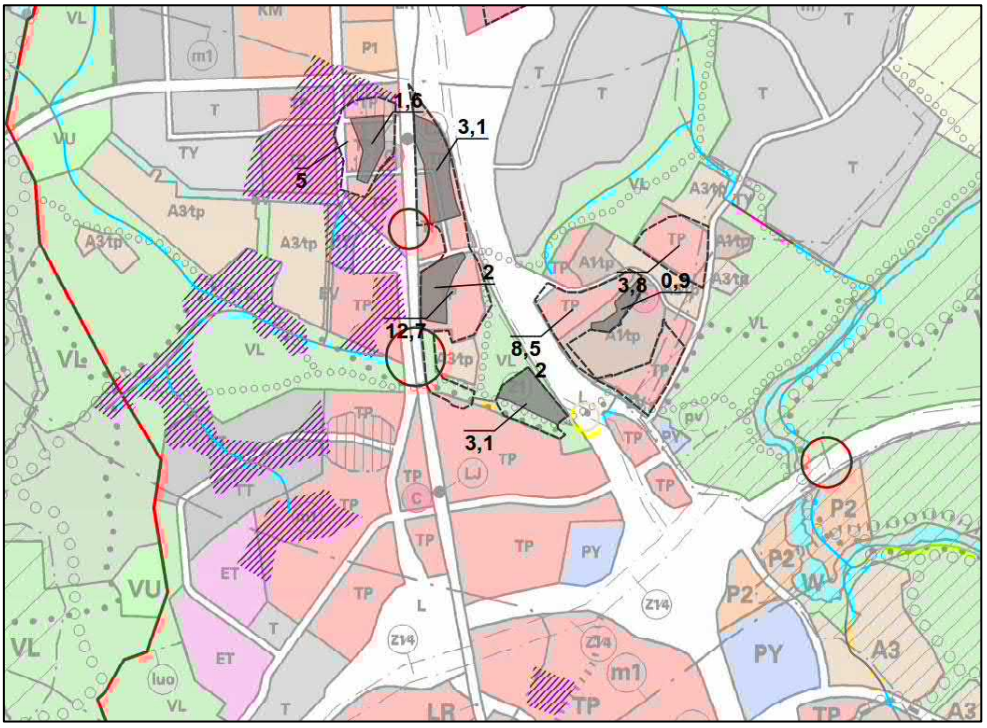
2.5 Elinympäristöverkoston ja maankäytön yhteensovittamistarpeet

Elinympäristöverkoston osalta maankäytön jatkosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon seuraavat kohteet:

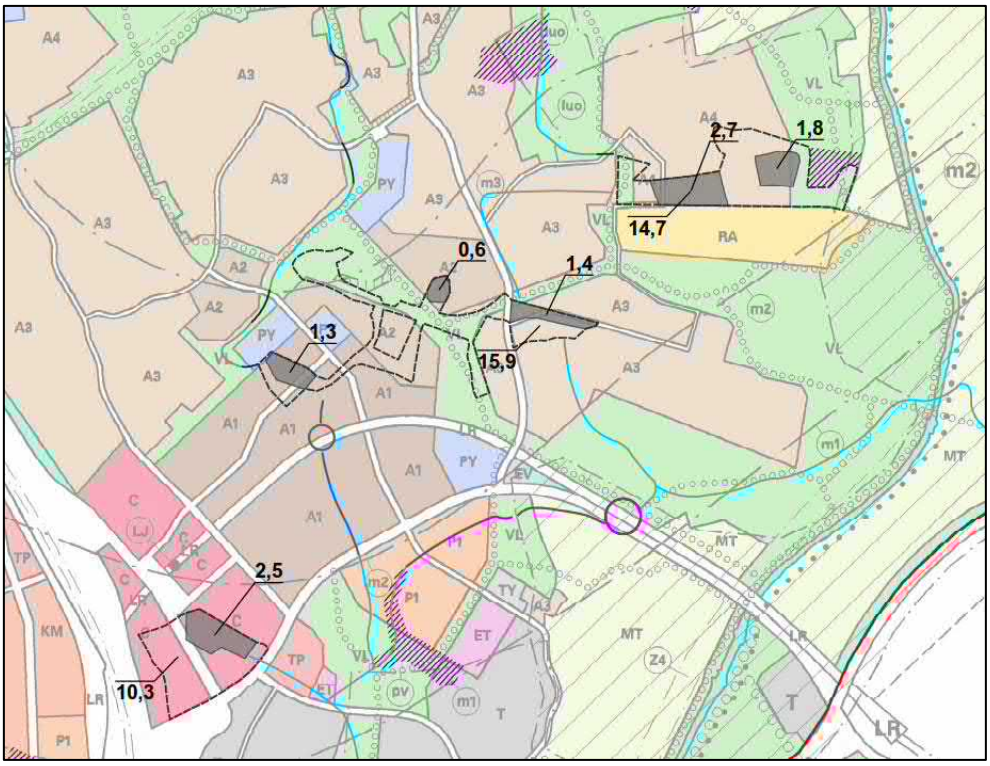
- pohjoisosassa Myllymäessä, Vehkalassa ja Kivistössä ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet (erityisesti kulkuyhteys Petas-Myllymäki-Vantaanpuisto-Kehä III)
- itäosassa yhteys Ylästöntien ja Silvolan välissä sekä Vantaanlaakson läntisempi yhteys Kehä III:n suuntaan.

- länsiosassa Kaivokselan ydinalueet, elinympäristöt ja yhteydet; Raappavuorentien oikaisun ja Martinlaakson länsireunan mahdollisen täydennysrakentamisen suhde ydinalueisiin, elinympäristöihin ja yhteyksiin

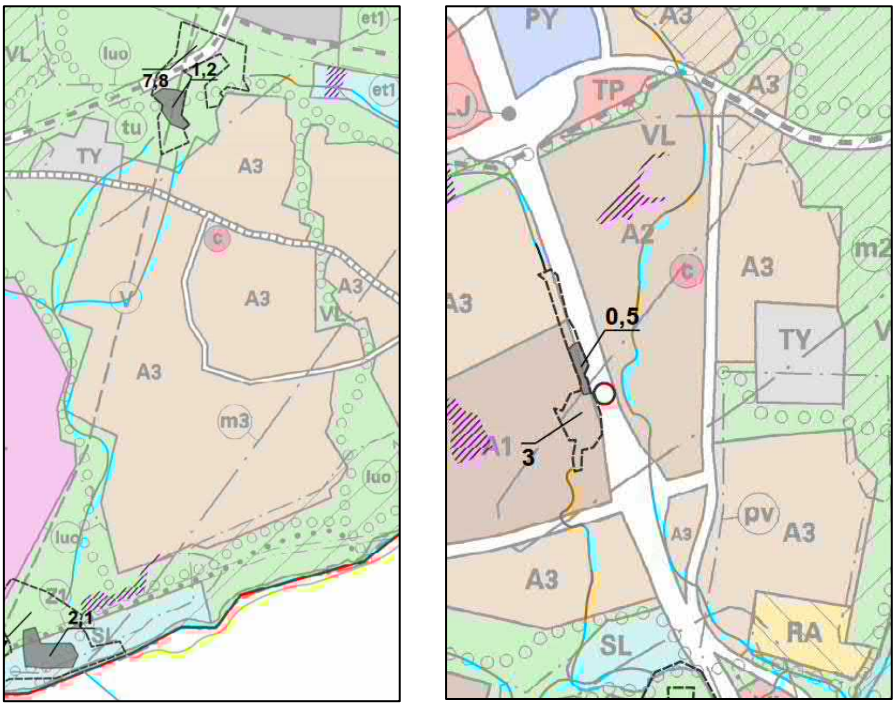
Em. kohteet on esitetty seuraavissa karttaotteissa yleiskaavavarausten päällä. Yksityiskohtaisemmin kohteet on kuvattu luvussa 3.



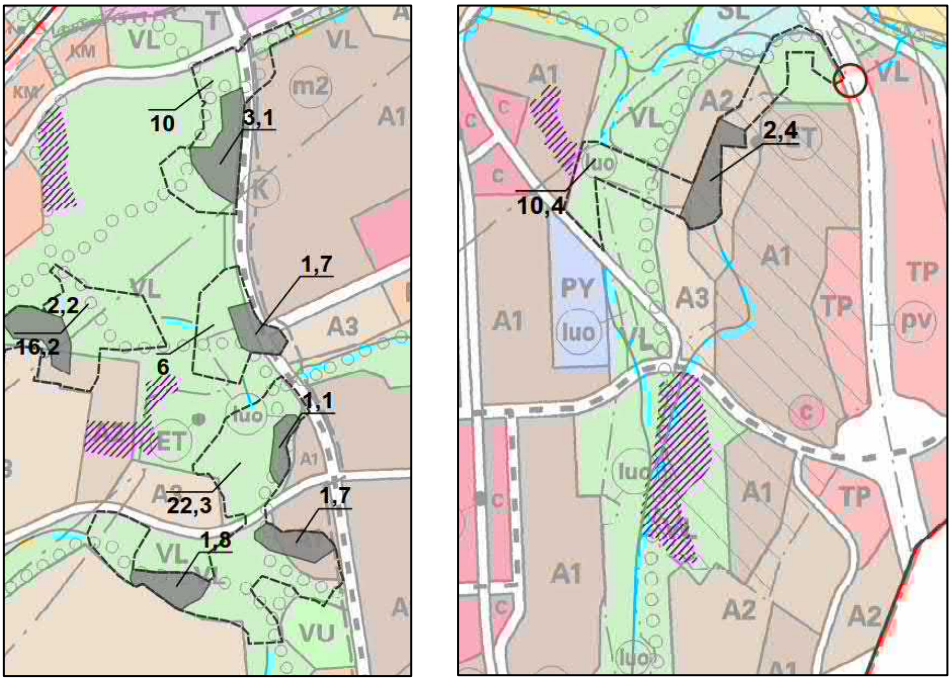
Kuva 5. Yleiskaava ja liito-oravaverkosto Myllymäen / Vehkalan kohdalla



Kuva 6. Yleiskaava ja liito-oravaverkosto Kivistön alueella.



Kuva 7. Yleiskaava ja liito-oravaverkosto Ylästön (vasen) ja Vantaanlaakson (oikea) kohdalla.



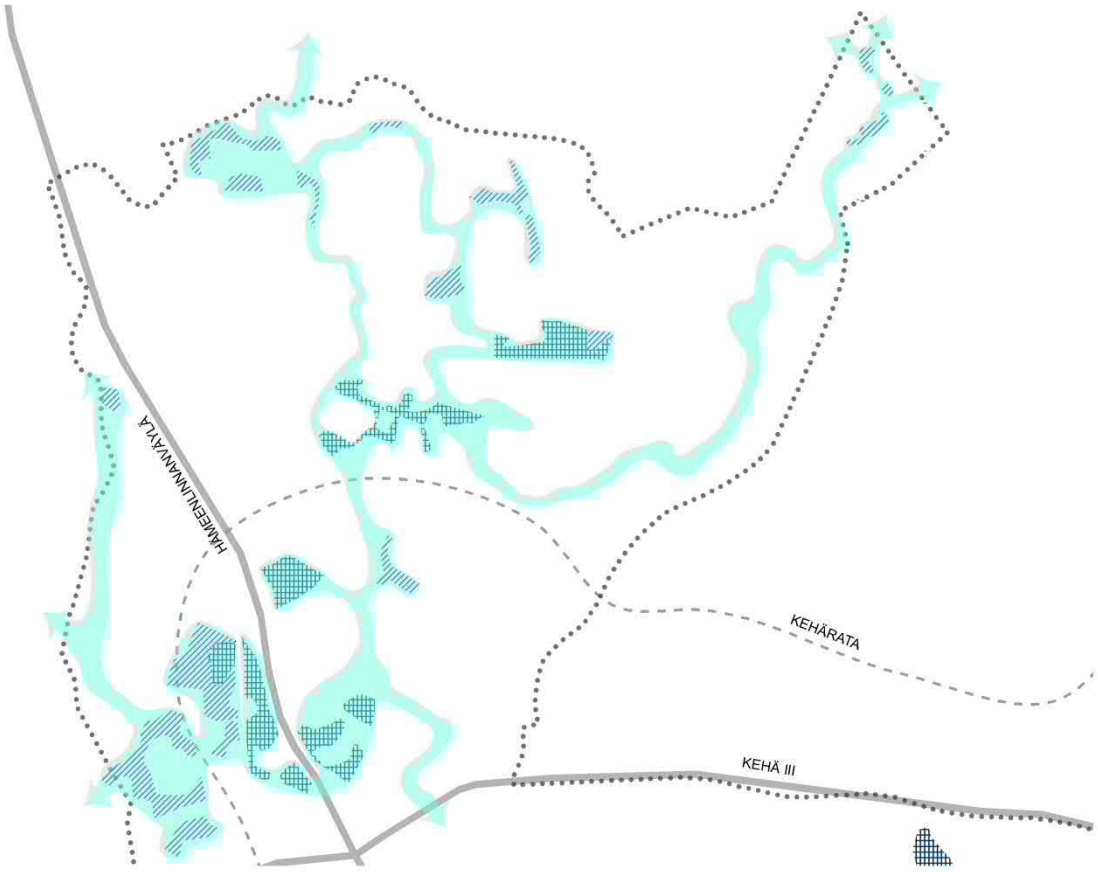
Kuva 8. Yleiskaava ja liito-oravaverkosto Raappavuorentie (vasen) ja Kaivokselan (oikea) kohdalla.

3. LIITO-ORAVAN ELINYMPÄRISTÖVERKOSTOT JA TOIMENPIDESUOSITUKSET OSA-ALUEITTAIN

3.1 Pohjoisosa

Selvitysalueen pohjoisosaa rajaavat etelässä Kehä III, idässä Katriinantie, Myllykyläntie ja kaupungin raja, lännessä Petikonmetsä ja pohjoisessa Vantaanjoki. Pohjoisosaan kuuluvia kaupunginosia ovat Piispankylä, Keimola, Kivistö, Lapinkylä ja Myllymäki sekä osin Kiila. Aluetta halkovat suuret liikenneväylät Hämeenlinnanväylä ja Kehärata, jonka asemista selvitysalueella sijaitsevat Kivistö ja Vehkala. Niiden lisäksi on varaukset Petaksen ja Lapinkylän seisakkeille. Asuminen on pientalovaltaista Vantaanpuistoa ja voimakkaasti kehittyvää Kivistön aluetta lukuun ottamatta. Kivistö on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä uusista asuin- ja työpaikka-alueista. Alueella arvioidaan tulevaisuudessa olevan noin 30 000 asukasta ja mahdollisesti saman verran työpaikkoja. Keimolanmäkeen toteutetaan n. 2500 asukkaan asuinaluetta, jonka eteläpuolelle toteutetaan työpaikka-alue pidemmällä aikavälillä. Lapinkylässä pientaloalueet tiivistyvät ja laajenevat. Vehkalan aseman itäpuolinen alue kehittyy työpaikka-alueena. Viinikkala on pääosin lentomelualuetta, eikä alueelle ole tulossa asuntorakentamista vaan sitä ollaan kehittämässä teollisuus- ja logistiikkatoimintoihin. Petaksen asemavaraus otetaan käyttöön, kun maankäyttö on kehittynyt aseman ympäristössä riittävästi, mutta kuitenkin vasta sen jälkeen kun Kivistön kaupunkikeskuksen kehittäminen on edennyt.

Selvitysalueen pohjoisosalla on merkitystä alueellisen liito-oravakannan kokoa vahvistavana ja erityisesti laajempia alueita (Vestra-Petikko-Kehä III eteläpuoleiset alueet) toisiinsa kytkevänä elinympäristöverkostona. Laajempien yhteyksien kannalta tärkeitä väylien ylityspaikkoja ovat Vantaankosken Kehä III:n ylityspaikka sekä Hämeenlinnanväylän ja Kehäradan ylityspaikat Vehkalan / Myllymäen suunnalla.



Kuva 9. Kaaviomainen esitys liito-oravan eliympäristöverkostosta selvitysalueen pohjoisosassa. Ruutu-rasterilla on merkitty 2016 todettujen elinalueiden elinympäristöaluerajaukset, vinoviivoituksella hyvin soveltuvat elinympäristöt ja täytöllä elinympäristöverkoston kannalta oleelliset kulkuyhteydet. Osa kartan kulkuyhteyksistä vaatii kehittämis- tai rakentamistoimenpiteitä.

Osa-alueen tärkein yhteys on Petas-Myllymäki-Vantaanpuisto-Kehä III, joka kytkee selvitysalueen liito-oravapopulaatiot lännessä Petikon ja Vestran metsäalueiden kautta edelleen Espoon viheralueverkostoon (kuva 9). Toinen merkittävä kulkuyhteys on Kehä III - Kivistö, joka kytkee kehäradan pohjoispuoleisen liito-oravapopulaation muuhun elinympäristöverkostoon. Kehäradan pohjoispuolella ei ole laajemmin tarkasteltuna toimivia kulkuyhteyksiä Tuusulan suuntaan. Katriinantienvarren ja Vantaanjokivarren alueilla on kuitenkin mahdollisuus rakentamistoimilla aikaansaada toimiva yhteys Vähäjoen varren metsäalueelle. Vähäjokivarren alueella on tällä hetkellä toimiva yhteys edelleen Tuusulan puolelle.

Kivistön alueella liito-oravasta on tehty havaintoja 2010-luvulla Kivistön, Kanniston ja Piispankylän alueilla. Alueella käynnistynyt rakentaminen on vähentänyt Kivistön ja Kanniston alueilla paitsi metsien kokonaispinta-alaa, myös lajin elinympäristöiksi soveltuvien metsien määrää. Rakentaminen on myös pirstonut metsiä ja heikentänyt metsiköiden kytkeytyneisyyttä. Lisäksi Kehäradan toteuttaminen on hävittänyt poikkeusluvan turvin yhden asutun liito-oravan elinympäristön Piispankylässä. Nykytilanteessa Kivistön osa-alueen sisäiset kulkuyhteydet ovat melko hyvin toimivia, mutta yhteydet alueen ulkopuolelle ovat heikot. Kivistön ja Kivistön pohjoispuoleiset alueet kytkeytyvät Piispankylän puoleisiin osiin ainoastaan yhden Kehäradan ylityspaikan avulla. Ylityspaikan ja siihen liittyvien kulkuyhteyksien säilyminen on alueen maankäyttöpaineiden vuoksi toistaiseksi epävarmaa. Petikon ja Petaksen puoleisiin metsäalueisiin kytkeytyminen on jokseenkin epävarmaa Kehäradan vuoksi. Myös koko osa-alueen kytkeytyminen on Seutulan/Riipilän suuntaan ja Tuusulan metsäalueisiin on heikkoa. Selvitysalueen pohjoispuolella Seutulan alueella ei ole toistaiseksi toimivia kulkuyhteyksiä Riipilään. Tuusulan suuntaan kulkuyhteydet ovat puolestaan varsin katkonaisia sekä Vähäjoen varrella että Katriinantien kupeessa.

Osa-alueen maankäyttö kehittyy edelleen voimakkaasti tulevaisuudessa ja aluetta halkovat isot liikenneväylät. Kulkuyhteyksien turvaamiseksi on tutkittu eri vaihtoehtoja ja tunnistettu useita toimenpide-ehdotuksia.

Kivistön alueella maankäytön paine on voimakasta, mikä heijastuu myös tässä selvityksessä tunnistettuihin elinympäristöverkoston osiin. Keväällä 2016 löydetty Kivistön kaupunkikeskus 1:n ydinalue sijoittuu Kivistön kaupunkialueen kehityksen kannalta keskeiselle alueelle ja ao. alueelle on myönnetty lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä koskeva poikkeuslupa (Uudenmaan ELY-keskus, 2016).

Myös Kivistön keskustan alueella sijaitsevan Lippupuiston läheisyydessä on maankäyttöpaineita.

Pohjoisosan elinympäristöverkosto on kuvattu tarkemmin liitekartassa 1 ja kohdekorttiliitteessä 2.

3.2 Itäosa

Selvitysalueen itäosaa rajaavat pohjoisessa Kehä III, idässä Tuusulanväylä ja lännessä Hämeenlinnanväylä. Itäosaan kuuluvat Tammiston, Pakkalan, Ylästön ja Vantaanlaakson kaupunginosat sekä Kaivokselan itäosa. Etenkin Tammisto ja Pakkala ovat olleen 2000-luvun alussa Vantaan tärkeimpien asuntorakentamiskohteiden joukossa. Tuusulanväylän ja Kehä III:n varret ovat myös merkittäviä työpaikka- ja kaupallisten palvelujen alueita. Asuinrakentamisen viimeaikainen painopiste on Pakkalanrinteessä, myös Ylästöön on tulossa uutta asuinrakentamista, jolloin asuinalue laajenee Ylästöntien ja Itäpellontien välissä, tulevaisuudessa myös Rantaniityntien eteläpuolelle. Lisäksi Krakanpellolle on kaavoitettu omakotitontteja. Tulkintietä on suunniteltu jatkettavaksi Ylästöntielle osin tunnelissa. Kaivokselan itäosassa nykyistä vajaakäyttöistä työpaikka-aluetta suunnitellaan osin asuinalueeksi, Vantaanjoen virkistysalueet on tarkoitus säilyttää. Itäiseltä osa-alueelta löydettiin yhteensä neljä ydinaluetta, jotka sijoittuvat Pitkäkosken ja Krakanojan väliselle alueelle. Näiden lisäksi liito-oravaa esiintyy hyvin todennäköisesti myös Tammiston luonnonsuojelualueella (kirjallinen tiedonanto, Heinonen 2016). Selvitysalueen itäosalla on merkittävä rooli laajemmassa, Vantaan ja pääkaupunkiseudun liito-oravan elinympäristöverkostossa, sillä Vantaankosken kohdalla sijaitseva Kehä III:n ylityspaikka kytkee lajin kehätien eteläpuoleiset populaatiot pohjoisen osa-alueen kautta Petikon ja Vestran liito-oravakantaan. Pitkäkoski-Vantaankoski ja Pitkäkoski-Ylästöntie-Hakasuonkallion-Krakanoja kulkuyhteydet kytkevät myös Vantaan ja Helsingin keskuspuiston liito-orava-alueita toisiinsa.



Kuva 10. Kaaviomainen esitys liito-oravan eliympäristöverkostoa selvitysalueen itäosassa. Ruuturasterilla on merkitty 2016 todettujen elinalueiden elinympäristöaluerajaukset, vinoviivoituksella hyvin sovel-tuvat elinympäristöt ja täytöllä elinympäristöverkoston kannalta oleelliset kulkuyhteydet. Osa kartan kulkuyhteyksistä vaatii kehittämis- tai rakentamistoimenpiteitä.

Itäosan elinympäristöverkosto on kuvattu tarkemmin liitekartassa 3 ja kohdekorttiliitteessä 4.

3.3 Länsiosa

Selvitysalueen länsiosaa rajaavat pohjoisessa Kehä III, idässä Hämeenlinnanväylä ja lännessä Espoon raja. Länsiosaan kuuluvat Linnaisen, Hämevaaran, Hämeenkylän, Vapaalan, Variston, Myyrmäen, Kaivokselan ja Martinlaakson kaupunginosat. Alueen kehityssuunnitelmat asuntorakentamisen osalta kohdistuvat Myyrmäkeen, Martinlaaksoon, Vapaalaan, Vaskipellon alueelle sekä Hämeenkylän ja Hämevaaran eteläosiin yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja täydennysrakentamisen myötä. Vantaankosken asemaympäristöä kehitetään työpaikka-alueena. Variston yritysalueen kehittämiseen liittyy Kehä III:n parantaminen Raappavuorentien ja Espoon rajan välillä. Suunnitelmissa on myös avata uusi tieyhteys Varistosta Myyrmäkeen yhdistämällä Luhtitie ja Uomatie toisiinsa.

Selvitysalueen länsiosalla on suuri merkitys läntisen Vantaan liito-oravapopulaation kytkeytymiseen Espoon ja Helsingin alueiden liito-oravakantaan. Raappavuoren metsäalueella sijaitsevaa liito-oravapopulaatiota voidaan pitää merkittävänä paikallisena lähdepopulaationa.

Osa-alueen tärkein itä-länsisuuntainen yhteys on Linnaistenmetsä-Lammaslampi-Raappavuorenpuisto-Mätäojanlaakso, joka kytkee laajemmin tarkasteltuna itäisen Espoon ja Helsingin Pitkäkosken alueet toisiinsa Hämeenlinnanväylän ylityspaikan kautta. Tämä yhteys haarautuu myös Myyrmäen urheilupuiston kautta etelään Helsingin puolelle. Osa-alueen kolmas merkittävä yhteys on Mätäojan varsi – Kivimäki (Hämeenlinnanväylän varsi) – Raappavuori.

Selvitysalueen länsiosassa ei ole nykytilanteessa toimivaa yhteyttä pohjoiseen. Kehä III:n ylittävän, Vantaan pohjoisiin metsäalueisiin kytkevän kulkuyhteyden rakentamista on jatkossa selvitettävä tarkemmin (esim. Raappavuoren pohjoispuolella tai Pitkäjärven ympäristössä). Tällä hetkellä Pitkäjärven lintutornin läheisyydessä on todennäköisesti toimiva Kehä III:n ylityspaikka, mutta yhteys jatkuu Pitkäjärven alueella lähinnä dispersaaliyhteytenä Espoon puolelle. Pitkäjärven ja Hämeenkylän kartanon lähialueita ei tässä selvityksessä tutkittu yhteyksien osalta tarkemmin. Raappavuoren pohjoispuolella kulkuyhteys on Kehä III:n läheisyydessä puolestaan katkonainen ja ylitys toimii ainoastaan pohjoiseen.



Kuva 11. Kaaviomainen esitys liito-oravan eliympäristöverkostoa selvitysalueen länsiosassa. Ruuturasterilla on merkitty 2016 todettujen elinalueiden elinympäristöaluerajaukset, vinoviivoituksella hyvin soveltuvat elinympäristöt ja täytöllä elinympäristöverkoston kannalta oleelliset kulkuyhteydet. Osa kartan kulkuyhteyksistä vaatii kehittämis- tai rakentamistoimenpiteitä.

Länsiosan elinympäristöverkosto on kuvattu tarkemmin liitekartassa 3 ja kohdekorttiliitteessä 5.

4. YHTEENVETO JA JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvityksessä on koottu yhteen tietokantaan alueella aiemmin tehdyt havainnot ja selvityksen aikana tutkitut uudet tiedot lajin elinympäristöverkostosta. Selvitys vahvistaa käsitystä siitä, että liito-oravan esiintyminen urbaanissa tai kehittyvässä kaupunkiympäristössä on voimakkaasti aikasidonnainen ja dynaaminen ilmiö: esiintymispaikkojen sijainti muuttuu sitä mukaa kun elinympäristöt tuhoutuvat ja uusia kehittyy. Soveltuvia elinpiirejä syntyy puuston kasvun myötä kaupunkirakenteen sisälle yllättäviinkin paikkoihin, kuten vilkkaiden liikenneväylien suojaviheralueille ja pienille viherlaikuille asutuksen välittömään läheisyyteen.

Liito-oravan elinympäristöverkoston dynaamisuuden vuoksi jatkotoimenpide-ehdotuksena esitetään säännöllisen seurannan järjestämistä etenkin alueilla, missä maankäytön muutokset tai muu merkittävä rakentaminen sijoittuvat lajin tiedossa olevan elinympäristöverkoston läheisyyteen. Seurantatiedolla päivitettävällä liito-oravadatalla varmistetaan, että elinympäristöverkoston keskeisimmät alueet ja tärkeimmät yhteydet otetaan huomioon yleis- ja asemakaavoituksessa. Kaavoituksessa voidaan kehittää yhteistyössä kaupungin ympäristökeskuksen kanssa mahdollisimman monipuolisia tapoja merkitä elinympäristöverkoston keskeisimmät alueet kaavoihin sopivilla aluevaraus- ja yhteysmerkinnöillä. Kaavoituksen tavoitteena on edelleen edistää laajojen viheralueiden säilymistä tiivistämällä maankäyttöä kokonaiskestävyyden kannalta edullisille alueille. Liito-oravaverkoston liittyminen naapurikuntien elinympäristöverkostoihin turvataan käymällä säännöllistä vuoropuhelua Espoon, Helsingin, Tuusulan ja Nurmijärven kaavoituksen/ympäristötoimen kanssa. Vuoropuhelun merkitys korostuu mm. Honkasuon ja Kuninkaantammen välisella alueella, joka on voimakkaan maankäytön kehittämisen aluetta.

Kaupungin metsien hoidossa hyödynnetään elinympäristöverkostodataa ja arvioidaan puuston kasvun aikaansaamien biotooppimuutosten merkitystä liito-oravakannalle. Metsien hoitosuunnitelmissa otetaan huomioon kulkuyhteyksen ylläpito- tai kehittämistarpeet suosimalla liito-oravalle tärkeitä puulajeja ja puuston ikärakennetta. Päätehakkuissa on syytä säilyttää riittävä määrä järeää haavikkoa ja varttunutta kuusikkoa (Vantaan kaupunki 2005).

Konkreettisina jatkotoimenpiteinä tulisi käynnistää tässä selvityksessä tunnistettujen yhteyksien kehittämis/rakentamiskohteiden parantamistoimenpiteiden suunnittelu ja niiden toteutuksen ohjelmointi. **Liitekartoissa 6 ja 7 on esitetty ja kohdennettu yhteensä 22 toimenpide-ehdotusta** (6 pohjoisessa, 8 idässä ja 8 lännessä). Priorisoidut kohteet (7 kpl) on korostettu oranssilla väreillä.

5. VIITTEET

Faunatica Oy. 2014. Länsi-Vantaan liito-oravaselvitys vuonna 2013.

Faunatica Oy. 2015. Tuusulan osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 ja 2014. 23.1.2015.

Hanski, I.K. 1998. Home range and habitat use in the declining flying squirrel, Pteromys volans. Wildlife Biology 4.

Hanski I.K. ym. 2000: Home-range size, movements, and nest-site use in the siberian flying squirrel, Pteromys volans. Journal of Mammalogy, 81(3).

Hanski, I.K ym. 2001. Liito-oravan biologia ja käyttäytyminen, teoksessa Liito-oravan (Pteromys volans) biologia ja suojelu Suomessa. Suomen ympäristö 459:2001.

Hanski, I.K. 2006. Liito-oravan Pteromys volans Suomen kannan koon arviointi. Ympäristöministeriö. http://www.ymparisto.fi /download.asp?contentid=47773&lan=FI

Heinonen, M. 2016. Liito-oravahavaintoja Vantaan Tammiston luonnonsuojelualueelta. Kirjallinen tiedonanto Vantaan ympäristökeskukselle.

Jokinen, M. 2012. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkarajausten vaikuttavuus lajin suojelukeinona. Suomen ympäristö 33/2012.

Lammi. E. & Routasuo, P. 2014. Helsingin luoteisosan liito-oravakartoitus 2014. Helsingin ympäristökeskuksen julkaisuja 13/2014.

Liukko, U-M., Henttonen, H., Hanski, I.K., Kauhala, K., Kojola, I., Kyheröinen, E-M. & Pitkänen, J. 2016. Suomen nisäkkäiden uhanalaisuus 2015. Ympäristöministeriö & Suomen Ympäristökeskus.

Mäkelä, A. 1996a. Liito-oravan (Pteromys volans L.) ravintokohteet eri vuodenaikoina ulosteanalyysin perusteella. Julk. Liito-orava Suomessa. WWF:n Suomen Rahaston Raportteja Nro 8.

Mäkelä, A. 1996b. Liito-oravan (Pteromys volans L.) lisääntymisbiologiasta. Julk. Liito-orava Suomessa. WWF:n Suomen Rahaston Raportteja Nro 8.

Mäkeläinen, S. 2016. : Occurence, habitat use and movements of the flying squirrel in human modified forest landscapes. Helsingin yliopisto.

Reunanen, P. 1998. Liito-orava levinneisyytensä äärilaidalla Pohjois-Suomessa. Luonnon Tutkija 102.

Selonen V., Hanski I.K. and Stevens P. 2001: Space use of the Siberian flying squirrel Pteromys volans in fragmented forest landscapes. Ecography 24: 588-600, 2001.

Suomen ympäristö 20/2007. Yhteiseloa liito-oravan kanssa. Liito-oravan suojelun ja kasvavan kaupunkiseudun maankäytön tarpeiden yhteensovittaminen.

Vantaan kaupunki. 2005. Länsi-Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma

Vantaan kaupunki (2016). Vantaa alueittain 2015.

Virtanen, T., Salomäki, P., Tanskanen, S., ja Yrjölä, R. 2014. Liito-oravien radioseuranta Espoonlahden ja Matinkylän suuralueilla 2013. Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisusarja 4/2014 .

Uudenmaan ELY-keskus. 2016. Lupapäätös Kivistön kaupunkikeskus 1 koskien. UUDE-LY/9559/2016.

Ympäristöministeriö. 2005. Kirje. Liito-oravan huomioon ottaminen kaavoituksessa. YM/1/501/2005.

Ympäristö.fi 2014: Luontodirektiivin lajien esittelyt – liito-orava. www.ymparisto.fi> Luonto >Lajit>Luonto- ja lintudirektiivien lajit > Lajien esittelyt http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Lajit/Luonto_ja_lintudirektiivien_lajit/Lajien_esittelyt

SANASTOA

direktiivilaji	Euroopan unionin luontodirektiivin liitteessä II, IV tai V tai lintudirektiivin liitteessä I mainittu eliölaji.
dispersaali	Yksilöiden siirtyminen uusille elinalueille (lähinnä nuoret yksilöt).
dispersaaliyhteys	Yhteys, joka ei kapeutensa ja/tai pituutensa puolesta ole toimiva kulkuyhteys säännöllistä liikkumista varten, mutta jota poikaset ja nuoret yksilöt voivat käyttää etsiesssään omaa elinpiiriään.
elinpiiri	Elinpiiri on alue, jota liito-orava käyttää elämänsä aikana liikkumiseen, ruokailuun, levähtämiseen ja lisääntymiseen. Naaraiden elinpiirit ovat yleensä yhtenäisten elinympäristöalueiden muodostamia. Koiraiden elinpiirit koostuvat yleensä useammasta elinympäristöalueesta ja näiden välisistä yhteyksistä. Elinpiirien koot vaihtelevat naaraiden keskimääräisestä 4,9 – 10,2 hehtaarista koiraiden jopa yli 100 hehtaariin. Naaraiden elinpiirit eivät ole päällekkäisiä. Koiraiden elinpiirit ovat usein päällekkäisiä naaraiden ja muiden koiraiden kanssa. Elinpiirin kokoon vaikuttavat elinpiirin laatu ja rakenteelliset ominaisuudet. Hyvälaatuisessa elinympäristössä liito-orava selviää pienemmällä elinpiirillä.
elinympäristörajaus	Liito-oravan ydinalueen ympärille rajattava alue, joka säilytetään ja ylläpidetään liito-oravalle soveltuvana. Elinympäristörajauksen tarkoituksena on osoittaa ydinalueella eläville yksilöille metsäinen alue, jolla yksilöt (ensisijaisesti naaras) pystyvät elämään ympärivuotisesti. Elinympäristörajauksen tavoitekokona on tässä selvityksessä pidetty 5- 10 ha.
elinympäristöverkosto	Liito-oravan todettujen ydinalueiden, elinympäristörajausten, soveltuvien elinympäristöjen ja niitä yhdistävien yhteyksien muodostama verkosto.
kolopuu	Puu, jossa on liito-oravan käyttöön soveltuva kolo. Yleensä kyseessä haapa, jossa on tikan tekemä kolo.
latvusyhteys	Latvusyhteys on liito-oravan liikkumiseen käyttämä yhteys puiden latvuskerroksessa. Ylimpien oksien ei tarvitse olla limittäin latvuksessa, jotta liito-orava pystyy liikkumaan oksalta toiselle eli latvuskerroksen peittävyydessä voi olla aukkoja.
lisääntymis- ja levähdyspaikka	Luonnonsuojelulain tarkoittamalla lisääntymispaikalla liito-orava saa poikasia. Levähdyspaikassa liito-orava viettää päivänsä. Lisääntymis- ja levähdyspaikka käsittää pesäpuut ja niiden välittömässä läheisyydessä olevat suojaa ja ravintoa tarjoavat puut. Tässä selvityksessä termillä tarkoitetaan ainoastaan ELY-keskuksen rajauspäätösten mukaisia lisääntymis- ja levähdyspaikkojen rajauspäätöksiä.
osapopulaatio	Tietyllä alueella elävät lajin yksilöt, joilla on mahdollisuus lisääntyä keskenään. Osapopulaatio on laajempialaisen populaation osa ja se on jokseenkin selkeästi erillään toisista osapopulaatioista.
papanapuu	Puu, jonka alta on maastokartoituksessa löydetty papanoita, mutta jossa ei ole nähtävissä koloa tai muuta pesää (esim. risupesä).
pesäpuu	Puu, jota liito-orava käyttää lisääntymiseen sekä lepäämiseen. Maastossa pesäpuu on määritetty puussa havaitun kolon ja saman puun alta löytyneiden papanoiden perusteella.
hyvin soveltuva elinympäristö	Metsän ikärakenteen, latvuskerroksen rakenteen ja puulajisuhteiden perusteella liito-oravalle hyvin soveltuvaa aluetta. Lajin tyypillisesti suosimia metsiä ovat

	iäkkäämmät kuusisekametsät, joissa kasvaa järeää haapaa ja/tai muita ruokailuun soveltuvia lehtipuita.
suotuisan suojelun taso	Lajin kannan kehittymistä koskevat tiedot osoittavat, että laji pystyy pitkällä aikavälillä selviytymään luonnollisten elinympäristöjensä elinkelpoisena osana ja lajin luontainen levinneisyysalue ei pienene eikä ole vaarassa pienentyä ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa, ja lajin kantojen pitkäaikaiseksi säilymiseksi on ja tulee todennäköisesti olemaan riittävän laaja elinympäristö.
ydinalue	Ydinalue on maastohavaintojen perusteella todennettu liito-oravan eniten käytetty metsän osa. Ydinalueelle rajataan mahdollisuuksien mukaan löydetyt pesäpuut ja kolopuut. Ydinalueella naaras selviää talven yli ja pystyy lisääntymään. Ydinalueen tavoitekoko on tässä selvityksessä 1- 2 ha.
yhteys	Latvusten muodostama yhteys, jota liito-orava käyttää siirtyäkseen elinympäristöjen välillä tai elinympäristön sisällä esim. ruokailupuiden ja kolopuiden välillä. Kohteilla, jossa puusto on harvaa tai katkonaista yhteyden toimivuutta on tässä selvityksessä arvioitu puuston korkeuden ja puiden välisten etäisyyksien perusteella. Tässä selvityksessä liito-oravan maksimiliitomatkaksi on määritetty 50 m (mikäli puusto on riittävän korkeaa), joka on samalla yhteyksien toimvuuden raja-arvo.

LIITO-ORAVATIETOA

Esiintyminen
Liito-orava (*Pteromys volans*) on yöaktiivinen jyrsijä, joka elää enimmäkseen puissa ja liikkuu liitämällä puusta toiseen. Liito-oravaa esiintyy Itä-Siperian ja Japanin taigametsävyöhykkeeltä Suomeen ja Viroon asti. Suomessa liito-oravaa tavataan Oulu–Kuusamo-linjan eteläpuolella. Vuonna 2006 kannan kooksi arvioitiin noin 286 000 aikuista yksilöä. Kanta on tiheintä Länsi- ja Lounais-Suomessa. (Hanski 2006, Hanski ym. 2001, Reunanen 1998, Ympäristö.fi 2014)

Elinympäristö ja ravinto
Liito-oravat elävät sekametsissä, joissa on varttuneita koivuja, leppiä, haapoja ja kuusia. Haapa on liito-oravalle tärkeä ravinto- ja pesäpuu ja kuuset suojaa antavia puita. Liito-oravat voivat käyttää myös nuorempaa puustoa ruokailuun. Lehtipuiden lehdet ovat liito-oravien kesäajan ravintoa. Syksyllä ja talvella liito-oravat syövät lehtipuiden, etenkin koivun ja lepän, norkkoja sekä lehti- ja havupuiden silmuja. (Hanski 2006, Hanski ym. 2001, Hanski 1998, Mäkelä 1996A, Ympäristö.fi 2014)

Pesä- ja levähdyspaikat
Elinympäristössä tulee olla useampi liito-oravalle sopiva tikan tekemä kolo, linnunpönttö tai jokin muu pesäpaikka kuten oravan hylkäämä risupesä. Kaupunkiympäristössä liito-oravat käyttävät päiväpiilo- ja levähdyspaikkoinaan myös rakennuksia. Kaikkien piilo-, levähdys- ja pesimispaikkojen ei tarvitse olla samanlaatuisia, mutta niitä tulee olla useampia. Liito-oravien on todettu käyttävän keskimäärin noin 6-7 pesäpaikkaa. (Hanski ym. 2001, Hanski ym. 2000, Ympäristö.fi 2014)

Lisääntyminen
Liito-orava elää noin 5-8 vuotta ja on paikkauskollinen. Naaras saa kerralla 2-3 poikasta ja kaksikin poikuetta vuodessa, jolloin jälkimmäinen poikue syntyy kesäkuussa. Liito-oravanaaraalla voidaan olettaa olevan poikasia pesissä vuosittain 1.4 – 31.7 välisenä aikana. Poikaset jättävät emonsa elinalueen ja etsivät itselleen oman elinalueen yleensä loppusyksyyn mennessä. Koiraiden elinalueet voivat mennä päällekkäin useamman naaraan ja koiraan elinalueen kanssa, mutta naaraiden elinalueet eivät mene keskenään päällekkäin. (Selonen ym. 2001, Hanski ym. 2000, Mäkelä 1996B)

Jotta paikallinen liito-oravapopulaatio pysyy pitkällä aikavälillä vakaana, alueella tulee olla tyhjiä soveltuvia elinympäristöjä, joihin nuoret yksilöt voivat levittäytyä emonsa elinalueelta. Etenkin naaraiden osalta tyhjät elinalueet ovat tärkeitä, sillä vanha naaras ei salli uutta naarasta omalla elinalueellaan. Soveltuvat hyvät elinympäristöt voivat olla hetken aikaa tyhjillään, kunnes nuoret yksilöt korvaavat vanhat. (Hanski ym. 2001, Hanski ym. 2000, Mäkelä 1996B)

Liikkuminen
Liito-orava pysyy aktiivisena ympäri vuoden ja liikkuu pääasiassa hämärässä. Varttuneiden puiden latvusyhteys on edellytys aikuisen liito-oravan liikkumiselle. Liito-oravalle on tyypillistä liikkua vuorokaudessa elinpiirinsä eri pesä- ja ruokailupaikkojen välillä. Yön aikana liito-oravakoiraat liikkuvat muutamasta sadasta metristä noin kilometriin. Kiima-aikaan koiraat voivat liikkua pidempiäkin matkoja naaraita etsiessään. Poikasten on todettu levittäytyvän keskimäärin 2 kilometrin ja enimmillään 9 kilometrin päähän synnyinpesästään. (Hanski ym. 2001, Hanski ym. 2000)

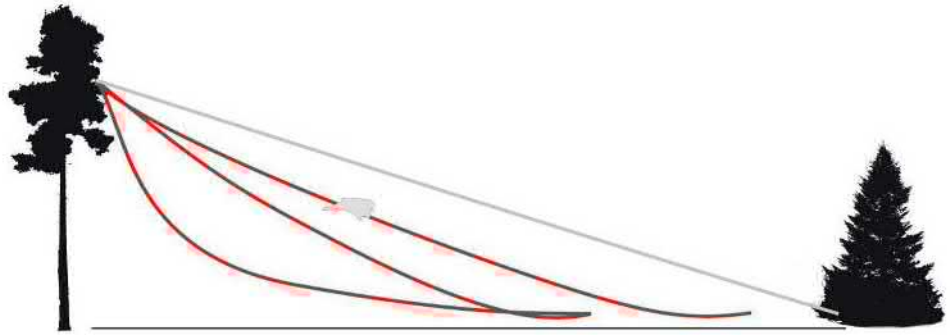
Liito-oravat liikkuvat elinalueelta toiselle varttuneita metsäkaistaleita pitkin (Hanski ym. 2001, Hanski ym. 2000). Kaupunkiympäristössä liito-oravat käyttävät liikkumiseensa myös yksittäisten puiden muodostamia rivejä ja nauhoja. Puistojen ja pihojen isot puut soveltuvat liito-oravan liikkumiseen. Kaupunkiympäristön melu ja valaistus eivät näytä häiritsevän liitto-oravia eivätkä liito-oravat vaikuta arkailevan teiden ylityksiä. Uusia elinalueilta etsivät nuoret yksilöt voivat käyttää liikkumiseen ajoittain nuorempaa puustoa tai jopa pajukkoa. (Virtanen ym. 2014)

Liito-oravat liikkuvat liitämällä puusta toiseen. Liito on profiililtaan ylöspäin kaartuvaa nousten liidon lopussa. Liidon pituus riippuu lähtö- ja laskeutumispisteen välille jäävästä korkeuserosta. (Virtanen ym. 2014)

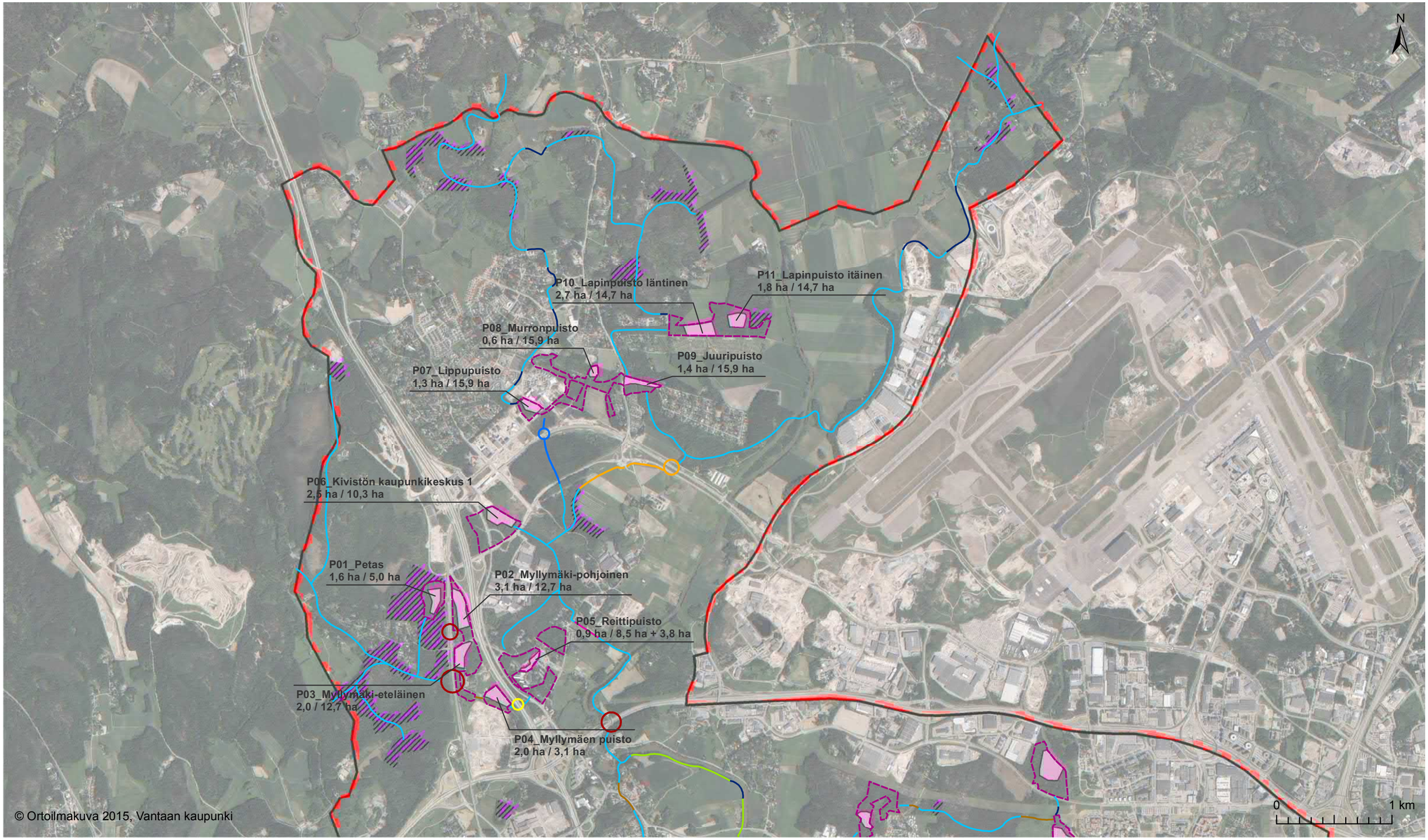
Liitoluku
Liito-oravan liitokykyä voidaan yleisellä tasolla kuvata liitoluvulla, joka määritellään nosteen (L) ja etenemistä vastustavan voiman (D) (ilmanvastus) suhteena (L/D). Se on suuruudeltaan sama kuin liitokulman tangentti (tan θ) ja kuvaa siten myös yksinkertaisemmin etenemän (s) ja korkeuseron (h) suhdetta (s/h). Liitoluvun maksimiarvo, joka samalla mahdollistaa pisimmät liidot, määräytyy aerodynaamisista ominaisuuksista. Aikaisempien tutkimusten ja radioseurannan havaintojen perusteella suomalaisen liito-oravan maksimiarvona voidaan käyttää lukua kolme. (Virtanen ym. 2014)

Liitokulma voi etenkin liidon loppuvaiheessa olla huomattavasti suurimman liitoluvun edellyttämää liitokulmaa pienempi ja usein liito suuntautuu jopa hieman ylös liidon loppuvaiheessa. Liito-orava ei myöskään aina liidä pisintä mahdollista liitoa, eikä toisaalta pysähdy ensimmäiseen vastaantulevaan puuhun, vaan liidon pituus määräytyy kulloisenkin tarpeen mukaan. (Virtanen ym. 2014)

Liito-oravan liitoa on havainnollistettu kuvassa 1, jossa harmaalla viivalla on esitetty liitolukua kolme vastaava suora. Erilaisia mahdollisia liidon profiileja on kuvattu punaisilla viivoilla. (Virtanen ym. 2014)



Kuva 1. Erilaisia liitoprofiileja (punainen viiva) ja liitolukua 3 kuvaava suora (harmaa viiva) (lähde: Virtanen ym. 2014).



MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
POHJOISOSAN YLEISKARTTA 1:30 000

LIITE 1

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Tärkeä yhteys, mahdollisesti poistuva
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Disperssaalinen yhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä
- Toimiva ylitysalue pääväylällä, mahdollisesti poistuva
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava ylitysalue

Pohjoisosa - Nykytila	
Aluerajaus	Osa-alueen rajana on pohjoisessa Vantaanjoki, idässä Katriinantie, Myllykyläntie sekä kaupunginraja ja etelässä Kehä III. Lännessä selvitysalue rajautuu kuta kuinkin Länsi-Vantaan liito-oravaselvityksen (Faunatica 2014) selvitysalueeseen.
Osa-alueen merkitys laajemmin	Laajemmin tarkasteltuna pohjoisella osa-alueella on merkitystä *alueellisen liito-oravakannan kokoa vahvistavana* ja erityisesti *laajempia alueita toisiinsa kytkevänä* . Laajemmassa mittakaavassa merkittäviä väylien ylityspaikkoja ovat Vantaanjokivarren ylityspaikka Kehä III:lla sekä Hämeenlinnanväylän ja Kehäradan ylityspaikat Vehkalan suunnalla. Yhdessä nämä kohteet muodostavat kulkuyhteyden, joka kytkee Kehä III:n eteläpuolisia alueita Petikon metsäalueisiin. Useiden - osittain toimivuudeltaan epävarmojenkin - väylänylitysten vuoksi kulkuyhteys ei ole paras mahdollinen, mutta se sisältää ainoan selvitysalueelta tunnistetun Kehä III:n ylitysalueen. Kulkuyhteyksillä Kivistön ja Sotilaskorven suuntaan ei ole yhtä suurta merkitystä, koska alueelta ei ole toimivia kulkuyhteyksiä edelleen Tuusulan tai Riipilän suuntaan (Riipilän suunnassa yhteydet katkeavat selvitysalueen pohjoispuolella, Seutulassa).
Ydinalueet Nimi, ydinalueen pinta-ala / elinympäristön pinta-ala, pesäpuiden lkm, kolopuiden lkm	P01_Petas: 1,6 ha / 5,0 ha, 1, 2 P02_Myllymäki pohjoinen: 3,1 ha / 12,7 ha, 0, 0 P03_Myllymäki eteläinen: 2,0 ha / 12,7 ha, 0, 1 P04_Myllymäenpuisto: 2,0 ha / 3,1 ha, 0, 0 P05_Reittipuisto: 0,9 ha / 8,5 ha + 3,8 ha, 1, 0 P06_Kivistön kaupunkikeskus 1: 2,5 ha / 10,3 ha, 1, 1 P07_Lippupuisto: 1,3 ha / 15,9 ha, 4, 1 P08_Murronpuisto: 0,6 ha / 15,9 ha, 1, 1 P09_Juuripuisto:1,4 ha / 15,9 ha, 1, 0 P10_Lapinpuisto läntinen: 2,7 ha / 14,7 ha, 3, 0 P11_Lapinpuisto itäinen: 1,8 ha / 14,7 ha, 0, 2
Elinalueiden kuvaukset	**Petas:** Ydinalue on pääasiassa haapaa ja koivua kasvavaa metsää, jossa on sekapuuna eri-ikäistä ja -rakenteista kuusta. Etenkin lehtipuut ovat vanhoja, harvakseltaan kasvaa myös hyvin järeitä kuusia. Ydinalue lähiympäristöineen on luonnontilaisen kaltaista ja mm. kolopuita on useita. Liito-oravan jätöksiä havaittiin useiden isojen kuusten ja haapojen tyvillä. Ydinaluerajauksen ulkopuolella etelän ja lännen suuntiin jatkuu liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuvaa metsää. **Myllymäki pohjoinen:** Ydinalueen puusto on valtaosin kaksi-ikäistä; ylispuina koivua ja haapaa ja sekapuuna melko tiheää nuorempaa kuusta. Iäkkäämpää ja edustavaa kuusivaltaista sekametsää kasvaa lähinnä Kehäradan puoleisella reunalla. Ydinalueella kasvaa melko runsaasti järeää haapaa. Ydinalueen eteläpuolella metsä on puolivaloisaa järeähköä koivuvaltaista sekametsää (vanhaa peltoa).

Myllymäki eteläinen: Valtaosa alueesta on vanhaa pellonpohjaa, joka kasvaa haapaa ja varttunutta alikasvoskuusta. Kehäradan puolella puusto on kuusi- ja koivuvaltaista, iäkkäämpää, luonnontilaisen kaltaista ja kerroksellista sekametsää. Vantaanjänteen itäpuolella metsä on haapa- ja koivuvaltaista, mutta suojuskuusta esiintyy vain hyvin niukasti (ei papanahavaintoja lainkaan).

Myllymäenpuisto: Ydinalue sijoittuu pienelle,kuusivaltaiselle sekametsikölle. Lehtipuista runsain on koivu. Melko järeää haapaa esiintyy etenkin alueen pohjoisosassa, mutta haapa ei ole alueella erityisen runsas. Kohde on latvuskerrokseltaan ja puuston rakenteeltaan moni-ikäistä ja -lajista ja siten liito-oravalle hyvin soveltuvaa. Papanahavintoja ei kertynyt erityisen runsaasti. Valtaosa havainnoista tehtiin kuusien tyviltä.

Reittipuisto: Ydinalue sijoittuu Vantaanpuiston kerrostaloalueen välittömään läheisyyteen. Papanahavaintoja tehtiin hyvin laajalla alueella Piispanrinteen aiemmalta lisääntymis- ja levähdyspaikalta sekä kerrostaloalueiden piha-alueiden reunoilta ja lähimetsistä. Ydinalueen metsikkö vaihtelee harvennetusta, varttuneesta koivuvaltaisesta metsästä kuusivaltaiseen iäkkäämpään metsään. Latvuskerros on moni-ikäisempää ydinalueen länsiosissa.

Kivistön kaupunkikeskus 1: Alueen puusto on pääasiassa harvennettua kuusivaltaista sekametsää, jossa järeää lehtipuuta esiintyy melko niukasti. Ydinalueen pohjoisosissa kasvaa ryhmänä järeitä haapoja. Havaintoja tehtiin laajalla alueella Vanhan Hämeenlinnantien molemmin puolin. Vanhan Hämeenlinnanväylän länsipuolella puusto on pääasiassa aikoinaan harvenettua sekämetsää järeine koivuineen ja tien varren haapoineen. Latvuskerros on pääasiassa melko suojaista alikasvoskuusten vuoksi.

Lippupuisto: Lippupuiston puusto on selkeästi kolmijakoinen: koillisosassa metsikköä kasvaa pienialaisesti järeää yksi-ikäistä kuusikkoa, länsi- ja eteläosissa nuorehkoa haapaa sisältävää harventamatonta sekametsää ja itä- ja koillisosissa hyvin edustavaa järeitä haapoja sisältävää kuusivaltaista, kerroksellista sekametsää. Papanahavainnot keskittyivät melko voimakkaasti järeitä haapoja sisältävälle osalle.

Murronpuisto: Kohde on pieni, mutta puustoltaan hyvin luonnontilaisen kaltaisena säilynyt metsikkö, jota ympäröivät pääasiassa voimakkaasti harvennetut koivikot ja sekametsät. Puusto on eri-ikäistä ja kerroksellista kuusivaltaista sekametsää, jossa kasvaa järeitä haapoja.

	Juuripuisto: Kohde on puustoltaan kuusivaltaista ja alikasvokseltaan tiheää sekametsää. Kolopuujäreää tai lähes kolopuujäreää haapaa kasvaa harvakseltaan koko ydinalueella. Ydinalueen etelä- ja kaakkoispuolella kasvaa järeitä kuusikoita sekä harventamattomia ja harvennettuja sekametsiä. Papanahavaintoja tehtiin ainoastaan ydinalueelta sekä Riipiläntien ja Koivupääntien risteyksen tuntuman kuusikosta. ELY-keskus on myöntänyt 08/2016 alueelle poikkeamisluvan hävittämis- ja heikentämiskiellosta ja ydinalue tulee häviämään. **Lapinpuisto läntinen:** Puustoltaan hyvin yhdenmukaista kuusivaltaista sekametsää. Kuusi on pääasiassa varttunutta, 20-30-vuotiasta, muodostaen suojaavan latvuskerroksen. Ylispuuston valtalajina on järeä tai järeähkö haapa, joka on hyvin runsas. Osa ydinalueen itäpään haavoista on hyvin järeitä. **Lapinpuisto itäinen:** Ydinalueen kuuset ovat pääasiassa samanikäistä edellisen kohteen kanssa. Ylispuusto on sen sijaan koivuvaltaista, kolopuujäreän haavan ollessa sekapuuna. Ydinalueen eteläpuolella haapa on hyvin runsas, mutta alikasvoskuusi on näillä osilla harvennettu monin paikoin.
Ydinalueen rajausperusteet	**Petas:** Ydinalue on rajattu siten, että lähes kaikki havaitut papanapuut sisältyvät rajaukseen. Myös havaitut kolopuut sisältyvät ydinaluerajaukseen. Lisäksi vanhemmat, jo aiemmin tiedossa olleet liito-oravan havaintopaikat sisältyvät ydinalueen rajaukseen. **Myllymäki pohjoinen:** Ydinalue rajattiin papanahavaintojen perusteella. Myllymäki pohjoisen ydinalueen ja sen eteläpuolella oleva ydinalue rajattiin erillisiksi alueiksi koska havaintoalueet ovat erillisiä, eikä niiden väliseltä osalta tehty lainkaan papanahavaintoja. **Myllymäki eteläinen:** Ydinalue rajattiin papanahavaintojen perusteella. Havaintoja tehtiin vain Korpitien, Vantaanjänteen ja Kehäradan välisellä alueella. **Myllymäenpuisto:** Ydinalue rajattiin sekä papanahavaintojen että metsänrakenteen perusteella. Ydinalueeseen sisällytettiin vain lajille hyvin soveltuvaa metsää. **Reittipuisto:** Ydinalueeseen sisällytettiin ainoa havaittu käytössä ollut kolopuu sekä siihen liittyvä kapea piha- ja puistoaluieden väliin jäävä metsikkö. **Kivistön kaupunkikeskus 1:** Ydinalueen ensisijaisena rajausperusteena olivat alueelta löydetyt kaksi kolopuuta sekä pohjoisosan järeiden haapojen ryhmä. Papanoita havaittiin hyvin runsaasti myös Vanhan Hämeenlinnantien länsipuoleisten järeämpien koivujen ja haapojen alta. **Lippupuisto:** Ydinalue käsittää kaikki Lippupuiston alueelta löydetyt kolopuut sekä valtaosan havaituista papanapuista. Ydinalue käsittää kokonaisuudessaa metsikön edustavimman osan sekä osia puustoltaan nuoremmasta länsiosasta.

	Murronpuisto: Ydinalueen rajaus on pieni, alle 1 ha. Ydinalueen rajaus sisältää löydetyt kolopuut sekä valtaosan papanapuista. Rajaus perustuu pääasiassa kolopuiden sijaintiin sekä edustavimman metsikön aluerajaukseen. **Juuripuisto:** Ydinalueen rajaus perustuu lähes täysin papana- ja kolopuuhavaintoihin. Myös metsänrakenne (kerroksellisuus ja haavan esiintyminen) on yhteneväinen ydinalueella. **Lapinpuisto läntinen:** Ydinalue on rajattu käytössä olleiden kolopuiden, metsän rakenteen ja papanahavintojen mukaan. Ydinalueelle sijoittuvat kaikki havaitut käytössä olleet kolopuut sekä runsaammin alikasvoskuusta kasvava osa metsästä, jossa papanoita havaittiin. Lapinpuisto läntisen ja itäisen välisellä alueella ei tehty papanahavaintoja. **Lapinpuisto itäinen:** Ydinalue rajattiin pääasiassa havaittujen käytössä olleiden kolopuiden sekä papanahavaintojen perusteella.
Elinympäristöjen väliset kulkuyhteydet	**Petas:** Metsien runsauden vuoksi alueelta on hyvät kulkuyhteydet Petikon suuntaan. Ydinalueen tuntumassa kulkuyhteys on ainakin paikoin olemassa Kehäradan yli itään Myllymäen ydinalueille, mutta ainoa kumpaankin suuntaan mahdollisesti toimiva radanylityspaikka sijaitsee ydinalueesta etelään. Ainoa toimiva Kehä III:n ylityspaikka sijaitsee Vantaanjoen varressa, jonka käyttäminen vaatii myös Kehäradan ja Hämeenlinnanväylän ylitykset. **Myllymäki pohjoinen:** Kohde on melko eristynyt Kehäradan, Hämeenlinnanväylän ja Vehkalan aseman itäpuolisten hakkuiden johdosta. Ydinalueen tuntumassa kulkuyhteys Kehäradan yli on todennäköisesti toimiva vain lännestä itään. Myllymäen eteläisemmän ydinalueen tuntumassa yhteys on mahdollisesti kumpaankin suuntaan toimiva. Hämeenlinnanväylällä ainoa mahdollisesti toimiva ylityspaikka sijaitsee Myllymäenpuiston ydinalueen eteläpuolella. Kulkuyhteyttä Kehä III:n yli etelään ei ole. **Myllymäki eteläinen:** Kulkuyhteyksien toimivuus on samankaltainen kuin Myllymäki pohjoisen kohdalla. **Myllymäenpuisto:** Luoteispuoleisen avoimen alueen vuoksi ei ole toimivaa puustoista kulkuyhteyttä Myllymäen pohjoisen ja eteläisen ydinalueille. Pääväylien ylitysmahdollisuudet ovat samankaltaiset kuin edellä on kuvattu Myllymäki pohjoisen kohdalla. **Reittipuisto:** Ydinalue sijoittuu tärkeän Kehä III:n ylityspaikan sekä Hämeenlinnanväylän mahdollisen ylityspaikan tuntumaan. Ydinalueelta on puustoiset yhteydet Kivistön suuntaan ja tällä hetkellä todennäköisesti myös Kehäradan ylitys onnistuu Kehäradan pohjoisimman, metsäisen osan alueella. **Kivistön kaupunkikeskus 1:** Ydinalueelta on toimivat kulkuyhteydet etelään. Kulkuyhteydet jatkuvat etelänpuolella edelleen Vantaanpuiston suuntaan sekä Kivistön keskustan suuntaan Kehäradan pohjoisimpien metsäisten radanvarsialueiden kautta. Kulkuyhteys ydinalueelta etelään tulee poistumaan samalla, kun itse ydinaluekin häivää (ks. ydinalueen kuvaus).

	Lippupuisto: Tällä hetkellä Lippupuiston kautta ei ole kulkuyhteyttä pohjoiseen ja ainoat kulkuyhteydet suuntautuvat Murronpuiston ydinalueen suuntaan sekä Kehäradan yli etelään. Kehäradan ylittyvä kulkuyhteys tulee häviämään alueen maankäytön kehittämisen vuoksi. **Murronpuisto:** Alueelta on toimivat yhteydet Juuripuiston suuntaan ja Lippupuiston suuntaan. Kanniston koulun alueiden kautta ei ole toistaiseksi toimivaa puustoista yhteyttä pohjoiseen, mutta Sotilaskorven suuntaan ja edelleen Lapinpuiston ydinalueille puustoiset yhteydet ovat olemassa. **Juuripuisto:** Juuripuiston kulkuyhteydet ovat vastaavat kuin edellä on esitettu Murronpuiston yhteydessä. Lisäksi Juuripuiston kaakkoispuoleisten metsäalueiden kautta on kulkuyhteys Vantaanjoelle saakka. Vähäjoen suuntaan ei ole kuitenkaan toimivaa kulkuyhteyttä Vähäjoenvarren harvapuustoisuuden vuoksi. **Lapinpuisto läntinen:** Lapinpuiston ydinalueet sijouttuvat metsäalueelle, jolta on kulkuyhteydet ainoastaan Sotilaskorven suuntaan ja Juuripuiston suuntaan. Vantaanjoelle ei ole toimivaa kulkuyhteyttä. **Lapinpuisto itäinen:** ks. edellä.
Merkittävimmät kulkuyhteydet laajemmassa tarkastelussa	**Petas-Myllymäki-Vantaanpuisto-Kehä III:** Osa-alueen tärkein yhteys, koska yhteys kytkee Petikon ja Vestran metsäalueet selvitysalueen muihin osa-alueisiin ja edelleen Espoon ja Helsingin viheralueverkostoihin/kulkuyhteyksiin. Sisältää ainoan Kehä III:n ylitysalueen. **Kehä III-Kivistö:** Tärkeä kulkuyhteys, joka kytkee Kehäradan pohjoispuolisen liito-oravapopulaation muuhun elinympäristöverkostoon. Sisältää ainoan Kivistön suuntaan toimivan Kehäradan ylitysalueen. Ilman toimivaa Kehäradan ylitystä radan pohjoispuolinen osapopulaatio eristyy.
Maankäyttö osa-alueella	Pohjoisella osa-alueella maankäyttöpaineet kohdistuvat etenkin Kivistön alueelle ja tulevaisuudessa myös Myllymäen alueelle. Merkittäviä kaavoituskohteita ovat Kivistön kaupunkikeskus 1 sekä Kehäradan ja Tikkurilantien välinen alue. Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavan toteutus johtaa ydinalueen häviämiseen (poikkeamislupa myönnetty 08/2016). Kehäradan ja Tikkurilantien välisellä osalla maankäytön muutokset johtavat mahdollisesti toimivaksi arvioidun Kehäradan ylityspaikan häviämiseen. Ylityspaikan häviäminen johtaisi Kehäradan pohjoispuoleisen osapopulaation eristymiseen muusta alueen liito-oravapopulaatiosta, mutta korvaava, rakennettava kulkuyhteys on alustavasti suunniteltu Norrkullan tilakeskuksen koillispuolelle. Sekä Myllymäen eteläinen että pohjoinen ydinalue sijoittuvat yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulle alueelle.

Huomioitavat kohteet	Pohjoisen osa-alueen kriittisimpinä kohteina voidaan pitää pääväylien toimivia ylityspaikkoja Vehkalan suunnalla sekä Kehä III:n ylityspaikkaa Vantaanjoen varrella. Hyvin tärkeänä kohteena voidaan pitää myös Kivistön alueen Kehäradan ylityspaikkaa, joka kytkee Linnankartanon, Sotilaskorven ja Kivistön alueet laajempaan selvitysalueen elinympäristöverkostoon. Muihin huomioitaviin kohteisiin kuuluvat Piispankylän teollisuusalueen reunalla kulkeva yhteys sekä Myllymäen eteläisen ydinalueen ja Myllymäenpuiston ydinalueen välisen yhteyden kehitettävä alue.
Toimenpide-ehdotukset (17-22)	17. Kehäradan ylitys Kivistössä: Koska Kehäradan pohjoisosan ylittävä kulkuyhteys saattaa hävitä alueen maankäytön johdosta, tulisi rakentaa vaihtoehtoinen ylityspaikka, joka yhdistäisi Kehäradan pohjoispuolisen osapopulaation muuhun alueen liito-oravapopulaatioon. Alustavan suunnitelman mukaisena vaihtoehtona on Tikkurilantien varren kautta Juuripuiston alueiden suuntaan kulkeva rakennettava yhteys. 18. Hämeenlinnanväylän mahdollinen ylitys Myllymäessä: ylityspaikan toimivuus paranee jatkossa puuston ollessa edelleen kasvuvaiheessa. Yhteyttä voidaan kuitenkin parantaa yhteyttä tukevien puuistutusten avulla. 19. Myllymäen alue: kulkuyhteyttä Petikon metsäalueen ja Kehä III:n ylitysalueen välillä tulee kehittää. Ydinalueiden säilyminen ja kulkuyhteyden toimivuus tulee turvata myös alueen suunnittelussa. 20. Myllymäki eteläisen ja Myllymäenpuiston välinen yhteys: kulkuyhteyden toimivuuden parantamiseksi alueelle suositellaan puuistutuksia. 21. Piispankylän teollisuusalueen reunan kulkuyhteys: kulkuyhteys on tällä hetkellä toimiva, mutta kapeana yhteytenä altis muutoksille. Kohteella suositellaan tarpeen vaatiessa yhteyttä tukevia puuistutuksia. 22. Kivistön Lippupuiston alueen kulkuyhteys Linnan kartanon suuntaan on tällä hetkellä katkonainen. Kulkuyhteyden toimivuus vaatii rakentamistoimia (=puuston istutus) usealla kohteella.



MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
ITÄ- JA LÄNSIOSAN YLEISKARTTA 1:30 000

LIITE 3

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Dispersaaliyhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 21 §

Itäosa - Nykytila	
Aluerajaus	Osa-alueen rajana pohjoisessa Kehä III, idässä Tuusulanväylä, etelässä kaupunginraja (Vantaanjoki) ja lännessä Hämeenlinnanväylä.
Osa-alueen merkitys laajemmin	*Itäisellä osa-alueella on Kehä III:n ylitysalueen johdosta erittäin suuri merkitys Kehä III:n eteläpuolisen liito-oravapopulaation kytkeytymiseen Petikon ja Vestran liito-oravakantaan.* Yhteys on pohjoisella osa-alueella heikko useampien pääliikenneväylien ylitysten ja niiden toimivuuden epävarmuuden vuoksi. *Lisäksi osa-alue kytkee selvitysalueen Helsingin Keskuspuiston kautta Helsingin puoleiseen liito-oravapopulaatioon.*
Ydinalueet Nimi, ydinalueen pinta-ala / elinympäristön pinta-ala, pesäpuiden lkm, kolopuiden lkm	I01_Pitkäkoski: 2,1 ha / 12,7 ha, 5, 5 I02_Hakasuonkalliot: 1,2 ha / 7,8 ha, 0, 2 I03_Tuulensuunpuisto: 3,6 ha / 9,9 ha, 5, 1 I04_Krakanpuisto: 1,8 ha / 4,5 ha, 1, 0
Elinalueiden kuvaukset	**Pitkäkoski:** Ydinalue on järeitä haapoja sisältävä kuusivaltainen sekametsä. Latvuskerrokseltaan moni-ikäinen. Elinympäristörajauksella papanahavainnot keskittyvät selkeästi järeämpiä haapoja sisältävälle alueelle. Jokivarressa havaittiin vain yksi todennäköinen yhteyspuu Vantaanjoen yli (kuusi). Potentiaalisia Vantaanjoen ylityspaikkoja runsaasti. **Hakasuonkalliot:** Ydinalue käsittää pienen soistuman ja metsittyneen pellon (Hagakärr) ympäristön. Havainnot keskittyvät pienen alueen järeisiin haapoihin ja kuusiin. Ydinalue ei ole latvustoltaan erityisen suojaisa. Luonnontilaisen kaltaista, kerroksellisempaa kuusivaltaista metsää esiintyy ydinalueesta kaakkoon. Tällä osalla järeämpää lehtipuustoa kasvaa kuitenkin varsin niukasti. Nuorempaa haapaa kasvaa runsaasti metsittyneen pellon itä- ja länsireunoilla. Seassa myös muutama järeä haapa. Ydinalueella kaksi kolopuuta. **Tuulensuunpuisto:** Alueelta kertyi havaintoja runsaasti, keskittyen niille osille puiston alueesta, jossa kuusta esiintyy runsaammin. Järeämpi haapa on alueella hyvin runsas. Valtaosalla ydinaluetta puusto on moni-ikäistä ja tiheää. Kehä III:n varresta löydettiin yksi mahdollinen yhteyspuu, mutta havaintoja väylän pohjoispuolelta ei tehty. Reviirillä liikuttiin myös Krakanojan itäpuolelle ja Tulkintien eteläpuolelle. **Krakanpuisto:** Kohde sijoittuu Krakanojan varren pienelle metsäsaarekkeelle ja havaintoja todettiin koko alueella. Ydinalue käsittää lähes koko metsäsaarekkeen varttuneemman puuston osan. Valtaosa metsäsaarekkeesta on moni-ikäistä kuusisekametsää, mutta osa reunoista on nuorempaa, yksi-ikäistä lehtipuustoa tai avoimempaa lehtipuulehtoa. Haapaa esiintyy kohtuullisen runsaasti, mutta suurin osa puista ei ole erityisen järeää.

Ydinalueen rajausperusteet	**Pitkäkoski:** Ydinalue on rajattu ensisijaisesti löydettyjen pesäpaikkojen ja kolopuiden perusteella. Havaintojen jakautuessa laajalle alueelle ydinaluerajaus on pyritty kohdistamaan puustoltaan edustavimmalle ja latvuskerrokseltaan suojaisimmalle osalle. Ydinaluerajaus sijoittuu valtaosin Pitkäkosken suojelualueelle. **Hakasuonkalliot:** Ydinalue on rajattu hyvin pitkälti tehtyjen havaintojen sijoittumisen mukaisesti. Havaittu liikkumisalue reviirillä oli varsin suppea. **Tuulensuunpuisto:** Ydinalue on rajattu ensisijaisesti löydettyjen pesäpaikkojen ja kolopuiden perusteella. Havaintomäärän ollessa melko suuri ja niiden jakautuessa laajalle alueelle ydinaluerajaus on pyritty kohdistamaan puustoltaan edustavimmalle osalle aluetta. **Krakanpuisto:** Ydinalue sijoittuu peltojen ja muiden avomaiden ympäröimälle metsäsaarekkeelle ja rajaus tehtiin havaintojen painottumisen perusteella.
Elinympäristöjen väliset kulkuyhteydet	**Pitkäkoski:** Pitkäkosken elinalueelta on kulkuyhteydet Vantaanjoen yli Helsingin keskuspuistoon, Vantaanjokivartta pitkin länteen ja itään sekä Silvolan tekojärven länsi- ja itäpuolella kulkevat yhteydet pohjoiseen. **Hakasuonkalliot:** Elinalueelta on kulkuyhteys Blåbärskärrsbergenin luonnonsuojelualueen kautta itään sekä kaksi kulkuyhteyttä etelälounaaseen, Silvolan tekojärven alueelle. **Tuulensuunpuisto:** Elinalueen eteläpuolelle sijoittuvan voimajohtokäytävän vuoksi alueelta ei ole tällä hetkellä toimivaa kulkuyhteyttä muille elinalueille. **Krakanpuisto:** Elinalueelta on Krakanojaa pitkin kulkuyhteys etelään ja Blåbärskärrsin luonnonsuojelualueen kautta länteen. Kumpikin kulkuyhteys sisältää kehitettäviä osia.
Merkittävimmät kulkuyhteydet laajemmassa tarkastelussa	**Pitkäkoski - Vantaankoski:** Osa-alueen merkittävin kulkuyhteys. Kytkee osa-alueita ja Helsingin Keskuspuiston alueita toisiinsa. Kulkuyhteys liittyy ainoaan tunnistettuun Kehä III:n ylitysalueeseen ja Hämeenlinnanväylän ylitysalueeseen. **Pitkäkoski-Ylästöntie-Hakasuonkallio-Krakanoja:** Merkittävin kulkuyhteys, joka kytkee kaikki osa-alueella havaitut asutut liito-oravareviirit muuhun selvitysalueen elinympäristöverkostoon ja Helsingin Keskuspuistoon.

Maankäyttö osa-alueella	Itäisellä osa-alueella maankäyttö painottuu Vantaanlaaksoon ja hajanaisemmin alueen muuhun täydennysrakentamiseen. Vantaanlaakson alueella täydennysrakentamista on suunniteltu pääasiassa peltoalueille. Muita täydennysrakentamisen kohteita ovat mm. Hiilimiilunojan itäpuoli Pitkäkosken läheisyydessä, Tolkinkylän eteläosa ja Vantaanlaakso 5 Perkiöntien pohjoispuolella. Lisäksi Tuupakan alueelle perustetaan laaja lumenkaatopaikka, joka oli jo selvityksen tekoaikana hakattu. Mainitsemisen arvoinen on myös Tulkintien ja Ylästöntien välinen tieyhteys, joka kulkisi osittain tunnelissa.
Huomioitavat kohteet (9 - 16)	9. Pitkäkoski-Vantaankoski-kulkuyhteyden huomioiminen Vantaanlaakson alueen kaavoituksessa. Kulkuyhteys on merkitty ajantasa-asemakaavan viheralueille, mihin kohdistuu yleiskaavasta myös täydennysrakentamisen tavoitteita. 10. Pitkäkoski-Vantaankoski-kulkuyhteyden kehittäminen Kauppalaivurintien alueella 11. Pitkäkoski-Vantaankoski-kulkuyhteyden kehittäminen Koukkuniityn puistoalueen pohjoisosissa 12. Hakasuonkallioiden ydinalueen ja elinympäristöalueen huomioiminen Tulkintien jatkeen suunnittelussa. 13. Kulkuyhteyden kehittäminen Ylästön Mustikkasuon alueella (Pukkivuorentien varsi) 14. Kulkuyhteyden kehittäminen Krakanpuiston ydinalueen länsipuolella 15. Kulkuyhteyden turvaaminen Krakanojan ydinalueiden välisellä voimajohtoalueella. Kohteella tulisi sopia voimajohdosta vastaavan yrityksen kanssa raivausrajoitusalueen perustamisesta. Raivausrajoitusalueella puusto voisi olla korkeintaan 4 m korkuista, joka tarkoittaisi lähinnä heikkoa, nuorten liito-oravayksilöiden dispersaaliyhteyttä. 16. Pitkien dispersaaliyhteyksien kehittäminen Pakkalassa ja Haltialassa: eteläinen Krakanojanvarsi ja Vantaanjoenvarsi.

Länsiosa - Nykytila	
Aluerajaus	Osa-alue rajautuu lännessä ja etelässä kaupunginrajaan, pohjoisessa Kehä III:een ja idässä Hämeenlinnanväylään.
Osa-alueen merkitys laajemmin	*Läntisellä osa-alueella on suuri merkitys läntisen Vantaan liito-oravapopulaation kytkeytymiseen Espoon ja Helsingin alueiden liito-oravakantaan* . Linnaisten metsäalueet, Rajatorpan metsät ja vähäisemmin myös Mätäojanvarsi kytkevät osa-alueen laajemmat viheralueet Espoon ja Helsingin metsä- ja viheralueisiin. Linnaisten metsäalue ja Raappavuorten metsäalue muodostavat pohjois-eteläsuuntaiset viheryhteydet, jotka eivät kuitenkaan muodosta toimivaa kulkuyhteyttä Kehä III:n yli osa-alueen pohjoispuolisiin metsäalueisiin. *Raappavuorten alueella sijaitsevan laajan metsäalueen liito-oravapopulaatiota voidaan pitää merkittävänä, paikallisena lähdepopulaationa.* Lähdepopulaation merkitystä nostavat pääväylien heikot ylitysmahdollisuudet Kehä III:lla sekä pohjoisella osa-alueella (ts. kytkeytyminen Petikon metsäalueen lähdepopulaatioon on heikko).
Ydinalueet Nimi, ydinalueen pinta-ala / elinympäristön pinta-ala, pesäpuiden lkm, kolopuiden lkm	L01_Linnaistenmetsä: 2,7 ha / 9,3 ha, 2, 4 L02_Varistonniityt läntinen: 1,9 ha /16,2 ha, 1, 1 L03_Varistonniityt itäinen: 2,2 ha / 16,2 ha, 1, 1 L04_Raappavuoret pohjoinen: 3,1 ha / 10,0 ha, 0, 1 L05_Raappavuoret eteläinen: 1,7 ha / 6,0 ha, 0, 0 L06_Raappavuorenpuisto pohjoinen: 1,1, ha / 22,5 ha, 0, L07_Raappavuorenpuisto itäinen: 1,7 ha / 22,5 ha, 1, 0 L08_Raappavuorenpuisto läntinen: 1,8 ha / 22,5 ha, 0, 1 L09_Kukinniitty: 0,5 ha/3,0 ha, 0, 0, 1 risupesä L10_Kaivospuisto: 2,4 ha / 10,4 ha, 2, 2
Elinalueiden kuvaukset	**Linnaistenmetsä:** Ydinalueen eteläosa on valoisaa lehtoa, jonka puusto on järeämpää koivua ja haapaa. Pohjoisempana ydinalue muuttuu suojaisemmaksi kuusi-lehtipuu-sekametsäksi, jossa edelleen esiintyy järeämpää haapaa. Elinympäristöaluerajauksella puusto vaihtelee lounaisosan nuorista haapasekametsistä länsireunan kuusikoihin. **Varistonniityt läntinen:** Ydinalue on selkeästi rajautunut alue pientalojen, koulun ja avoimen puistoalueen välissä. Ydinalue sijoittuu puronvarteen ja kasvaa järeää kuusta, haapaa ja koivua. Latvuskerros on melko harva. Alueelta havaittiin yksi asumaton kolo. Osa elinpiiriä on ilmeisesti myös erillinen, elinympäristörajauksen ulkopuolelle jäävä järeää kuusta kasvava metsikkö Martinkyläntien varressa.

	Varistonniityt itäinen: Ydinalue on kuusivaltainen sekametsä, jossa järeiden kuusten seassa kasvaa haapaa, koivua ja jonkin verran harmaaleppää. Ydinalueen itäosassa on runsaasti järeää haapaa ja vähemmän kuusta. Ydinalueelta löytyi yksi asuttu pesäpuu. Ydinaluetta ympäröivät kuusi- ja mäntyvaltaiset metsiköt, joissa on vähemmän suuria kuusia, mutta jotka ovat papanahavaintojen perusteella osa liito-oravan elinpiiriä. Läheisen kevyen liikenteen väylän itäpuolelta löydettiin kaksi käytettyä koloa vierekkäisistä puista, mutta kolopuita ympäröivällä metsäalueella havaittiin papanoita vain yhden puun alta. Tällä alueella on suuria kuusia niukasti ja se on todennäköisesti osa Varistonniittyjen elinpiiriä. **Raappavuoret pohjoinen:** Ydinalueella kasvaa latvustoltaan monikerroksellista kuusikkoa, jossa on sekapuuna koivua, raitaa ja mäntyä sekä paikoin runsaasti järeitä haapoja. Alueen pohjoisosassa virtaa puro. Alueen haavoissa on koloja, mutta asuttua pesää ei havaittu. Elinpiiri jatkuu Raappavuorentien itäpuolella kapealla kuusivaltaisella metsäkaistaleella, joka rajoittuu kerrostaloalueeseen. Raappavuorentien varressa on molemmin puolin runsaasti korkeaa puustoa ja mahdollisia ylityspaikkoja on useita. **Raappavuoret eteläinen:** Ydinalueen latvuskerros on mäen pohjoisrinteessä aukkoinen. Järeää haapaa kasvaa ydinalueella runsaasti, mutta järeitä kuusia on niukasti. Alueelta ei löydetty kolopuita. **Raappavuorenpuisto pohjoinen:** Ydinalueen puusto on valoisaa lehtoa ja lehtomaista kangasta, jonka valtapuina ovat järeämpi haapa ja koivu. Järeämpiä kuusia kasvaa hyvin harvakseltaan ja kuusi runsastuu eteläosassa. Läntisimpiä osia lukuun ottamatta alikasvoskuusen määrä on varsin niukka. Läheiset elinympäristöalueet ovat puuston iältään samankaltaisia kuin ydinalueella, vaihdellen länsireunan kuusta kasvavista sekametsistä keskiosien harvempipuustoisiin rinnelehtoihin. **Raappavuorenpuisto itäinen:** Havaintoja kertyi alueelta niukasti. Ydinalueen puusto vaihtelee länsireunan järeämpiä haapoja ja kuusia kasvavasta sekametsästä itäosan järeitä puita sisältäviin sekametsiin. Itäosissa järeiden lehtipuiden määrä on pienempi. Ydinaluetta lähellä olevalla elinympäristöaluerajauksella puusto vaihtelee eteläpuolisen ulkoilureitin varren hyvin järeitä kuusia ja tervaleppääkin kasvavasta sekametsäalueesta länsipuolisiin runsashaapaisiin sekametsiin, jossa alikasvoskuusta kasvaa melko runsaasti.

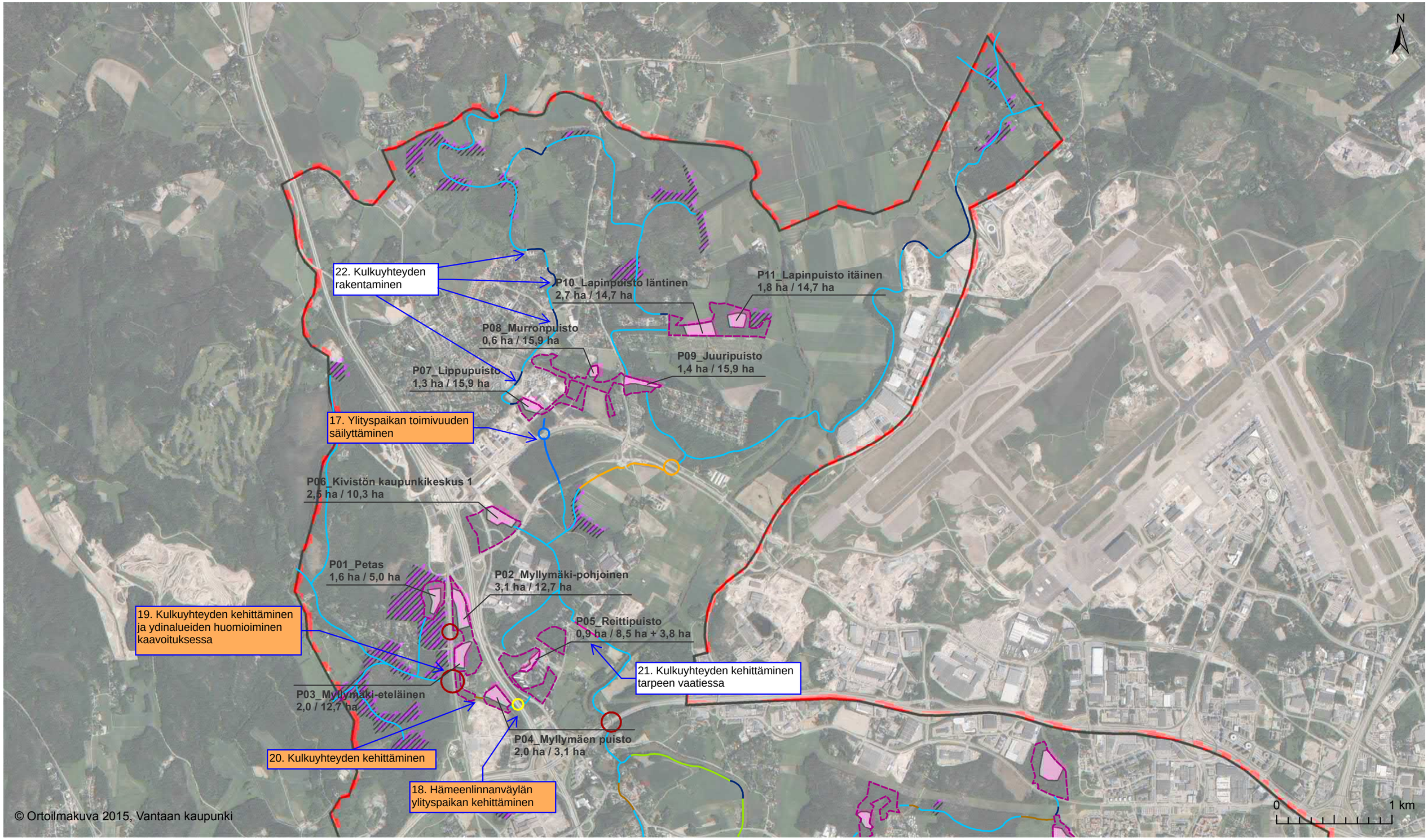
	Raappavuorenpuisto läntinen: Ydinalueen keski- ja länsiosat ovat hyvin suojaisaa ja moni-ikäistä, kuusta kasvavaa sekämetsää, jossa kasvaa jonkin verran järeitä haapoja. Ydinalueen itäosissa kasvaa niin ikään järeämpää haapaa, mutta metsäalue on harvennettu ja on puustoltaan jokseenkin harvaa. Ydinalueen länsipuoliset elinympäristöalueet ovat joko latvuskerrokseltaan edustavaa havupuuvaltaista sekametsää tai liki havupuutonta metsittynyttä niittyä/peltoa, jossa järeänpuoleinen haapa on hyvin runsas. Ydinalueen itäpuolella metsät ovat kauttaaltaan melko järeäpuustoista, harvapuustoista sekametsää, jossa järeitä haapoja esiintyy muutamana ryhmänä lähinnä ulkoilureitin varrella ja asutuksen lähellä. **Kukinniitty:** Elinalue on kapea kaistale Hämeenlinnanväylän ja Kukintien välissä, osin myös Kukintien länsipuolella. Ydinalue käsittää kuusivaltaisen metsikön, jossa on sekapuuna koivua, pihlajaa ja jonkin verran haapaa. Puusto ei ole kovin vanhaa. Ydinalueella havaittiin yksi asuttu risupesä. Ydinalueen eteläpuolella on harvakseltaan järeää mäntyä, kuusta, koivua, raitaa ja haapaa kasvava metsittynyt peltoalue, jota liito-orava käyttää elinalueenaan. Myös Kukintien länsipuolella sijaitseva, kerrostaloihin rajautuva, kuusta ja lehtipuuta kasvava, voimakkaasti hoidettu kapea metsikkökaistale on osa liito-oravan elinpiiriä. **Kaivospuisto:** Ydinalue sijoittuu vanhalle louhosalueelle. Puusto on melko harvaa ja kuusten muodostama latvusyhteys aukkoinen. Kuusen lisäksi alueella kasvaa järeää mäntyä sekä haapaa, koivua ja raitaa. Alueelta havaittiin kaksi lähekkäistä koloa, joista toinen oli asuttu. Elinpiiri jatkuu pohjoiseen kuusivaltaisessa, paikoin melko tiheässä sekametsässä, ja se rajautuu Louhelan peltoihin, Mätäojaan, Hämeenlinnanväylään ja Louhelan asuinalueeseen. Elinpiiri jatkuu myös Louhelan peltojen länsipuolella sijaitsevassa, kerrostaloihin ja Mätäojaan rajautuvassa melko tasaikäisessä kuusikossa, jossa on haapaa ja koivua sekapuuna. Peltojen välissä on varttunutta lehtipuustoa kasvava kaistale, joka on todennäköinen liikkumisympäristö.
Ydinalueen rajausperusteet	**Linnaistenmetsä:** Ydinalueen rajaus perustuu havaittuihin kolo- ja pesäpuihin sekä osittain myös vanhaan, alueella tehtyyn lisääntymis- ja levähdyspaikan rajaukseen. Asumattomia kolopuita ja papanapuita havaittiin myös ydinaluerajauksen pohjoispuolella. Elinympäristön rajaus perustuu metsäkuvioiden soveltuvuuteen elinympäristönä. **Varistonniityt läntinen:** Elinympäristö on rajattu papanahavaintojen ja soveliaan puuston perusteella. Ydinalue on puustoltaan selkeästi rajautunut alue. **Varistonniityt itäinen:** Elinympäristön aluerajaus on tehty papanahavaintojen ja soveliaan puuston perusteella. Ydinalue on rajattu pesäkolon sijainnin ja suojaavimman puuston perusteella.

	Raappavuoret pohjoinen: Ydinalue on rajattu kolopuiden ja soveliaimman puuston perusteella. Elinympäristörajauksessa on huomioitu havainnot sekä soveliaan puuston rajautuminen. **Raappavuoret eteläinen:** Ydinalue on rajattu kolopuiden ja soveliaimman puuston perusteella. Elinympäristörajauksessa on huomioitu havainnot sekä soveliaan puuston rajautuminen. **Raappavuorenpuisto pohjoinen:** Rajaus perustuu toukokuun loppupuolella tehtyihin harvoihin papanahavaintoihin sekä alueelta löytyneisiin asumattomiin kolopuihin. Kolopuut sijaitsevat lehtoalueella, jolla papanoiden havaitseminen toukokuun lopussa oli epätodennäköistä. **Raappavuorenpuisto itäinen:** Rajaus perustuu toukokuun loppupuolella tehtyihin harvoihin papanahavaintoihin sekä alueelta löytyneeseen pesäpuuhun. Rajaukseen on sisällytetty järeämpipuustoista, lehtipuita sisältävää sekametsää. **Raappavuorenpuisto läntinen:** Rajaus perustuu alueen harvoihin papanahavaintoihin sekä itäosan harvennetun metsän alueelta löytyneisiin asumattomiin kolopuihin. Ydinalueeseen on sisällytetty latvuskerrokseltaan luonnontilaisempi metsäalue niiltä osin kuin tällä alueella järeämpää lehtipuuta ja ruokailupuita esiintyy. **Kukinniitty:** Aluerajaus on tehty papanahavaintojen ja soveliaan puuston perusteella. Ydinalue on rajattu suojaavimman puuston, havaintojen ja pesäpuun sijainnin perusteella. **Kaivospuisto:** Ydinalue on rajattu pesäpuun, papanahavaintojen ja soveliaan puuston perusteella. Elinympäristö levittäytyy melko laajalle alueelle ja se on rajattu havaintojen ja soveliaan puuston perusteella.
Elinympäristöjen väliset kulkuyhteydet	**Linnaistenmetsä:** Linnaistenmetsän ydinalue sijoittuu laajalle metsäalueelle, joka kytkeytyy Linnaisten pohjoisosan ja Pähkinärinteen metsiin. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet Espoon puolella tunnistettuihin kulkuyhteyksiin Jupperin, Laaksolahden ja Lintuvaaran suunnilla. Vantaan puolella metsäiset kulkuyhteydet ulottuvat Soltorpin luonnonsuojelualueelle, Lammaslammen suuntaan ja edelleen Raappavuoren ydinalueiden suuntaan.

	Varistonniityt läntinen: Laajojen ja melko yhtenäisten metsäalueiden johdosta Varistonniityn, Raappavuoren ja Myyrmäen urheilupuiston alueilla on kulkuyhteydet ydinalueelta toiselle (ydinalueet L02 - L08). Tässä mielessä koko aluetta voikin tarkastella kulkuyhteyksien kannalta kokonaisuutena. Varistonniityn läntiseltä alueelta on harvapuustoinen kulkuyhteys etelään, joka liittyy edelleen itä-länsi-suuntaiseen, Raappavuoren ja Hämeenkylän alueita yhdistävään, Luhtitien varren kulkuyhteyteen. Etelässä Myyrmäen urheilupuistosta on kulkuyhteys kaupunginrajan eteläpuolisiin metsäalueisiin Espoossa ja Helsingissä. Raappavuoren alueen itäosista on Martinlaakson Viherpuiston ja Jokiuomapuiston kautta mahdollinen kulkuyhteys itään Kaivospuiston ydinalueen suuntaan ja edelleen Pitkäkosken suuntaan. Ydinalueelta on kulkuyhteys myös erilliselle, ydinalueen pohjoispuolella sijaitsevalle kehittyvän elinympäristön metsäsaarekkeelle pientaloalueen läpi sekä puistoalueen reunuspuita ja -metsikköalueita pitkin. **Varistonniityt itäinen:** ks. Varistonniityt läntinen **Raappavuoret pohjoinen:** ks. Varistonniityt läntinen **Raappavuoret eteläinen:** ks. Varistonniityt läntinen **Raappavuorenpuisto pohjoinen:** ks. Varistonniityt läntinen **Raappavuorenpuisto itäinen:** ks. Varistonniityt läntinen **Raappavuorenpuisto läntinen:** ks. Varistonniityt läntinen **Kukinniitty:** Kukinniityn alueelta on Keltatien varren ja tienvarsi-istutusten kautta kulkuyhteys etelään, Kaivospuiston suuntaan. Alueelta on myös kulkuyhteys Hämeenlinnanväylän yli itään, josta on kulkuyhteydet edelleen Vantaankosken ja Pitkäkosken suuntiin. Kukinniityn pohjoispäästä on osittain rakennettava, pohjoinen kulkuyhteys Kivimäenpuiston ja Martinlaakson urheilupuiston kautta Raappavuoren pohjoisosiin. **Kaivospuisto:** Kaivospuiston alueelta on yhteydet kaikkiin pääilmansuuntiin. Pohjoisessa sijaitsevan Kukinniityn ydinalueelle on kulkuyhteys Keltatien ja tienvarsi-istutusten kautta. Kaivospuiston alueelta on myös toimiva kulkuyhteys itään Hämeenlinnanväylän yli sekä Mätäojanvartta pitkin etelään. Raappavuoren suuntaan on kaksi kulkuyhteyttä: pohjoisempi, osittain rakennettava Kukinniityn kautta kulkeva kulkuyhteys sekä eteläisempi, Viherpuiston ja Jokiuomapuiston kautta kulkeva kulkuyhteys.

Merkittävimmät kulkuyhteydet laajemmassa tarkastelussa	**Linnaistenmetsä - Lammaslampi - Raappavuorenpuisto - Mätäojanlaakso:** Osa-alueen tärkein itä-länsisuuntainen yhteys, joka jatkuu lännessä Espoon puolelle ja idempänä aina Pitkäkoskelle saakka. Yhteyden merkitys on suuri, koska se on tärkein kulkuyhteys Raappavuoren ja Raappavuorenpuiston alueilta itään ja länteen. **Raappavuoret - Myyrmäen urheilupuisto - Espoo:** Elinympäristöalueiden ja kulkuyhteyksien muodostama tärkeä pohjois-eteläsuuntainen yhteys, joka kytkeytyy Espoon ja Helsingin metsäalueisiin ja kulkuyhteyksiin. **Mätäojanvarsi-Kivimäki - Raappavuoret:** osa-alueen kolmas, merkittävä, pääasiassa pohjois-eteläsuuntainen kulkuyhteys. Pääasiallinen merkitys osa-alueen kytkeytymisellä Hgin viheralueverkostoon ja vaihtoehtoisena kulkuyhteytenä Raappavuorilta itään.
Maankäyttö osa-alueella	Maankäyttöpaineet ovat jakautuneet läntisellä osa-alueella useisiin pienempiin kaupunkirakennetta tiivistäviin kaavoituskohteisiin ja tielinjauksiin. Osa-alueeseen liittyviä suunnitelmia ovat mm. tiiviin kaupunkirakenteen Honkasuon alue Vantaan, Espoon ja Helsingin alueilla Rajatorpan läheisyydessä, Kehä II osa-alueen kaakkoisimmassa osassa, Luhtitien jatke itään (Raappavuorenpuisto), Rajatorpantien oikaisu ja täydennysrakentaminen Kaivospuiston länsi- ja eteläpuolella. Liito-oravan kannalta potentiaalisesti merkittäviä hankkeita ovat myös Kehä III leventäminen 3+3-kaistaiseksi välillä Vihdintie - Hämeenlinnaväylä (mikäli jatkoselvityksissä todettaisiin toimiva Kehä III ylittävä yhteys) sekä mahdollinen Vihdintien leventäminen tulevaisuudessa (tarkempia suunnitelmia ei ole olemassa).
Huomioitavat kohteet	Nykytilassaan liito-oravan elinympäristöverkoston kannalta läntisen osa-alueen merkittävimpiä kohteita ovat Hämeenlinnanväylän ylityspaikat, Raappavuorentien oikaisu sekä Helsingin ja Espoon rajan Kehä II ja tiiviin kaupunkirakenteen alue. Hämeenlinnanväylän ylityspaikoille ei ole tiedossa muuttavaa maankäyttöä, mutta kohteet tulee huomioida kohteiden suunnittelussa. Raappavuorentien oikaisu kulkee osittain Raappavuoret eteläisen ydinalueen läpi. Luhtitien jatkeen kohdalla tulee turvata kulkuyhteys suunnassa etelä-pohjoinen. Vantaan, Espoon ja Helsingin alueille alustavasti suunniteltu tiiviin rakentamisen alue sijoittuu Espoon, Helsingin ja Vantaan metsäisiä yhteyksiä/kulkuyhteyksiä sisältävälle alueelle ja rakentamisella voi olla vaikutuksia kaupunkien välisiin kulkuyhteyksiin. Kehä II:n rakentaminen vaikuttaa puolestaan Mätäojan varren kulkuyhteyden toimivuuteen. Mätäojanvarren yhteyden merkitys riippuu pitkälti kulkuyhteystarpeista Helsingin puolella.

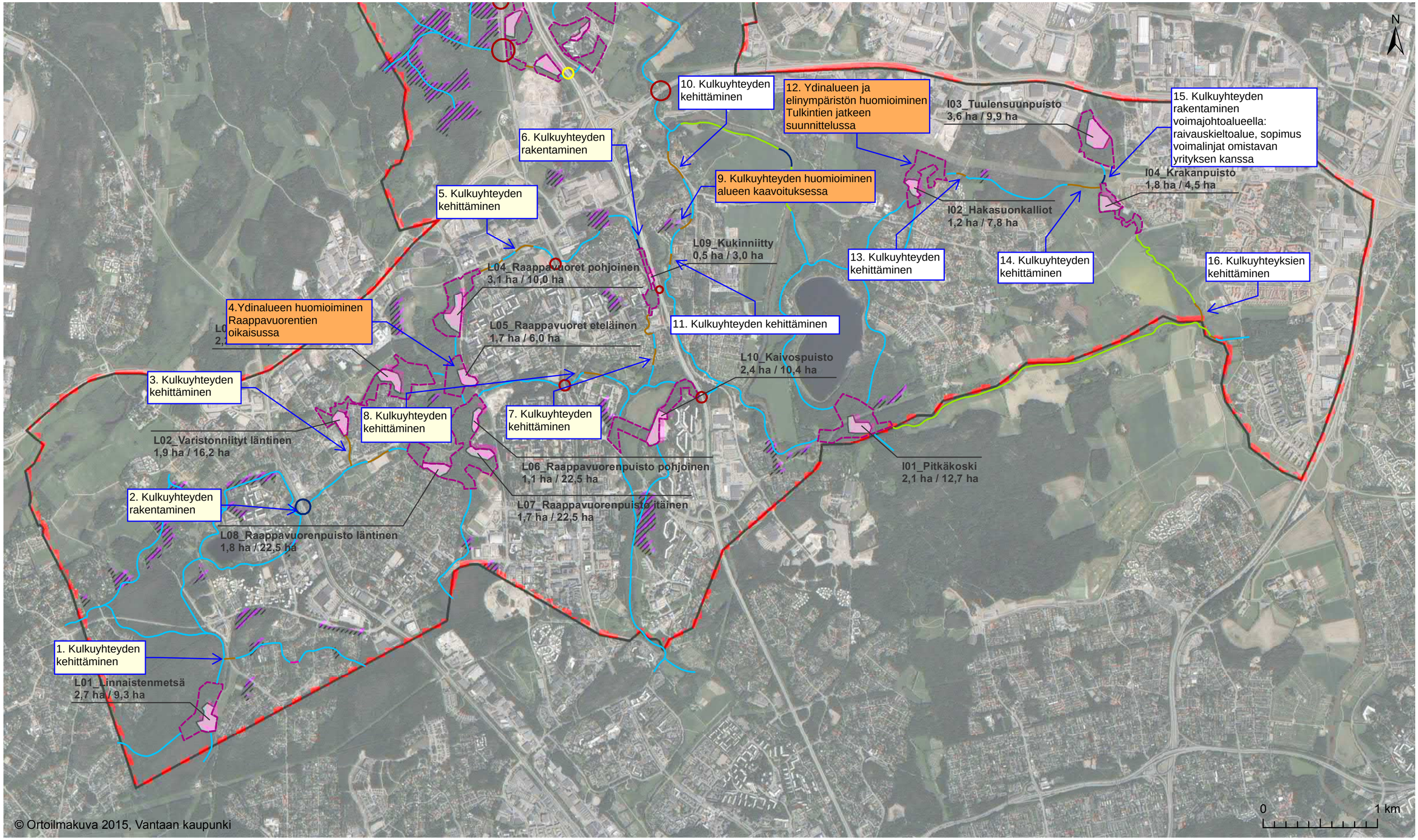
Toimenpide-ehdotukset (1-8)	1. Kulkuyhteyden kehittäminen Hämeenkyläntien ja 110 kv voimajohtoalueen risteyksessä 2. Kulkuyhteyden rakentaminen Vihdintien alittavan Lammasojan alueella 3. Kulkuyhteyden kehittäminen Varistonojan eteläosassa (Luhtitie - Varistonniityt) 4. Raappavuoret eteläisen ydinalueen huomioiminen Raappavuorentien oikaisun suunnittelussa 5. Kulkuyhteyden kehittäminen Laajakorvenkujan ja Martinkyläntien välisellä viheralueella 6. Kulkuyhteyden rakentaminen Kukinniityn pohjoispuolisella suojavyöhykealueella 7. Kulkuyhteyden kehittäminen Kukinniityn ja Kaivospuiston välillä, Keltatien eteläosassa 8. Kulkuyhteyden kehittäminen Jokiuomapuiston länsiosassa



MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
POHJOISOSAN TOIMENPIDE-EHDOTUKSET 1:30 000

LIITE 6

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Tärkeä yhteys, mahdollisesti poistuva
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Disperssi yhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä
- Toimiva ylitysalue pääväylällä, mahdollisesti poistuva
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava ylitysalue



MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
ITÄ- JA LÄNSIOSAN TOIMENPIDE-EHDOTUKSET 1:30 000

LIITE 7

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Dispersaaliyhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 21 §

N

© Ortoilmakuva 2015, Vantaan kaupunki

0 1 km

MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
POHJOISOSAN YLEISKARTTA 1:30 000, ALUERAJAUKSET

LIITE 8

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Kehittyvä elinympäristö
- Liikkumisympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Tärkeä yhteys, mahdollisesti poistuva
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Dispersaaliyhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä
- Toimiva ylitysalue pääväylällä, mahdollisesti poistuva
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava ylitysalue

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 21 §



MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
ITÄ- JA LÄNSIOSAN YLEISKARTTA 1:30 000, ALUERAJAUKSET

LIITE 9

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Potentiaalinen elinympäristö
- Liikkumisympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Dispersaaliyhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 21 §







MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
ITÄ- JA LÄNSIOSAN YLEISKARTTA 1:30 000, YLITYSALUEITA - ITÄOSA

LIITE 10

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Dispersaaliyhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 21 §

















© Ortoilmakuva 2015, Vantaan kaupunki

N

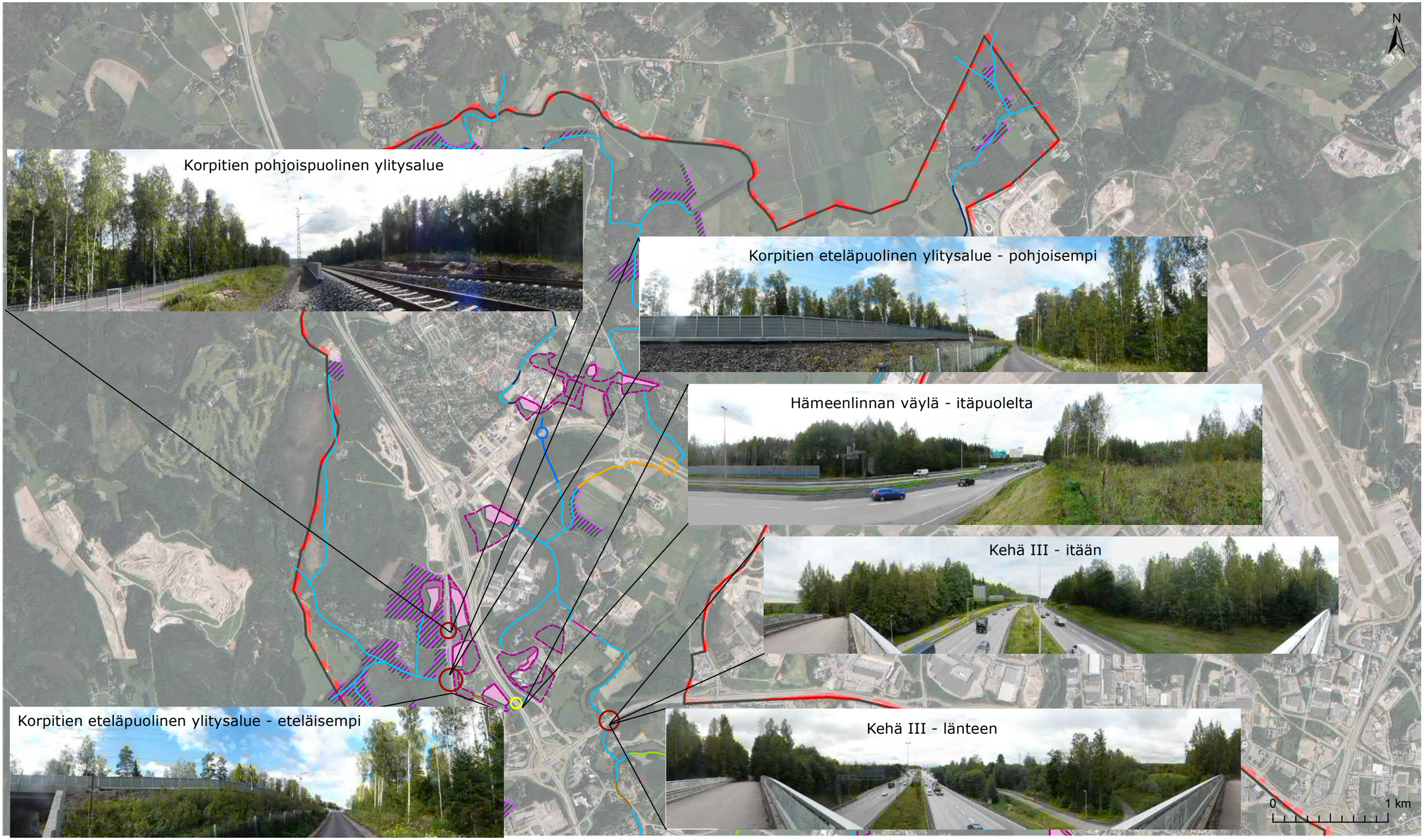
0 1 km

MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
ITÄ- JA LÄNSIOSAN YLEISKARTTA 1:30 000, YLITYSALUEITA - LÄNSIOSA

LIITE 10

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Dispersaaliyhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 21 §



MYYRMÄEN-YLÄSTÖN-KIVISTÖN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2016
POHJOISOSAN YLEISKARTTA 1:30 000

LIITE 10

- Tutkimusalueen rajaus
- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Tärkeä yhteys, mahdollisesti poistuva
- Kehitettävä yhteys
- Rakennettava yhteys
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava yhteys
- Kapea yhteys
- Disperssaalinen yhteys
- Toimiva ylitysalue pääväylällä
- Mahdollisesti toimiva ylitysalue pääväylällä
- Rakennettava ylitysalue pääväylällä
- Toimiva ylitysalue pääväylällä, mahdollisesti poistuva
- Alustavasti suunniteltu, rakennettava ylitysalue

Liite 11. Maastotöiden selvitysperiaatteet

Maastotöiden tarkoituksena oli tunnistaa lajin esiintymisalueet, lajille soveltuvat metsäiset elinympäristöt ja lajin liikkumisen mahdollistavat kulkupaikat mahdollisimman yhtenäisillä latvusyhteysalueilla. Kulkuyhteydet on pyritty sijoittamaan Vantaan viheralueverkostolle (sis. mm. puistot, suojelualueet, virkistysalueet, suojaviheralueet, yms.). Maastotyöt kohdennettiin pääasiassa esiselvityksessä tunnistetuille soveltuville elinympäristöalueille. Maastoselvitykset tehtiin helmikuun lopun ja toukokuun lopun välisenä aikana 2016. Lisäksi kesä- ja elokuussa 2016 tehtiin erillisiä kulkuyhteyksien ja leveiden liikenneväylien ylityspaikkoja koskevia maastokäyntejä .

Liito-oravalle sopivista metsistä tarkistettiin rinnankorkeushalkaisijaltaan (1,3 m korkeudella maasta) yli 30 cm paksut kuuset, yli 20 cm paksut haavat ja yli 35 cm paksut koivut. Näiden puiden tyveltä etsittiin liito-oravan ulostepapanoita. Mikäli papanapuita havaittiin, papanoiden määrä arvioitiin seuraavalla asteikolla:

- 1- 10
- 11-50
- 51-100
- 101-500
- yli 500

Kuvioilta, joilta löytyi papanoita, etsittiin sopivia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia kolopuita ja risupesiä. Myös tiaisen pönttöjä suurempia, lajin pesimäpaikoiksi soveltuvia pönttöjä etsittiin. Käytännössä kartoitetut alueet ovat olleet laadultaan joko hyvin soveltuvia tai kehittyviä elinympäristöjä, mutta myös raportin tuloksissa liikkumisalueiksi luokitelluissa metsissä on kartoitettu puustoa (etupäässä haavat ja järeät kuuset).

Papana-, kolo- ja pesäpuiden kohdalla puun sijainnista otettiin kolme gps-paikannusta mittavirheen minimoimiseksi. Pesäpuiden kohdalla puista otettiin lisäksi valokuva. Maastossa kertyneiden havaintojen perusteella rajattiin esiintymisalueelle ydinalue ja elinympäristörajaus. Maastossa ao. aluekokonaisuudelta kerättiin lisäksi metsäkuviotietoja. Metsäkuviotietojen tarkoituksena oli tuottaa tietoa kaupungin metsäsuunnitelmia varten - liito-orava huomioiden. Koska lajin elinpiirin alueella metsän rakenne- ja ikäpiirteet voivat vaihdella huomattavasti, myös suoritettavat metsänhoitotoimet voivat poiketa toisistaan. Metsäkuvioista kirjattiin ylös ylimmän latvuskerroksen pääpuulaji, muut puulajit, pääpuulajin keskimääräinen halkaisija rinnan korkeudelta ja muiden puulajien keskimääräinen halkaisija rinnan korkeudelta. Keskimääräisen rinnankorkeusläpimitan arvioinnissa keskitytään ylimmän latvuskerroksen muodostavaan ns. valtapuustoon. Läpimitoissa käytettiin 5 tai 10 cm luokka-asteikkoa (esim. 15–20, 20–25 jne.), jolloin arvio kattaa puolikkaan yksikön virhemarginaalin ylös- ja alaspäin (esim. 30–35 cm tarkoittaa, että kyseinen läpimittahaarukka asettuu välille 27,5…37,5 cm).

Kartalle rajatut alueet ja yhteydet

Maastoselvityksessä kartalle rajattiin maastossa tunnistettuja aluerajauksia ja yhteyksiä sekä niiden kehitystarpeita. Seuraavassa on esitetty tässä raportissa käytettyjen aluerajausten ja kulkuyhteysluokkien selitteet ja rajausperiaatteet.

Ydinalue
Maastokartoituksissa tunnistettu, yhtenäinen alue, jolle papanahavainnot ovat keskittyneet (= eniten käytetty elinpiirin osa). Ydinalue on rajattu ensisijaisesti sisältämään alueelta löydetyt pesäpuut ja kolopuut – puiden ja havaintojen sijainnista riippuen. Ydinalue on liito-oravan elinympäristön osa, jossa naaras selviää talven yli ja pystyy lisääntymään keväällä. Ydinalueella suojelutoimenpiteet ovat tiukempia kuin muualla elinympäristörajauksessa. Ydinaluerajauksen tavoitekoko oli 1-2 ha.

Elinympäristörajaus
Ydinalueen ympärille rajattava, (ensisijaisesti) yhtenäinen alue, joka on jatkossa tarkoitus säilyttää ja ylläpitää liito-oravalle soveltuvana. Rajauksen tavoitekoko on 5-10 hehtaaria ja minimikoko 4 hehtaaria. Rajattavan alueen tarkoituksena on toimia naaraan pääasiallisena elinpiirinä tai koiraan elinpiirin ydinalueena, jolta käsin koiras liikkuu elinpiirinsä muilla alueilla. Rajaus on osoitettu liito-oravalle parhaiten soveltuville alueille huomioiden tiedossa olevat maankäyttösuunnitelmat. Rajauksen sijainti on ohjeellinen ja sen muotoa voidaan tarkistaa soveltuvan elinympäristöalueen puitteissa. Metsäkuviot rajataan ja kuvataan kuten ydinalueella.

Hyvin soveltuva elinympäristö
Metsäalue, jolta ei tehty havaintoja liito-oravasta, mutta täyttää liito-oravan kannalta kaikki vaatimukset. Metsäkuviot ovat yleensä varttuneita tai iäkkäitä kuusivaltaisia sekametsiä, joissa sekapuuna on järeämpää, kolopuuksi soveltuvaa haapaa ja koivua. Alueella on kolopuita tai muita liito-oravalle sopivia pesäpaikkoja. Tässä selvityksessä hyvin soveltuvien elinympäristöjen kohdalla on kiinnitetty huomiota suojuskuusien esiintymiseen. Suojuskuusilla tarkoitetaan sekä iäkkäitä että nuorempana alikasvoksena kasvavia kuusia. Kuusien muodostama suojaisuus on lajin esiintymisen kannalta kolopuiden ja ruokailupuiden ohella ensiarvoisen tärkeää.

Kehittyvä elinympäristö
Metsä, joka on puustoltaan pääasiassa liito-oravalle soveltuvaa, mutta usein iältään vielä nuori tai puulajisuhteiltaan liian yksipuolinen. Sopivat kolopuut puuttuvat tai mahdollisten ruokapuiden osuus on pieni. Esimerkiksi varttuneet kasvatusmetsät kuuluvat tähän luokkaan. Tunnistettuja potentiaalisia elinympäristöjä suositellaan ylläpidettäviksi laadullisesti ja rakenteellisesti liito-oravalle soveltuvina. Kehittyvien metsien luokkiin kuuluvat esim. haavikot, joissa ei esiinny juurikaan suojuskuusia tai sekametsät, joissa ei esiinny haapaa. Näin ollen latvuskerrokseltaan erinomaisiakin kohteita on luokiteltu kehittyvän elinympäristön luokkaan.

Liikkumisympäristö
Metsäalue, jonka puuston korkeus on yli 10 m, mutta metsä ei rakenteeltaan sovellu liito-oravan lisääntymispaikaksi. Puusto voi olla vielä liian nuorta tai puulajit ovat liito-oravalle sopimattomia. Tässä selvityksessä luokkaan kuuluvat mm. nuoret kasvatusmetsät, nuoret ja varttuneet puhtaat männiköt sekä nuoret kuusimetsät, joista ei löydy liito-oravalle sopivia kolo- tai ruokailupuita.

Säilytettävä, tärkeä yhteys
Latvusten muodostama kulkuyhteys, jota liito-orava käyttää siirtyäkseen elinympäristöjen välillä tai elinympäristön sisällä. Yhteyden tulee olla pysyvä pitkällä aikavälillä ja kestää erilaisia riski- ja muutostilanteita. Yhteys muodostuu vähintään 10 metriä korkeista puista, jotka ovat enintään korkeutensa etäisyydellä toisistaan. Yhteydessä oleva yksittäinen aukko voi olla enintään kaksi kertaa reunapuiden korkeuden levyinen. Yhteyden leveys ja muoto voivat vaihdella. Elinympäristöjen välisen yhteyden tulee ensisijaisesti perustua metsäkaistaleisiin tai metsäisiin viheralueisiin, jossa puusto muodostaa yhtenäisen latvuskerroksen. Yhteyden suositeltava leveys on noin 20-50 metriä. Minimissään yhteyden tulee olla vähintään kahden puun levyinen ja uusittavissa vaiheittain. Tässä selvityksessä säilytettävät yhteydet on esitetty laajemmilla metsäalueilla viitteellisesti ja mahdollisuuksien mukaan aina viheralueverkoston osille. Maankäytön muutosten myötä yhteyden sijaintia voidaan muuttaa, mikäli metsien rakenne ja kytkeytyneisyys sen sallivat. Kapeammilla (esim. asutuksen lomassa olevilla) kohteilla kulkuyhteys on sijainniltaan tarkempi.

Kehitettävä yhteys
Pääosin olemassa oleva yhteys, jonka puustoyhteydeltään heikkoja tai aukkoisia kohtia tulisi vahvistaa puuistutuksin. Yhteyttä koskevat tavoitteet ovat vastaavat kuin säilytettävällä yhteydellä, katso kohta "säilytettävä, tärkeä yhteys". Istutettavien puiden laatu ja koko riippuu kulloisestakin kehitettävän kohteen sijainnista ja ympäristöolosuhteista. Esimerkiksi tiiviin rakentamisen keskusta-alueilla voidaan harkita suurikokoisten taimien käyttöä (vaativat intensiivistä hoitoa useita vuosia). Muilla, akuuteimmilla kohteilla toimivin ratkaisu voi olla nopeakasvuisten pioneeripuiden ja pitkäikäisempien lajien yhdistelmä pienempikokoisilla taimilla (eivät vaadi intensiivisiä hoitotoimia).

Rakennettava yhteys
Kohde, jolla ei ole olemassa olevaa latvusyhteyttä, mutta työssä on tunnistettu kohteelle yhteystarve. Rakennettavaa uutta yhteyttä koskevat tavoitteet ovat vastaavat kuin säilytettävällä yhteydellä, katso kohta " säilytettävä yhteys". Yhteys on aikuisten liito-oravien kannalta toimiva vasta minimitavoitteiden täyttyessä.

Dispersaaliyhteys
Puuston mataluuden (alle 10 m), yhteyden kapeuden ja/tai pituuden vuoksi pääasiassa vain nuorille liito-oraville soveltuva yhteys. Yhteys ei ole toimiva, säännöllisempään liikkumiseen soveltuva.

Kapea yhteys
Kapea tai vain harva rivi kookkaita puita, joiden kautta liito-orava pystyy siirtymään alueelta toiselle, mutta ei tarjoa ravintoa eikä yöpymispaikkoja. Kapeat, yksittäisistä puista tai puuriveistä muodostuvat yhteydet voivat toimia myös muita yhteyksiä tukevina yhteyksinä. Näitä tulisi yleensä kehittää lisäistutuksin.

Leveiden liikenneväylien ylityskohdat

Leveiden liikenneväylien ylityskohtien puusto kuvattiin ja toimivuus kulkuyhteytenä arvioitiin maastossa. Samalla arvioitiin myös toimiiko yhteys yhdensuuntaisena vai molempiin suuntiin ja miten ylityskohtaa voitaisiin kehittää paremmin liito-oravalle soveltuvaksi. Leveiden liikenneväylien ylityskohdat jaettiin tässä selvityksessä kahteen alaluokkaan:

- mahdollisesti toimivat pääväylien ylitysalueet: ylityspaikan toimivuus on epävarmaa puuston korkeudesta tai avoimen alueen leveydestä johtuen, mutta kohde on huomioimisen arvoinen maankäytön suunnittelussa (kohde on usein paras mahdollinen ylityspaikka). Kohteita voidaan kehittää tuki-istutusten avulla ja olemassa olevien puiden huomioimisella alueen suunnittelussa.

- toimivat pääväylien ylitysalueet: puuston korkeuden ja avoimen alueen leveyden perusteella toimivaksi arvioitu ylityspaikka.

22 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 / Asemakaavan muutos nro 002312 / LM-H**

VD/9908/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AVP/MVä

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002312 osoitteessa Unikkotie 11 / Tikkuraitti 18. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 luovuttaa kaupungille määräalan, joka on asemakaavan muutoksen nro 002312 mukaista katualuetta.

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 61118 omistamaa kiinteistöä 92-61-118-1 Tikkurilassa (sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3247 k-m^2, josta puolet saa käyttää liiketilojen rakentamiseen. Asemakaavamuutoksella nro 002312 sopimusalueelle saa rakentaa 9200 k-m^2 asuinkerrostaloja (AK), sekä 450 k-m^2 liikehuoneistoja (kl). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002312 sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 6403 k-m^2. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002312 liittyen Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **942 451 €.**

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- 1. erä 442 451 euroa erääntyy kahden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- 2. erä 500 000 euroa erääntyy kuuden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 942 451 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 sopivat seuraavaa:

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 luovuttaa Vantaan kaupungille n. 185 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan tontista 92-61-118-1. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002312 osoitettu kevyen liikenteen väyläksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002312 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002312 on tullut voimaan.
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen liite, kartta sopimusalueesta
- Esisopimuksen liite, kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002312 kaupunginosa 61, Tikkurila

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 61118 omistamaa kiinteistöä 92-61-118-1, kaupunginosassa 61, Tikkurila (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 322 (vahvistettu ympäristöministeriössä 19.4.1984) sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten (asemakaavamerkintä AL) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3247 k-m^2, josta puolet saa käyttää liiketilojen (asemakaavamerkintä kl) rakentamiseen. Asemakaavamuutoksella nro 002312 sopimusalueelle saa rakentaa 9200 k-m^2 asuinkerrostaloja (asemakaavamerkintä AK), sekä 450 k-m^2 liikehuoneistoja (asemakaavamerkintä kl). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002312 [päivätty xx.x.2016] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 6403 k-m^2. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketilaa.

Asemakaavan muutokseen nro 002312 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 (**Y: 0234809-4),
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy, Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **942 451** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi seuraavan maksuaikataulun mukaisesti:

- **1. erä 442 451**euroa erääntyy kahden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
- **2. erä 500 000** euroa erääntyy kuuden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Edellä mainitut erät maksetaan Kaupungin lähettämien erillisten laskujen mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 942 451 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Asemakaavamuutosalueelle on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa tai vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

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 asemakaavan muutos nro 002312 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002312 ole

tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002312, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 **(**Y: 0234809-4), jäljempänä Yhtiö, tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan 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 asemakaavamuutos nro 002312 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6 **(**Y: 0234809-4)
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy
Vernissakatu 6
01300 Vantaa
(jäljempänä **Yhtiö**).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 185m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan (Tikkurila) tontista 92-61-118-1, jäljempänä Määräala.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002312 osoitettu kevyen liikenteen väyläksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille heti, kun tontilla 92-61-118-1 sijaitseva rakennus on purettu, kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua tämän luovutuskirjan allekirjoittamisesta lukien. Yhtiön tulee tehdä rakennuksen purkamisesta ilmoitus Kaupungille.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Tonttia rasittaa pp.kk.2016 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset.

Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnityksen poistaa.

3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa

pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 002312 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

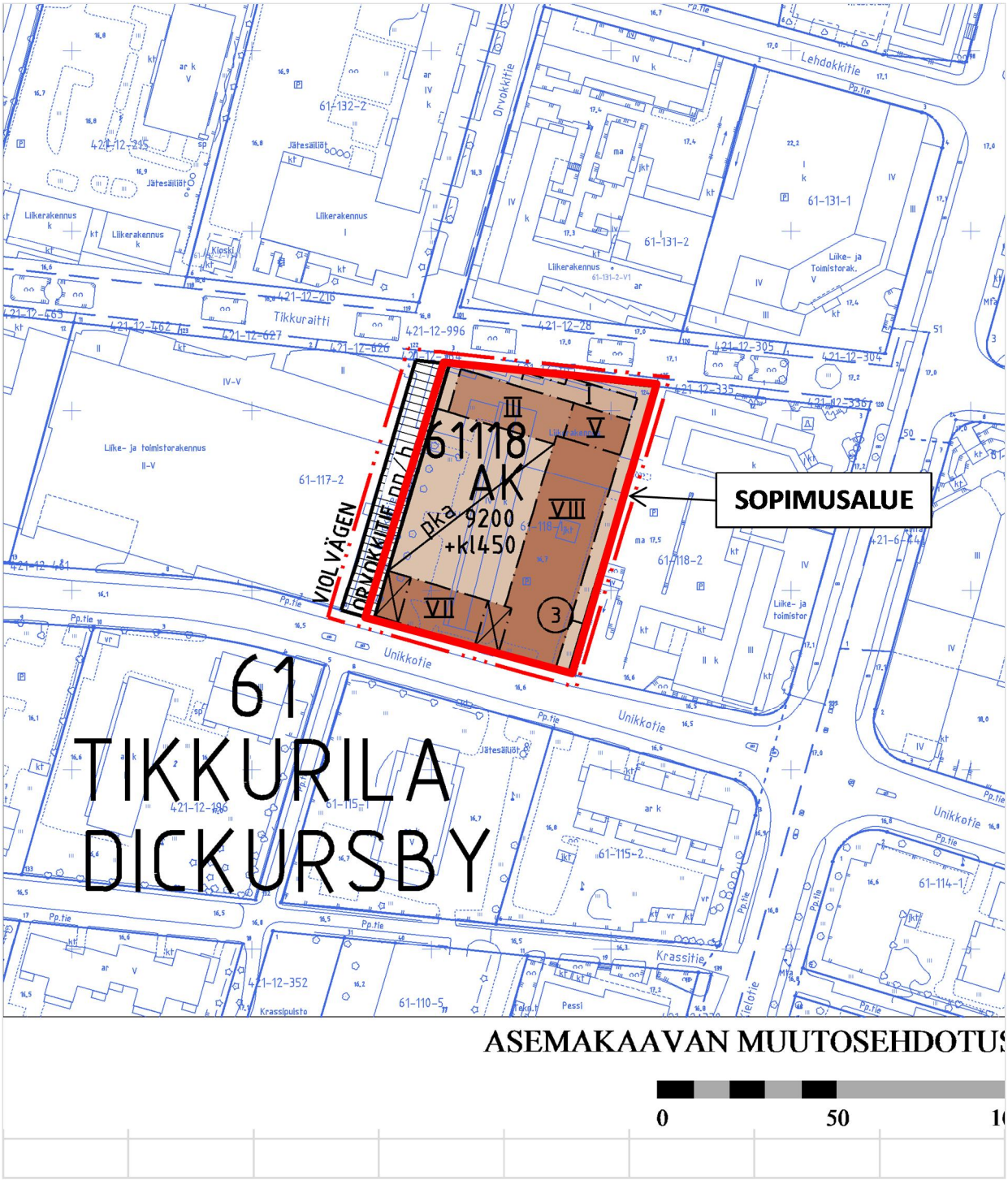
Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

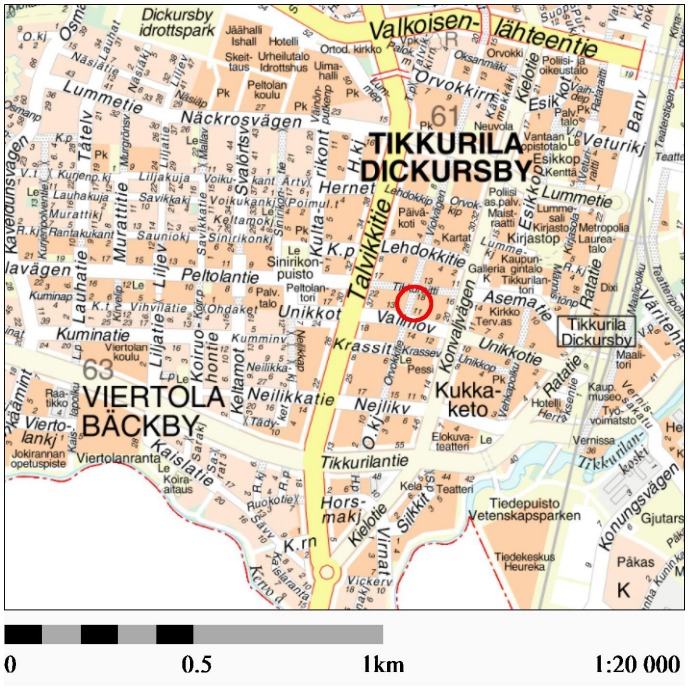
LIITE A1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002312 (KARTTA PÄIVÄTTY 7.11.2016)



KOHTEEN SIJAINTI

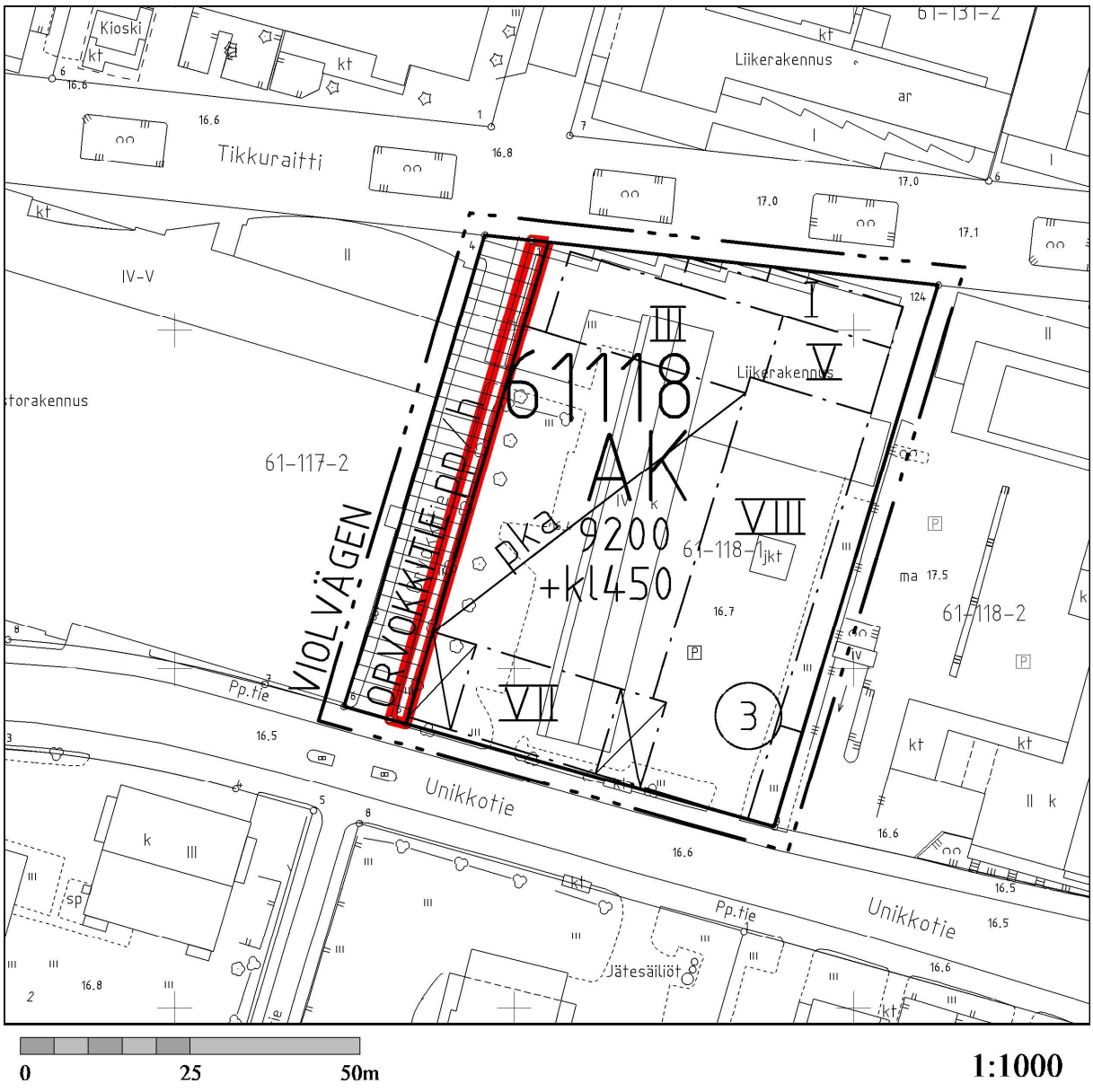


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (kevyen liikenteen väylä) / Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6

YPA/AVP

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

n. 185 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-61-118-1



23 § Maankäyttösopimus / kunnallistekniikan rakentamissopimus Korsossa / Aimo Helosvuoren kuolinpesä, Irja Helosvuoren kuolinpesä ja Lujatalo Oy/ asemakaavan muutos nro 002298 / LM-H

VD/9771/10.00.01.05/2016
LM-H/HV

Helosvuorten kuolinpesien hakemuksesta kaupunki on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen nro 002298 kuolinpesien omistamalle kiinteistölle 92-401-8-97 Korsossa. Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu sosiaalitointa palvelevien laitosten korttelialueeksi (YSA). Kaavamuutosehdotuksessa kiinteistö on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus lisääntyy 1.138 k-m². Maanomistajat ja Lujatalo Oy perustettavan yhtiön lukuun ovat solmineet maa-alueesta kiinteistökaupan esisopimuksen. Kaupunki, maanomistajat sekä heidän sopimuskumppaninsa Lujatalo Oy ovat neuvotelleet kaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen, jonka mukaan Lujatalo Oy maksaa kaupungille kunnallistekniikan korvausta 127.033 €.

Kaavamuutosehdotuksen mukaisen korttelin 81106 tontti nro 3 koostuu Helosvuorten kuolinpesien kiinteistön lisäksi kaupungin omistamasta maasta, jonka kaupunki tulee myymään erillisellä päätöksellä Lujatalo Oy:lle kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen samoilla ehdoilla kuin kuolinpesät myyvät oman osuutensa tontista Lujatalo Oy:lle. Kaavamuutoksessa tontin 61110-3 rakennusoikeus on yhteensä 3.450 k-m^2, josta kuolinpesien osuus on 2.344 k-m^2 ja kaupungin 1.106 k-m^2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa maankäyttösopimuksen Aimo Aulis Helosvuoren kuolinpesän, Irja Vilhelmina Helosvuoren kuolinpesän sekä Lujatalo Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja
b) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

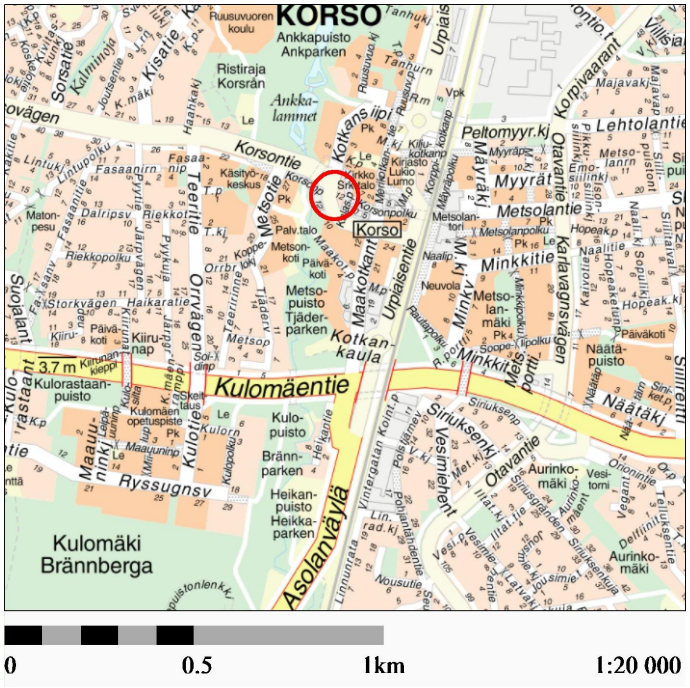
Liitteet:
- Maankäyttösopimus
- Karttaliite sopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 09 8392 2241 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



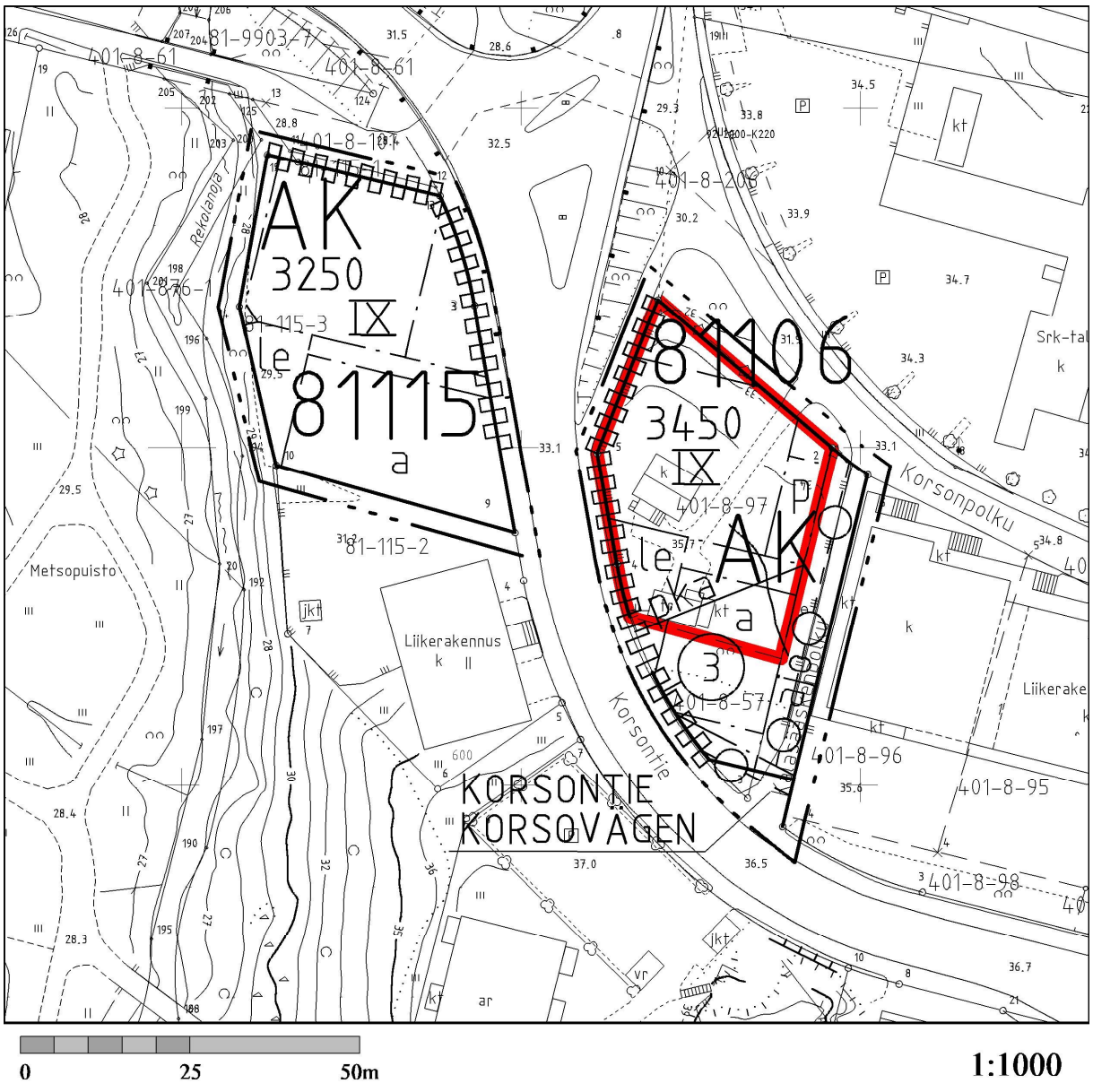
MAANKÄYTTÖSOPIMUS / Helosvuori Aimo kp ja Helosvuori Irja kp / Lujatalo Oy

YPA/HV

Kaupunginosa: KORSO (81)

Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-8-97



MAANKÄYTTÖSOPIMUS
Asemakaavan muutos nro 002298, kaupunginosa 81, Korso

1. Osapuolet

1.1 **Helosvuori**, Aimo Aulis, kp
Helosvuori, Irja Vilhelmina, kp

Jakamattomien kuolinpesien osakkaat
- Kattainen, Ritva Irmeli
  Kauppilanmäentie 1730, 74200 Vieremä
- Helosvuori, Eero Aimo Sakari
  Korsonpolku 12, 01450 Vantaa
- Helosvuori, Juhani Aimo Kalervo
  Metsurinkatu 46, 11130 Riihimäki

(jäljempänä kiinteistön 92-401-8-97 omistajat)

1.2 **Lujatalo Oy** (y-tunnus 0172688-2)
Sokerilinnantie 11 B, 02600 Espoo

1.3 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Aimo Helosvuoren ja Irja Helosvuoren kuolinpesien osakkaat ovat hakeneet asemakaavan muutosta Korson kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-401-8-97 (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osa korttelia 81108, joka voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu sosiaalitointa palvelevien laitosten korttelialueeksi (YSA). Koko korttelin pinta-ala on 1.475 m^2 ja rakennusoikeus 1.500 k-m^2. Kiinteistön 92-401-8-97 pinta-ala on 1.187 m^2 (kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala 1.173 m^2) ja osuus korttelin 81108 rakennusoikeudesta on 1.206 m^2.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002298 sopimusalue muodostaa osan kaavamuutoksen mukaisesta tontista 81106/ 3, joka on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 1.747 m^2 ja rakennusoikeus 3.450 k-m^2. Tontti 81106/3 muodostuu kiinteistöstä 92-401-8-97 (pinta-ala 1.187 m^2), jonka osuus koko tontin rakennusoikeudesta on 2.344 k-m^2 sekä Kaupungin omistamasta alueesta. Asemakaavamuutoksessa sopimusalueen rakennusoikeus lisääntyy 1.138 k-m^2. Asemakaavamuutosehdotus nro 002298 ja ohjeellinen sopimusalue on osoitettu liitteessä.

Kaupunki ja kiinteistön 92-401-8-97 omistajat sekä Lujatalo Oy sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Lujatalo Oy perustettava yhtiön lukuun ja kiinteistön 92-401-8-97 omistajat ovat allekirjoittaneet 23.11.2015 esisopimuksen kiinteistökaupasta.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutoksessa sopimusalueen itäpuolella sijaitseva Kaupungin omistama Kalasääskenpolku-niminen katualue on liitetty tonttiin 81106/3. Mainittu alue on varustettu kaavamuutoksessa kaavamerkinnällä ”ajo” (ajoyhteys). Tämä ajoyhteys palvelee tonttia 81106/3 sekä itäpuolella sijaitsevaa kiinteistöä. Ajoyhteyden toteuttaminen kuuluu kaavamuutoksen mukaisen tontin 81106/3 toteuttajalle.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Lujatalo Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena satakaksikymmentäseitsemäntuhatta kolmekymmentäkolme (127.033) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavamuutoksen nro 002298 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Lujatalo Oy luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 127.033 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kiinteistön 92-401-8-97 omistajat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Kiinteistön 92-401-8-97 omistajat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Kiinteistön 92-401-8-97 omistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos kiinteistön 92-401-8-97 omistajat eivät ole

siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, kiinteistön 92-401-8-97 omistajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta.

Edellisestä poiketen Kaupungin erillistä hyväksyntää ei tarvita, mikäli kiinteistön 92-401-8-97 omistajat luovuttavat sopimusalueen Lujatalo Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja mikäli luovutuksessa on siirretty tämän sopimuksen velvoitteet luovutuksensaajalle.

9. TONTIN 81106/3 KAUPUNGIN OMISTAMIEN TONTINOSIEN MYYNTI

Kaavamuutoksen mukainen tontti 81106/3 koostuu sopimusalueen lisäksi Kaupungin omistamasta kiinteistön 92-401-8-57 noin 274 m2:n määräalasta sekä kiinteistön 92-81-9901-0 noin 286 m2:n määräalasta.

Kaupunki tulee myymään em. määräalat tontin 81106/3 toteuttajalle käypään hintaan.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavanmuutos nro 002298 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavanmuutos nro 002298 ole tullut voimaan 31.3.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.3.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavanmuutoksen nro 002298, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Aimo Aulis Helosvuoren kuolinpesälle, yksi Irja Vilhelmina Helosvuoren kuolinpesälle, yksi Lujatalo Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla x päivänä xxxxkuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Aimo Aulis Helosvuoren ja Irja Vilhelmina Helosvuoren jakamattoman kuolinpesän osakkaiden
puolesta valtakirjalla

_____

Lujatalo Oy:n
puolesta valtakirjalla

_____

24 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Linnantalo Oy / Asemakaava nro 232200 / LM-H

VD/9625/10.00.01.05/2016
LM-H/HW/AVP/MVä

Linnantalo Oy:n n hakemuksesta on käynnistetty asemakaava nro 23200 Linnan kartanon alueelle. Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Linnantalo Oy ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Linnantalo Oy luovuttaa kaupungille määräalan, joka muodostaa asemakaavan nro 23200 mukaisen puistoalueen.

Linnantalo Oy on hakenut asemakaavaa Linnan kartanon alueelle. Asemakaava-alue sijaitsee Kivistössä rajautuen pohjoisessa Vantaanjokeen, etelässä Forsbackantiehen ja Kylänpääntiehen. Asemakaavassa määritellään Linnan kartanoympäristön suojeltavat rakennukset, arvokkaat kulttuuri- ja luonnonympäristöt sekä mahdollistetaan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennukselle sekä siirtolapuutarha-alueelle. Lisäksi osoitetaan uusia kulkureittejä ja pientalotontteja täydennetään asuin-, sauna- ja talousrakennuksilla. Kaava-alueella sijaitsee mm. 10 kaavassa suojeltavaksi määriteltyä rakennusta.

Maankäyttösopimus koskee asemakaava-alueen kiinteistöä 92-406-2-171 (sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavaan nro 232200 liittyen Linnantalo Oy sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Linnantalo Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimusalueen asemakaavan mukaisten kulkuyhteyksien rakentaminen on Linnantalo Oy:n vastuulla, ja ne jäävät yhtiön kunnossapitoon. Kaupunki antaa sopimuksella Linnantalo Oy:lle luvan sijoittaa kulkuyhteys (Forsbackantaival) asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle (Linnanmetsä) sekä rakentaa kaksi kohtaamispaikkaa Kylänpääntielle. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa on määritelty useita ehtoja kulkuyhteyden ja kohtaamispaikkojen rakentamiseen liittyen. Kulkuyhteyksien arvioituja rakentamiskustannuksia on osin hyvitetty ulkoisen kunnallistekniikan korvauksia laskettaessa. Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten rakennettavat kulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisesti karttaliitteessä A2.

Linnantalo Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **308 439 €.**

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan nro 232200 tultua voimaan. Linnantalo Oy luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 308 439 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli yleisten alueiden luovutus kaupungille. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Linnantalo Oy sopivat seuraavaa:

Linnantalo Oy luovuttaa Vantaan kaupungille n. 78468 m^2:n suuruisen määräalan Linna -nimisestä tilasta 92-406-2-171. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 232200 osoitettu puistoalueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 232200 on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Linnantalo Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen /
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava nro 23200 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite A2, kartta rakennettavista kulkuyhteyksistä
- Sopimuksen liite B1, kartta luovutettavasta määräaloista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVA NRO 232200, Linnan kartanon alue, kaupunginosa 23, Kivistö

Linnantalo Oy on hakenut asemakaavaa Linnan kartanon alueelle. Asemakaava-alue sijaitsee Kivistössä rajautuen pohjoisessa Vantaanjokeen, etelässä Forsbackantiehen ja Kylänpääntiehen. Kaavoituksen lähtökohtana oli laatia Linnan kartanon alueelle asemakaava, joka mahdollistaa ratsastuskeskuksen ja siirtolapuutarhan rakentamisen sekä niiden vaatimien liikenneyhteyksien toteuttamisen alueelle. Kaavatyön yhteydessä käytiin läpi alueen rakennuskantaan ja maisemaan liittyvät suojelukysymykset. Tämä sopimus koskee asemakaava-alueen kiinteistöä 92-406-2-171 (jäljempänä sopimusalue).

Asemakaavalla nro 232200 sopimusalueelle saa rakentaa 2100 k-m^2 siirtolapuutarharakennuksia (asemakaavamerkintä RP). Lisäksi asemakaavassa nro 232200 on huomioitu sopimusalueella sijaitsevat talli- ja maneesirakennukset. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavaan nro 232200 (jäljempänä asemakaava) liittyen Linnantalo Oy sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Linnantalo Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli yleisten alueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Linnantalo Oy (**Y: 2274010-6),
Kylänpääntie 30, 01750 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten rakennettavat kulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisesti karttaliitteessä A2. Kulkuyhteyksien rakentaminen on Yhtiön vastuulla ja ne jäävät Yhtiön kunnossapitoon. Kaupunki antaa tällä sopimuksella Yhtiölle luvan sijoittaa kulkuyhteys (Forsbackantaival) asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsevalle lähivirkistysalueelle (Linnanmetsä) sekä rakentaa kohtaamispaikat (2 kpl) Kylänpääntielle. Kulkuyhteys ja kohtaamispaikat on rakennettava seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Hakijan tulee sallia myös muiden kulkuyhteyden vaikutuspiirissä olevien, mm. kulkuyhteyden varrella sijaitsevien kiinteistöjen haltijoiden, asiakkaiden jne. käyttää rakennettavaa kulkuyhteyttä.

- Kulkuyhteys tulee rakentaa Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymien suunnitelmien ja ohjeiden mukaan. Yhtiö suunnittelee/suunnitteluttaa kulkuyhteyden omalla kustannuksellaan. Suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista kadun/tiensuunnittelijaa.

- Yhtiön tulee rakentaa, ylläpitää ja kunnossapitää kulkuyhteys ja siihen liittyvät rakenteet omalla kustannuksellaan ja vastuullaan. Mikäli kaupunki myöhemmin tarvitsee em. yleisen alueen osaa mm. hyväksytyn puistosuunnitelman toteuttamiseksi, on luvan saaja velvollinen luovuttamaan rakennetun kulkuyhteyden rakenteineen korvauksetta kaupungille.

- Yhtiö on velvollinen sallimaan yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien kunnallisteknisten laiteiden, kuten vesi-, viemäri- ja hulevesijohtojen, sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden tai muiden vastaavien rakenteiden sijoittamisen lupa-alueelle, milloin sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

- Yhtiö on velvollinen kustannuksellaan hakemaan muut mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvat.

- Yhtiö on vastuussa aiheuttamastaan lupa-alueen ja ympäristön maaperän sekä pohjaveden mahdollisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut lupa-aikana, siten kuin ympäristönsuojelulain (86/2000) 75 §:ssä säädetään. Mikäli lupa-alue tai osa siitä on pilaantunut yhtiön aiheuttamana, yhtiö on velvollinen kunnostamaan alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.

- Yhtiön on ympäristönsuojelulain 76 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

- Yhtiöllä ei ole oikeutta ilman kaupungin suostumusta siirtää lupaa toiselle eikä luovuttaa lupa-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **308 439**
euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavan nro 232200 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 308 439 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. 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.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaava nro 232200 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaava nro 232200 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 232200, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Linnantalo Oy **(**Y: 2274010-6, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan 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 asemakaava nro 232200 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Linnantalo Oy **(**Y: 2274010-6)
Kylänpääntie 30
01750 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 78468 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin tilasta 92-406-2-171, jäljempänä Määräala. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 232200 osoitettu puistoalueeksi. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Tilan r pp.kk.2017 päivätyn rasitustodistuksen mukaan tilaan on kirjattu kolme vuokraoikeutta. Vuokra-alueet eivät sijaitse kaupungille luovutettavalla määräalalla.

3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 232200 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Linnantalo Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

LIITEET

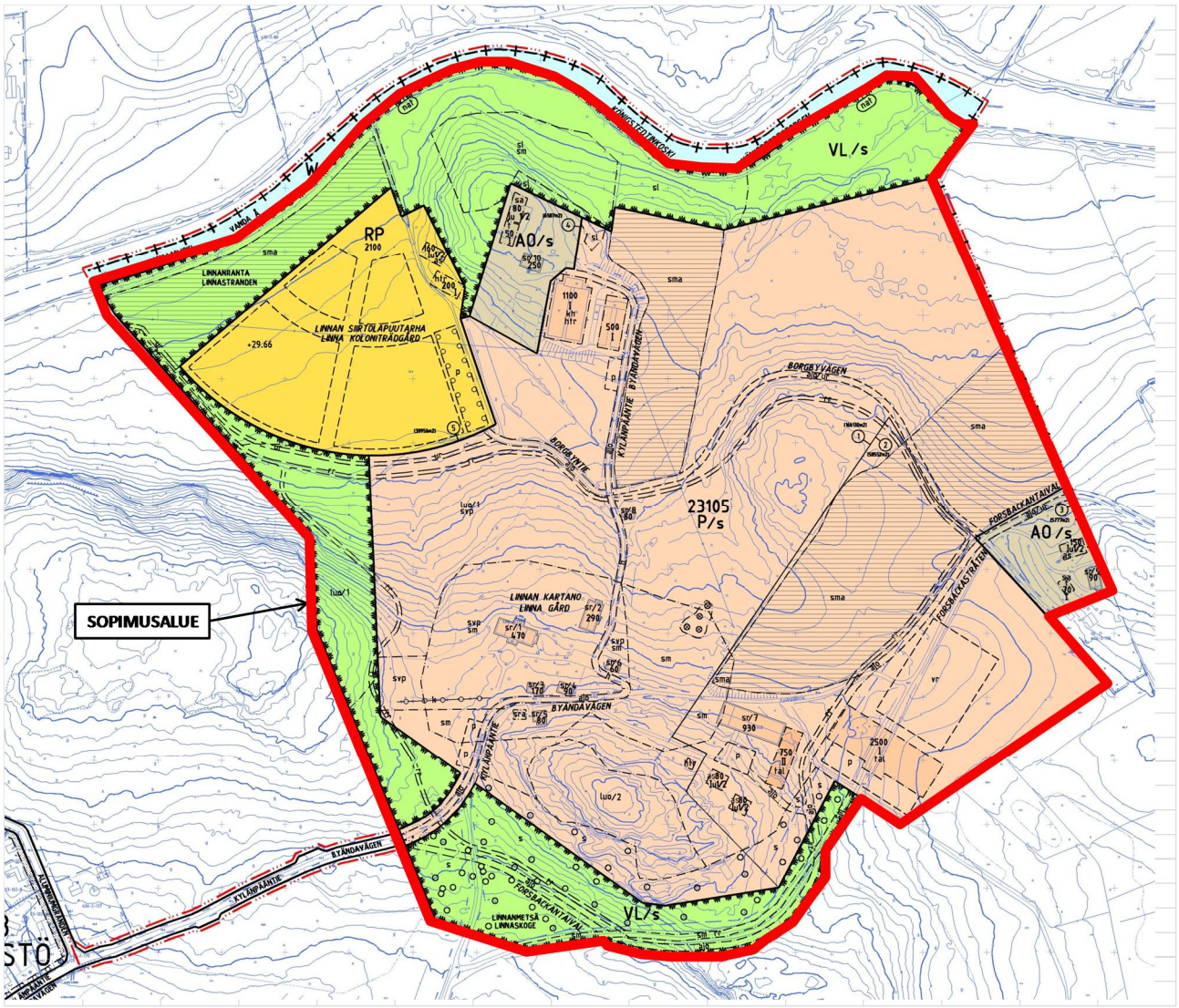
- Liite nro A1: sopimusalue

- Liite nro A2: rakennettavat kulkuyhteydet
- Liite nro B1: luovutettava määräala

LIITE A1

ASEMAKAAVA NRO 232200 LINNAN KARTANO

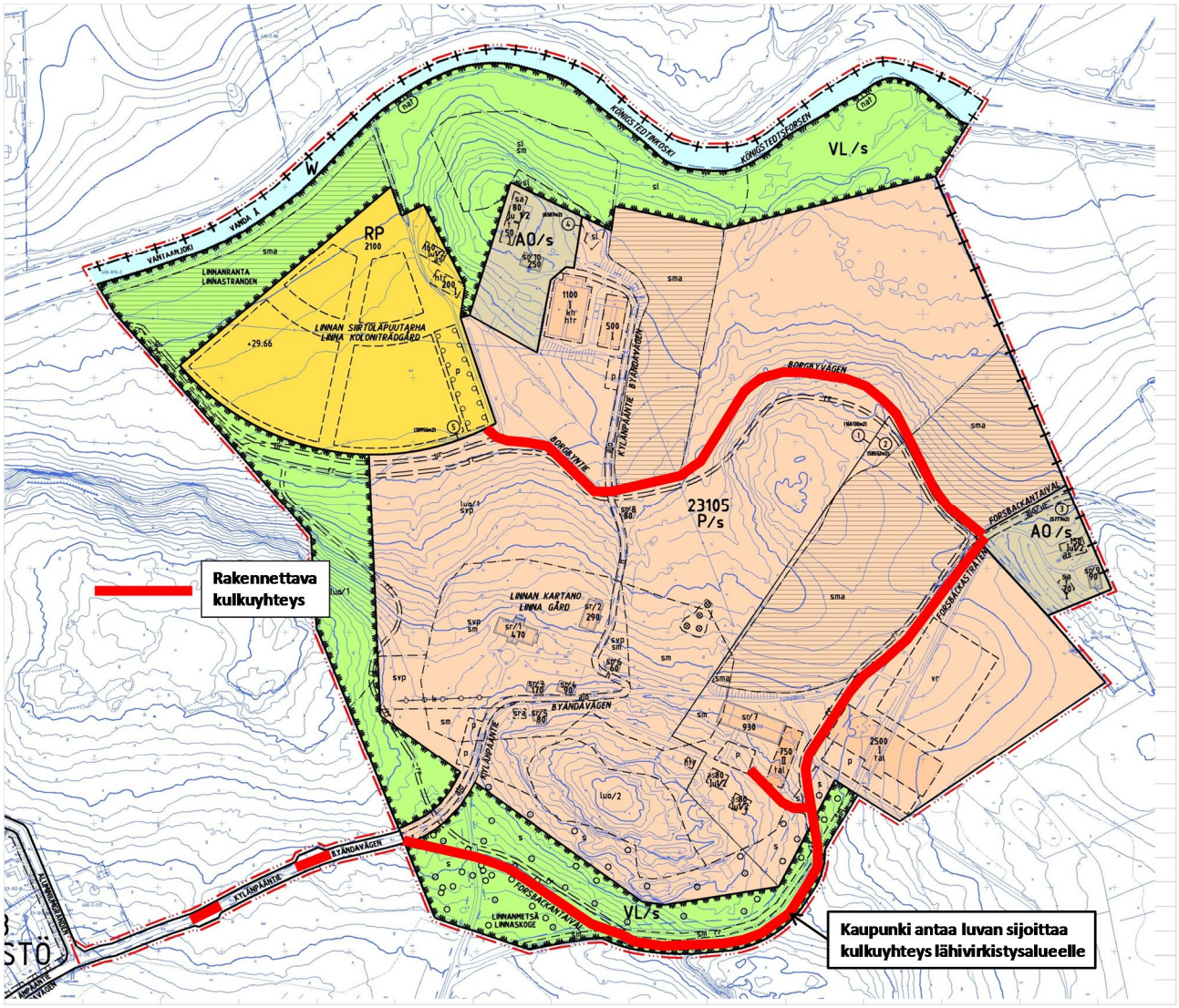
SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)



LIITE A2

ASEMAKAAVA NRO 232200 LINNAN KARTANO

RAKENNETTAVAT KULKUYHTEYDET



KOHTEEN SIJAINTI



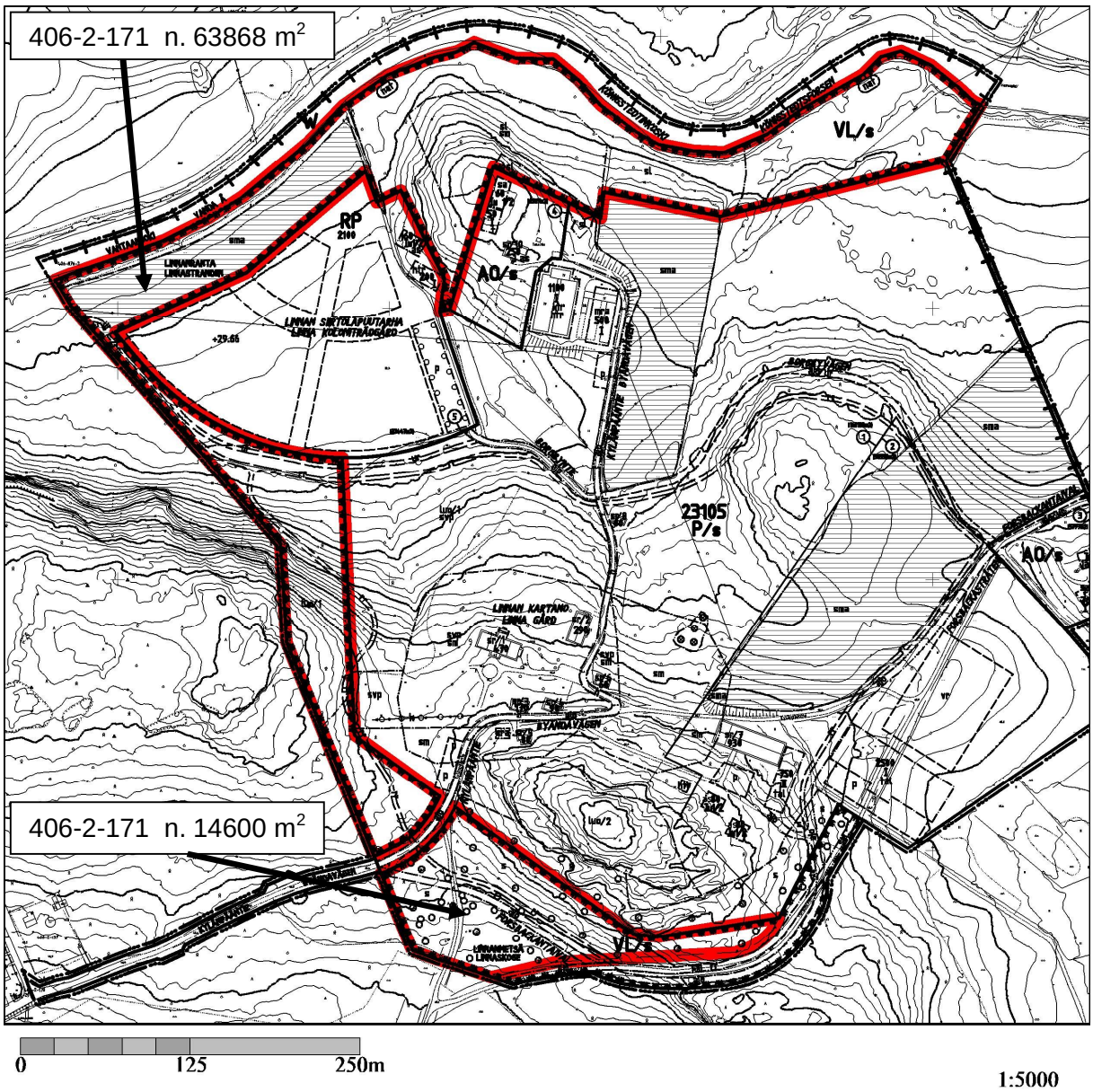
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (puistoa) / Linnantalo Oy

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: KEIMOLA (406)

n. 78468 m^2:n suuruinen määräala tilasta : 92-406-2-171



25 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta / Kiinteistö Oy Koroppa / Asemakaavan muutos nro 211900 / LM-H**

VD/9917/10.00.01.05/2016
LM-H/AV-P/TJ

Kiinteistö Oy Koroppa on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 ja määräalaa 92-413-7-2-M2 Piispankylässä. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Koroppa ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella tilusvaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistö Oy Koroppa (jäljempänä Koroppa) on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 ja määräalaa 92-413-7-2-M2 Piispankylässä. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 210300 Koropan omistamat alueet on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (asemakaavamerkintä T) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 96 000 k-m^2. Asemakaavamuutoksella nro 211900 sopimusalue muuttuu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä KTY), jonka rakennusoikeus on 74 800 k-m^2. Lisäksi asemakaavamuutoksella liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt Koropan omistama alue korttelialueeseen.

Asemakaavamuutoksen nro 211900 tavoitteena on myös alueelle sijoittuvan rakentamisen ja toimintojen soveltuminen paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Korttelialueen ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa sovitaan siitä, että Koropan omistaman maan poikki kulkevaa mm. Åbynkujan hulevesien purkureittiä ei saa poistaa käytöstä ennen kuin uusi korvaava hulevesireitti on otettu käyttöön. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä Koropan on hyväksytettävä kaupungilla tarkemmat hulevesisuunnitelmat. Uusi hulevesireitti on rakennettava kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa. Hulevesireitti jää myös Koropan kunnossapitoon siltä osin kuin se kulkee Koropan omistamalla maalla.

Esisopimuksella tilusvaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Tilusvaihto on melko harvinainen kiinteistötoimitus, joka on mahdollinen vain tiettyjen kiinteistönmuodostamislaissa määriteltyjen edellytysten vallitessa. Siinä kiinteistöjen kesken vaihdetaan alueita ja vaihdettavien alueiden arvojen tulee vastata toisiaan. Sen etuna on se, että koska kyseessä ei ole kiinteistön saanto, ei saantoon liittyvää varainsiirtoverovelvollisuuttakaan muodostu.

Tehtävässä tilusvaihdossa Koroppa luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 1322 m^2:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-413-7-2 sekä kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 7504 m^2:n ja 238 m^2:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-9903-1.

Kaupunki puolestaan luovuttaa Koropalle kiinteistöstä 92-413-7-2 n. 1322 m^2:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3 ja kiinteistöstä 92-21-9903-1 n. 6251 m^2:n, n. 1254 m^2:n ja n. 237 m^2:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3.

Vaihdettavien alueiden pinta-alat ovat yhteensä puolin ja toisin 9064 m^2. Tilusvaihdot ovat vastikkeettomia. Vaihdettavat tilukset ovat samansuuruiset ja -arvoiset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Koroppan kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta.
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen tilusvaihtosopimuksen, kun asemakaavamuutos nro 211900 on tullut voimaan.

c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus tilusvaihdosta.
- Sopimuksen liite A1. Sopimusalue
- Sopimuksen liite A2. Hulevesireitti
- Sopimuksen liite B1. Tilusvaihto

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

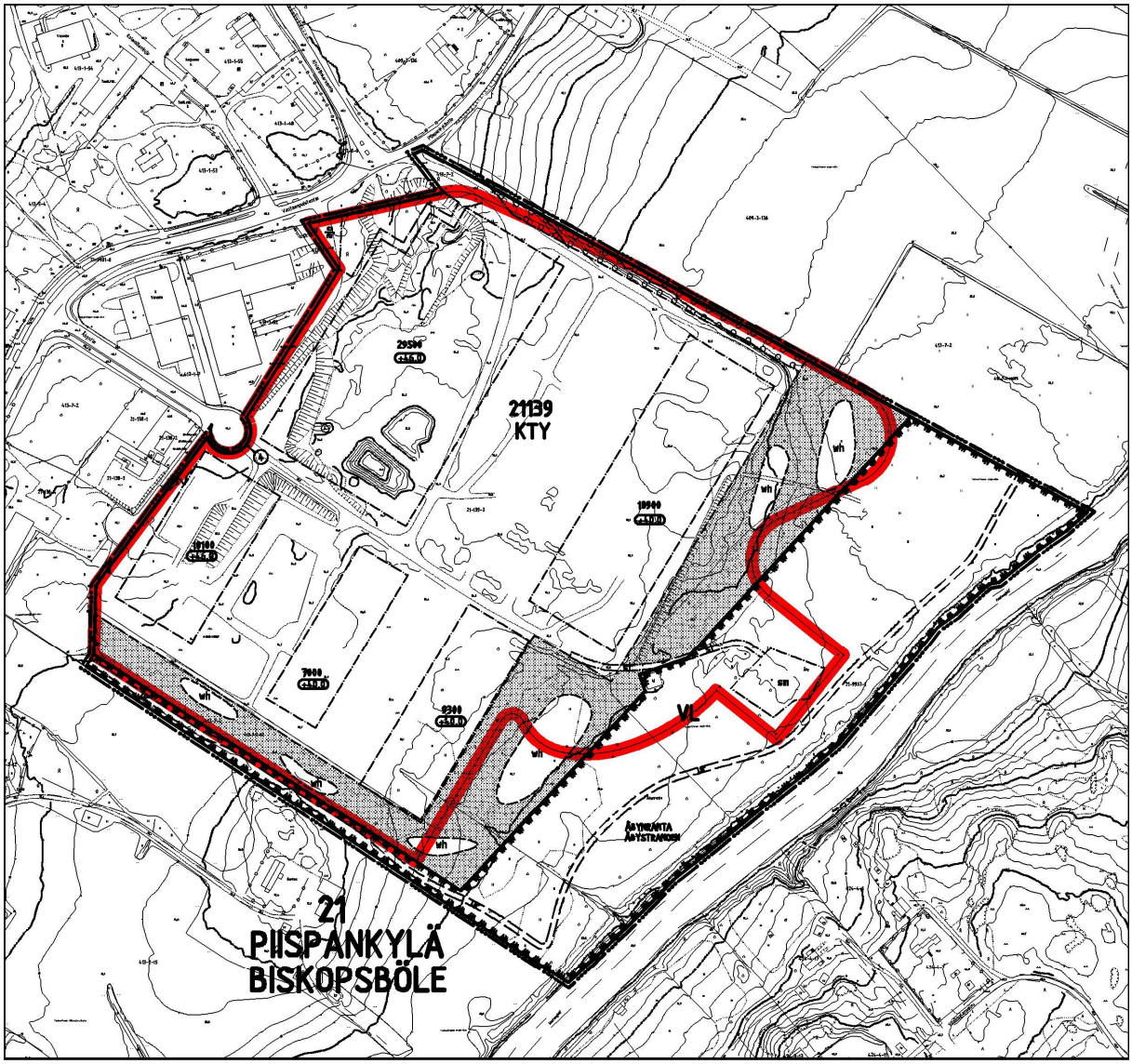
ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 211900
KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE /
Kiinteistö Oy Koroppa

Kaupunginosa: PIISPANKYLÄ (21)

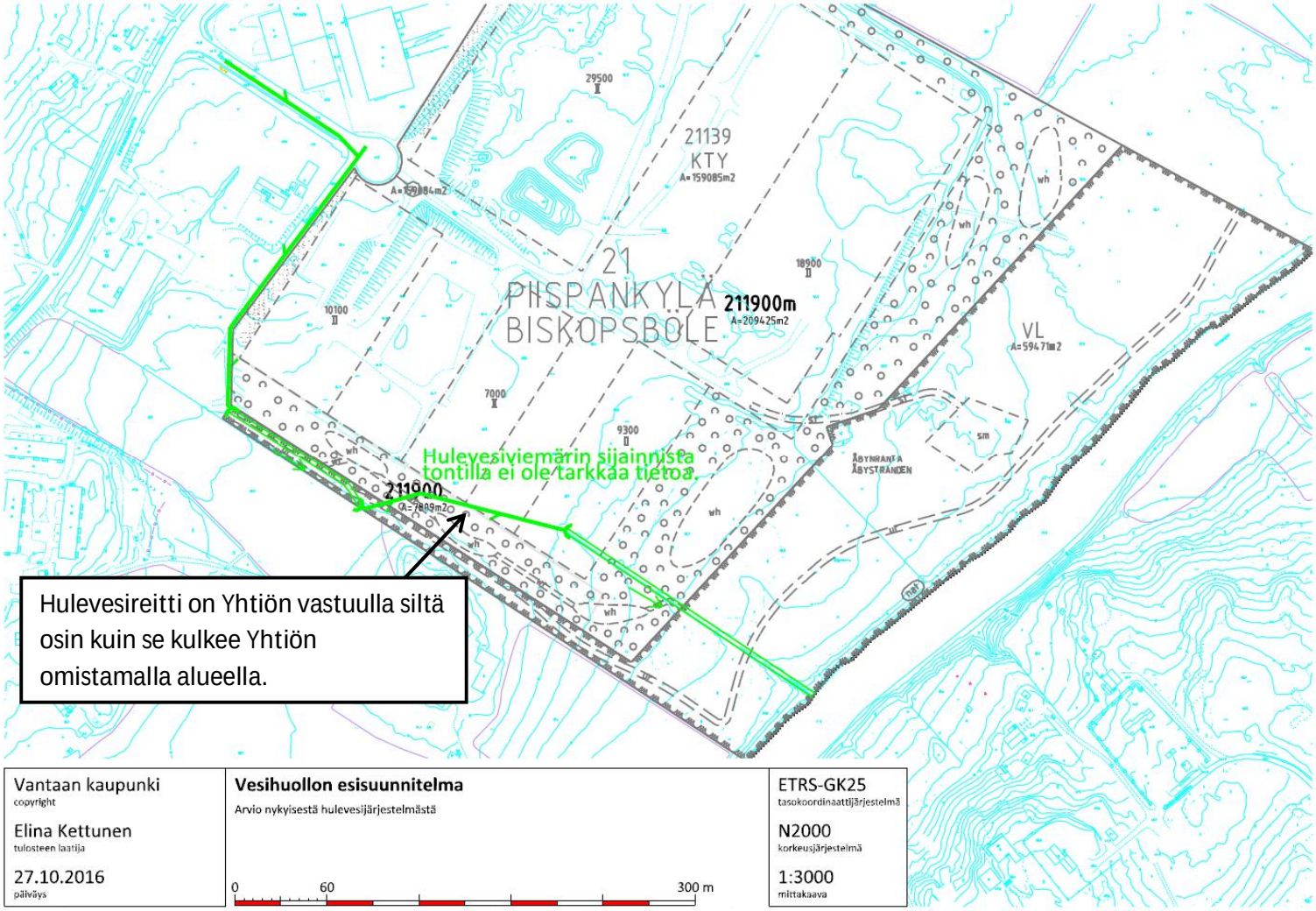
Kiinteistö: 92-21-139-3



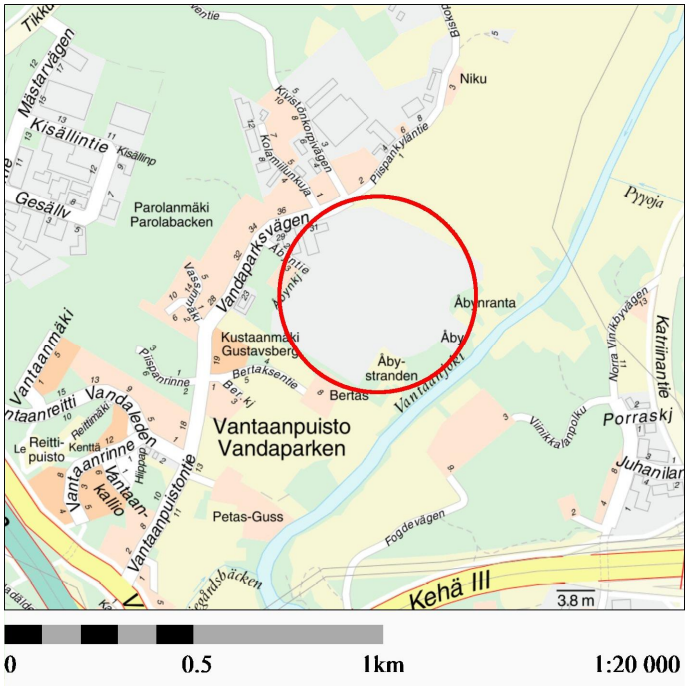
LIITE A2

Asemakaavamuutos nro. 211900

Nykyinen hulevesireitti jonka rakentaminen ja kunnossapito on Yhtiön vastuulla



KOHTEEN SIJAINTI



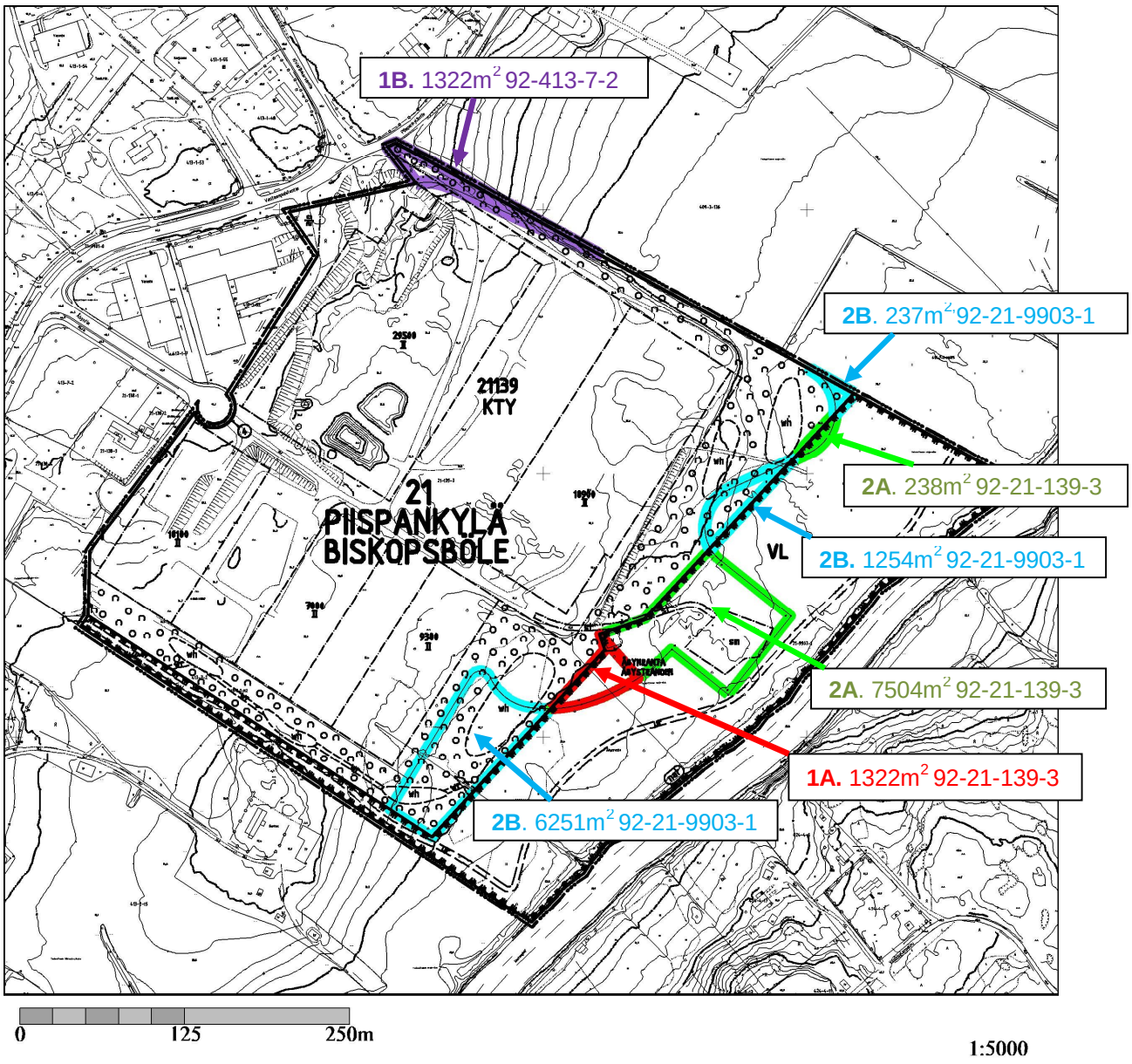
ESISOPIMUS TILUSVAIHDOISTA / Kiinteistö Oy Koroppa

Kaupunginosa: PIISPANKYLÄ (21)

Tilusvaihdot:

1A. 1322 m2 kiinteistöstä 92-21-139-3 kiinteistöön 92-413-7-2
1B. 1322 m2 kiinteistöstä 92-413-7-2 kiinteistöön 92-21-139-3

2A. 7504 m2 ja 238 m2 kiinteistöstä 92-21-139-3 kiinteistöön 92-21-9903-1
2B. 6251 m2, 1254 m2 ja 237 m2 kiinteistöstä 92-21-9903-1 kiinteistöön 92-21-139-3



MAANKÄYTTÖSOPIMUS/ A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS TILUSVAIHDOISTA / ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 211900 kaupunginosa 21, Piispankylä

Kiinteistö Oy Koroppa on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 ja määräalaa 92-413-7-2-M2 kaupunginosassa 21, Piispankylä (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 210300 (vahvistettu KHO:ssa 15.3.1993) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (asemakaavamerkintä T) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 96 000 k-m^2. Asemakaavamuutoksella nro 211900 sopimusalue muuttuu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä KTY), jonka rakennusoikeus on 74 800 k-m^2.

Asemakaavamuutoksen nro 211900 tavoitteena on myös sopimusalueelle sijoittuvan rakentamisen ja toimintojen soveltuminen paremmin valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Asemakaavamuutoksella nro 211900 liitetään edellisessä kaavoituksessa vahvistamatta jäänyt alue korttelialueeseen. Sopimusalueen ja Vantaanjoen välissä sijaitsevalle lähivirkistysalueelle osoitetaan osayleiskaavan mukainen ulkoilureitti. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 211900 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Kiinteistö Oy Koroppa sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella tilusvaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Kiinteistö Oy Koroppa (**Y: 0124860-6),
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, PL 4, 00098 VARMA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen lounaisosassa kulkee nykyinen hulevesireitti joka toimii mm. Åbynkujan hulevesien purkureittinä. Mikäli sopimusalueella toteutettavan hankkeen vuoksi nykyiseen hulevesireittiin joudutaan tekemään muutoksia, ei sitä saa poistaa käytöstä ennen kuin uusi hulevesireitti on otettu käyttöön. Hulevesireitin rakentamisesta ja kunnossapidosta vastaa Yhtiö. Yhtiön on hyväksytettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä tarkemmat hulevesisuunnitelmat ml. edellä mainitun hulevesireitin rakennussuunnitelma Kaupungilla. Hulevesireitti on rakennettava Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti Kaupungin valvonnassa ja se jää Yhtiön kunnossapitoon. Nykyinen hulevesireitti on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A2.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. 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.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 211900 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 211900 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 211900, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS TILUSVAIHDOISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Koroppa (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöiset tilusvaihdot jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I TILUSVAIHTOJEN EDELLYTYKSET

Lopullisten tilusvaihtojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 211900, Piispankylä, on tullut voimaan.

II TILUSVAIHTOSOPIMUS

Osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Kiinteistö Oy Koroppa (Y: 0124860-6),
c/o Kesk. työeläkevak.yhtiö Varma, PL 4, 00180 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Tilusvaihdot:

1A. Yhtiö luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 1322 m^2:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-413-7-2.

1B. Kaupunki luovuttaa Yhtiölle kiinteistöstä 92-413-7-2 n. 1322 m^2:n suuruisen alueen liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3.

2A. Yhtiö luovuttaa Kaupungille kiinteistöstä 92-21-139-3 n. 7504 m^2:n ja 238 m^2:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-9903-1.

2B. Kaupunki luovuttaa Yhtiölle kiinteistöstä 92-21-9903-1 n. 6251 m^2:n, n. 1254 m^2:n ja n. 237 m^2:n suuruiset alueet liitettäväksi kiinteistöön 92-21-139-3.

Luovutettavien alueiden pinta-alat ovat puolin ja toisin 9064 m^2.

Tilusvaihdot ovat vastikkeettomia. Vaihdettavat tilukset ovat samansuuruiset ja –arvoiset.

Alueet on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kiinnitykset, rasitukset, rasitteet ja muut erityiset oikeudet:

Osapuolet toteavat, että Yhtiön omistamaa kiinteistöä 92-21-139-3 koskevasta <<.<<.2016 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenee, että kiinteistöön kohdistuu 25.6.2001 vahvistetut kaksi kiinnitystä, á 500 000 euroa. Edelleen osapuolet toteavat, että tilusvaihdolla vaihdetut alueet vapautuvat vastaamasta luovuttavaan kiinteistöön kohdistuvista panttisaamisista kiinteistönmuodostamislain 65 §:n nojalla.

Osapuolet ovat tietoisia omistamiensa alueiden sijaitsemisista Vantaanpuiston vedenottamon suoja-alueella.

TILUSVAIHTOJEN MUUT EHDOT:

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Luovutettavien alueiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät sopimuksen allekirjoitushetkellä.

2. Kohteeseen tutustuminen

Osapuolet ovat tarkastaneet luovutusten kohteina olevat alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

3. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

4. Maaperä Osapuolet vastaavat luovuttamiensa alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajan edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

5. Kustannukset Kumpikin osapuoli maksaa puolet tilusvaihtojen toteuttamiseksi tarvittavien maanmittaustoimitusten toimitus- ja rekisteröintikustannuksista.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen tilusvaihtosopimus tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen tilusvaihtosopimus on allekirjoitettu tai
- mikäli tilusvaihtosopimuksen edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 211900 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kiinteistöään ja määräalaansa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta tilusvaihdoista on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Koroppalle ja yksi Vantaan kaupungille.

LIITTEET:

- Liite A1: sopimusalue
- Liite A2: nykyinen hulevesireitti
- Liite B1: tilusvaihtojen kohdealueet

26 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta/ Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266/ LM-H**

VD/5659/10.00.01.05/2016
HP/LM-H/HW/AV-P/KK/PJä/JB

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksen mukaan Phof Oy Ab luovuttaa kaupungille mm. kolme määräalaa, jotka muodostavat kolme tonttia asuinkerrostalojen korttelialueella. Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä.

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 korttelin 16131 alueelle. Asemakaavamuutoksen mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämeenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutosalue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 160 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta (LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2.

Phof Oy Ab on neuvotellut **Lehto Group Oyj**:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oy ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa** kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista.

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Phof Oy Ab maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 325 132 €**.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille 2 983 462 € vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin esisopimuksen mukaisessa kiinteistöjen luovutuksessa. Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 341 670 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 325 132 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab sopivat seuraavaa:

Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille n. 663 m^2:n, n. 676 m^2:n, n. 1 129 m^2:n ja n. 1 250 m^2:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5. Määräalojen arvo on yhteensä 2 983 462 €. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen B1.

Määräala 1 (jäljempänä Tontti 2) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1 500 k-m^2.
Määräala 2 (jäljempänä Tontti 6) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 420 k-m^2.
Määräala 3 (jäljempänä Tontti 9) muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 890 k-m^2.
Määräala 4 muodostaa n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).
Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantultua.

Tulevien tonttien rakentamisesta on sovittu seuraavaa:
Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, sekä että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Phof Oy Ab suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana 1 431 520 €. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodosta, että asemakaavamuutosalueella Phof Oy Ab:n omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Mikäli Phof Oy Ab ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m^2.

Esisopimuksella osakkeiden kaupassa Lehto Group Oyj ja Vantaan kaupunki sopivat seuraavaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, tulevat omistamaan yhtiön kaikki osakkeet.

Lehto Group Oyj tulee merkitsemään itselleen tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin.

Lehto Group Oyj myy Kaupungille Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki -yhtiön tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella. Lehto Group Oyj rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennetavat yhteispihat

niiden omakustannehinnalla. A-sarjan osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat 11 000–12 000 €.

Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen. Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:
Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja -alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä **pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa.** Korttelin pysäköinti- ja pihajärjestelyistä sekä rasitteista sovitaan laadittavassa **yhteisjärjestelysopimuksessa.**

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja lisäsi esittelyosan viidenteen kappaleeseen, että ao. kiinteistöyhtiöt **ja Lehto Group Oyj** ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 33

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) tehdä ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,
b) tehdä ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan, ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.8. – 15.9.2016. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta. Kaupunginhallitus päätti 20.6.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 2 kpl. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan. Muistutusten johdosta tehtiin seuraavia tarkistuksia: Kaivokselantien puoleiset 4-kerroksiset rakennusmassat muutettiin 2-kerroksisiksi. 2-kerroksisten asuinrakennusten rakennusalaa siirrettiin hieman etäämmälle Kaivokselantiestä. Rakennusoikeutta siirrettiin Kaivokselantien suuntaan poikittaisiin 6-kerroksisiin rakennusmassoihin siten, että niistä tehtiin pääosin 7-kerroksisia, lukuun ottamatta Kaivokselantien puoleisia päätyjä, jotka ovat 6-kerroksisia. Tonttien rakennusoikeuksia tarkennettiin siten, että asumisen kokonaiskerrosala vähenee 30550 k-m^2:stä 30390 k-m^2:iin. Tämän lisäksi liiketilan kerrosalamerkintää muutettiin 160 k-m^2:stä

140 k-m²:iin. Kaavakarttaan tehtiin myös pieniä piirustusteknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät oleellisesti muuta kaavan sisältöä, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Edellä mainituista asemakaavamuutosehdotuksen muutoksista johtuen asemakaavan muutokseen liittyvään **maankäyttösopimusta on tarkistettu** vastaamaan uutta kaavaratkaisua. Sopimusalue ja päivitetty kaavaratkaisu on esitetty liitekartassa A1.

Koska kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus laski, niin se aiheutti maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkennuksia. Päivitetyn kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaan Phof Oy Ab maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 295 710** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 295 710 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 926 640 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 2 926 640euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhtiön luovuttaman kiinteistövarallisuuden arvo on nyt päivitetyssä sopimuksessa hieman aiempaa pienempi, koska nyt ARA -tuotantoon varattujen tonttien rakennusoikeus on aiempaa suurempi ja vastaavasti vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavien tonttien rakennusoikeus on aiempaa pienempi uuden kaavaratkaisun myötä.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 369 070 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Esisopimusta määräalojen luovutuksesta on päivitetty ainoastaan luovutettavien tonttien rakennusoikeuksien osalta. Tällä on luonnollisesti edelleen vaikutusta kaupungin saamien maa-alueiden arvoon, mikä on huomioitu.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 663 m²:n, n. 676 m²:n, n.1129 m²:n ja n. 1250 m²:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 663m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 760 k-m².
Määräala 2 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 676 m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3150 k-m².
Määräala 3 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 1129m²:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3890 k-m².

Määräala 4 muodostaa n. 663m²:n suuruisen maantien alueen (LT).

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen päivitettyyn karttaliitteeseen B1.

Esisopimukseen osakkeiden kaupasta eikä sopimuskohtaan **tulevien tonttien rakentaminen** ei ole tullut muutoksia.

Päivitetty Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrä-alojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta on esityksen liitteenä.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimuksen osakkeiden kaupasta,

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutus- ja kauppakirjat, kun asemakaavamuutos nro 002266 on tullut voimaan,
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin luovutus- ja kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, kartta luovutettavista määräaloista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen puh. 050 312 4852, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS /A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA JA C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA / Phof Oy Ab / LehtoGroup Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266

Phof Oy Ab on hakenut asemakaavan muutosta, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002266 alueelle, joka koostuu korttelista 16131. Asemakaavamuutoksen nro 002266 mukainen kaava-alue rajautuu idässä Hämenlinnanväylään ja lännessä Kaivokselantiehen. Asemakaavamuutosalue on Phof Oy Ab:n ja Sarlin Group Oy Ab:n omistuksessa. Phof Oy Ab:n omistuksessa olevat, asemakaavamuutosalueella sijaitsevat alueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T17). Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 140 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta(LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2.

Phof Oy Ab on neuvotellut Lehto Group Oyj:n kanssa sopimusalueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab siirtää tämän sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tullessa voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle.

Asemakaavan muutokseen nro 002266 (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab, PL 750, 00101 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten Kaivokselantielle on rakennettava uusi vesihuoltolinja. Kaupunki huolehtii vesihuoltolinjan rakentamisesta yhteistyössä

HSY:n kanssa niin, että vesihuoltolinja on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Aikataulu edellyttää, että vesihuoltolinjan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 295 710** euroa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille 2 926 640,00 euroa vastaavasta arvosta omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Luovutuksen arvo 2 926 640,00 euroa muodostaa osan edellä mainitusta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuitataan puolin ja toisin jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisessa määräalojen luovutuksessa.
Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi esisopimuksen B. mukaisen luovutussopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli 1 369 070 € erääntyy maksettavaksi välittömästi asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan yhteensä 4 295 710 euron suuruisen Helsingin OP-Pankki Oyj:n omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Yhtiön luovuttaessa Kaupungille kiinteistövarallisuutta vaiheittain liitteenä olevan esisopimuksen mukaisesti Kaupunki vapauttaa vastaavasti vakuutta Yhtiölle. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle kun kaikki edellä mainitut kiinteistön luovutukset on tehty ja rahana maksettava kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tämän sopimuksen mukaiset sille kuuluvat oikeudet ja velvoitteet vesihuoltolaitokselle.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m^2.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Kaupunki on tietoinen Yhtiön ja Lehto Group Oyj:n sopimasta yhteistyöstä ja suunnitelmista, joiden mukaan suunniteltu asuinkerrostalojen kortteliale siirtyisi perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kaupunki hyväksyy suunnitelman ja kiinteistöyhtiöiden perustamisen edellyttäen, että Yhtiö ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oyj ottavat vastatakseen tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Phof Oy Ab (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSTEN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Phof Oy Ab** (Y: 2352223-1)
c/o Sarlin Group Oy Ab,
PL 750, 00101 Helsinki

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
(jäljempänä Yhtiö)

Luovutuksen kohde:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 663 m^2:n, n. 676 m^2:n, n.1129 m^2:n ja n. 1250 m^2:n suuruiset määräalat kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 663m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 760 k-m^2.

Määräala 2 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 676 m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3150 k-m^2.

Määräala 3 muodostaa ohjeellisen tonttijaon mukaisen n. 1129m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin, jolle on soitettu rakennusoikeutta 3890 k-m^2.

Määräala 4 muodostaa n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).

Luovutettavat määräalat on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

LUOVUTUSTEN EHDOT

1. Luovutushinta

Yhtiö luovuttamien määräalojen arvo on yhteensä 2 926 640,00 euroa.

Luovutettavien määräalojen arvolla 2 926 640,00 euroa, Kaupunki kuittaa tämän luovutuskirjan allekirjoituksin <.<.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistön luovutuksella suoritettavan osan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta saaduksi.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Yhtiön Kaupungille luovuttamien määräalojen omistusoikeus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille kunkin luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (jäljempänä Tontti 2) ja määräalan 4 luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (jäljempänä Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (jäljempänä Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

3. Kiinnitykset, rasitukset ja maksut

3.1 Yhtiö luovuttaa luovutusten kohteena olevat määräalat kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana pois lukien korttelia koskevat yhteisjärjestely- ja vastaavat sopimukset.

3.2 Mikäli luovutettavaan määräalaan kohdistuu kiinnityksiä, luovuttaja suostuu ja sitoutuu siihen, että kiinnitykset poistetaan luovutuksensaajalle luovutettavalta määräalalta. Luovuttaja luovuttaa luovutuksensaajalle luovutuskirjan allekirjoitustilaisuudessa kopion vireille laittamastaan hakemuksesta luovutuksen kohteen vapauttamiselle kiinnityksistä sekä pantinhaltijan kirjallisen suostumuksen kiinnitysten vapauttamiselle.

3.3 Yhtiö vastaa niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. Kohteeseen tutustuminen

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevat määräalat, niiden alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. Asiakirjoihin tutustuminen

Kaupunki on tutustunut saamiaan luovutusten kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. Irtaimisto

Luovutuksiin ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta tehdä luovutusten yhteydessä eri sopimustakaan.

7. Maaperä

Yhtiö vastaa luovuttamiensa määräalojen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, mikäli rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen. Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiön edustajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja puhdistustyön tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä luovutuskirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset + kaupanvahvistajan todistus

C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Lehto Group Oyj (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista osakkeista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia.

Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen.

Lehto Group Oyj tulee perustamaan Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin, ja tulee merkitsemään itselleen 2,6 ja 9 tonteille kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa.

Osakkeista on tehty kaksi sarjaa. A-osakesarja ja B-osakesarja. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Osakkeiden arvioidut omakustannehinnat ovat A-sarjan osakkeiden osalta << euroa ja B-sarjan osakkeiden osalta < euroa.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002266, Kaivoksela, on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Lehto Group Oyj (jäljempänä Yhtiö)

Ostaja: Vantaan kaupunki, (jäljempänä Kaupunki) tai määräämänsä yhtiö

Kaupan kohde:

Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki –nimisen yhtiön osakkeet:

A-sarjan osakkeet nrot <

Jokainen A-sarjan osake oikeuttaa yhden (1) auton ympärivuorokautiseen pysäköintiin yhtiön pysäköintilaitoksessa siten, että osakkeen numero vastaa kyseisen autopaikan numeroa.
B-sarjan osakkeet nrot >

Jokainen B-sarjan osake vastaa kortteliin 16131 rakennettavaa rakennusoikeusneliötä (k-m2)

Edellä mainitut osakkeet ovat tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat A- ja B-sarjan osakkeet.

Kauppahinta:

Kauppahinta on osakkeita vastaava rahastosuoritusten määrä ostohetkellä. Rahastosuorituksilla on katettu A-sarjan ja B-sarjan osakkeiden rakentamiskustannukset omakustannehintaperiaatteella

Yhtiö rakentaa A-sarjalle rakennettavat autopaikat ja B-sarjalle rakennetavat yhteispihat niiden omakustannehinnalla. Yhtiö toimittaa omakustannehinnasta dokumentaation.

1.2 Kauppahinta maksetaan <<n tilille xxxxxxxx kaupantekotilaisuuden yhteydessä ja se kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Osakkeiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle heti.

2.2 Osakkeista ei ole painettu osakekirjoja, osakkeista annetut väliaikaistodistukset luovutetaan ostajalle asianmukaisesti siirrettyinä ?

3. YHTIÖN TILANNE

3.1. Ostaja on tutustunut yhtiön tilinpäätökseen sekä yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen.

4. MAANOMISTUS YM.

4.1 Yhtiö omistaa Vantaan kaupungin 16. kaupunginosan (Kaivoksela) korttelin 16131 tontin nro x, joka muodostaa korttelin yhteispihan ja paikoitusalueet.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Ostaja on tutustunut kaupan kohteena olevan yhtiön voimassa olevaan yhtiöjärjestykseen, kaupparekisterinotteeseen, yhtiön omistamaa tonttia koskeviin lainhuutotodistukseen, rasitustodistukseen, kiinteistörekisteriotteeseen sekä kaavakarttoihin ja –määräyksiin.

6. MUUT EHDOT

6.1 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron suorittaa ostaja.

6.2 Tästä kaupasta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan sopijapuolten kesken yhteisin neuvotteluin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopulliset luovutuskirjat tehdään seuraavasti:

Määräalan nro 1 (Tontti 2) luovutuskirja tehdään 30 päivän kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 2 (Tontti 6) luovutuskirja tehdään 10 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Määräalan nro 3 (Tontti 9) luovutuskirja tehdään 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002266 voimaantulosta.

Vantaan kaupunki tai sen määräämä taho voi ostaa tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat osakkeet heti asemakaavamuutoksen tultua voimaan, mutta osakkeet on ostettava viimeistään seuraavassa aikataulussa:

Tontille 2 kuuluvien osakkeiden osalta 20 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 6 kuuluvien osakkeiden osalta 24 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.
Tontille 9 kuuluvien osakkeiden osalta 31 kuukautta asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002266 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla

sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

2. TULEVIEN TONTTIEN RAKENTAMINEN

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 2 rakentaminen aloitetaan 4 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 20 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki pyrkii siihen, että Tontilla 6 rakentaminen aloitetaan 11 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 24 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Yhtiö suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Ko. rahakorvaus on 1 431 520 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Tonttien autopaikoista, yhteispihoista ja pysäköintilaitosten ja –alueiden rakentamisesta ja pysäköintiyhtiön perustamisesta sovitaan tehtävässä pysäköinti- ja yhteispihasopimuksessa.

3. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö on ilmoittanut, että sen tarkoituksena on perustaa kiinteistöyhtiöitä omistamaan ja hallitsemaan sopimusalueelle asemakaavassa asuntorakentamiseen (AK) osoitettavia tontteja (ohjeellinen tonttijako). Yhtiö sitoutuu siirtämään tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet perustettaville yhtiöille ja vastaa yhteisvastuullisesti ko. yhtiöiden kanssa tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämisestä ellei Kaupunki ole hyväksynyt siirtoa tai kunnes sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi.

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot määräaloja koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

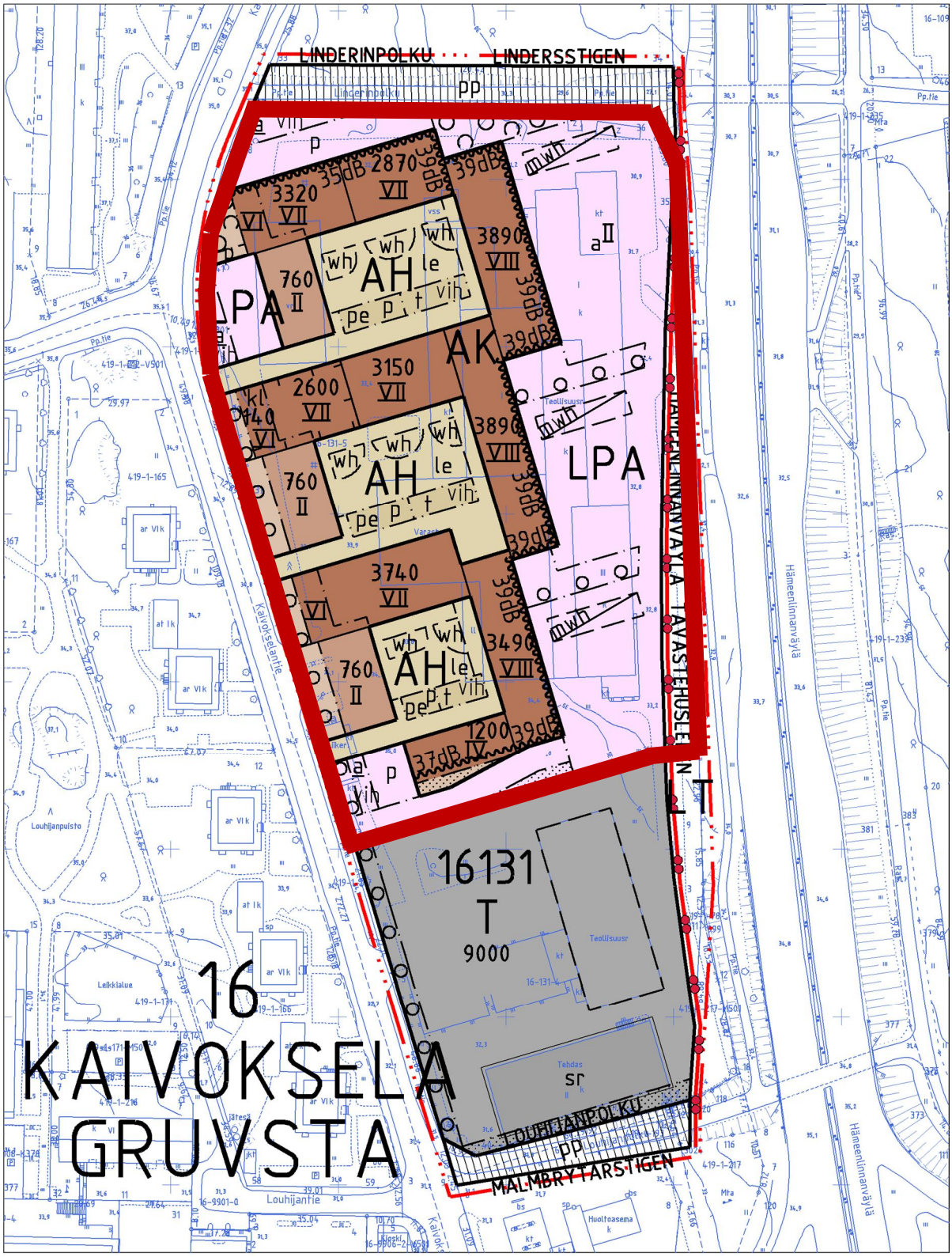
Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Yhtiö tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta on tehty neljä 4 yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi kaupungille, yksi Lehto Group Oyj:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

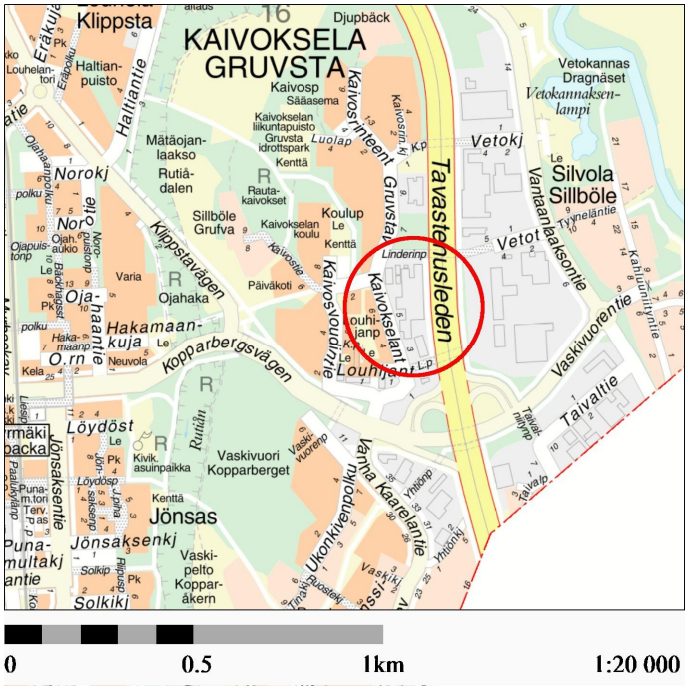
Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

Liite A1

Sopimusalue (punaisella rajattu)
Taustalla asemakaavan muutosehdotus nro 002266 (päivitetty 2.11.2016)



KOHTEEN SIJAINTI



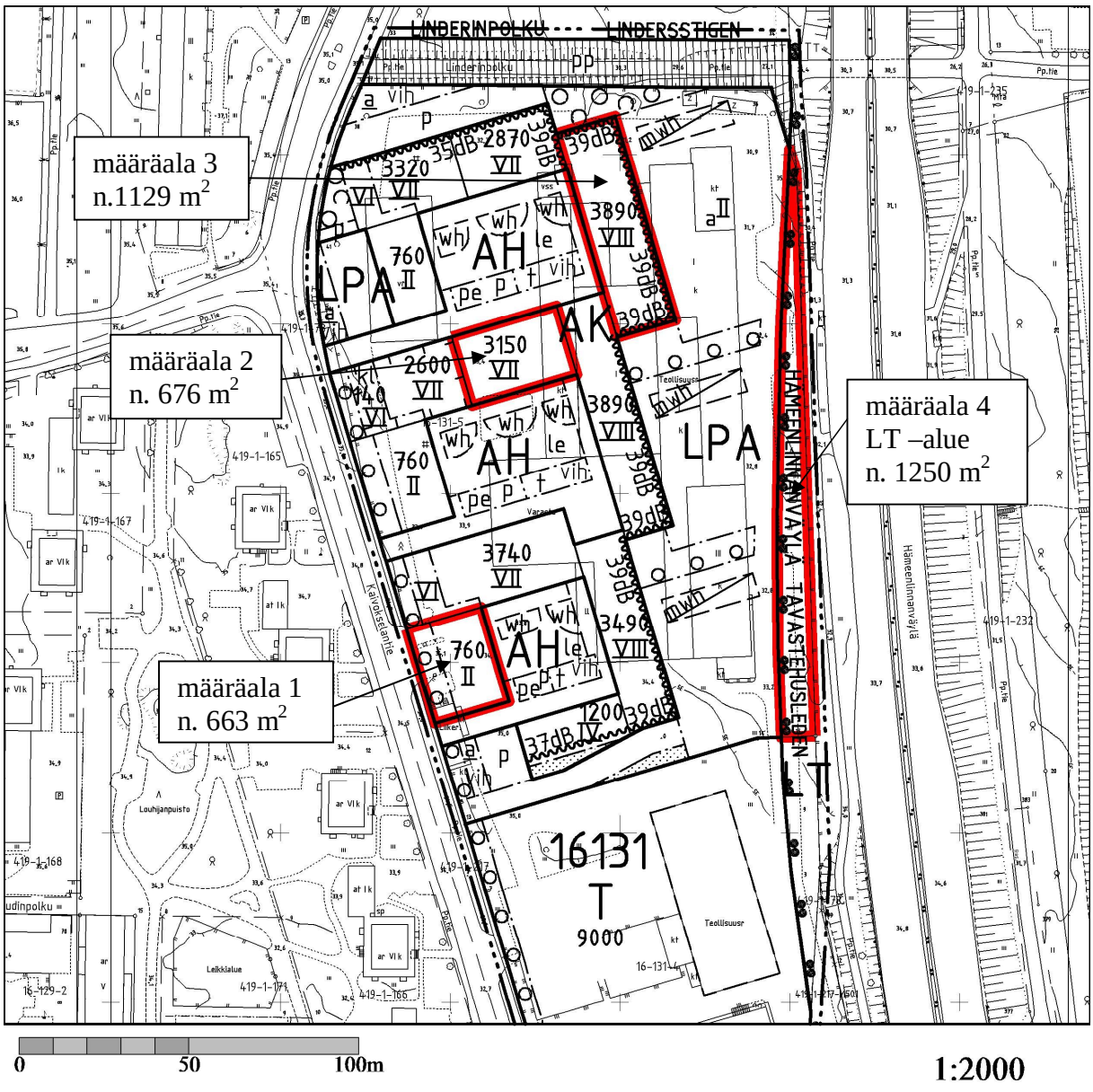
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA / PHOF OY AB

YPA/AVP

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kiinteistö: 92-16-131-5

määräala 1:	**n. 663m^2**
määräala 2:	**n. 676 m^2**
määräala 3:	**n. 1129 m^2**
määräala 4 LT alue:	**n. 1250 m^2**



27 § Tonttivarauksen jatko Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten korttelialueen (KL) 15806 tonttiin 1 / NREP Oy / LM-H

VD/4278/10.00.02.00/2016
HP/LM-H/AVP

Esitetään tonttivarauksen jatkon antamista Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattomalle osalle NREP Oy:lle hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Tonttivarauksen jatko on voimassa 30.6.2017 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueen 15806 tontin 1 osoitteessa Raappavuorentie 6 A. Kortteliin saa sijoittaa hotelli-, liikunta-, urheilu-, toimisto- ja liiketiloja. Korttelin 15806 tontista 1 on vuokrattu noin 3100 m^2:n suuruinen maa-alue liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä siihen liittyvän pysäköintialueen sekä maalämpökaivon rakentamista ja ylläpitoa varten. Fressi Kiinteistöt Oy on toteuttanut alueelle liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä pysäköintialuetta. Vuokrasopimuksessa on sovittu, että mikäli vuokramiehen pysäköintialueeksi rakentamaa vuokra-aluetta tai osaa siitä tarvitaan muita rakennushankkeita varten, on kaupungilla oikeus osoittaa rakennushankkeen alle jääviä maantasopysäköintipaikkoja vastaava määrä pysäköintipaikkoja lähistöllä olevalta muulta alueelta.

Kaupunginhallitus on antanut 23.5.2016 Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy:n varaushakemuksen perusteella NERP Oy:lle tonttivarauksen hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten kortteliin 15806 tontin 1 rakentamattomalle alueelle 31.12.2016 saakka.

Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy / johtaja Petri Valkama on toimittanut 2.10.2016 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö hakee tonttivaraukselle jatkoa kesäkuun 2017 loppuun.

NREP Oy ilmoittaa tontin jatkovarushakemuskirjeessään mm. seuraavaa:
”Haemme tonttivarausta hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi tontille. Olemme lanseeraamassa Suomeen uutta hotellikonseptia. Konseptimme mukaisesti tulemme itse operoimaan hotellia. Tontin suunniteltu käyttö on tontille 28.3.2011 vahvistetun asemakaavan mukainen. Olemme aiemmin hakeneet ja saaneet tonttivarauksen hankkeelle keväällä 2016. Hankkeen suunnittelu on edennyt varauksen puitteissa suunnitellusti. Haemme nyt jatkoa varaukselle hankkeen suunnittelun loppuunsaattamiseksi, rakennusluvan hakemiseksi ja hankkeen toteuttamiseksi.

Tonttivarauksen puitteissa olemme laatineet tarkemman konseptisuunnitelman hankkeesta. Olemme esitelleet
hankkeen Vantaan Rakennusvalvontavirastossa 30.9.2016 Jari Saajolle, Matti Kärjelle ja Ilkka Rekoselle. Hanke sai esittelyssä positiivisen vastaanoton. Esittelyn pohjalta pidämme todennäköisenä, että edellytykset hankkeen toteuttamiselle ovat olemassa. Esittelyssä sovimme Rakennusvalvonnan edustajien kanssa jatkotoimista suunnitelmien tarkentamiseksi. Esittelemme tarkemmat suunnitelmat Rakennusvalvonnassa seuraavan kerran 11.10.2016 ja tämän, ja mahdollisten seuraavien tapaamisten, puitteissa oletamme että hankkeen suunnittelulliset päälinjat on mahdollista lukita lokakuun 2016 loppuun mennessä. Tämän jälkeen pystymme etenemään tarkempaan urakkalaskenta- ja neuvotteluvaiheeseen.
Mikäli kohteen toteuttamisen kustannus vastaa alustavan urakkahintalaskentamme tasoa, olemme valmiita
käynnistämään kohteen toteuttamisen välittömästi. Kohteen toteuttaminen ei ole riippuvainen tilojen vuokraamisesta tai muista ulkoisista tekijöistä sillä tulemme itse sekä omistamaan kiinteistön että vastaamaan sen operoinnista.

NREP on pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi yli 3,0 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Sijoittajiamme ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevakuuttajat. Sijoitamme tällä hetkellä uusimman rahastomme NREP Nordic Strategies Fund II:n noin 600 miljoonan euron pääomaa. Sijoitamme laajasti erilaisiin kiinteistöihin, mm. asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Pääkaupunkiseudulla omistamme mm. Tikkurilan uuden asemarakennuksen liikekeskus Dixin ja suunnittelemme Tikkurilan

alueen keskustassa ns. seurakunnan korttelia, jossa sijaitsee Vantaan Seurakunnan kirkko. Olemme tunnettuja uusien kiinteistökonseptien kehittämisestä. Suomessa olemme aiemmin lanseeranneet menestyksekkäästi mm. Pelican Self Storage –pienvarastokonseptin; ketjun viidestoista kohde avattiin Tammistossa keväällä 2015. Meillä on olemassa tarvittavat pääomat tämän tonttivaraushakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi, eikä lopullinen hankkeen toteuttaminen ole riippuvainen pääoman saatavuudesta.”

Tontin jatkovaraushakemuskirjeen ja Petri Valkamana kanssa käydyn keskustelun perusteella on päädytty esittämään tonttivarauksen jatkoa NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua varten Myyrmäen urheilupuiston liikerakennusten korttelin tontin 15806-1 rakentamattomalle alueelle 30.6.2017 saakka.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m^2. 300 €/k-m^2 on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin hotellitonttien kauppoihin, sekä kaupungin tilaamaan Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Toteutettava rakennusoikeus on noin 10 000 k-m^2. Tähän perustuen kokonaishinta on näin ollen alustavien suunnitelmien pohjalta noin 3 M€. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Kauppahinnan ylittäessä miljoona euroa myynnistä päättää kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 32. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Myyrmäen urheilupuistoon sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattoman osan toteuttajaa ja
b) kaupunki antaa NERP Oy:lle tonttivarauksen jatkon hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon kortteliin 15806 tontin 1 karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle esittelyosassa mainituin ehdoin 30.6.2017 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

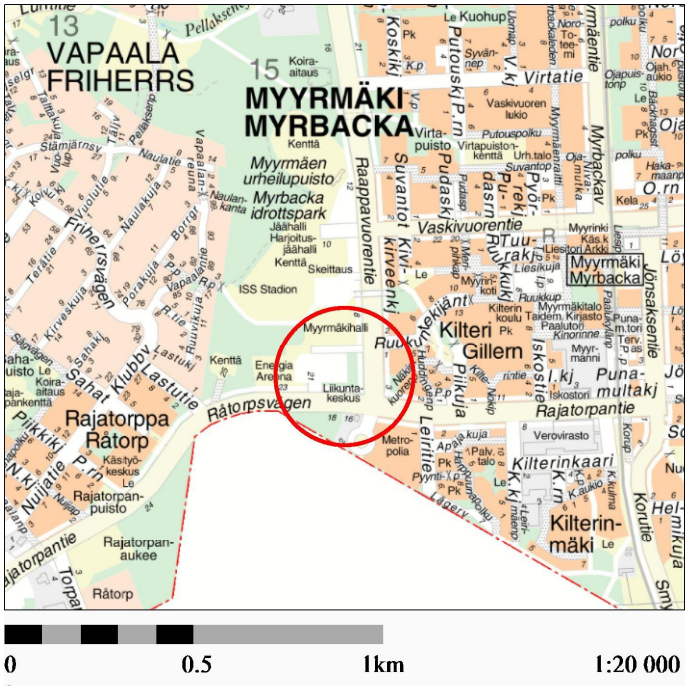
Liite:
- Karttaote varausalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



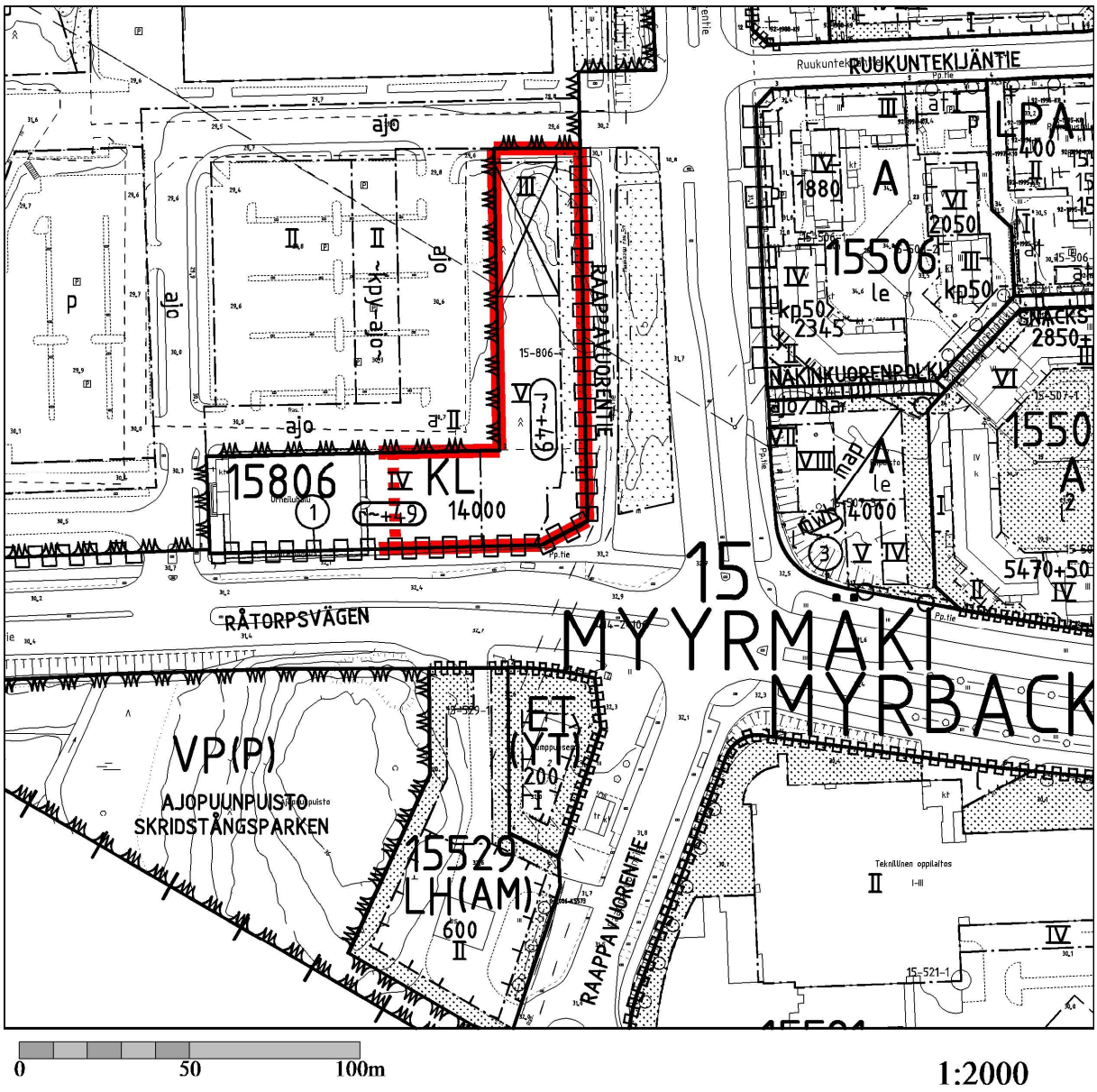
TONTTIVARAUS/
NREP OY

YPA/AVP

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kiinteistö: 92-15-806-1
(rakentamaton osa)

pinta-ala: n. 3785m^2



28 § **Tontin 92-34-2-5 vuokraaminen jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan Kiilassa / Romu Keinänen Oy / LM-H**

VD/9919/10.00.02.02/2016
LM-H/AV-P/TJ

Esitetään edelleen kaupunginhallitukselle vuokrattavaksi 20 vuodeksi Romu Keinänen Oy:lle tontti 92-34-2-5 osoitteessa Degermosantie 4. Romu Keinänen Oy toteuttaa tontille erityisesti värimetallien käsittelyyn erikoistuvan kierrätyslaitoksen.

Vantaan kaupunki omistaa Kiilassa Degermosantien varrella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET, e=0,40) tontin 92-34-2-5. Tontin pinta-ala on 17 556 m^2 ja rakennusoikeus 7 022 k-m^2. Asemakaavan mukaan alueelle saadaan sijoittaa vastaanottopaikka kierrätettäville jätteille ja myös niiden käsittely on tontilla sallittu. Lisäksi tontille voidaan sijoittaa teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Puheena oleva tontti vuokrattiin aiemmin NCC Roads Oy:lle (jäljempänä NCC) jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan. NCC kuitenkin luopui tontin vuokraamisesta lopettaessaan kierrätysliiketoimintansa Suomessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi NCC:n maanvuokrasopimuksen päättämisen 22.8.2016 § 20 ja vuokrasuhde päättyi 31.8.2016.

Yrityspalvelut on sittemmin neuvotellut tontin 92-34-2-5 vuokraamisesta Romu Keinänen Oy:lle. Romu Keinänen Oy:n tarkoituksena on toteuttaa tontille erityisesti värimetallien käsittelyyn erikoistuva kierrätyslaitos. Värimetalleja ovat esimerkiksi jalometallit, alumiini, kupari ja lyijy. Tontille on suunniteltu rakennettavan kylmä halli (n. 2000 m^2), lämmin halli (n. 1000 m^2) sekä toimisto- ja sosiaalitiloja. Tontin vuokraaminen on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista, koska tontti sijaitsee suunnitellun Kehä IV:n välittömässä läheisyydessä ja sen ”lopullinen” käyttötarkoitus voi muuttua tulevaisuudessa. Nyt päätettävänä oleva vuokrasopimus on mittavista investoinneista johtuen perusteltua solmia 20 vuodeksi.

Tontin esirakentaminen edellyttää mittavia maatäyttöjä, ja muun muassa asemakaavasta ja toiminnan laadusta johtuen näytteenoton mahdollistavan sulkuventtiilillä varustetun hulevesijärjestelmän rakentamisen. Koska myös varsinaisen toiminnan aloittaminen edellyttää ympäristölupaa, on kohtuullista periä vuokrasuhteen alusta lukien neljältä kuukaudelta puolta vuokraa muutoin määritellystä.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää CE-merkittyä purkubetonia edellä mainituissa maatäytöissä siten, että se vuokrasuhteen päättyessä saisi jäädä tontille, on tämä mahdollista. Täytöt on toteutettava kaupungin (vuokranantajan) ja ympäristöviranomaisten valvonnassa, ilmoitusten ja lupien sekä erikseen hyväksytettävien suunnitelmien mukaisesti ja niistä tehtävä dokumentaatio on luovutettava kaupungille. Tätä koskevat tarkemmat ehdot ja ohjeet annetaan myöhemmin tarvittaessa.

Solmittavassa vuokrasopimuksessa kiinnitetään toiminnan laadusta johtuen erityistä huomiota edellytettäviin vakuuksiin. Edelleen myös ympäristölupahakemukseen tullaan vuokranantajana lausumaan edellytettävän vakuuden riittävän suuresta määrästä.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:
- Vuokra-alue on tontti 92-34-2-5 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on 20 vuotta 1.1.2017 alkaen.
- Vuosivuokra on 63 200 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Neljältä ensimmäiseltä kuukaudelta vuokrasta peritään puolet edellä määritellystä. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokraoikeus on vapaasti siirrettävissä. Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta irrallaan.
- Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta sekä vuokralaisen valtuutuksella sen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan 126 400 euroa.
- Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun kiinnityksen vakuudeksi annetun panttikirjan kaupungille yleispanttausehdoin.
- Lisäksi vuokralainen antaa kaupungille 150 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

- Muutoin sopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n kohdan 32 perusteella kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien vuokralle antamisesta, ellei toisin ole määrätty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että
a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Romu Keinänen Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti 1.1.2017 alkaen 20 vuodeksi tontin 92-34-2-5. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 63 200 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
b) vuokrasopimus laaditaan edellä esitetyin ehdoin ja kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.
c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.
d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

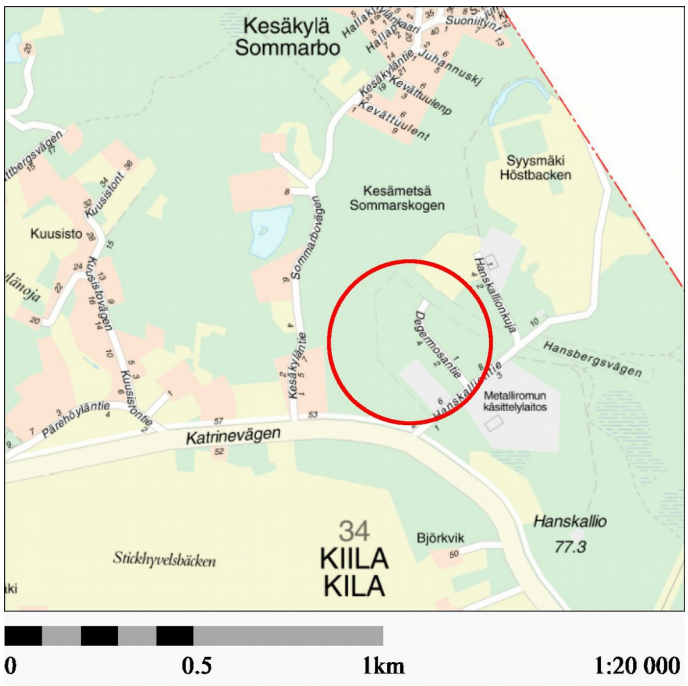
Liite:
- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

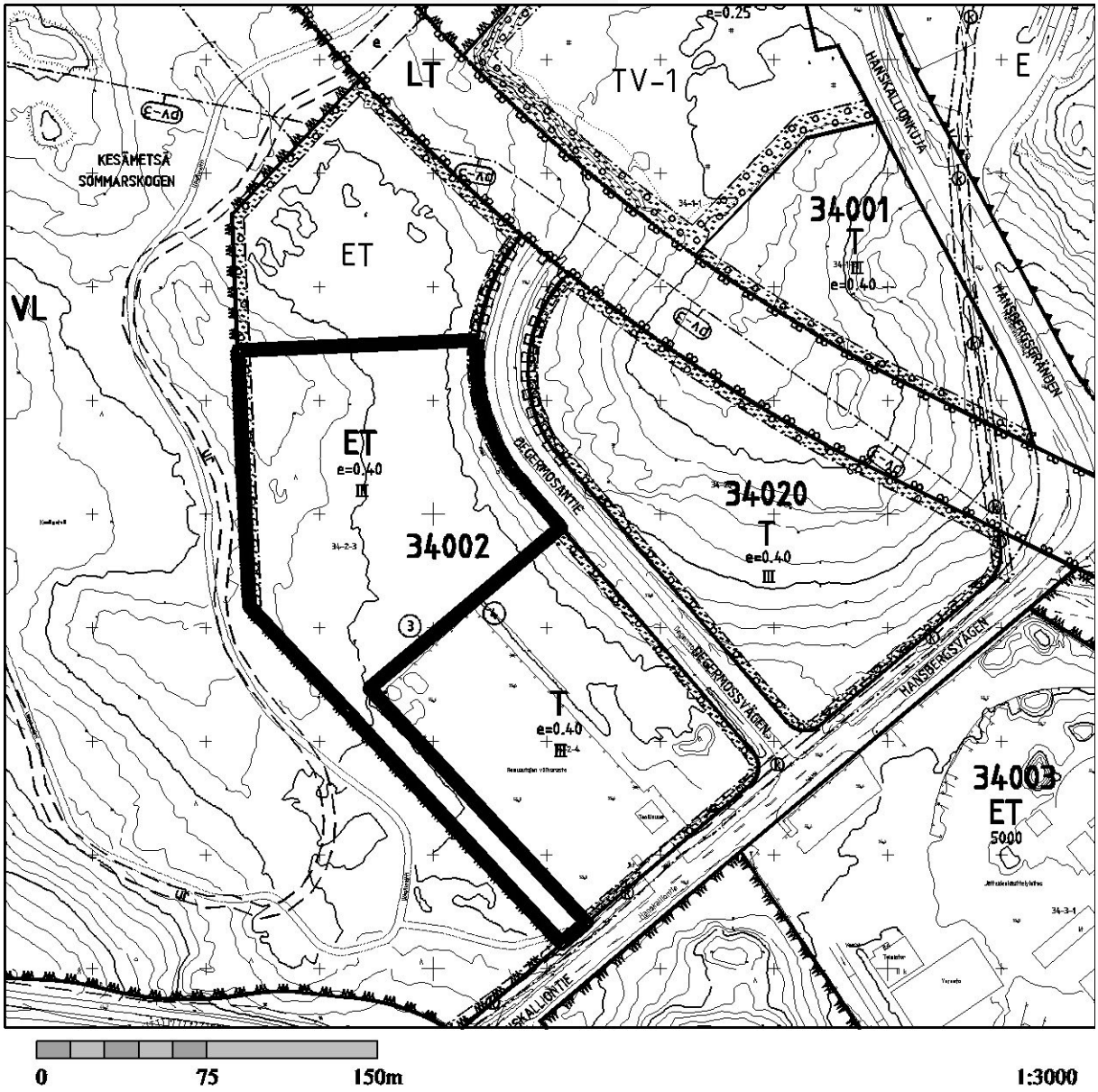


TONTIN VUOKRAAMINEN / Romu Keinänen Oy

YPA/TJ

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kiinteistö: 92-34-2-5



29 § **Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H**

VD/3918/10.00.02.04.00/2014
LM-H/AVP/JHo

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Nyt esitetään vuokra-aikaa pidennettäväksi seitsemäksi vuodeksi ja vuokra-aluetta laajennettavaksi 1000 m²:lla. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 13.6.2016 maa-alueen vuokraamista pysäköintialueen toteuttamiseksi Lentopysäköinti P24 Oy:lle 7 vuodeksi ajalle 1.8.2016 – 31.7.2023. Vantaan Moottorirata Oy, Seutulan Kyläyhdistys ry. ja Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot olivat toimittaneet asiaa koskevat kirjeet kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja ne jaettiin pöydälle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli edellä mainittua asiaa viimeksi 22.8.2016. Lautakunnan kokouksessa jaettiin pöydälle lisäselvitys/ toimitusjohtaja Jarno Kangas / Lentopysäköinti P24 Oy. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja, että se tuodaan uuteen käsittelyyn samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen kuin alueen asemakaava.

Seutulan Kyläyhdistys ry. on toimittanut 6.10.2016 oikaisun Seutulan Kyläyhdistyksen lausuntoon 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Oikaisu on liitteenä.

Asemakaava ja asemakaavamuutos 340700 Lavanko 1 on myös käsiteltävänä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 21.11.2016.

Asemakaavaehdotuksessa nro 340700 vuokrattava alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue on tulevaisuuden varaus, eikä sen odoteta toteutuvan lähivuosina, koska viime vuosina raskasta liikennettä palvelevia polttonesteen jakeluasemia on toteutunut mm. Suokallionkujalle ja Tikkurilantielle.

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Vuosivuokra on ollut 10 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, seuraavalta kahdelta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja viimeiseltä kahdelta vuodelta 30 000 euroa/vuosi. Pysäköintialueen toteuttamisesta johtuva rakentaminen on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kolmen vuoden osalta, koska tehdyt maanparannustyöt jäävät vuokra-ajan jälkeen kaupungin hyödyksi.
Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Vuokralainen on antanut kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi.

Lentopysäköinti P24 Oy on kunnostanut vuokra-alueen käyttökelpoiseen kuntoon. Lentopysäköinti P24 Oy:n yhteyshenkilö Jarno Kangas on antanut selvityksen yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen edustajille tehdyistä kunnostustöistä ja esittänyt suunnitelmat ja kustannusarviot maanparannustöistä. Lentopysäköinti P24 Oy poisti kustannuksellaan huonoja pintamaita alueelta sekä kunnosti aluetta betonimurskeella ja kaupungilta saatavalla käytetyllä hiekoitushiekalla. Maanrakentamisen vaatimat maa-ainesten kuljetusten kustannukset jäivät myös Lentopysäköinti P24

Oy:n vastattavaksi. Kuntatekniikan keskuksen projekti-insinööri on käynyt suunnitelmat ja kustannusarvion läpi ja todennut töiden hyödyntävän kaupunkia. Vuokralainen saa tarvittaessa omalla kustannuksellaan hakea kunnostettavan pysäköintialueen rakentamiseen käytettyä hiekoitushiekkaa Vantaan kaupungin luumenkaatopaikalta Koisotie 10. Hiekoitushiekan seasta on levitettäessä poistettava ylimääräinen näkyvä roska tai jäte. Käytetyn hiekoitushiekan jälkikäyttö pysäköintialueen rakentamiseen helpottaa ylijäämäisen käytetyn hiekoitushiekan hyötykäyttöä, johon kaupungilla ei helposti ole osoittaa käyttökelpoisia rakennuskohteita. Hiekoitushiekan jälkikäyttäminen parkkialueeseen tuo huomattavaa säästöä kuljetus ja työkustannuksissa kaupungille.

Alueen vaatimat kunnostustyöt ovat olleet mittavat ja ovat vaatineet merkittäviä investointeja. Jarno Kangas on esittänyt että alueen vuokra-aikaa jatkettaisiin kolmella vuodella, ja yritys saisi lisäalennusta vuokrasta hyvityksenä kunnostustöiden toteuttamisesta.

Lentopysäköinti P24 Oy:llä on ollut vuokralla noin 1000 m^2:n suuruinen määräala 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen reunalta Oy KWH Freeze Ab:ltä. Kaupunki on ostanut em. alueen omistukseensa 2015. Lentopysäköinti P24 Oy osaltaan edesauttoi em. kiinteistökaupan toteutumista luopumalla vuokraoikeudestaan. Määräala on tarkoituksenmukaista liittää Lentopysäköinti P24 Oy:lle vuokrattuun alueeseen, sillä esimerkiksi em. alueella sijaitsee Lentopysäköinti P24 Oy:n sähkökeskus. Vuokralainen saa rakentaa tonttien välisen kulkuyhteyden ojan yli, mihin käyttää kahta 500 cm rumpua ja vastaa vuokra-aikana tämän yhteyden kunnossapidosta.

Nyt voimassa olevaa vuokrasopimusta esitetään korvattavaksi uudella päivitetyllä vuokrasopimuksella seuraavasti:
Vantaan kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m^2:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2023.

Vuosivuokra on 8 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja seuraavilta vuosilta 30 000 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin(1951:10=100).

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Sopimukseen otetaan aiemman sopimuksen mukainen ehto 15 000 euron suuruisesta vakuudesta.

Päivitetty vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan, ja nyt voimassaoleva 2.6.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus lakkaa uuden sopimuksen allekirjoituksin

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m^2:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 – 31.12.2023.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.
Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Käsittely:
Jäsen Timo Karén esitti asiaan seuraavan palautusesityksen:
Haluan turvata Neliöx Oy:lle lisäaluetta, jonka Neliöx Oy ostaa tai vuokraa.

Alueen, jonka Neliöx Oy tarvitsee, luovuttaa maan uudella vuokrasopimuksella Vantaan moottorirata Oy.
Lentopysäköinti P24 Oy:lle jatketaan nykyistä vuokrasopimusta 31.12.2020 asti.

Miksi en hyväksy pitkää, uutta sopimusta Lentopysäköinti P24 kanssa ?
- estää mahdollisen huoltoaseman rakentamisen
- estää Varpukallionkujan rakentamisen, koska vuokraajan parakit sijaitsevat katulinjan kohdalla
- estää kaupungin maan myynnin kaavan vahvistettua

Jäsen Seija Puha kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Timo Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 ei-ääntä (Aittakallio, Eklund, Härmälä, Karén, Korkalainen, Kuusela, Kyyrö, Puha, Romppainen, Sipilä, Tamminen, Vanhanen ja Kähärä), eikä yhtään jaa-ääntä.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Liitteet:
- Kartta vuokra-alueesta
- Seutulan Kyläyhdistys ry:n 6.10.2016 toimittama oikaisu
- Vantaan Moottorirata Oy:n kirje 18.11.2016 / Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy
- Neliöx Oy:n kirje 18.11.2016 / Esitys tontista
- Lentopysäköinti / Jarno Kangas 14.11.2016 / lisäselvityksiä

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
projekti-insinööri Jukka Hietamies, puh. 043 8249812
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



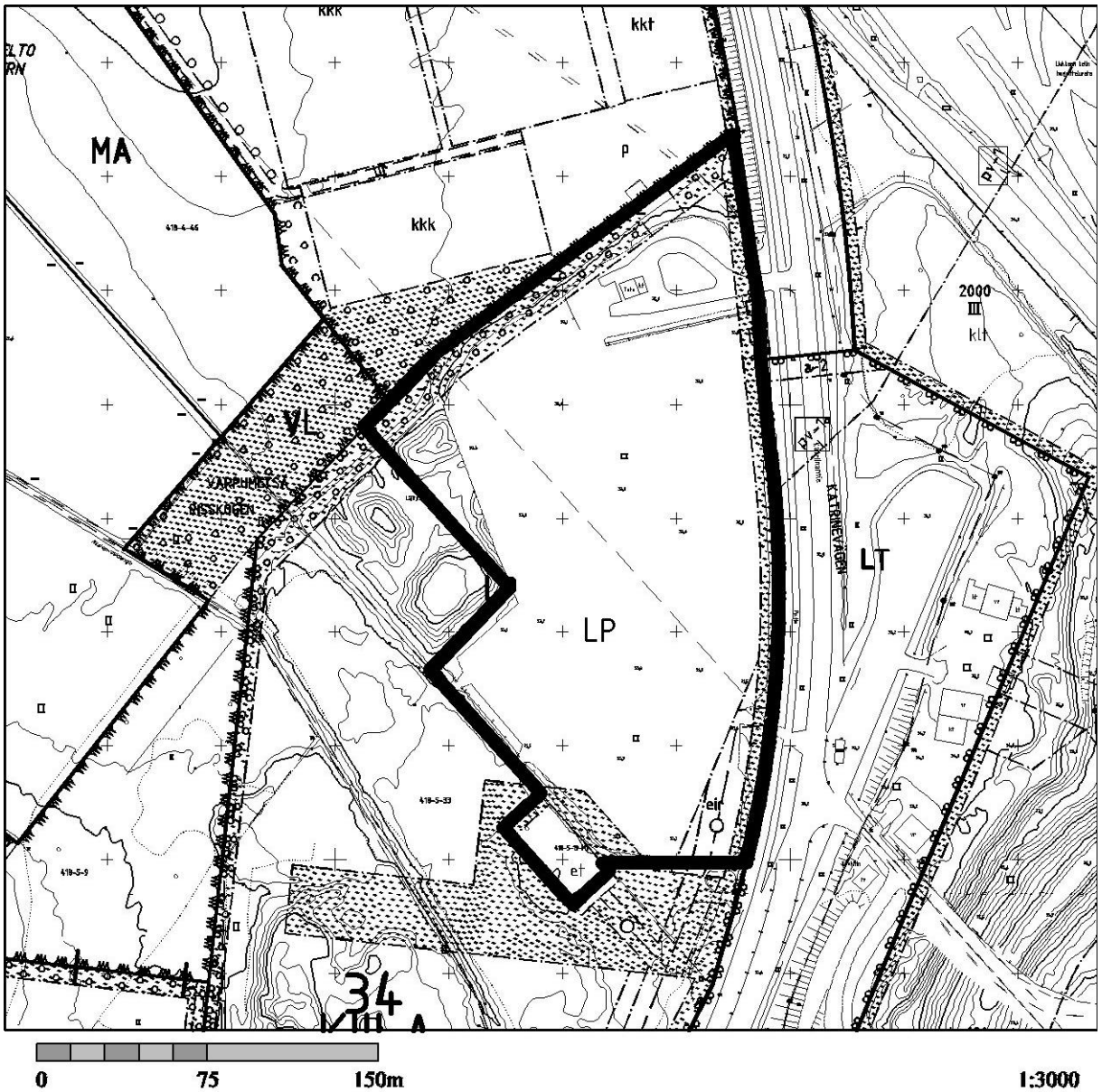
MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
Lentopysäköinti P24 Oy

YPA/ JHO

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

n. 37753 m2:n suuruinen maa-alue tiloista: 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 sekä määräalasta 92-418-5-19-M1



VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 6.10.2016
Dn:o VD/3918/10.00.02.04.00/2014

Seutulan Kyläyhdistys ry.
Jukka Vartiainen
Männiköntie 15 01760 Vantaa

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Oikaisu Seutulan Kyläyhdistyksen lausuntoon 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Seutulan Kyläyhdistys on esittänyt 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle lausuntonsa Maa-alueen vuokraamisesta Lentopysäköinti P 24 oy:lle.

Kyläyhdistys on saanut asiasta uutta varteenotettavaa tietoa. Näin ollen Kyläyhdistys vetää pois kaupunkisuunnittelulaukunnalle esittämänsä lausunnon **kaikilta osin** lentopysäköinti P 24 oy:n osalta.

On tärkeää, että kevyenliikenteen kulku turvataan Lentopysäköinti P 24 oy:n esittämällä tavalla.

Tässä yhteydessä Kyläyhdistys esittää Katriinantien hidasteympyrän pikaista rakentamista Myllykyläntien kohdalla sekä Kiilan sillan oikaisua ja korjaamista liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden takaamiseksi.

Vantaa 6.10.2016 Kaj Bäckström Jukka Vartiainen

jakelu:
- Leea Markkula-Heilamo, Vantaan yrityspalvelujohtaja
- Armi Vähä-Piikkiö, Vantaan tonttipäällikkö
- Jarno Kangas, Lentopysäköinti P 24 oy toimitusjohtaja

Neliöx Oy
Stuvunäsintie 146,
Västerskog
01120 Sipoo

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Vantaan yrityspalvelut

ESITYS TONTISTA

Neliöx Oy:n vuokrasopimus päättyy Vantaan kaupungin kanssa maaliskuussa 2017 ja vuokra-alue on määräala Varpukalliontien varressa Viinikkalassa.

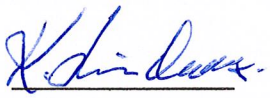
Esitämme, että Vantaan kaupunki myy yhtiölle nykyisen vuokra-alueen ja siihen lisää maapohjaa vuokra-alueen ympäriltä, vähintään yhteensä 7.000m2.

Alueen asemakaava on lautakunnan käsittelyssä 21.11.2016. Vuokra-alue on kaavassa paikoitusaluetta.

Neliöx Oy esittää, että paikoitusaluetta muutettaisiin asemakaavassa osittain työpaikka-varastoalueeksi, jolloin toimialamme, kuljetus-ja maanrakentaminen voisi jatkua Vantaalla. Työllistämme vakinaisesti 70 työntekijää ja välillisesti huomattavasti enemmän.

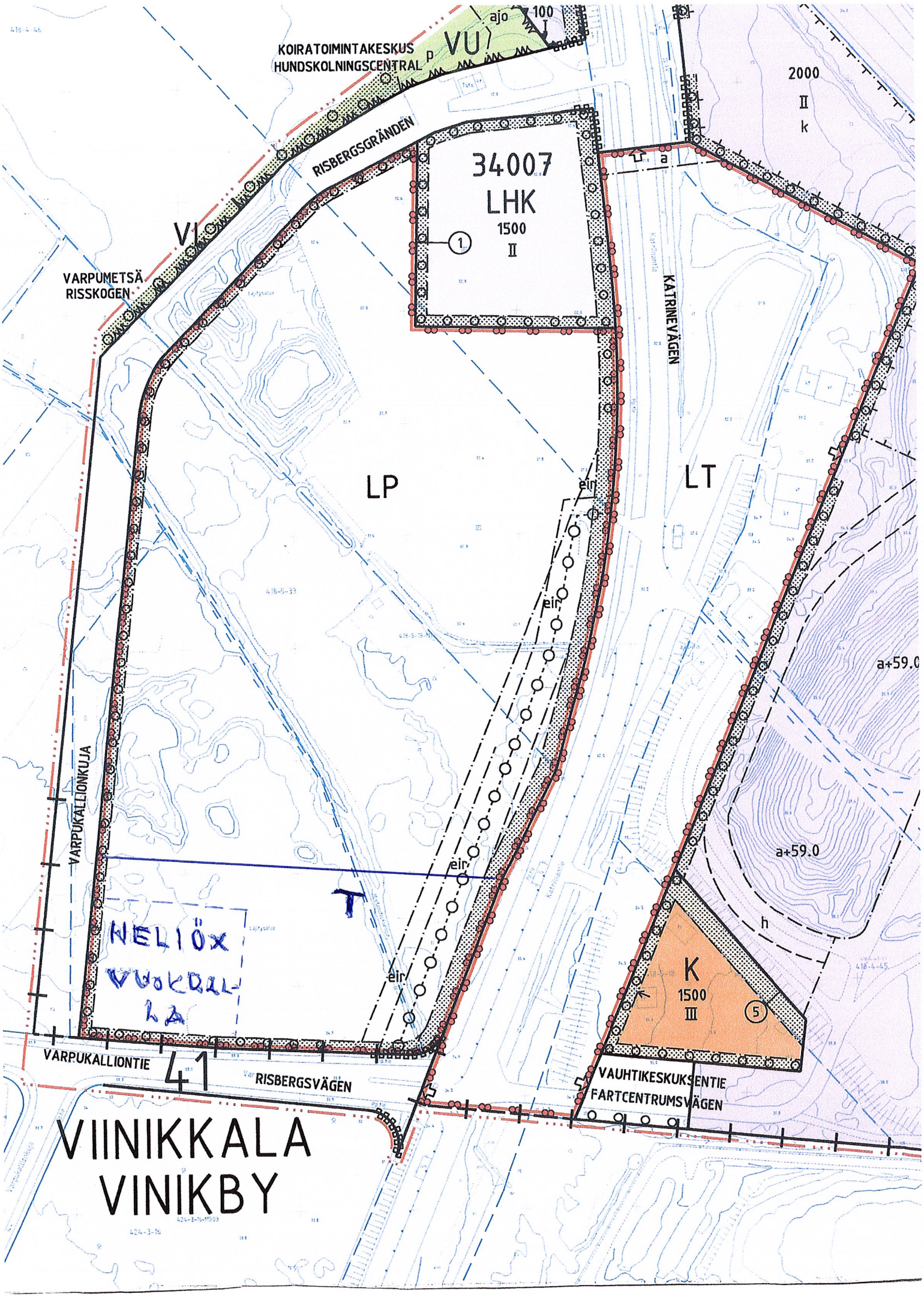
Esitämme neuvottelujen aloittamista pikaisesti ja odotamme yhteydenottoanne.

Vantaa 18.11.2016



Kenneth Lindroos
toimitusjohtaja
Neliöx Oy

p. 040 5526662
e-mail: neliox@pp.inet.fi


ajo
100
KOIRATOIMINTAKESKUS
HUNDSKOLNINGSCENTRAL
p
VU
RISBERGSGRÄNDEN
2000
II
k
34007
LHK
1500
II
1
a
VL
VARPUMETSÄ
RISSKOGEN
KATRINEVÄGEN
LP
LT
ein
ein
ein
ein
a+59.0
a+59.0
h
T
NELIÖX
VUOKRAL-
LA
K
1500
III
5
VARPUKALLIONKUJA
VARPUKALLIONTIE
41
RISBERGSVÄGEN
VAUHTIKESKUKSENTIE
FARTCENTRUMSVÄGEN
VIINIKKALA
VINIKBY

Vantaan Moottorirata Oy

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelulautakunta

MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN PYSÄKÖINTIALUEEN TOTEUTTAMISEKSI KIILASSA / LENTOPYSÄKÖINTI P24 OY/ LM-H

Lentopysäköinti P24 Oy:llä on jäljellä nykyistä sopimusaikaa vielä n. 2,5 vuotta, joten uudella sopimuksella ei ole kiirettä.

Vantaan Moottorirata Oy ei hyväksy, että Vantaan kaupunki vuokraisi 1.000 m2 alueen Lentopysäköinti P24 Oy:lle, kun se teki vuosina 2012-2014 sopimuksella Oy KWH Freeze Ab:lle tämän määräalan täyttötyön. Vantaan Moottorirata Oy on useaan kertaan esittänyt yrityspalveluille 1.000m2 määräalan vuokraamista ratayhtiölle mutta tuloksetta.

Vantaan Moottorirata Oy/Vantaan kaupungin konserniyhtiö vaatii, että se saa tasapuolisen kohtelun asian käsittelyssä ja ettei yrityspalvelut anna erityisasemaa Lentopysäköinti P24 Oy:lle.

Huoltoaseman tarve, jossa ovat kaikki palvelut, on esitelty neuvotteluissa kaavoittajalle jo syksyllä 2015.

Olemme esittäneet Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, että alue tarvitsee huoltoaseman, jossa on täydet palvelut polttoainehuollon lisäksi. Nyt Lentopysäköinti P24 Oy vaatii 7 vuoden vuokrasopimusta joka veisi huoltoaseman toteutuksen lähes kymmenen vuoden päähän. Emme hyväksy palvelutarpeemme pitkittämistä. Vuokra-aikaa voitaisiin jatkaa vuoden 2020 loppuun mutta se on ehdoton takaraja.

Vantaan Moottorirata Oy esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa kokouksessaan 21.11.2016 asian uudelleen valmisteluun ja ottaa sen käsittelyyn vasta kun asemakaavaehdotus nro 340700 on tullut lainvoimaiseksi.

Vantaa 18.11.2016

Raimo Heikkonen
toimitusjohtaja
Vantaan Moottorirata Oy

Liitteet Valokuva Lentopysäköinti P24 Oy:n alueesta 12.11.2016
Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhojen kirje 10.6.2016



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 29 §

Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot

Vantaan kaupunki
kaupunkisuunnittelulautakunta

PYSÄKÖINTIALUEEEN KOKONAISTARVE VANTAAN VAUHTIKESKUKSESSA

Me allekirjoittaneet moottoriurheilukerhot esitämme, että suurten kilpailujen (MM, EM, SM) pysäköintitarve turvataan Vantaan Vauhtikeskuksessa tulevissa maankäytön päätöksissä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kokouksessaan 13.6.2016 maa-alueen vuokraamista Lentopysäköinti P24 Oy:lle. Mielestämme päätösesitystä ei saa hyväksyä.

Suurten kilpailujen paikoitustarve on 1000 autopaikkaa ja 100 bussipaikkaa. Sitä ei ole mahdollista toteuttaa, jos Lentopysäköinti P24 Oy:lle vuokrataan esitetty alue 7 vuodeksi.

Olemme esittäneet Vantaan kaupungille ja Vantaan Moottorirata Oy:lle (kaupungin yhtiö), että alue tarvitsee huoltoaseman, jossa on täydet palvelut polttoainehuollon lisäksi. Nyt Lentopysäköinti P24 Oy vaatii 7 vuoden vuokrasopimusta joka veisi huoltoaseman toteutuksen lähes kymmenen vuoden päähän. Emme hyväksy palvelutarpeemme pitkittämistä.

Me Vantaan Vauhtikeskuksessa toimivat moottoriurheilukerhot (jäseniä n. 3000 henkilöä) olemme tehneet esityksen ELY-keskukselle kaavan vastaisien kiinteistöliittymien poistamiseksi Katriinantieltä. Lentopysäköinti P24 Oy vuokraa aluettaan rekkayrittäjille ja tälle toiminnalle on rakennettu kaavan vastainen liittymä, joka on vaarallinen kevyenliikenteenväylän käyttäjille. Vaadimme liittymän poistamista ja asia on informoitu tämän asian 27 valmistelijalle Armi Vähä-Piikkiölle (liite).

Esitämme, että kaupunkisuunnittelulautakunta kokouksessaan 13.6.2016 palauttaa asian uudelleen valmisteluun ja käsittelisi sen, kun asemakaavaehdotus nro 340700 on tullut lainvoimaiseksi.

Vantaalla 10.6.2016

Raimo Ryhänen
puheenjohtaja
Uudenmaan Autourheilijat ry
puhelin 040 503 0363
raimo.ryhanen1@gmail.com

Jouni Töyräs
puheenjohtaja
Keimola FK-kerho ry

Reijo Mattila
puheenjohtaja
Fullspeed ry

Pasi Jaatinen
puheenjohtaja
Vantaan Moottorikerho ry

Liite: Kirje ELY- keskukselle 18.3.206

liite

Uudenmaan Elinkeino, liikenne-ja ympäristökeskus
Aluevastaava Erja Ovaskainen
Kunnossapitovastaava Tuomo Ratia
Valvoja Risto Hyvärinta
PL 36
00521 Helsinki

Esitys ELY-keskukselle kiinteistöliittymien poistamisesta Katriinantieltä

Me allekirjoittaneet urheiluseurat esitämme ELY-keskukselle Katriinantie 22:n, 25-27:n ja 29-31:n kohdalla olevien liittymien poistamista asemakaavan ja tiesuunnitelman vastaisena. Katriinantie on erittäin vilkkaasti liikennöity ja Vantaan Vauhtikeskuksen käyttäjien ja runsaiden urheilutapahtumien vuoksi olemme huolestuneita liikenteen sujumisesta ja tien käyttäjien turvallisuudesta.

Katriinantie 22 kohdalla on avattu uusi liittymä kiinteistölle, jota käyttävät isot kuorma-autot (valokuva 1) paikoitusalueena. Kevyenliikenteenväylän käyttö estyy jalankulkijoilta ja pyöräilijöiltä, kun kuorma-auto tulee tai lähtee paikoitusalueelta. Kuorma-auto on pakko pysäköidä portin eteen portin avaamisen ja sulkemisen ajan, jolloin se seisoo kevyenliikenteen väylällä.

Katriinantie 25-27:n liittymä (valokuva 2) on tarpeeton, kun tilan käyttö loppui vuoden 2015 lopussa, kun Ecorak Oy siirtyi pois alueelta. Alueelle on ajo Vauhtikeskuksen tien kautta.

Katriinantie 29-31:n liittymä (valokuva 3) voidaan purkaa kun vanhoille halleille liikennöinti on mahdollista Vauhtikeskuksen tien kautta.

Esitämme, että ELY-keskus yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa poistaisi vaaralliset liittymät kevään 2016 aikana. Tällä toimenpiteellä lisättäisiin Katriinantien turvallisuutta Vauhtikeskuksen kohdalla.

Pyydämme, että ELY-keskus ottaisi yhteyttä Raimo Ryhäseen.

Vantaalla 18.3.2016

Raimo Ryhänen
puheenjohtaja
Uudenmaan Autourheilijat ry.
yhteyshenkilö p. 0405030363
raimo.ryhanen1@gmail.com

Jouni Töyräs
puheenjohtaja
Keimola FK-kerho ry.

Reijo Mattila
puheenjohtaja
Fullspeed ry.

Pasi Jaatinen
puheenjohtaja
Vantaan Moottorikerho ry.

Liitteet:
Tapahtumakalenteri
Valokuvat liittymistä Katriinantie 22, 25-27 ja 29-31

Tiedoksi:
Vantaan kaupunki
kaupungininsinööri Henry Westlin
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Vantaan Vauhtikeskus 11.3.2016

TAPAHTUMAKALENTERI 2016

Pvm	Tapahtuma	Järjestäjä
Toukokuu	Motocross	
14-15.5	Mx-liiga	VMK
Kesäkuu		
11.6	Pienoisautot	Fullspeed RC
	Sähkökrossi	
18.6	Karting	Keimola FK
	kerhokilpailu	
Heinäkuu		
9.7.	Pienoisautot SC Summer Cup	Fullspeed RC
10.7	Pienoisautot	Fullspeed RC
	Polttis Finnish open	
30.7	Karting kerhokilpailu	Keimola FK
Elokuu		
6.-7.8	Pienoisautot	Fullspeed RC
	polttisautot M8 SM	
13.-14.8	Pienoisautot	Fullspeed RC
	1/10 sähkökrossi SM	
13.8	Karting Kerhokilpailu	Keimola FK
Syyskuu		
3.9	Pienoisautot	Fullspeed RC
	Bensakrossi	
8-11.9	Karting Rotax Max	Keimola FK
	Challenge Finland	
17-18.9	Motocross-kerhojoukkueet	VMK
Lokakuu		
23.10.	Rallisprint	UAU
Lisäksi Vauhtikeskuksessa järjestetään n. 160 muuta moottoriurheilutapahtumaa, sarja-ja kerhokilpailuja eri lajeissa ja luokissa.		



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 / 29 §

Välitetty viesti:

Lähettäjä: Juha Vanninen <juha.vanninen@st1.fi>
Päiväys: 19. elokuuta 2016 klo 10.41.55 UTC+3
Vastaanottaja: Jarno Kangas <jarno.kangas@lentopysakointi.fi>
Aihe: RE: Raskaankaluston huoltoasema tontti keskustelusta.

Tervehdys, meillä yrityksenä ei ole kiinnostusta toteuttaa miehitettyä liikepaikkaa ko paikkaan.

Miehitetty liikenneasema vaatii sijainnin joka olisi kehä III välittömässä vaikutuspiirissä.

Terveisin / Regards

Juha Vanninen
Verkostojohtaja /
Retail Network

St1 Oy
+358 408 450 221
Purotie 1/PL 100, 00381 Helsinki

Teemme jätteestä bioetanolia ja tuulesta sähköä
We turn waste into bioethanol and wind into electricity
Vi framställer bioetanol av avfall och el av vind

facebook.com/st1suomi
www.st1.fi
www.shell.fi

CONFIDENTIAL & PRIVILEGED COMMUNICATION
The information contained in this message is privileged, confidential, and protected from disclosure. This message is intended for the individual or entity addressed herein.

Seutulan Kyläyhdistys ry.
Jukka Vartiainen
Männiköntie 15 01760 Vantaa

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Oikaisu Seutulan Kyläyhdistyksen lausuntoon 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Seutulan Kyläyhdistys on esittänyt 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle lausuntonsa Maa-alueen vuokraamisesta Lentopysäköinti P 24 oy:lle.

Kyläyhdistys on saanut asiasta uutta varteenotettavaa tietoa. Näin ollen Kyläyhdistys vetää pois kaupunkisuunnittelulaukunnalle esittämänsä lausunnon **kaikilta osin** lentopysäköinti P 24 oy:n osalta.

On tärkeää, että kevyenliikenteen kulku turvataan Lentopysäköinti P 24 oy:n esittämällä tavalla.

Tässä yhteydessä Kyläyhdistys esittää Katriinantien hidasteympyrän pikaista rakentamista Myllykyläntien kohdalla sekä Kiilan sillan oikaisua ja korjaamista liikenteen turvallisuuden ja sujuvuuden takaamiseksi.

Vantaa 6.10.2016 Kaj Bäckström Jukka Vartiainen

jakelu:
- Leea Markkula-Heilamo, Vantaan yrityspalvelujohtaja
- Armi Vähä-Piikkiö, Vantaan tonttipäällikkö
- Jarno Kangas, Lentopysäköinti P 24 oy toimitusjohtaja

Lentopysäköinti P24 Oy
Jarno Kangas

Vantaan Kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lentopysäköinti P24 Oy:n vuokrasopimus asiaa on siirtynyt Vantaan Kaupungin toimesta keväästä 2015, jolloin jatkosopimuksesta sovittiin. Sovitusti silloin Lentopysäköinti rakennutti alueen takaosan kuntoon ja lisäksi luopui välittömästi vuokrasopimuksestaan KWH: lta vuokraamastaan 1000 m2 alueesta jotta Vantaan Kaupungin oli mahdollista lunastaa kyseinen 1000 m2 alue itselleen.
Lentopysäköinnille on jo nyt vuokrasopimuksen puolentoista vuoden viivästymisestä aiheutunut erittäin mittavia liiketaloudellisia menetyksiä sekä ongelmia. Mikäli sopimus edelleen viivästyisi on toiminnan jatkaminen lähes mahdotonta.

Lentopysäköinti pyytääkin nyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa 22.11. kokouksessaan kiinnittämään huomiota seuraaviin seikkoihin. (Selvitykset liitteenä)

- Investoinnit vuokra-alueeseen mittavat 2014-2015. Moottorirata yhtiön perusteettomat väittämät kumottu. (liitteenä Vantaan Kaupungin projekti-insinöörin Hietamiehen selvitys.)

- Raskaankaluston huoltoasemaa ei ole tulossa tulevaisuudessakaan kyseisellä sijainnilla. Liikepaikkavastaavat haastateltu Teboil, ST1 ja Neste. Liikepaikkavastaavat olivat tietoisia alueesta, kaikkien vastaukset hyvin yhdenmukaisia. (ST1:sen lausunto liitteenä)

- Seutulan Kyläyhdistyksen puheenjohtaja Kaj Bäckström on vahvistanut Moottorirata Oy:n ex. toimitusjohtajan Tapio Päivisen kesällä 2016 saaneen heidät tekemään lausuntonsa KALA:lle. Päivinen oli ollut henkilö jota kyläyhdistys uskonut asiassa ilman muita selvityksiä vuosien ajan. HUOM. Tapio Päivinen ei ole ollut Moottorirata Oy:n tj. marraskuun 2015 jälkeen silti toiminut asioissa 2016.

- Seutulan Kyläyhdistys on peruuttanut aikaisemman lausuntonsa KALA:lle kaikilta osin 6.10. (liitteenä oikaisu kirje 6.10. KALA:lle.)

-Moottorirata Oy:lle ja sitä kautta kerhoille on kaupungin toimesta turvattu toimintaansa tarvittavat pysäköintialueet myös tulevaisuudessa alueella. Suuriosa tyhjillään olevista Moottorirata Oy:n pysäköintialueista on luovutettuna urakoitsijoiden käyttöön Moottorirata Oy:n toimesta.

Lisäksi allekirjoittanut haluaa tuoda Kaupunkisuunnittelulautakunnan tietoon yksityiskohdan millä on ollut vaikutusta näiden erikoisten lausuntojen ilmaantumiseen vuokra-asiassamme. Allekirjoittanut on nimetty syyttäjän todistajaksi Tapio Päivisen törkeä lahjuksen ottaminen ja lahjuksen ottaminen elinkeinotoiminnassa 15.12.2016 käräjäoikeuden käsittelyssä.

11.11.2016
Lentopysäköinti P24 Oy

Jarno Kangas
Toimitusjohtaja

Lentopysäköinti P24 Oy vuokra-alueen rakentaminen

Jarno Kangas / Lentopysäköinti P24 Oy on toimittanut asiaa koskevan kirjeen kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Jarno Kankaan pyynnöstä vastaamme kirjeeseen, että Lentopysäköinti P24 Oy on merkittäviltä osin rakentanut alueen kuntoon.

Lentopysäköinti P24 Oy oli vuosina 2014 - 2015 yhteydessä kaupunkiin mahdollisuudesta rakentaa pysäköintiin sopivaa vuokra-aluetta sekä myös sen käyttöönottoon liittyvistä ongelmista. Jukka Hietamiehen ja Jorma Hopposen kanssa suoritetuissa katselmuksissa todettiin, että vuokrattu alue vaati rakenteen vahvistamista ja parantamista, jotta se saataisiin kokonaan käyttökelpoiseksi. Osassa vuokra-aluetta pinta oli pehmeää ja mutaista. Aluetta oli jo aiemmin aloitettu täyttämään toisen toimijan massoilla, mikä oli jäänyt osin kesken ja pinnat olivat roskaisia. Joten myös korkoeroista johtuen, aluetta jouduttiin nostamaan jo aloitetun täytön tasolle.

Täyttö suoritettiin betonimurskalla Mara-asetusten mukaisilla luvilla, jonka käyttämisen maanomistaja oli hyväksynyt ja todennut järkeväksi vaihtoehdoksi. Lentopysäköinti rakensi myös alueen pintarakenteet sekä sen tasoittamisen ottaen hulevedet huomioon. Lisäksi alue on aidattu ja osittain asfaltoitu yhtiön toimesta.

Lentopysäköinti P24 Oy on suorittanut merkittäviltä osin vuosien 2014 – 2015 aikana maarakennustyöt alueen käyttökelpoiseksi saamiseksi. Vuokra-alue sopii hyvin tällä hetkellä kyseiseen toimintaan.

Jukka Hietamies ja Jorma Hopponen Vantaan kaupunki 14.11.2016

30 § Asolan tonttikilpailun voittajan valinta ja tontin 72215/1 luovutus / LM-H

VD/7544/10.00.02.01/2016
LM-H/JL/MH

Esitetään, että valitaan voittaja ja varataan tontti 72215/1 kilpailun voittajalle kaupungin sekä Hel-singin ja Vantaan seurakuntayhtymien järjestämässä tonttikilpailussa.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten** mukaisesti (KV 17.12.2012) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden** (KH 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on yhteistyössä Vantaan ja Helsingin seurakuntien kanssa valmistellut kilpailutettavaksi neljä pientalo- tai pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimija, joka rakentaa asunto-osakeyhtiöt kohtuuhintaisen asumisen konseptiin perustuen niin, että asuntojen myyntihinnat (sisältäen tonttihinnan) ovat 10 prosenttia edullisemmat kuin muiden vastaavanlaisten uusien asuntojen hinnat lähialueella. Myös asumisaikaiset kustannukset, kuten hoitovastikkeen arvioitu määrä pyritään pitämään kohtuullisena.

Asolassa kilpailutettavat tontit:

Tontti	Lähiosoite	Kaava-määräys	Pinta-ala (m2)	Rak.oik (k–m2)	Yksikkö-hinta (€/k-m2)	Myynti-hinta (€)	Vuosi-vuokra (€)
92-72-215-1	Lipstikkakuja 14	AP	3109	1100	463	509.300	
92-72-215-2	Lipstikkakuja 10	AP	3320	1100	463		25.465
92-72-215-3	Lipstikkakuja 12	A	1516	450	463		10.418
92-72-215-4	Lipstikkakuja 8	A	2765	900	463		20.835

Kilpailutonteille 72215/1-4 on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että kaupungin omistama tontti 72215/1 myydään ja seurakuntien omistamat tontit 72215/2-4 vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle tai -yhtiöille. Kaupungin omistaman tontin 72215/1 luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja. Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien edustajista.

Rakennusten ja ympäristön laatu sekä arkkitehtoninen kokonaisuus, asuntojen asuttavuus sekä suunnitteluhankkeen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan kilpailuehdotuksista. Edellä mainittujen laatutekijöiden lisäksi kilpailussa otetaan huomioon asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta (€/h-m2 sisältäen tonttikustannukset) sekä asuntojen arvioitu hoitovastike (€/h-m2). Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan kaikkien tonttien kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin kirjattavilla ehdoilla ja sopimussakolla.

Kilpailuehdotusten arvioinnin perusteella kaupunki ja seurakuntayhtymät tekevät päätökset tonttien luovuttamisesta omistamiensa tonttien osalta. Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tontille 72215/1 toteuttajan.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Asolassa hinnaksi esitetään 463 euroa/k-m2, mikä on käypä hinta AP-tontille Asolan alueella.

Kaikki tontit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupungin tontin 72215/1 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu on kaikille avoin. Alustava kilpailuaika on **20.9. – 18.10.2016.**

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki järjestää edellä esitetyn kilpailun neljästä asuintontista Asolassa yhdessä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa,
b) tontin 72215/1 hinta on 463 euroa/k-m2 ja
c) tontti 72215/1 luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Yrityspalvelut on järjestänyt Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa yhdessä kohtuuhintaisen asumisen tonttikilpailun Asolassa. Vantaan kaupunki omistaa kilpailun kohteena olevasta korttelista 72215 tontin 1 ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät omistamat tontit 2-4. Kilpailuaika oli 20.9. – 18.10.2016. Kilpailusta ilmoitettiin Helsingin Sanomissa sekä Vantaan kaupungin ja seurakuntien kotisivuilla, ja lisäksi kilpailusta ilmoitettiin sähköpostilla kaupungin ja seurakuntayhtymien kanssa yhteistyössä toimiville rakennusyrityksille.

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä kahdeksan kilpailuehdotusta. Yksi ehdotus hylättiin tarjouspyynnön vastaisena. Hyväksytyn tarjouksen tehneille kilpailijoille lähetettiin 2.11.2016 täydennyspyyntö, johon pyydettiin vastausta 6.11.2016 mennessä. Kaikki täydennyspyynnön saaneet kilpailijat vastasivat määräaikaan mennessä.

Kilpailun arviointiryhmän muodostivat Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöjohtaja Sari Turunen, Helsingin seurakuntayhtymän kiinteistökehityspäällikkö Petteri Leinonen sekä Vantaan kaupungin edustajat asemakaava-suunnittelija Lassi Tolkki, tontti-insinööri Juho Lumme, asuntoinsinööri Marja Hannikainen ja asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson.

Kilpailuehdotuksia arvioitiin asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan, asumisaikaisten kustannusten, kilpailuehdotuksen idean, ratkaisun kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden sekä vuokraoikeusmaksun perusteella. Myös lähiympäristön ja pihajärjestelyiden laatu sekä rakennuksen ja asuntojen tilaratkaisujen toimivuus erilaisissa elämäntilanteissa otettiin arvioinnissa huomioon.

Arviointiryhmän kilpailuehdotuksille antamat pisteet ja sanalliset perustelut:

Toimijat	Hinta-tekijät	Laatu-tekijät	Vuokraoikeus-maksu	Pisteet yhteensä *
1. Jukkatalo Oy	8,75	8,00	5,32	7,51
2. Kastelli-talot	8,00	8,00	4,89	7,21
3. Skanska Talonrakennus Oy	6,69	4,00	10,00	7,04
4. Synkronitalo	0,00	5,00	1,77	5,80

5.	Lehto asunnot	6,52	5,00	3,00	5,32
6.	T2H	6,46	3,00	4,35	4,85
7.	Sievitalo	5,38	3,00	2,01	1,92
8.	SSR Uusimaa Oy:n ehdotus hylättiin tarjouspyynnön vastaisena				

* kilpailuohjelman mukaisin painotuksin

1. Jukkatalo Oy

   Yksi- ja kaksikerroksista luhtitaloista, rivitaloista ja paritaloista koostuva monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää 58 asuntoa. Ehdotus lähes kaavanmukainen (3-asuntoinen AP-alueella vähäinen poikkeama). Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti laadukkaan näköisiä. Katujulkisivussa ei kuitenkaan ole juurikaan ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Suunnitelma käsittää myös yhteisen kerhotalon ja pihasaunan. Piharatkaisut ovat hyviä ja yhteistä piha-aluetta on runsaasti. Lipstikkakujan varteen muodostuu kuitenkin tontin sisälle rinnakkaiskatu. Lyhyt rakennusaika (kesä 2017 - syksy 2018). Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 3697 €/h-m2 ja hoitovastike 3,67 €/kk/h-m2. Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

2. Kastelli-talot

   Kaksikerroksista luhtitaloista ja paritaloista koostuva monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus on kaavanmukainen. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti laadukkaan näköisiä. Positiivisena koettiin, että katujulkisivussa on edes vähän ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Hyvänä pidettiin isoja omia pihoja. Yhteistä pihaa on kuitenkin vähän. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3851,0 €/h-m2 ja hoitovastike 4,01 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

3. Skanska Talonrakennus Oy

   Huolellisesti suunniteltu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus poikkeaa asemakaavasta. Kilpailuehdotuksessa on paljon rakennusmassaa puiston reunassa. Rakennuksissa on ulkonevat parvekkeet. Joillekin rakennuksille ei muodostu BoKlokeille yleensä ominaista pihapiiriä. Katujulkisivussa on enemmän ikkunoita kuin muilla. Isoja perheasuntoja on vähän. Asuntojakauma on kuitenkin monipuolinen ja toimiva. Suunnitelmassa on hyvää yhteinen suojaisa ja iso piha, kasvimaa ja pihasauna. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 3580,0 €/h-m2 ja hoitovastike 4,80 €/kk/h-m2. Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

4. Synkronitalo

   Yksi- ja kaksikerroksisista erillispientaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 31 asuntoa. Erottuu muista kaupunkikuvallisesti. Ehdotus poikkeaa asemakaavasta. Arkkitehtonisesti laadukkaita rakennuksia. Näin suurena ryhmänä ankeahko, olisi parempi pienempinä ryhminä. Autolla pääsee ulko-ovelle. Taloissa on isot ikkunat ja pihat aukeavat etelään/länteen. Asunnoissa on omat pienet pihat, ei juurikaan yhteistä pihaa. Ehdotuksessa on huomioitu kulkuyhteydet puistoon. Lipstikkakujan varteen muodostuu tontin sisälle rinnakkaiskatu. Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 2920 €/h-m2. Hoitovastikkeen osalta on ilmoitettu virheellinen arvio. Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

5. Lehto asunnot

   Kaksikerroksista luhtitaloista ja paritaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus on kaavanmukainen. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Asemapiirros on luonnosmainen. Asunnot ovat kompakteja. Luhtitaloissa on pienet ulkonevat parvekkeet. Arkaileva väritys, katujulkisivussa ei juuri ole ikkunoita. Suunnitelmassa on yhteistä pihatilaa. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3662,6 €/h-m2 ja hoitovastike 4,92 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

6. T2H

   Yksi- ja kaksikerroksista rivitaloista sekä kaksikerroksista paritaloista koostuva kokonaisuus. Suunnitelmasta ei käynyt ilmi erikokoisten asuntojen lukumäärää. Ehdotus on kaavan vastainen. Suunnitelmassa on yhtenäinen ja raskas rakennusmassa puistoa vasten. Runsas I-kerroksisten rakennusten määrä johtaa ahtauteen maan tasossa. Katujulkisivussa on ikkunoita. Muita suunnitelmia pidempi toteutusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3849,6 €/h-m2 ja hoitovastike 4,97 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

7. Sievitalo

   Kaksikerroksisista luhtitaloista sekä yksi- ja kaksikerroksisista paritaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 38 asuntoa. Ehdotus on kaavanmukainen. Rakennukset eivät sovellu tontille kaupunkikuvallisesti. Katujulkisivussa saisi olla enemmän ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen. Paljon yhteistä pihatilaa, jossa on hyötypuutarhoja. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3598,9 €/h-m2 ja hoitovastike 5,97 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

Arviointiryhmä on päätynyt esittämään kokonaispistemäärällä 7,51 Lipstikan tonttikilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n ehdotusta ”Juuri sopiva koti”. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20** on päättänyt tontin 72215/1 hinnaksi 463 euroa/k-m2. Tontin 72215/1 rakennusoikeus on 1100 k-m2. Mikäli tontille toteutetaan enemmän rakennusoikeutta, niin kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa (463 €/k-m2).

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajalle tarjotaan ostettavaksi tontti 72215/1. Kilpailussa ei valita varasijoja, koska seuraavaksi sijoittuneet ehdotukset vaativat tarkempia neuvotteluja ehdotuksen toteuttamisesta. Mikäli voittaneen ehdotuksen tehneen kilpailijan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen, koskien alueen toteuttamista ja tontinluovu-tusehtoja, niin yrityspalvelut jatkaa neuvotteluja muiden toimijoiden kanssa toteuttajan löytämiseksi. Kilpailuoh-jelman mukaisesti kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka kilpailijoille saattaa aiheutua kilpailuehdotusten hylkäämisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, jotka kilpailun voittajalle saattaa aiheutua, mikäli tämä varauspäätös ei johda tontinluovutukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) valita tonttikilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n 18.10.2016 jättämän kilpailuehdotuksen.
b) todeta, että päätös edellyttää, että Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät tekevät vastaavan päätöksen kilpailun voittajan valinnasta.
c) varata tontti 72215/1 kilpailun voittajalle Jukkatalo Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraus on voimassa 12 kuukautta tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
d) periä 20.000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
e) edellyttää Jukkatalo Oy:n ottamaan yhteys kaupunkisuunnitteluun suunnitelmien kehittämistoimenpiteitä varten.
f) oikeuttaa yrityspalvelut käynnistämään neuvottelut muiden toteuttajien kanssa, mikäli tämä varauspäätös ei johda tontinluovutukseen 12 kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tässä tapauksessa kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän pöytäkirjan pykälän tarkasti jäsen Matti Aittakallio.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

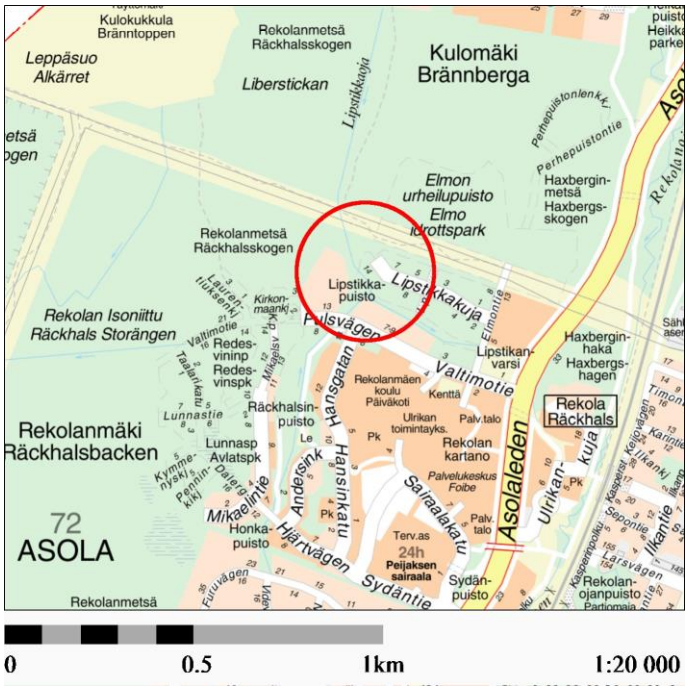
Liite:
- Kartta tontista 72215/1 varaus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme puh. 09 8392 0219
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

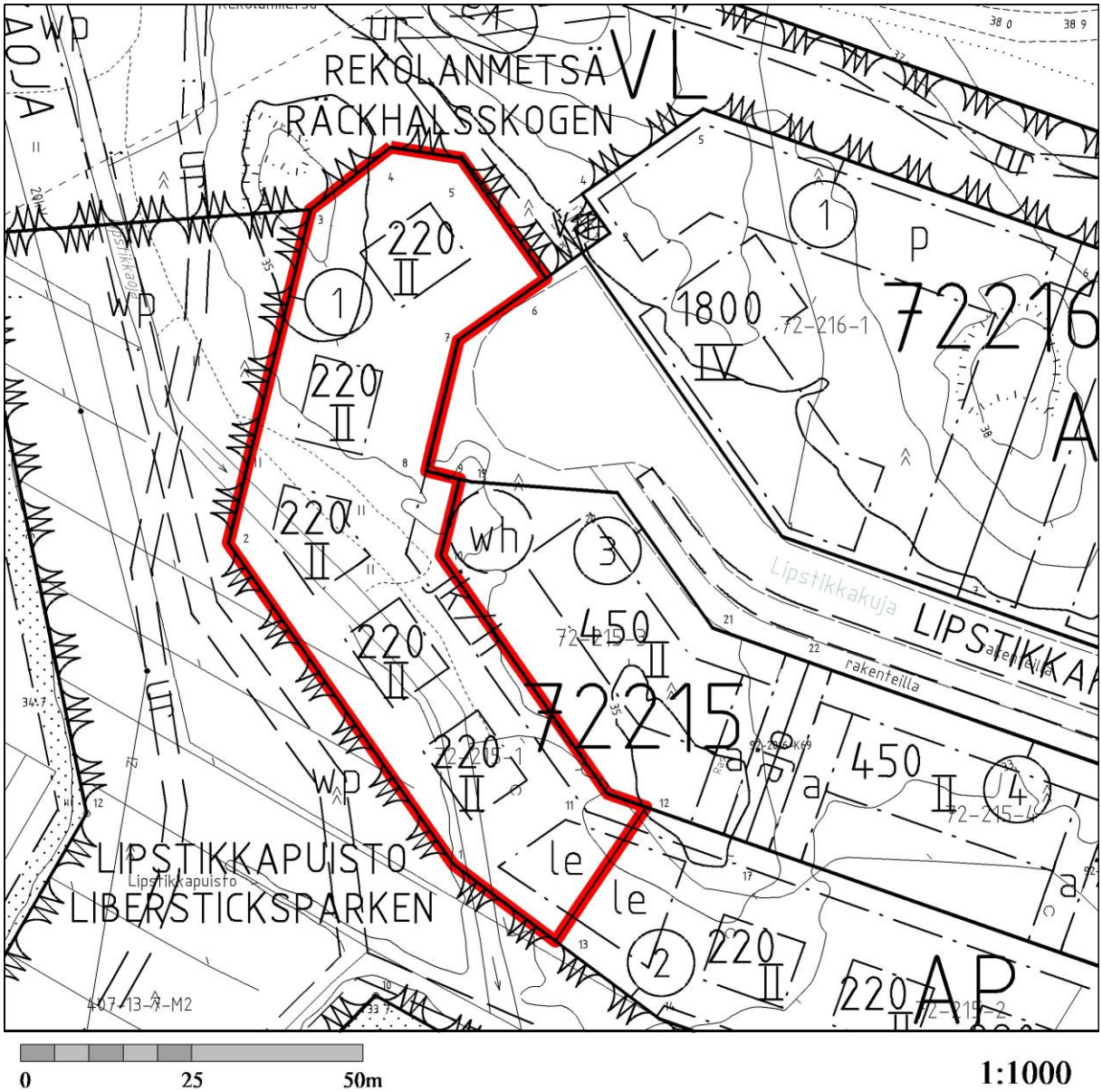


TONTTIVARAUS
Jukkatalo Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kiinteistö: 72-215-1



31 § Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 luovuttaminen arvonnalla yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / LM-H

VD/9649/10.00.02.02/2016
LM-H/THe/JL/MH

Yrityspalvelut esittää Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 luovuttamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Tontti vuokrataan arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille.

Vantaan kaupungin talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti sivistystoimen varhaiskasvatuksen tulosalue lisää palvelusetelillä / yksityisen hoidon tuella toimivia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on, että yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten osuus varhaiskasvatuksessa olevista kasvaa vuoden 2014 tilinpäätöksen 9,9 prosentista 12,3 prosenttiin vuonna 2016. Koko taloussuunnitelmakaudella vuoteen 2018 mennessä yksityisen päivähoidon osuuden tavoite on vähintään 14,6 prosenttia. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Sivistystoimi on esittänyt, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Myyrmäkeen.

Hankkeeseen soveltuvia tontteja on kartoitettu yrityspalveluiden toimesta. Tontti 15698/1 (Ojahaanpolku 10) sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella. Tontin pinta-ala on 2 544 m2 ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 700 k-m2. Tontti rajautuu Ojapuistoon ja soveltuu hyvin päiväkotitarkoitukseen. Tontilla sijaitsevat johdot tulee huomioida rakentamisen yhteydessä. Ojapuistossa vieressä toimii yksityinen päiväkoti Villikatti, joka käyttää puistossa sijaitsevaa leikkipaikkaa. Leikkipaikka sijaitsee osittain tontilla 15698/1, joten tontin käyttöönoton yhteydessä joudutaan leikkipaikkaa järjestelemään uudelleen.

Tontin luovutustavaksi on katsottu parhaiten sopivan tonttiarvonta, jossa tontti luovutetaan vuokraamalla arvonnan voittaneelle investorille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Myyrmäen päiväkotitarpeeseen. Sivistystoimi sopii arvonnalla valitun investorin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä päiväkodin konseptisisällöstä.

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan uuden päiväkodin ja tuottamaan siinä varhaiskasvatuksen palveluita vantaalaisille lapsiperheille. Tontti on rakentamiskelpoinen ja sille rakennettavan uuden yksityisen päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään 1.8.2018.

Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 on hyväksynyt asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2016 ja päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Mikäli vuokraaminen edistää yksityisten päiväkotien toteutumista Vantaalle kaupungin oman palvelutuotannon tueksi, on vuokrausvaihtoehdon mahdollistaminen tarkoituksenmukaista. Tontin vuosivuokrana voitaneen käyttää 4 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) järjestää edellä esitetty tonttiarvonta / tonttihaku tontista 15698/1 päiväkotitoimintaa varten.

b) luovuttaa tontti 15698/1 vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille, joka sopii yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta.
c) tontin 15698/1 vuotuiseksi vuokramaksuksi 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin.
d) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja muutti esittelyosan kolmannen kappaleen olemaan:

Hankkeeseen soveltuvia tontteja on kartoitettu yrityspalveluiden toimesta. Tontti 15698/1 (Ojahaanpolku 10) sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella yleisten rakennusten korttelialueella. Tontin pinta-ala on 2 544 m2 ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 700 k-m2. Tontti rajautuu Ojapuistoon ja soveltuu hyvin päiväkotitarkoitukseen. Tontilla sijaitsevat johdot tulee huomioida rakentamisen yhteydessä. Ojapuistossa vieressä toimii yksityinen päiväkoti Villikatti, joka käyttää puistossa sijaitsevaa leikkipaikkaa. Leikkipaikka sijaitsee osittain tontilla 15698/1, joten tontin käyttöönoton yhteydessä joudutaan leikkipaikkaa järjestelemään uudelleen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

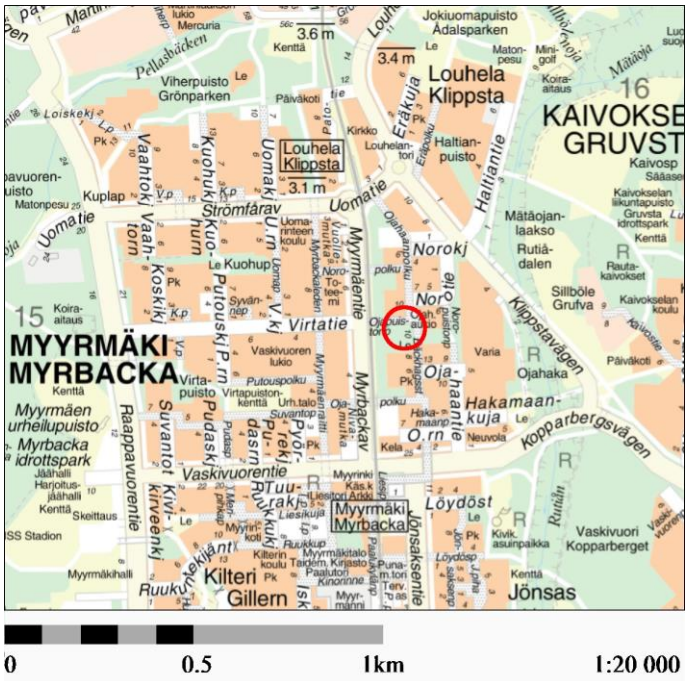
Liitteet:
- Kartta tontista 15698/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, puh. 09 839 27000
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

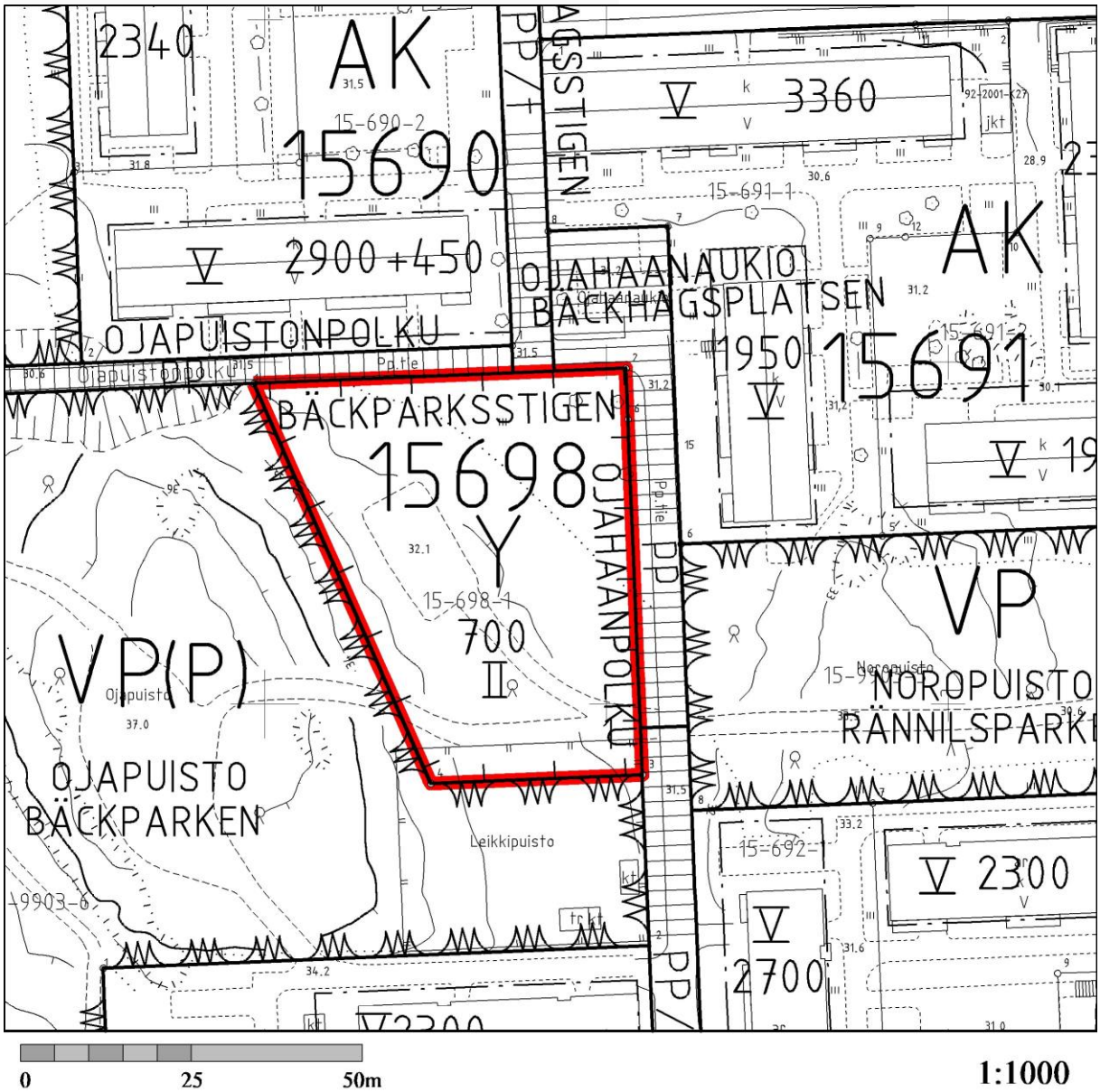


TONTTIHAKU

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15698

Tontti: 1
Pinta-ala 2544 m2
Rakennusoikeus 700 k-m2



32 § Tontin 70122/1 myynti Leinelästä / FIM Tonttirahasto I Ky /Asunto Oy Vantaa Lumme c/o Lemminkäinen Talo Oy / LM-H

VD/9641/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Esitetään myytäväksi tontti 70122/1 Leinelästä FIM Tonttirahasto I Ky:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 093 988 eurolla.

Leinelän keskustakorttelien rakentaminen on käynnissä. Lemminkäinen rakentaa tällä hetkellä tontille 70117/2 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Liiketontin 70121/1 rakentaminen alkaa, kun maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenne on saatu valmiiksi.

Lemminkäisen suunnitelmissa on seuraavaksi ryhtyä rakentamaan tontille 70122/1 yhteensä 76 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde, jossa sijoittaja omistaa tontin ja vuokraa sen tontille toteutettavalle asunto-osakeyhtiölle. Yhtiön osakkaat voivat lunastaa omistukseensa asuntoaan vastaavan tonttiosuuden niin halutessaan. Tontin ostajana on FIM Tonttirahasto I Ky, joka vuokraa sen Lemminkäisen toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle, Asunto Oy Vantaan Lumme -nimiselle yhtiölle.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen kohdassa 5.4 todetaan, että toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla ennen kuin kaupunki myy sille seuraavalta toteutusalueelta tontin. Tämä ehto toteutuu Lemminkäisen kohdalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa pysäköinti on osoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu Primavera-aukion, liikekorttelin (KL) ja osittain nyt myytävän asuintontin 70122/1 alle. Kiinteistöjen 70117/2, 70122/1, 70121/1, 92-70-9902-1 omistajien kesken on tehty maanalaisen tilan vuokrasopimus, jossa on muun muassa sovittu autopaikoista. Vuokrasopimus on laadittu yhteistyössä Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa. Lemminkäinen toteuttaa pysäköintilaitoksen.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelialueen toteuttaja rakentaa siihen rajautuvan katuaukion/torin lähiympäristösuunnitelman mukaisesti ja rakentamiskustannukset otetaan huomioon korttelialueen kauppahinnassa. Kirjanpidollisesti Primavera-aukion rakentamiskustannuksia ei voida huomioida tontin kauppahinnassa vaan ne pitää eriyttää ja käsitellä erillisinä asioina.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4350 k-m2. Rakennusluvassa on myönnetty 486 k-m2 lisää rakennusoikeutta. Kokonaisrakennusoikeus on siis yhteensä 4836 k-m2. Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70122/1 hinnaksi tulee 433 €/k-m2 ja kauppahinnaksi saadaan 4836 k-m2 x 433 €/k-m2 = 2 093 988 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle Koivukylän korttelin 70122 tontti nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 093 988 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
b) oikeuttaa FIM Tonttirahasto I Ky vuokraamaan Asunto Oy Vantaan -Lumme nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70122 tontti nro 1.
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:
1. Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti tontin ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta tontista 70122/1 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



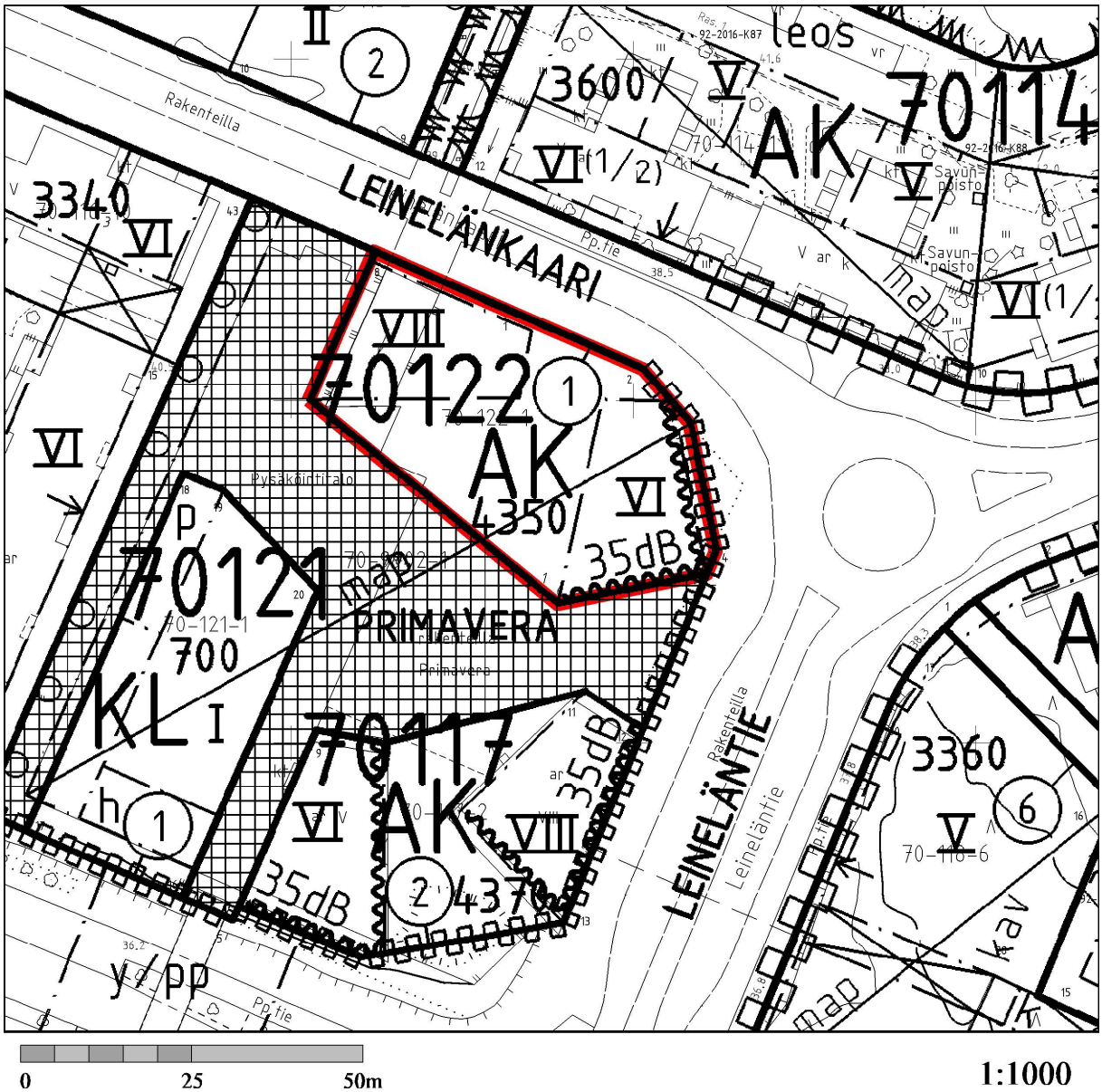
TONTIN MYYNTI /
FIM Tonttirahasto I Ky /
Asunto Oy Vantaa Lumme c/o
Lemminkäinen Talo Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70122

Tontti: 1
Pinta-ala 1751 m^2
Rakennusoikeus 4350 k-m^2



33 § Tontin 23132/11 myyminen Kivistön keskustasta / A-Kruunu Oy / LM-H

VD/6921/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Esitetään tontin 23132/11 myymistä A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 alueiden rakentaminen on käynnissä ja keskusta-asuminen 1 alueen ensimmäiset kohteet ovat jo valmistuneet. Valmiina ja valmistumassa on yhteensä noin 300 asuntoa ja rakenteilla on kaikkiaan noin 600 asuntoa. Vuoden 2016 lopulla Kivistön keskustassa on valmiina noin 900 asuntoa. Nämä asunnot ovat pääosin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntoja on kahdessa kohteessa yhteensä noin 80 kappaletta ja takauslainalla toteutettavia vuokra-asuntoja yhdessä kohteessa 32 kappaletta. Lisäksi alueelle on valmistumassa 60 asuntoinen Kivistön palvelukoti, joka toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksissa todetaan, että koko Kivistön alueen asuntotuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Tämä on linjassa myös valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-aiesopimuksen tavoitteiden kanssa. Kaupunki pidätti itsellään keskusta-asuminen 1 sopimusalueelta kortteleista 23163 ja 23125 yhteensä noin 10.000 k-m2 rakennusoikeutta ja keskusta-asuminen 2 sopimusalueelta korttelista 23132 noin 4000 k-m2 rakennusoikeutta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muutoin kaupungin päättäminä kohteina toteutettavaksi. Kortteleista 23163 ja 23125 on kilpailutettu kaksi tonttia, yhteensä 5150 k-m2, joille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi 18.5.2015 näiden tonttien toteuttajaksi T2H Rakennus Oy:n.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23125 tontti 6. Yrityspalvelut on neuvotellut VAV Asunnot Oy:n kanssa yhtiön mahdollisuuksista toteuttaa em. tontille valtion tukemia vuokra-asuntoja. VAV on kehittänyt yhdessä Fira Oy:n kanssa hanketta, jonka tavoitteena on parantaa ARA-hankkeiden elinkaarijohtamista ja kustannushallintaa ja luoda ohjeistus rakennushankkeiden elinkaarisuunnitteluun tietomallipohjaisesti. VAV on kiinnostunut toteuttamaan Kivistön tontin 23125/6 osana tietomallinnushanketta, jonka ARA on hyväksynyt kehittämishankkeeksi.

Kivistön tontti 23125/6 esitetään varattavaksi VAV:lle em. kehittämishanketta varten. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 5000 k-m2. Tontti on tällä hetkellä tilapäisenä pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana ja se vapautuu rakentamiseen vuoden 2016 puolella, jolloin Ruusuparkin pysäköintilaitos ja viereisten tonttien asuinrakennukset valmistuvat. Tontin rakentaminen voi käynnistyä keväällä 2016, joten tonttivarausta esitetään 30.6.2016 saakka. VAV:lle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23127/1 rakenteilla olevaan KOY Vantaan Ruusuparkin pysäköintilaitokseen, josta VAV ostaa Ruusuparkin yhtiöjärjestyksessä em. tontille osoitettavan määrän autopaikkoja myyntiajankohtana noudatettavaan hintaan.

Kivistön keskusta-asuminen 2 alueella on ilman toteuttajaa korttelin 23132 tontti 11. VAV:lla on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita, joten yhtiö ei katso voivansa toteuttaa samalla alueella toista kohdetta samanaikaisesti tontin 23125/6 kanssa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki) toteuttaa VAV:n lisäksi harva toimija. Maapoliittisten linjausten mukaan voidaan asuntotonttien luovutuksensaajat valita tarvittaessa tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnalla ei voi kilpailla, koska ARA hyväksyy niiden hinnan vuosittain päätettävän hintakäyrästön mukaisesti. Myöskään laatukilpailu ei tule Kivistön keskustassa kysymykseen, koska alueelle on laadittu tarkka asemakaava ja rakentamisohje.
Yrityspalvelut on tiedustellut A-Kruunu Oy:n kiinnostusta toteuttaa tontille 23125/6 valtion tukemia vuokra-asuntoja. A-Kruunu on ilmoittanut kiinnostuksestaan em. kohteen toteuttamiseen. Tontti 23125/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 4100 k-m2. Tontin rakentaminen on mahdollista aloittaa niin pian, kun suunnittelu- ja lupaprosessi on hoidettu. Käytännössä suunnitteluun ja rakennustöiden valmisteluun kuluu aikaa noin vuosi, joten tonttivarausta esitetään 30.6.2016 saakka. A-Kruunulle varattavaa tonttia palvelevat autopaikat sijoittuvat tontille 23132/1 rakennettavaan KOY Timanttikujan Paikoituksen omistamaan

pysäköintilaitokseen, josta A-Kruunu ostaa autopaikkoihin oikeuttavat osakkeet yhteistoimintasopimuksessa määritellyin ehdoin.

Tonttien 23125/6 ja 23132/11 luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja –hintoja sekä soveltuvin osin (mm. pysäköintijärjestelyt ja jätteen putkikeräysjärjestelmä) Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksia niihin tehtyine muutoksineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) että kaupunki ei kilpailuta Kivistön korttelin 23132 tontin 11 toteuttajia,
b) varata A-Kruunu Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23132 tontti 11 ja
c) varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23125 tontti 6.

Varausehdot ovat seuraavat:
1) Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.
2) Varaukset ovat voimassa 30.6.2016 saakka.

Päätös
Hyväksyttiin esitys.

———

A-Kruunu Oy on pyytänyt tontin 23132/11 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 alkupuolelle saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Rakennuslupa on jätetty rakennusvalvontaan toukokuussa. A-Kruunu kilpailuttaa kohteen urakan kesällä, jonka jälkeen hankkeen kustannukset ja suunnitelmat hyväksytetään vielä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA:ssa). A-Kruunu arvelee saavansa hankkeen rakenteille aikaisintaan loppuvuodesta 2016 tai alkuvuodesta 2017, jos ARA hyväksyy hankkeen kustannukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tontin 23132/11 varausaikaa 31.5.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös
Hyväksyttiin esitys.

———

A-Kruunu Oy on käynnistämässä rakentamista tontilla 23132/11. A-Kruunu on suunnitellut tontille yhteensä 70 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Tontille on saatu rakennuslupa ja urakkakilpailu on käyty. Hankkeelle on saatu osapäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta). Osapäätöksessä on hyväksytty hankkeen rakennussuunnitelmat ja kustannukset. Kohteen rakentaminen on tarkoitus alkaa heti loppuvuodesta 2016.

Tontti 23132/11 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 100k-m2. Tonttia 23132/11 palvelevat 32 autopaikkaa on osoitettu LPA -tontille 23132/1.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymän hintakäyrästön mukainen enimmäishinta tontille 23132/11 on 351 €/k-m2, joten tontin 23132/11 kauppahinnaksi tulee 4 100 k-m2 x 351 €/k-m2= 1 439 100 €. Tontin 23132 hinnassa on huomioitu 9 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Kivistön aseman läheisyydessä. Myyjällä on oikeus periä tontista 23132/11 lisäkauppahintaa (351 €/k-m2), mikäli tontille 23132/11 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty

asuinrakennusoikeutta (4 100 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23132/11 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Tonttien 23132/ 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ja 12 omistajien kesken on tehty yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä A-Kruunu Oy:lle Kivistön korttelin 23132 tontti 11 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 439 100 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin.
b) periä tontin ostajalta tontin 23132/11 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

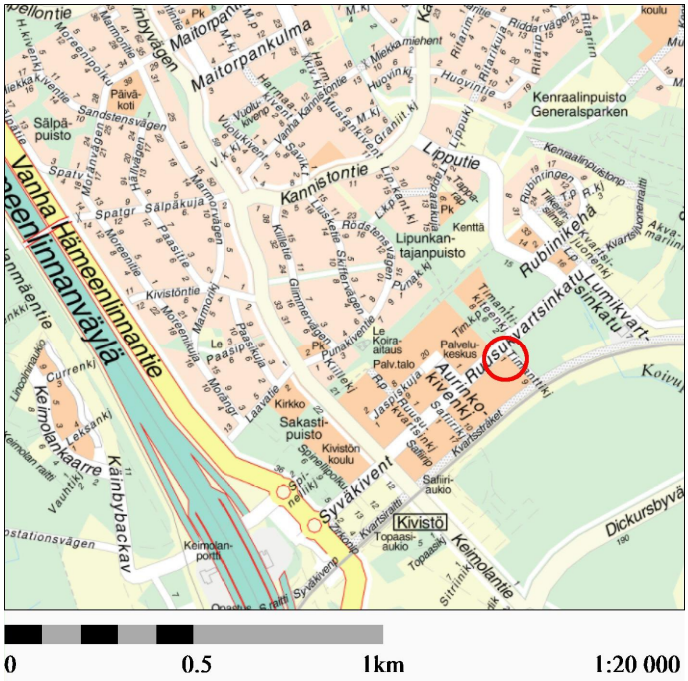
Liitteet:
- Kartta tontista 23132/11 myynti

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. (09) 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



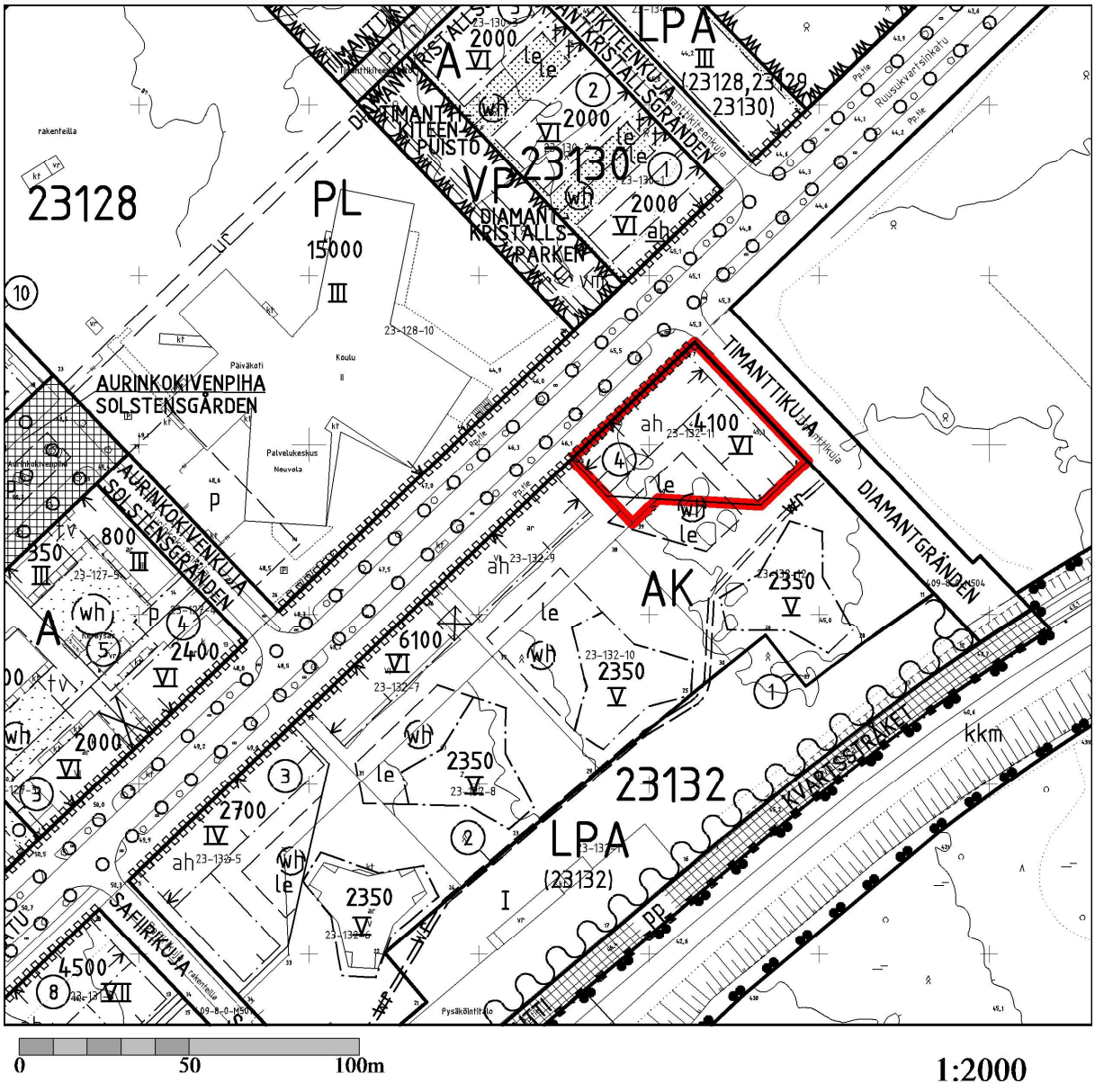
TONTIN MYYNTI /
A-Kruunu Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 11
Pinta-ala 1952 m^2
Rakennusoikeus 4100 k-m^2



34 § Tontin 15507/3 myyminen Myyrmäestä / Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS / LM-H

VD/4522/10.00.02.00/2015
LM-H/MH

Esitetään tontin 15507/3 myymistä Myyrmäestä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle valtion tukemana opiskelijavuokra-asuntuotantona toteutettavaksi 866 436 euron kauppahinnalla.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS omistaa Vantaalla yli 1200 opiskelija-asuntoa 18 eri kohteessa. HOAS:in asunnot sijaitsevat Myyrmäessä, Jokiniemessä, Ruskeasannalla, Havukoskella, Asolassa, Kulomäessä ja Metsolassa. Kohteet on rakennettu vuosina 1973-1994 painottuen vahvasti 1970- ja 1980-lukuihin. HOAS on ainoa toimija seudulla, joka rakennuttaa ja omistaa ensisijassa opiskelijoille tarkoitettuja asuntoja. Hankkeet on toteutettu valtion tuella ARA-vuokra-asuntoina, joten niiden vuokrataso on myös pystytty pitämään kohtuullisena.

Vantaan asunto-ohjelmassa 2009-2017 todetaan, että opiskelija-asuntoja toteutetaan Tikkurilaan ja Myyrmäkeen ohjelmakauden aikana. **Vantaan elinvoimaohjelma EVO**:n toteuttamissuunnitelman tavoitteeksi 24 on kirjattu asuntoja nuorille ja opiskelijoille ja toimenpiteenä vuosille 2015-2016 on ”Tutkitaan mahdollisuudet nuoriso- ja opiskelija-asuntojen lisäämiseksi Myyrmäessä ja Tikkurilassa”.

HOAS on suunnitellut eräiden raskasta peruskorjausta vaativien kohteiden korvaamista opiskelijoiden kannalta paremmalla sijainnilla olevilla asunnoilla. Yrityspalvelut on yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa etsinyt HOAS:in kohteille sopivia rakennuspaikkoja mm. Myyrmäestä, koska Metropolia ammattikorkeakoulun Myyrmäen toimipistettä tullaan laajentamaan. Nykyinen opiskelijamäärä tulee kaksinkertaistumaan noin 3500 opiskelijaksi vuonna 2018. Opiskelijoiden asuminen oppilaitosten läheisyydessä säästää energiaa ja opiskelijoiden aikaa.

Metropoliaa vastapäätä Rajatorpantien ja Raappavuorentien kulmauksessa sijaitseva Piipuiston asemakaavaa esitetään muutettavaksi siten, että alueelle on mahdollista toteuttaa kaksi asuinrakennusta, yhteensä 4000 k-m2. Asemakaavan muutosehdotus nro 002232 on tällä samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan listalla. HOAS on osallistunut asemakaavan muutoksen suunnitteluun. Kohteeseen on suunniteltu 53 ”kimppakämppää” (2h+k), jossa voi asua joko kaksi yksittäistä opiskelijaa tai pariskunta. Tämä asuntotyyppi on ollut viime aikoina suosittu opiskelijoiden keskuudessa.

Yrityspalvelut esittää, että Myyrmäen kortteliin 15507 osoitettu asuinrakennusten korttelialue (tuleva tontti 3) varataan HOAS:lle opiskelija-asuntojen toteuttamista varten kilpailuttamatta, koska HOAS on seudulla ainoa toimija, joka tarjoaa opiskelijoille asuntoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 28

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:

Päätetään
a) että kaupunki ei kilpailuta asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002232 osoitettua asuinrakennusten korttelialuetta 15507/3 ja
b) varata asemakaavan muutosehdotuksen nro 002232 mukainen korttelin 15507 tuleva tontti 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle valtion tukemina opiskelija-asuntoina toteutettavaksi seuraavin ehdoin:
   1) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
   2) Varaus on voimassa yhden vuoden hankkeen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan muutosehdotuksen nro 002232 voimaan tulosta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS on suunnitellut tontille yhteensä 112 vuokra-asuntoa opiskelijoille. Urakkakilpailu on käyty ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on hyväksynyt hankkeen kustannukset. Rakentaminen alkaa alkuvuodesta 2017.

Tontti 15507/3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4000 k-m2, mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 206 k-m2, joten hankkeen rakennusoikeudeksi muodostuu 4206 k-m2.

ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 403 €/k-m2, joten tontin 15507/3 kauppahinnaksi tulee 4206 k-m2 x 403 €/k-m2 = 1 695 018 €. Tontin hinnassa on huomioitu 9 %:n asemalisä, koska tontti sijaitsee Myyrmäen aseman läheisyydessä.

Johtokartalla näkyvät valotolpat ja siihen liittyvät johdot sekä kaukolämpölinja on siirretty pois tontilta. Tontilla sijaitsee käytöstä poistuneita sähkökaapeleita, jotka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä Myyrmäen korttelin 15507 tontti nro 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle valtion tukemana opiskelijavuokra-asuntuotantona toteutettavaksi 1 695 018 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

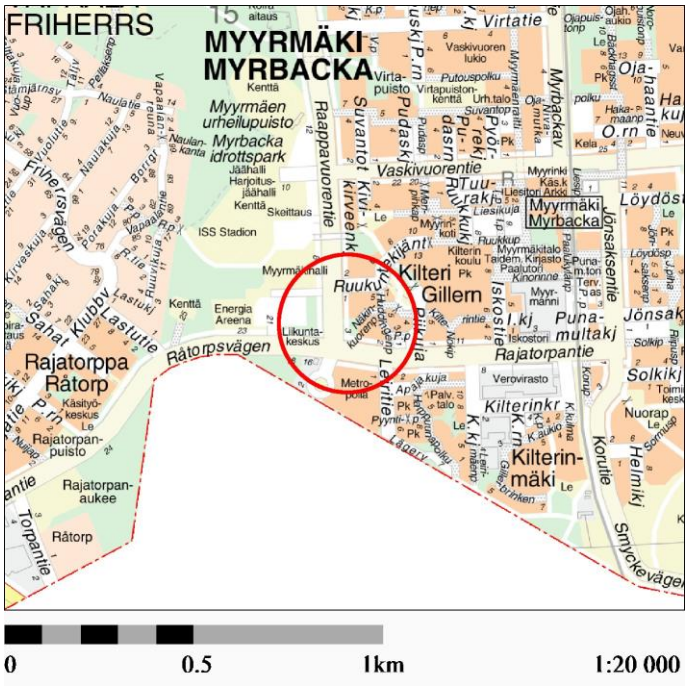
Liitteet:
- Kartta tontista 15507/3 myynti
- Johtokartta tontista 15507/3

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

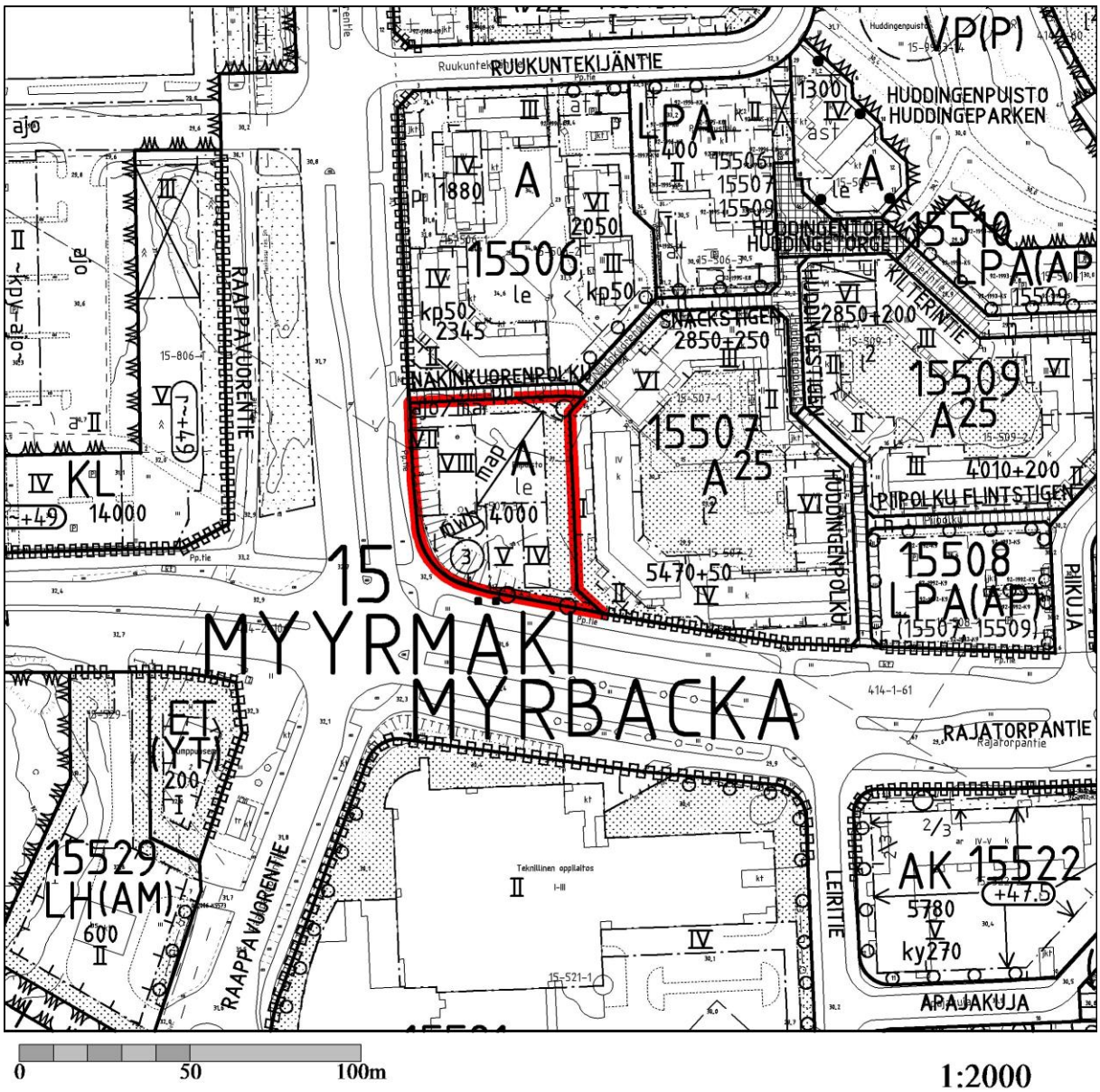


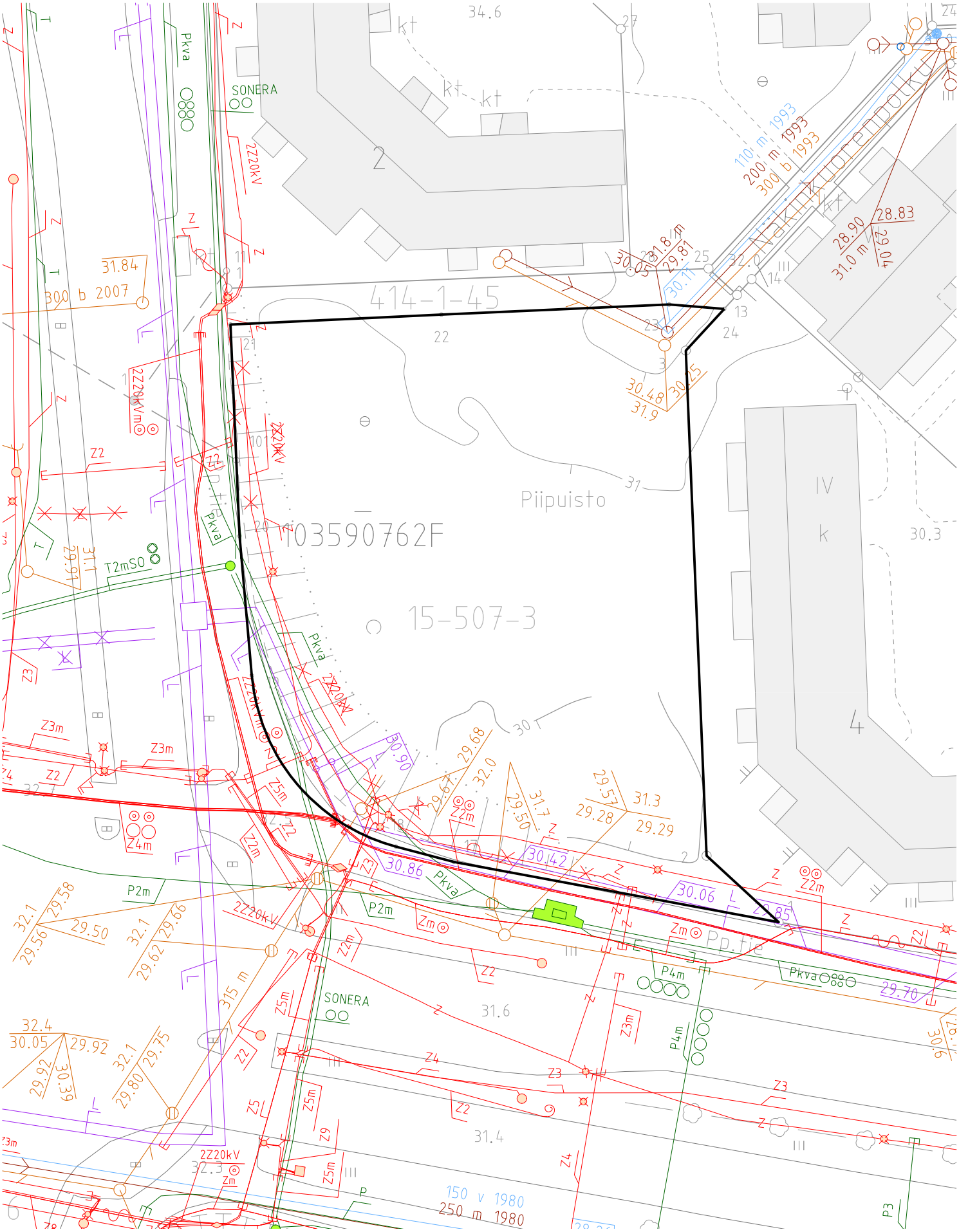
TONTIN MYYNTI
/ Hoas

YPA/MH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kiinteistö: 15-507-3





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

7.11.2016
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava

35 § **Teollisuustontin 41269/2 myynti perustettavan kiinteistöyhtiön Vasamakuja 11:n lukuun / Viinikkala / LM-H**

VD/9719/10.00.02.00/2016
LM-H/JSa

Teollisuustontin myyminen 420 000 eurolla perustettavan kiinteistöyhtiön Vasamakuja 11. lukuun. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi toimitilat Mijorak Oy:n toimisto sekä tuotanto- ja varastotilat. Myytävän tontin rakennusoikeus on 2000 k-m² ja korttelialueen kaavamääräys on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TKT). Henkilökuntaa yrityksessä on runsaat 80. Rakentaminen aloitetaan vuoden 2017 alussa ja hanke valmistuu vuoden lopulla 2017.

Mijorak Oy on rakennusalan yritys, joka on erikoistunut rakennusten LVIS -töiden suunnitteluun ja toteuttamiseen. Yrityksen nykyinen toimipaikka on Espoossa. Yritys on perustettu vuonna 1990 ja sen liikevaihto vuonna 2015 oli 15,5 miljoonaa euroa.

Toiminnan laajentumisen johdosta yritys on hakenut tonttia kaupungilta rakentaakseen toimitilat itselleen sekä tytäryhtiöilleen, Talotekniikka Mijorak Oy:lle sekä Suomen Kiinteistömestarit Oy:lle.

Mijorak Oy:n palveluksessa on runsaat 80 henkilöä. Yhtiöllä on toimintaa eripuolilla Suomea ja pääkonttori sijaitsee Espoon Järvenperässä.

Yrityspalvelut on neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy perustettavalle kiinteistöyhtiö Vasamakuja 11:sta, Vantaan kaupungin 41. kaupunginosa (Viinikkala) korttelin 41269, tontin nro 2.

Kaupunki myy:
Korttelin 41269, tontin nro 2. pinta-ala on 4000 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m².
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue (TKT).

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 420 000 euroa (210,00/k-m²).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Viinikkalan korttelin 41269 tontti nro 2 perustettavan kiinteistöosakeyhtiön Vasamakuja 11 lukuun. Tontin pinta-ala on 4000 m² ja rakennusoikeus 2000 k-m².

   Kauppahinta on 420 000 euroa, mikä maksetaan käteisellä kaupanteon yhteydessä. Omistus- ja hallintaoikeus määräaloihin siirtyvät ostajalle heti.

b) todeta, että rakennusoikeudesta tulee kahdessa vuodessa täyttää 2/3-osa rakennusoikeudesta. Rakentamisvelvoite, rakentamattoman tontin edelleen luovutuskielto ja sopimussakko sekä muut luovutusehdot tulevat määriteltäväksi teollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Mijorak Oy vastaa yhteisvastuullisesti kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

   Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu kolmen kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä, raukeaa tämä päätös

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta tontista 41269/2

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 09 8392 2762, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



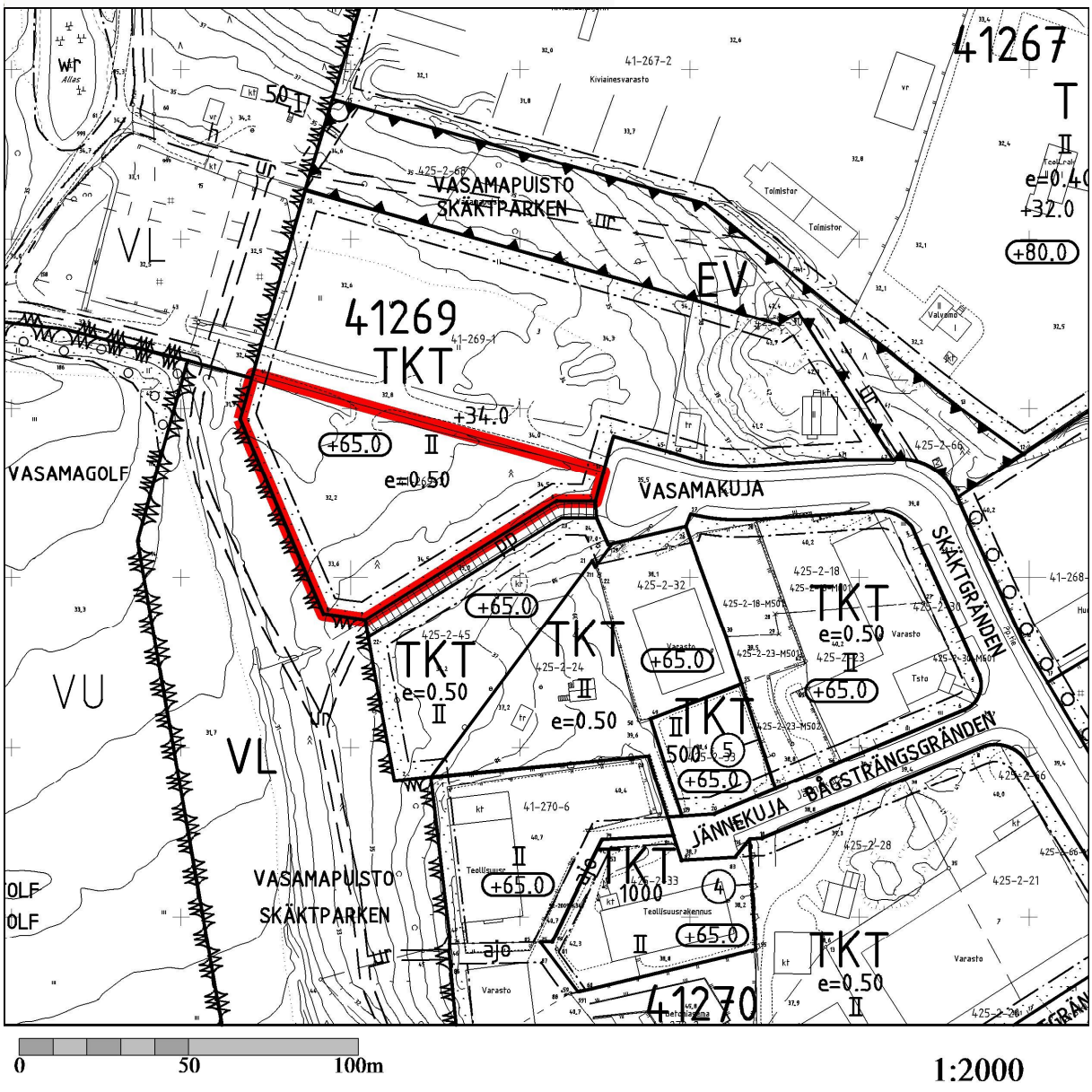
TEOLLISUUSTONTIN MYYNTI / perustettava kiinteistöyhtiö Vasamakuja 11

YPA/JS

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

Kortteli: 41269

Tontti: 2
Pinta-ala 4000 m2
Rakennusoikeus 2000 k-m2



36 § Tonttien 70112/1 ja 2 varaaminen Leinelästä / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / LM-H

VD/9656/10.00.02.00/2016
LM-H/MH

Esitetään varattavaksi tontit 70112/1 ja 2 Leinelästä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

Leinelässä on tällä hetkellä rakenteilla 99 asuntoa kortteliin 70110, 22 asuntoa kortteliin 70112, 76 asuntoa kortteliin 70117 ja 164 asuntoa kortteliin 70118. Näiden valmistuttua Leinelässä on asuntoja jo noin 1100. Liiketontin 70121/1 rakentaminen alkaa, kun keskustakorttelien maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenne on saatu valmiiksi.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy rakentaa tällä hetkellä tontille 70112/1 asumisoikeusasuntoja. Asuntosäätiö on halukas jatkamaan korttelin 70112 rakentamista asumisoikeusasunnoilla. VVO on kirjeellä 13.5.2011 ilmoittanut luopuvansa tontin 70112/1 varauksesta ja Avara on sähköpostitse 3.3.2010 ilmoittanut luopuvansa tontin 70112/2 varauksesta. Leinelän yhteistoimintasopimuksen kohdassa 5.4 todetaan, mikäli joku toteuttajista perustellusta syystä luopuu tontista tai ei pysty aloittamaan sen rakentamista sovitussa aikataulussa, valitsee kaupunki ko. tontille toteuttajan sopimuskumppaneiden joukosta. Muut Leinelän sopimuskumppanit eivät ole olleet kiinnostuneita toteuttamaan tonteille 70112/1 ja 2 kaksikerroksisia erillispientaloja ja kolmikerroksisia asuintaloja.

Leinelän valmiista ja rakenteilla olevista 1138 asunnosta 244 (21 %) on asumisoikeusasuntoja ja 254 (22 %) omistusasuntoja joten alueen sosiaalinen eheys kestää hyvin noin 45 asunnon kohteen muuttamisen omistusasunnoista asumisoikeusasunnoiksi. Asumisoikeusasuntojen kysyntä on Leinelässä ollut tasaista koko alueen rakentamisen ajan.

Varattavat tontit 70112/1 ja 2 ovat asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m2 ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m2.

Yrityspalvelut esittää, että tonttien 70112/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Varauksensaaja on velvollinen esittämään kirjallisen selvityksen Yrityspalveluille hankkeen edistymisestä 31.12.2017 mennessä. Jos hanke ei ole edennyt toivotulla tavalla, kaupungilla olisi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23 hyväksyi yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Tonttien varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä. Varauksensaaja on velvollinen esittämään kirjallisen selvityksen Yrityspalveluille hankkeen edistymisestä 31.12.2017 mennessä. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta ja ilman Asuntosäätiölle maksettavia korvauksia määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei ole edistänyt hankkeen etenemistä tai kaupungin mielestä hanke ei ole edennyt toivotulla tavalla tai hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

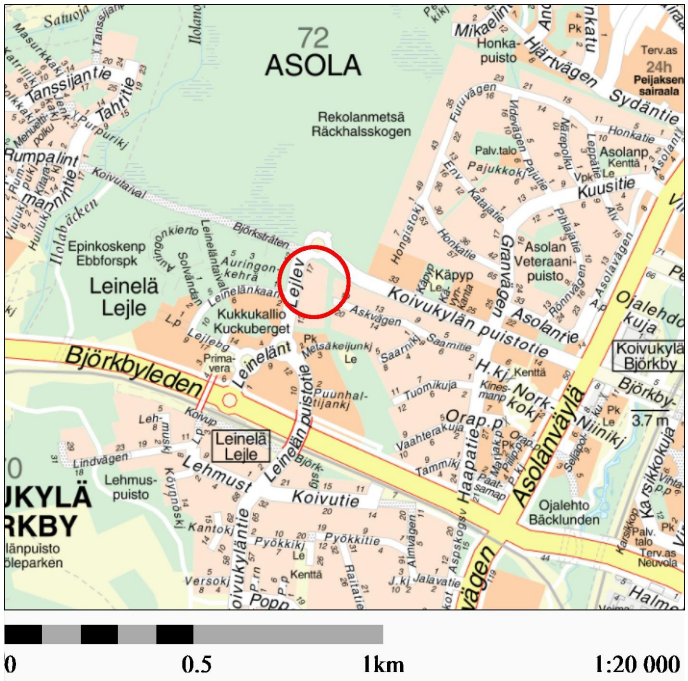
- Kartta tonteista 70112/1 ja 2 varaus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



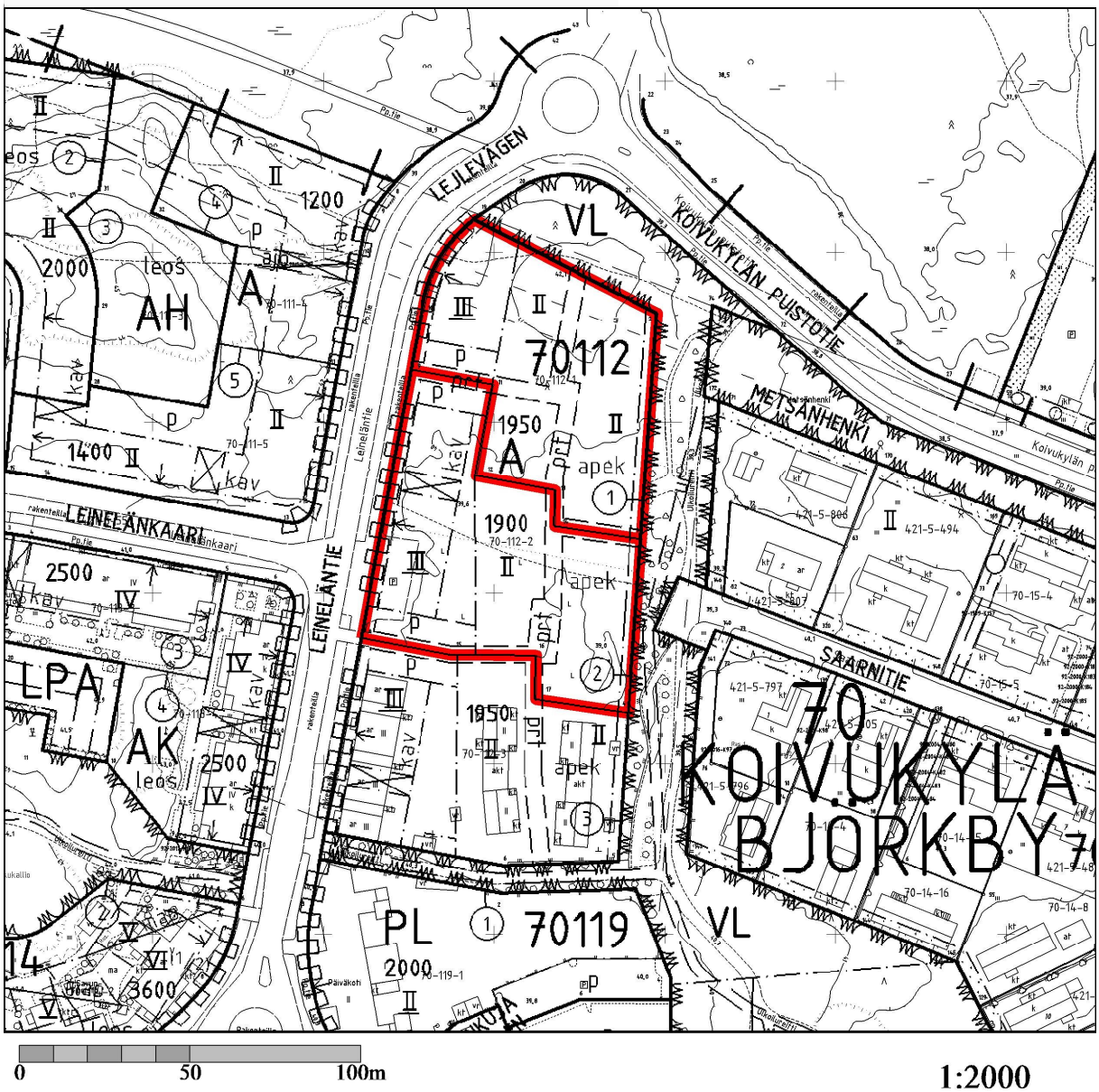
TONTTIEN VARAAMINEN / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70112

Tontit: 1-2



37 § **Tontin 75010/1 varaaminen Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten / Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1 / LM-H**

VD/9916/10.00.02.00/2016
LM-H/THe/WT

Esitetään tontin 75010/1 varaamista nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten.

Vantaan kaupungin tavoitteena on tarjota tuetun asumisen palvelut ensisijaisesti oman kunnan asukkaille Vantaan alueella. Vantaa on kilpailuttanut mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumisen tuen palvelut, mutta erityisesti nuorille suunnattua intensiivistä kuntouttavaa, lyhytaikaista asumispalvelua Vantaalla ei ole tällä hetkellä tarjolla.

Guud Invest Oy hakee Mikeva Oy:n toimeksiannosta tonttia Vantaalta perustaakseen MikevanAalto -konseptin mukaisen palvelukodin nuorille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille. MikevanAalto -yksiköiden tarjoamat palvelut on suunnattu 18–30 -vuotiaille mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, jotka tarvitsevat eritasoista tukea ja apua kuntoutumisessaan sekä arjessa selviytymisessään. Toiminnan ideologiana on ratkaisukeskeinen yhteisöhoito ja kulmakivinä toiminnassa ovat toiminnallisuus, ratkaisukeskeisyys ja yhteisöhoito.

Yrityspalveluiden ja perhepalveluiden välisten neuvotteluiden jälkeen on päädytty esittämään tontin varaamista Guud Invest Oy:n ja Mikeva Oy:n hankkeelle. Hanke on todettu sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla vastaavan nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palveluasumisen tarpeita ja kysyntää. Varhaisella puuttumisella nuorten mielenterveys- ja päihdeongelmiin pyritään ennaltaehkäisemään nuorten asunnottomuutta ja vähentämään ongelmien kasautumista.

Mikeva Oy:n VantaanAaltoon tulee yhteensä 20 asukaspaikkaa. Tehostetun asumispalvelun asukaspaikkoja tulee 10 ja niiden asukkaat saavat tukea ja apua henkilökunnalta ympäri vuorokauden. Palveluasuntoja tulee viisi. Lisäksi samaan pihapiiriin erilliseen rivitaloon tulee viisi tukiasumiseen tarkoitettua asuntoa.

Guud Invest Oy on perustanut Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1, jolle ehdotetaan varattavaksi tontti 75010/1 Päiväkummusta. Tontti on asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) kunnan tarpeisiin ja rakennusoikeutta tontilla on 1 388 k-m^2.

Palvelukodin omistajaksi esitetään Guud Invest Oy:n omistamaan liiketoimintakonserniin kuuluva Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1. Hanke toteutetaan vapaarahoitteisena ja arvioitu rakennusaika on kahdeksan kuukautta saadusta lainvoimaisesta rakennusluvasta alkaen. Vantaan kaupunki edellyttää, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy, koska tontinluovuttamisen perusteena on Mikeva Oy:n tarjoama palvelukonsepti.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23** on päättänyt, että erityispalvelutontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla tai vuosivuokralla. Tontin vuotuinen vuokramaksu on 4–6 prosenttia edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja -hintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) varata tontti 75010/1 Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1:lle mielenterveyskuntoutujien palvelukodin toteuttamiseen. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2017 saakka.

b) luovuttaa tontti kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
c) edellyttää, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy, jonka tarjoama palvelukonsepti on tontinluovuttamisen perusteena.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

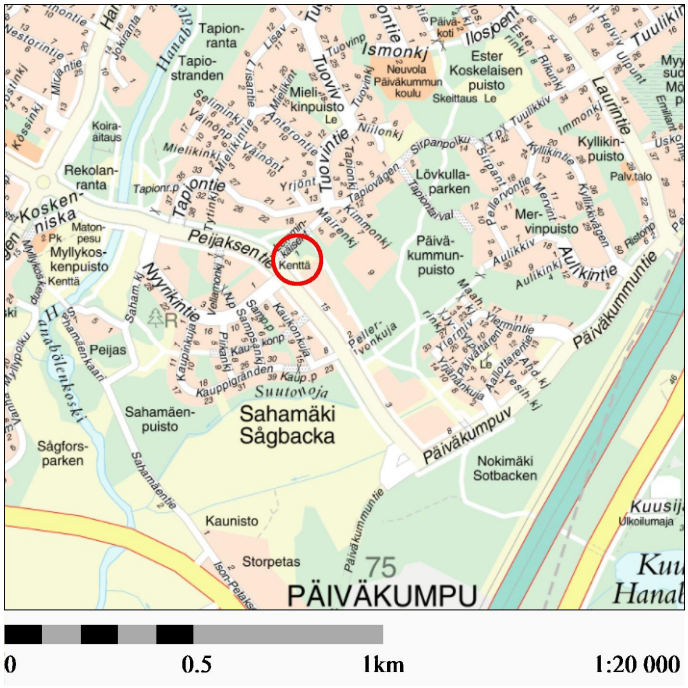
Liite:
- Kartta tontista 75010/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
erityisasumisen asiantuntija vs. Wilma Toljander puh. 09 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAUS /
Kiinteistö Oy Vantaan
Lemminkäisentie 1

YPA/WT

Kaupunginosa: PÄIVÄKUMPU (75)

Kortteli: 75010

Tontti: 1



38 § **Kivistön korttelin 23180 tontinosan varauksen kumoaminen ja Kivistön tontin 23183/1 varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / WasaGroup Oy /LM-H**

VD/224/10.00.02.02/2016
LM-H/THe/ER

Vantaan kaupungin talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti sivistystoimen varhaiskasvatuksen tulosalue lisää palvelusetelillä / yksityisen hoidon tuella toimivia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on, että yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten osuus varhaiskasvatuksessa olevista kasvaa vuoden 2014 tilinpäätöksen 9,9 prosentista 12,3 prosenttiin vuonna 2016. Koko taloussuunnitelmakaudella vuoteen 2018 mennessä yksityisen päivähoidon osuus kasvaa vähintään 14,6 prosenttiin. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Vantaan kaupunginhallitus on 25.1.2016 § 23 päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Yrityspalvelut järjesti yhteistyössä sivistystoimen kanssa 14.12.2015–8.1.2016 kaikille halukkaille toimijoille avoimen neuvottelumenettelyn, jossa etsittiin yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Koivuhakaan ja Kivistöön. Koivuhaan uuden päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään vuonna 2017 ja Kivistön uuden päiväkodin viimeistään vuoden 2018 lopussa. Koivuhaan tontti on välittömästi rakentamiskelpoinen ja Kivistön tontti on rakentamiskelpoinen loppukeväällä 2018, kun alueen kunnallistekniikka valmistuu.

Tonttien saajiksi esitetään tonttikohtaisesti parhaan kokonaisratkaisun (konsepti, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tonttien saajille on annettu mahdollisuus joko ostaa tai vuokrata tontti tai tontin osa.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Arviointiryhmän valintasuositusjärjestys ja lyhyet perustelut:

Määräaikaan mennessä mukaan neuvottelumenettelyyn ilmoittautui neljä investoria ja kuusi palveluntuottajaa. Kai-kilta toimijoilta pyydettiin ehdotuksensa palvelukonseptista sekä alustavat suunnitelmapiirrokset tontinkäytöstä ja päiväkotirakennuksesta. Ehdotuksen sai laatia yhdelle tai molemmille tonteille tai tontin osille (tonttijako mahdollinen). Neuvottelumenettelyyn saatiin yhteensä 11 suunnitelmaehdotusta, joista viisi oli laadittu Koivuhaan tontille ja kuusi Kivistön tontille.

Arviointiryhmän keskusteluissa todettiin, että suurin osa ehdotuksista oli toteuttamiskelpoisia, mutta joitakin yksittäisiä muutoksia ja täsmennyksiä kaikkiin suunnitelmiin tarvitaan. Valinnoissa painottuivat konseptin vastaaminen kaupungin päivähoidon tarpeeseen, palveluntuottajan toimintavarmuus sekä tontin käyttö ja rakennuksen tilaratkaisu. Tontinsaajien edellytetään sitoutuvan jatkamaan alustavien suunnitelmien kehittämistä yhteistyössä Vantaan kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kanssa hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Koivuhaan tontin 68125/5 ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään Suomen Hoivatilat Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on sijoitettu tontille hyvin ja se helposti laajennettavissa. Päiväkodin palvelukonseptin toiminnallinen painotus on hyvä ja palveluntuottajalla on alueella vakiintuneet yhteistyökumppanit. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.

Kivistön korttelin 23180 osan (noin 3154 m2) ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään WasaGroup Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on virkistävä ja poikkeaa nykyisestä perinteisestä tila- ja arkkitehtuuriratkaisusta. Sisätilojen suunnittelussa on otettu huomioon päiväkodin laajennus. Pilke päiväkodit Oy:n tarjoama tiedepainotus vastaa hyvin kaupungin nykyiseen päivähoitotarpeeseen. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oy:lle Koivuhaan tontti 68125/5. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2017 saakka,
b) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle noin 3154 m2 osa Kivistön korttelista 23180. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2018 saakka,
c) edellyttää, että Koivuhaan ja Kivistön tonteille parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja valitaan kumppaniksi jatkosuunnittelussa,
d) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 14.3.2016 § 20 jälkeen on käynyt ilmi, että Kivistön kortteli 23180 on syytä ottaa kaavalliseen uudelleentarkasteluun alueen liito-oravakannan elinympäristön ja kaavoituksen yhteensovittamisen takia. Tästä syystä tontinosan varaaminen Kivistön korttelista 23180 WasaGroup Oy:lle on syytä kumota. Sivistystoimen mukaan Kivistössä on tarve saada mahdollisimman pian lisää päiväkotipaikkoja, joten yksityisen päiväkodin rakentaminen alueelle on tärkeää.

Yrityspalvelut on kaupunkisuunnittelun, sivistystoimen ja WasaGroup Oy:n kanssa käynyt keskusteluja toisen tonttivaihtoehdon löytämiseksi Kivistöstä. Parhaaksi tonttivaihtoehdoksi on rakentamisen aikataulun, sijainnin ja yhdyskuntarakenteen kannalta valittu yleisten rakennusten (Y) tontti 23183/1. Asemakaavamerkintä mahdollistaa päiväkodin rakentamisen. Tontin pinta-ala on 5439 m2 ja asemakaavan mukaista rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m2. Tontin kunnallistekniikan arvioidaan olevan valmis ja tontin rakentamiskelpoinen kesällä tai loppuvuodesta 2017. Palveluntuottajaksi yksityiseen päiväkotiin tulee neuvottelumenettelyn tuloksena valittu Pilke päiväkodit Oy.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 38

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 14.3.2016 § 20, kohta b, koskien noin 3154 m2 kokoisen tontinosan varaamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle Kivistön korttelista 23180.

b) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle tontti 1 Kivistön korttelista 23183. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2018 saakka,

c) edellyttää, että parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja Pilke päiväkodit Oy valitaan kumppaniksi jatkosuunnittelussa,

d) luovuttaa tontti kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

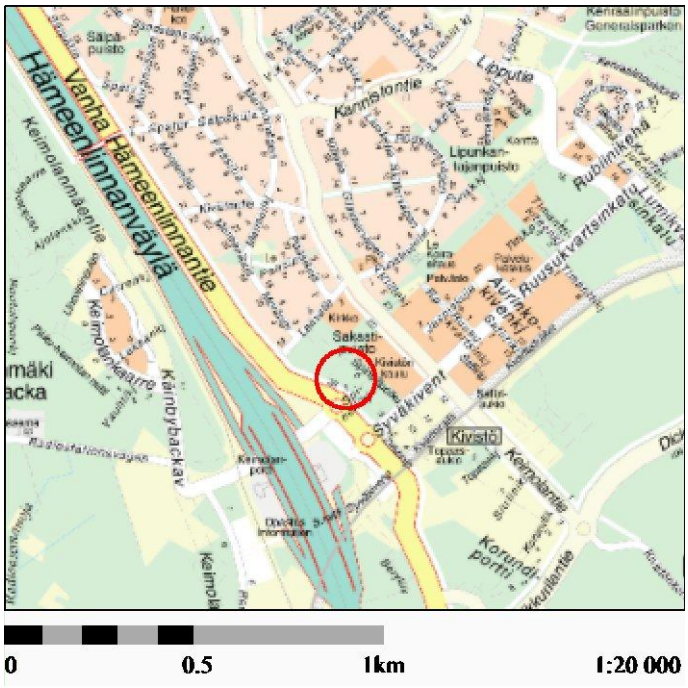
Liite:
- Kartta Kivistön tontista 23183/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 3180992
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 043 8269419
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



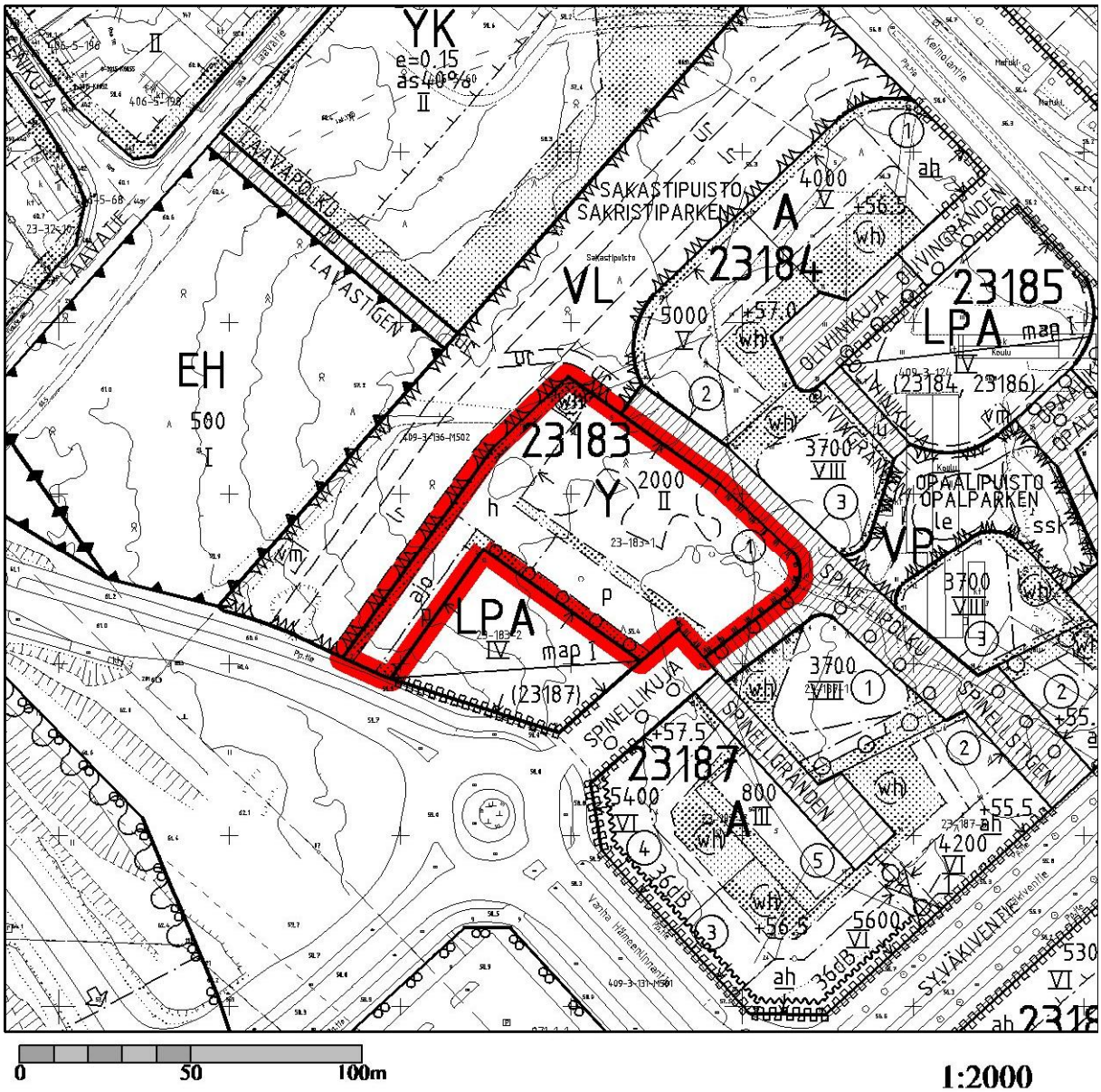
TONTIN VARAUS /
WASAGROUP OY

YPA/ER

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23183

Tontti: 1
Pinta-ala 5439 m2
Rakennusoikeus 2000 k-m2



39 § Koivuhaan tontin 68125/5 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie c/o Suomen Hoivatilat Oy / LM-H

VD/224/10.00.02.02/2016
LM-H/THe/ER

Esitetään Koivuhaasta tontin 68125/5 vuokraamista Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantielle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten

Vantaan kaupungin talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti sivistystoimen varhaiskasvatuksen tulosalue lisää palvelusetelillä / yksityisen hoidon tuella toimivia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatuksen tavoitteena on, että yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten osuus varhaiskasvatuksessa olevista kasvaa vuoden 2014 tilinpäätöksen 9,9 prosentista 12,3 prosenttiin vuonna 2016. Koko taloussuunnitelmakaudella vuoteen 2018 mennessä yksityisen päivähoidon osuus kasvaa vähintään 14,6 prosenttiin. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Vantaan kaupunginhallitus on 25.1.2016 § 23 päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää
kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Yrityspalvelut järjesti yhteistyössä sivistystoimen kanssa 14.12.2015–8.1.2016 kaikille halukkaille toimijoille avoimen neuvottelumenettelyn, jossa etsittiin yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Koivuhakaan ja Kivistöön. Koivuhaan uuden päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään vuonna 2017 ja Kivistön uuden päiväkodin viimeistään vuoden 2018 lopussa. Koivuhaan tontti on välittömästi rakentamiskelpoinen ja Kivistön tontti on rakentamiskelpoinen loppukeväällä 2018, kun alueen kunnallistekniikka valmistuu.

Tonttien saajiksi esitetään tonttikohtaisesti parhaan kokonaisratkaisun (konsepti, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tonttien saajille on annettu mahdollisuus joko ostaa tai vuokrata tontti tai tontin osa.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Arviointiryhmän valintasuositusjärjestys ja lyhyet perustelut:

Määräaikaan mennessä mukaan neuvottelumenettelyyn ilmoittautui neljä investoria ja kuusi palveluntuottajaa. Kai-kilta toimijoilta pyydettiin ehdotuksensa palvelukonseptista sekä alustavat suunnitelmapiirrokset tontinkäytöstä ja päiväkotirakennuksesta. Ehdotuksen sai laatia yhdelle tai molemmille tonteille tai tontin osille (tonttijako mahdollinen). Neuvottelumenettelyyn saatiin yhteensä 11 suunnitelmaehdotusta, joista viisi oli laadittu Koivuhaan tontille ja kuusi Kivistön tontille.

Arviointiryhmän keskusteluissa todettiin, että suurin osa ehdotuksista oli toteuttamiskelpoisia, mutta joitakin yksittäisiä muutoksia ja täsmennyksiä kaikkiin suunnitelmiin tarvitaan. Valinnoissa painottuivat konseptin vastaaminen kaupungin päivähoidon tarpeeseen, palveluntuottajan toimintavarmuus sekä tontin käyttö ja rakennuksen tilaratkaisu. Tontinsaajien edellytetään sitoutuvan jatkamaan alustavien suunnitelmien kehittämistä yhteistyössä Vantaan kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kanssa hyvän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Koivuhaan tontin 68125/5 ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään Suomen Hoivatilat Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on sijoitettu tontille hyvin ja se helposti laajennettavissa. Päiväkodin palvelukonseptin toiminnallinen painotus on

hyvä ja palveluntuottajalla on alueella vakiintuneet yhteistyökumppanit. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.

Kivistön korttelin 23180 osan (noin 3154 m2) ostajaksi tai vuokraajaksi esitetään WasaGroup Oy:tä ja palveluntuottajaksi Pilke päiväkodit Oy:tä. Valinnan perusteluina ovat, että rakennus on virkistävä ja poikkeaa nykyisestä perinteisestä tila- ja arkkitehtuuriratkaisusta. Sisätilojen suunnittelussa on otettu huomioon päiväkodin laajennus. Pilke päiväkodit Oy:n tarjoama tiedepainotus vastaa hyvin kaupungin nykyiseen päivähoitotarpeeseen. Lisäksi palveluntuottajan toimintavarmuus on hyvä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oy:lle Koivuhaan tontti 68125/5. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2017 saakka,
b) varata yksityisen päiväkodin toteuttamista varten WasaGroup Oy:lle noin 3154 m2 osa Kivistön korttelista 23180. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2018 saakka,
c) edellyttää, että Koivuhaan ja Kivistön tonteille parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja valitaan kumppaniksi jatkosuunnittelussa,
d) luovuttaa tontit kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Kilpailuohjelman mukaisesti kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Suomen hoivatilat Oy:lle vuokrattavaksi esitetty tontti 68125/5 on asemakaavassa merkitty kunnan tarpeisiin osoitetuksi yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y. Asemakaavamerkintä mahdollistaa päiväkodin rakentamisen.

Suomen Hoivatilat Oy on perustanut kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Mesikukantien, jolle tontinvuokrausta tullaan esittämään. ARA:n hyväksymä enimmäishinta tontille 68125/5 on 350 €/k-m2 ja tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 1881 k-m2. Tontin hinnaksi tulee 658 350 € (350 €/k-m2 x 1881 k-m2) ja vuosivuokrana peritään 4 % tontin hinnasta eli 26 334 €. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Rakentaminen tontilla on jo aloitettu ja tontinvuokraa esitetään perittäväksi takautuvasti 1.7.2016 alkaen. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Myyjällä on oikeus periä tontista lisävuokraa (sidottu hintaan 350 €/k-m2), mikäli tontille 68125/5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan päiväkotitiloja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (1881 k-m2). Vuokraaja (Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie) on mahdollisen lisävuokraushinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrahinnasta. Kaupungin oikeus lisävuokrahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus hyväksyi 25.1.2016 § 23 yleiset asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2016 luovutettaville tonteille. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 39

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään vuokrata Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantielle Koivuhaan tontti 68125/5 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

a) Tontin vuosivuokra on 26 334 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
b) Vuokra-aika alkaa 1.7.2016.
c) Vuokra-aika on 30 vuotta.
d) Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
e) Edellytetään, että parhaimmaksi arvioitu palveluntuottaja Pilke päiväkodit Oy tulee päiväkodin palveluntuottajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

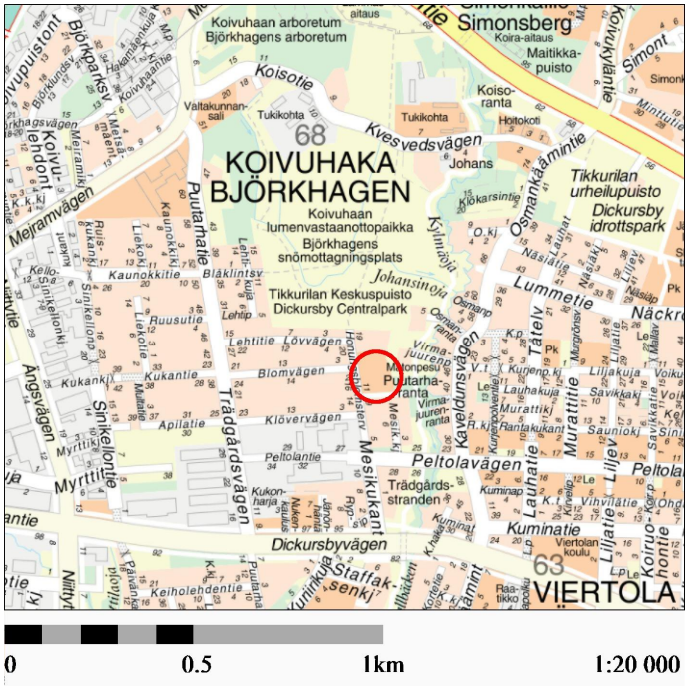
Liite:
- Kartta tontista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 3180992
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 043 8269419
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



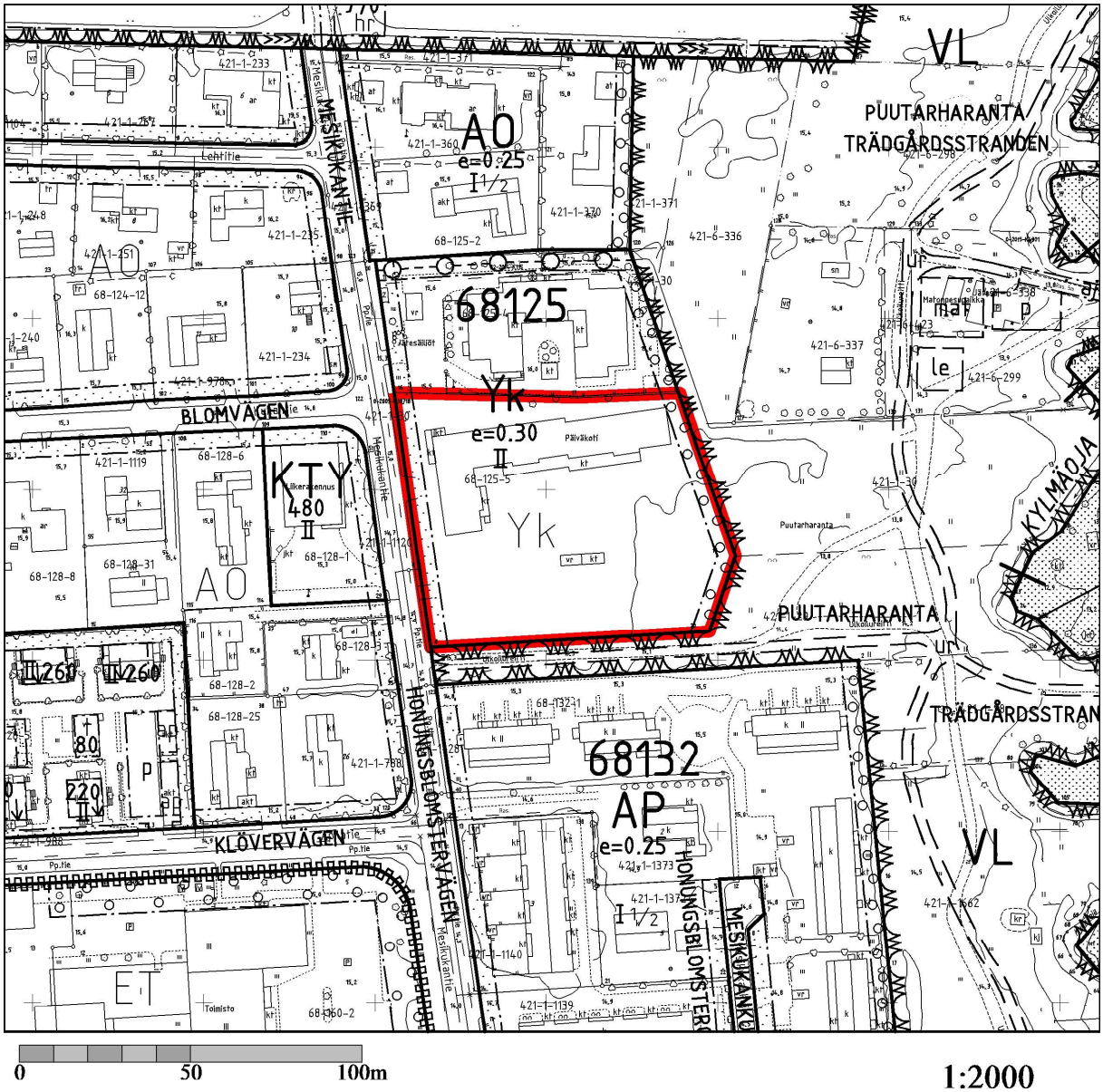
TONTIN VUOKRAUS /
Kiinteistö Oy Vantaan Mesikukantie

YPA/ER

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68125

Tontti: 5
Pinta-ala 6269 m2
Rakennusoikeus 1881 k-m2



40 § **Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Pitkänen ja Aranko / LM-H**

KA/548/10.00.02.01/2013
LM-H/MH

Esitetään, että myönnetään Jari Pitkäselle ja Katja Arangolle tontin 92-23-77-8 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen jatkoaikaa 28.2.2017 asti ja ettei perittäisi rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Vantaan kaupunki on 18.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Kivistön kaupunginosasta tontin 92-23-77-8 Jari Pitkäselle ja Katja Arangolle 105 006 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 5.12.2014 ja aloituskokous on pidetty 15.12.2014.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt Jari Pitkäselle ja Katja Arangolle 12.9.2016 kirjeen, jossa muistutetaan ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 18.12.2016.

Jari Pitkänen ja Katja Aranko ovat 31.10.2016 sähköpostitse pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle 28.2.2017 saakka.

Koska rakennustyöt tontilla on hyvässä käynnissä, on kohtuullista myöntää rakentamisvelvoitteelle jatkoa 28.2.2017 saakka ja olla perimättä jatkoajalta sopimussakkoa. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 28.2.2017 mennessä, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 40

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein Jari Pitkäselle ja Katja Arangolle tontin 92-23-77-8 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen jatkoaikaa 28.2.2017 asti.
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
c) periä viivästysajalta sopimussakkoa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 28.2.2017 mennessä. Sopimussakonmäärä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2016, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON

Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot 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