SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.04.2017

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP 4

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP 5

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP 6

- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7

5 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP 8

6 § Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP 9

- : Kormuniityn alueen sijainti 12

7 § Lausunto Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta / HP 13

- : Vantaan lausunto Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta / Dnro 58/2011 15

- : Lausuntopyyntö Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta 16

8 § Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen (231800) toteuttamissopimus / Lujatalo Oy / HP 17

- : Kiinteistöliittymien urakkarajaukset / toteuttamissopimus 4/2017 19

- : Kiinteistöliittymän määritelmä / toteuttamissopimus 4/2017 21

- : Sopimusalue / toteuttamissopimus 4/2017 22

- : Toteuttamissopimus 4/2017 23

9 § Asemakaavamuutos 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4 / TLA 35

- : Asemakaavamuutosselostus 19.4.2017 / Asemakaavamuutos 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4 37

10 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1 / TLA 75

- : Asemakaavaselostus 19.4.2017 / Asemakaava 340700, Lavanko 1 79

- : Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 /Asemakaava 340700, Lavanko 1 145

- : Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / Asemakaava 340700, Lavanko 1 158

11 § Asemakaava 232200 ja tonttijako / 23 Kivistö / Linnan kartanon alue / TLA 183

- : Asemakaavaselostus 19.4.2017 / Asemakaava 232200 ja tonttijako / 23. Kivistö / Linnan kartanon alue 187

- : Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / Asemakaava 232200 ja tonttijako / 23. Kivistö / Linnan kartanon alue 251

- : Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / Asemakaava 232200 ja tonttijako / 23. Kivistö / Linnan kartanon alue 267

12 § Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla / TLA 273

- : Asemakaavamuutosselostus 19.4.2017 / Asemakaavamuutos 002262, 62. Jokiniemi / Gammelkulla 276

- : Lausunnot ja vastineet 19.4.2017/ Asemakaavamuutos 002262, 62. Jokiniemi / Gammelkulla 308

13 § Asemakaavan muutos 002299, 61 Tikkurila, Kielotie 34-36 / TLA 315

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.04.2017

- : Asemakaavamuutosselostus 19.4.2017 /Asemakaavan muutos 002299, 61.Tikkurila, Kielotie 34-44 ... 318
- : Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / Asemakaavan muutos 002299, 61.Tikkurila, Kielotie 34-44 ... 351
- : Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / Asemakaavan muutos 002299, 61.Tikkurila, Kielotie 34-44 ... 356
14 § Hakunilan keskustan kaavarunko 091600 / TLA ... 363
- : 091600 Hakunilan keskustan kaavarunko / 19.4.2017 ... 365
- : Kyytitien liikenteen yleissuunnitelma / asemapiirrustus 23.12.2016 ... 397
15 § Myyrmäen kaavarunko 014400, 15 Myyrmäki / TLA ... 398
- : Länsi-Vantaan ratakaupungin visio ja toteutus Myyrmäessä 19.4.2017 ... 400
16 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 / Asemakaavan muutos 002243 / KK ... 403
- : Maankäyttösopimus/asemakaava nro 002243/Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ... 406
- : Liitekartta A1 Maankäyttösopimus/asemakaava nro 002243/Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ... 413
- : Liitekartta B1 Maankäyttösopimus/asemakaava nro 002243 ... 414
- : Liitekartta B2/Maankäyttösopimus/asemakaava nro 002243 ... 415
- : Maankäyttösopimus /asemakaava nro 002243/Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ... 416
- : Liitekartta /Maankäyttösopimus /asemakaava nro 002243/Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ... 419
- : Maankäyttösopimus/asemakaava nro 002243/Esisopimus määräalan luovutuksesta/ Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ... 420
- : Liitekartta /Maankäyttösopimus/asemakaava nro 002243/Esisopimus määräalan luovutuksesta/ Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ... 423
17 § Maa-alueiden vaihto Vantaan Länsisalmessa ja Helsingin Salmenkalliossa / Helsingin kaupunki ja Vantaan kaupunki / KK ... 424
- : Liitekartta vaihdon kohteista ... 426
18 § Tilusvaihto Kiilassa / Vekkox Oy / KK ... 428
- : Liitekartta 1. Alueet, jotka Vekkox Oy luovuttaa kaupungille ... 430
- : Liitekartta 2. Alueet, jotka kaupunki luovuttaa Vekkox Oy:lle ... 431
- : tilusvaihtosopimusluonnos ... 432
19 § Pientalotonttien tonttienluovutuskilpailu yhtiömuotoiseen tuotantoon vuonna 2017 / KK ... 435
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 12_10_15 ... 437
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 12_319_3 ... 438
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 12_320_3 ... 439
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 12_320_4 ... 440
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 13_29_10 ... 441
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 13_8_16-21 ... 442
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 17_590_4 ... 443
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 23_41 ... 444
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 40_442_7 ... 445

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.04.2017

- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 40_444_1 446
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 51_224_7 447
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 86_167_6 448
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 86_168_2 449
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 86_168_6 450
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 86_168_7 451
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / 95_167_4 452
- : pientalotonttien tontinluovutus 2017 / tonttien sijaintikartta 453

20 § Kivistön yhteisöllisen korttelin 23151 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / KK 454

- : Kartta kilpailutontista Kivistön korttelissa 23151 456

21 § Kivistöstä tontin 23163/5 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Umbran lukuun, tontin 23163/7 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Seepian lukuun ja tontin 23163/8 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Okran lukuun / T2H Rakennus Oy / KK 457

- : kartta tontista 23163/5 461
- : kartta tontista 23163/7 462
- : kartta tontista 23163/8 463
- : johtokartta tontista 23163/5 464
- : johtokartta tontista 23163/7 465
- : johtokartta tontista 23163/8 466

22 § Keimolanmäestä tontin 22015/4 myyminen ja määräosan 4400/19400 LPA- tontista 22016/1 luovuttaminen / Asunto Oy Vantaan Circuit / Lujatalo Oy / KK 467

- : kartta tontista 22015/4 myynti ja tontista 22016/1 luovutus 470
- : johtokartta tonteista 22015/4 ja 22016/1 471

23 § Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / KK 472

- : Kartta tontista 15698 / vuokraaminen 475

24 § Maa-alueen vuokraaminen raskaan liikenteen kaasutankkausasemaa varten Tuupakassa / Gasum Oy / KK 476

- : kartta vuokrattavasta alueesta 478

25 § Pakkalan tontteja 51223/2 ja 51227/1 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / FIM Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Aivina / YIT Rakennus Oy / KK 479

- : Kartta tonteista 51227/1, 51223/1 482

26 § Kivistön tonttia 23056/14 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / KK 483

- : Kartta tontista 23056/14 485

27 § Allekirjoitettu vuokrasopimus / Gasum Oy / KK 486

- : 8.3.2017 Allekirjoitettu maanvuokrasopimus 26115-1/Gasum Oy. 487

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 492

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 493

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 495

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 496
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 499
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 500
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa 502

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 19.4.2017 klo 17.00 – 19.50
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti		Kähkönen Osmo	x
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	x	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	18.05 – 19.50	Kuula Markku	
Korkalainen Olli	x	Salin Tomi	
Kuusela Minna		Peltola Mervi	x
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	-	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	x	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	-	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko		Laitala Jere	x

Muut osallistujat		
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x
Ketelimäki Kai, yrityspalvelujohtaja vs.		x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x
Marsio Jenni, viestintäpäällikkö vs.		x
Mamia Virpi, yleiskaava-arkkitehti	Asia 7	17.00 - 17.15
Jokivuo Jari, asemakaavasuunnittelija	Asia 14	17.00 – 18.05
Rajala Johanna, aluearkkitehti vs.	Asia 15	17.00 – 18.35
Henriksson Tom, asumisasioiden päällikkö		17.00 – 19.00
Salomaa Helena, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Helena Salomaa

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 20.4.2017 klo 11.00 mennessä

Leena Romppanen Marja Kyyrö

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

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 21.4.2017 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Päätös:
Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Leena Romppainen (varalla Olli Korkalainen ja Tarja Eklund) ja Marja Kyyrö (varalla Vesa Pajula ja Göran Härmälä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 20.4.2017 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin
a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Leena Romppainen ja Marja Kyyrö ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 20.4.2017 klo 11.00 mennessä.

3 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely: Kuultiin seuraavat selostukset ja esittelyt

Asia 7 Lausunto Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta / yleiskaava-arkkitehti Virpi Mamia
Asia 14 Hakunilan keskustan kaavarunko 091600 / asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo
Asia 15 Myyrmäen kaavarunko 014400, 15 Myyrmäki / aluearkkitehti vs. Johanna Rajala
Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson oli paikalla vastaamassa kysymyksiin asuntoasioista.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP**

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.
Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2017

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
2263	Tikkurila/61220 ja Veturipuisto	12.1.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/129397_kaupsu_002263_oas.pdf
2321	Tikkurila/61106, 61114	18.1.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/129620_kaupsu_002321_oas.pdf
2295	Koivukylä/70006 tontit 3 ja 4	9.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/130846_kaupsu_002295_oas.pdf
2313	Jokiniemi/62031 tontti 1	13.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/130873_kaupsu_002313_oas.pdf
2340	Hakunila/94001 - 94003	30.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131327_kaupsu_002340_oas_30.3.2017.pdf
2208	Kivistö/23023/3	30.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131504_kaupsu_002208_oas_30032017.pdf
2320	Vantaanlaakso/osa Koukkuniitty-puistoa	5.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131574_kaupsu_002320_oas.pdf
2345	Vapaala/13001 tontti 3	6.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131564_kaupsu_002345_oas.pdf
2196	Veromies/52308 tontti 11	7.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131588_kaupsu_002196_oas2.pdf
2323	Veromies/52308 tontti 10	7.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131588_kaupsu_002196_oas2.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 10

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 5

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

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
§ 27 Uudet asunnot -tutkimukseen liittyvän kyselyosan toteuttamisen hankinta

Yrityspalvelujohtaja vs. Armi Vähä-Piikkiö
§ 21 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalveluiden tulosalueen irtaimiston luettelointi ja tarkastus

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 8 Tilan 92-401-6-374 (katua) ostaminen / Savolainen, Vallasjoki, Virtamo
§ 9 Maankäyttölupa asuntojen rakentamisesta kertovan mainostaulun sijoittamiseksi Nikinmäkeen / T2H Rakennus Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 13 Maanomistajan lupa kaukolämpöjohdon sijoittamiseen Viertolassa / Vantaan Energia Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson
§ 7 Pientalotontin 92-11-40-10 myyminen Hämevaarasta / jatkuva myynti vuonna 2017
§ 8 Pientalotontin 92-13-5-34 myyminen Vapaalasta / jatkuva myynti vuonna 2017

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander
§ 5 Asukasvalinnan hyväksyminen Pyykujan asumisyksikköön / Vantaan aikuissosiaalityö
§ 6 Asukasvalinnan hyväksyminen Pähkinärinteen palvelutaloon, Kastanjakuja 1 / Vantaan vanhuspalvelut

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander
§ 7 Asukasvalinnan hyväksyminen Heporinteen palvelutaloon, Heporinne 1 B /Vantaan vanhuspalvelut

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

6 § **Kormuniityn alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP**

VD/2320/02.08.00.00/2017
HP/AL/PH/VK/NK/ET

Vantaan kaupunki järjestää Hakunilan urheilupuiston viereen Kormuniityn alueelle sijoittuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasuntopainotteinen alue. Alue on kaupungin omistuksessa ja asumiskäyttöön muuttuva alueen pinta-ala on n. 50 000 m2. Alueelle tulee sijoittumaan kaupungin päiväkoti.

Tavoitteet
Kilpailun tavoitteena on luoda Kormuniitystä omaleimainen, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä perheasuntopainotteinen alue. Kilpailulla haetaan erilaisiin elämäntapoihin ja -vaiheisiin muuntautuvia asunto- ja asuinrakennustyyppejä. Tavoitteena on rakentaa alueelle erityisesti kohtuuhintaisia perheasuntoja, kolmioita tai sitä suurempia asuntokokoja.

Alueesta rakennetaan aurinkosähköenergian paikallisen tuottamisen, varastoinnin ja hyödyntämisen esimerkkikohde, jossa ratkaisuna on alueellinen sähköverkko sekä aurinkosähköenergian akkuvarastointi. Ekologiset ratkaisut, kuten aurinkosähköenergian hyödyntäminen sekä innovatiiviset viherrakentamisen ratkaisut saavat näkyä rakennusten ja ulkotilojen arkkitehtuurissa ja viestiä siten mahdollisuuksista hiilipihiin elämään alueella.

Alueelle tulee sijoittumaan myös kaupungin päiväkoti, jonka suunnittelu ja toteutus eivät kuulu kilpailuun.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen Kilpailun osallistujan on laadittava kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat sekä annettava kokonaishintainen ostotarjous. Kilpailulla valitaan toteuttajat alueelle.

Kilpailualue
Kilpailualue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa. Håkansbölen kartano sekä arvokas kulttuurimaisema ja urheilupuisto ovat aivan kilpailualeen vieressä ja helposti saavutettavissa.

Alue rajautuu Hakunilan urheilupuistoon ja Hevoshaantiehen. Kilpailu koskee kiinteistöjä 94–302-1, 94–302-2, 420-1-82, 94-5-3 ja 420–17-8. Alueesta muodostetaan kaksi toteutusaluetta. Kilpailualueella sijaitsee purettava koulurakennus.

Kilpailun ratkaisu
Kilpailu ratkaisun perusteena ovat kilpailun laadullisten tavoitteiden toteutuminen ja tarjottu kokonaishinta.
Kilpailu on kaksivaiheinen. Kaupunki arvioi kilpailuehdotusten laatua, kilpailuohjelmassa esitetyin perustein, kahdessa vaiheessa, alustavista ja lopullisista suunnitelmista. Kaupunki hyväksyy molemmissa vaiheissa jatkoon laadultaan riittävän hyvät ehdotukset ja valitsee toisessa vaiheessa laadultaan hyväksyttyjen joukosta kaksi kokonaishinnaltaan suurimman ostotarjouksen tehnyttä ehdotusta kilpailun voittajiksi tai yhden kokonaishinnaltaan korkeimman tarjouksen tehneen, mikäli ehdotuksen on laatinut vähintään kaksi toteuttajaa yhdessä. Kilpailun ja kumppanuuskaavoituksen tuloksena syntyy tonttien osto-oikeus voittajille.

Tonttien hallintamuodot
Kilpailualueen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on hallintamuodoltaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joista korkeintaan 30 % /rakennus saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Asuntorakennusoikeuden loppuosuus (0 % - 50 %) voi olla seuraavia asumisen rahoitus- ja hallintamuotoja:
- osaomistusasunnot, asumisoikeusasunnot, omaksi lunastettavat vuokra-asunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja valtion tukemat lyhyen korkotuen vuokra-asunnot
- kilpailualueelle saa rakentaa vapaarahoitteisia ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohteita yhteensä enintään 30 % asuntorakennusoikeuden kokonaismäärästä sisältäen instutionaalisten sijoittajien osuuden.

Tonttien myyntihinnat
Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen, osaomistusasuntojen sekä valtion tukemien
lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen osalta tontit myydään tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja kilpailijan tarjoamalla rakennusoikeuden yksikköhinnalla (€/k-m2).
Asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA -hinnalla (€/k-m2).

Kilpailuaika
Kilpailu käydään vuoden 2017 aikana. Kilpailu pyritään ratkaisemaan keväällä 2018.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun,
b) maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala oikeutetaan järjestämään ko. kilpailun.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun,
b) maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala oikeutetaan järjestämään ko. kilpailun.

Käsittely:
Esittelijä, apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä esittää muutettavaksi esittelyosan, kohdan ”Tavoitteet” toinen kappale seuraavasti:
Kilpailijoita rohkaistaan alueen suunnittelussa aurinkosähköenergian paikallisen tuottamiseen. Ekologiset ratkaisut,
kuten aurinkosähköenergian tuottaminen sekä innovatiiviset viherrakentamisen ratkaisut saavat näkyä rakennusten
ja ulkotilojen arkkitehtuurissa ja viestiä siten mahdollisuuksista hiilipihiin elämään alueella.

Lautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Jäsen Timo Karen kannatti tehtyä palautusesitystä.
Suunnittelualue B on virkistyskäytön kannalta tärkeä ja sen virkistyskäyttömahdollisuuksien selkeä heikentyminen ei ole eduksi Hakunilan alueen asukkaiden ja kehittämisen kannalta. Lisäksi suunnittelukilpailussa alueelle tulisi varata enemmän y-tonttivarantoa, erityisesti huomioiden Hakunilan alueen uuden kaavarungon mukaisen voimakkaan väestönkasvun ja suunnittelualueen hyvän sopivuuden tulevaisuudessa mahdollisesti tarvittavalle koulurakennukselle ja kasvavalle päiväkotien tarpeelle. Palautusesityksessä ei oteta kantaa nykyiseen koulurakennukseen.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat jäsen Pajulan palautusesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.
Äänestyksessä annettiin 5 jaa ääntä (Kähkönen, Eklund, Päivinen, Tamminen, Kähärä) ja 11 ei ääntä (Härmälä, Karèn, Korkalainen, Peltola, Kyyrö, Mäkelä, Pajula, Puha, Romppainen, Sipilä, Vanhanen) 1 jäsen poissa.
Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen, joten Pajulan esitys tuli hyväksytyksi.
Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Liite:

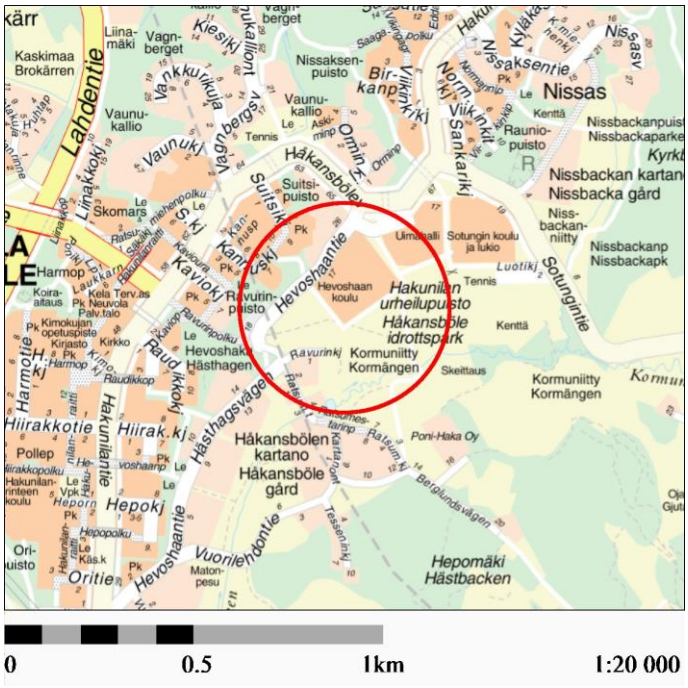
- Kormuniityn alueen sijainti

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
projektijohtaja Arja Lukin, puh. 09 8392 2393, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

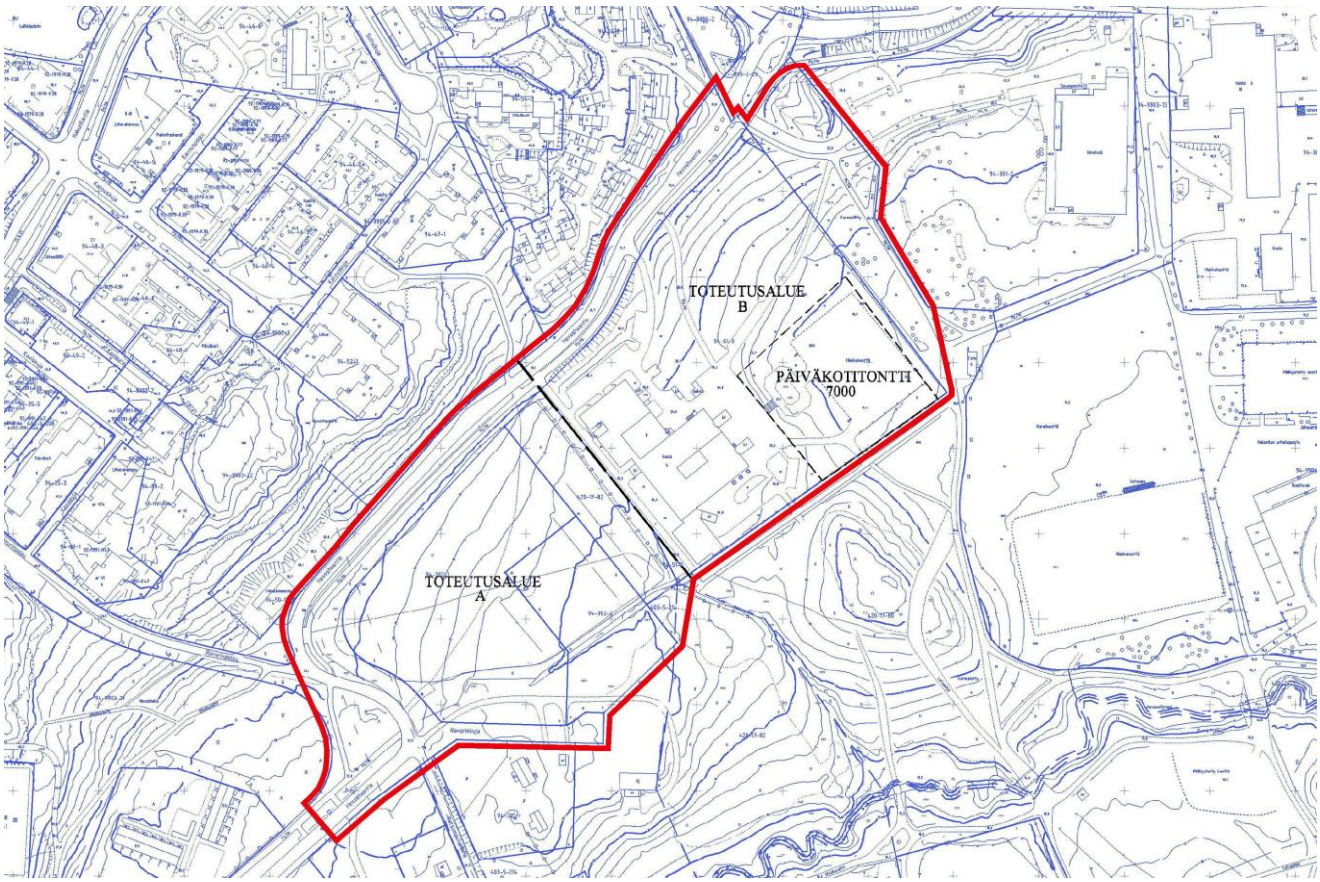
KOHTEEN SIJAINTI



KORMUNIITYN ALUEEN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

KILPAILUALUE



7 § Lausunto Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta / HP

VD/395/00.04.03/2015
TLA/MSI/VMA/SRU/ET

Uudenmaan liitto pyytää lausuntoa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta 28.4.2017 mennessä. Vantaan kaupunki on saanut jatkoaikaa siten, että lausunto voidaan antaa 8.5.2017 kaupunginvaltuuston kokouksessa.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Valtuusto päätti samassa kokouksessa jättää hyväksymättä Helsingin Östersundomista Sipoon Söderkullaan ulottuvan alueen ja palauttaa sen jatkovalmisteluun. Päätöksen syynä oli alueen keskeneräinen yleiskaavatilanne.

Östersundomin alueelle ollaan laatimassa Helsingin, Vantaan ja Sipoon yhteistä yleiskaavaa. Tavoitteena on ollut sovittaa maakuntakaavan ja yleiskaavan prosessit yhteen siten, että maakuntakaavassa idän suunnan merkittävä kasvuvyöhyke kytketään maakunnan aluerakenteeseen ja yleiskaavassa ratkaistaan alueen yksityiskohtaisempi maankäyttö. Maakuntakaava tulee vahvistaa ennen kuin Östersundomin yhteinen yleiskaava voidaan vahvistaa.

Maakuntakaavasta käytetään nimeä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue. Kaava tulee kumoamaan kaikki aiemmat, kaava-alueella voimassa olevat maakuntakaavat. Östersundomin vaihemaakuntakaavan valmistelua on jatkettu alkuvuodesta 2015 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta. Jatkovalmistelussa on kiinnitetty erityistä huomiota Natura-alueisiin sekä liikennejärjestelmään. Kaavassa käsitellään myös 4. vaihemaakuntakaavan teemoja tarvittavalta osin.

Kaavaehdotuksesta on nyt laadittu kaksi vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan metrolinjauksen ja siihen liittyvän maankäytön osalta Vantaan Länsisalmen alueella. Muita eroavaisuuksia ei ole. Kaavavaihtoehtojen nimet ovat *Pohjoinen* ja *Suora*.

Kaavaehdotusten vaikutuksista Natura2000-alueisiin on laadittu arviointi. Pohjoisen vaihtoehdon arvioinnissa on päädytty johtopäätökseen, että rakentamisesta aiheutuvat Mustavuoren lehtoon ja Östersundomin lintuvesiin kohdistuvat heikentävät vaikutukset eivät ole merkittäviä. Suoraan vaihtoehtoon liittyviä Natura-arvioinnin johtopäätöksiä ei ole lausunnon laatimisen yhteydessä ollut luettavissa.

Lausuntoaineistoon kuuluvat vahvistettavat kaava-asiakirjat (kaavakartta molemmista vaihtoehdoista, kartta kumottavista merkinnöistä sekä merkinnät ja määräykset), kaavaselostus sekä epävirallinen yhdistelmäkartta maakuntakaavoista. Kaava-aineisto on lausuntopyynnön linkissä, lausuntopyyntö liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Vantaan lausunto Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta
- Lausuntopyyntö (Linkki lausuntoaineistoon lausuntopyynnössä)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745
liikennejärjestelmäinsinööri Tiina Hulkko, puh. 09 8392 0036
yleiskaava-arkkitehti Virpi Mamia, puh. 09 8392 5058 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa

Vantaan lausunto Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta / Dnro 58/2011

VD/395/00.04.03/2015

Suunnitteluprosessien samanaikaisuus ja tarkastelutaso:

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin osa-alueen lausuttavana olevassa kaavaehdotuksessa on päädytty esittämään kahta vaihtoehtoa, pohjoista ja suoraa, viitaten vaihtoehtojen nimillä joukkoliikenteen raideyhteyden ratkaisuihin.

Yleiskaavan ja maakuntakaavan rinnakkain kulkevilta prosesseilta on tavoiteltu sellaista yhdenaikaisuutta, että suunnitelmien rakenneratkaisut vastaisivat toisiaan ja että Naturaan liittyvät kysymykset saataisiin ratkaisua. Maakuntakaavan osa-alueen jäätyä suhteellisen pieneksi suunnittelumittakaavaltaan on nyt käynyt niin, että tarkastelutaso on lähentynyt liikaa yleiskaavan tarkastelutasoa. Ongelma korostuu, mikäli ratkaisuja ei muuteta ja maakuntakaavan merkintöjä tulkitaan tiukasti.

Verrattaessa maakuntakaavan tarkkoja ratkaisuja kuntien yhteisen yleiskaavan suunnitelmaan, ristiriitoja on eri joukkoliikennelinjauksissa ja raideliikenteeseen tukeutuvien taajamatoimintojen ja virkistysalueiden aluevarauksissa. Suurin ristiriita on ns. suorassa vaihtoehdossa, jota yleiskaavan suunnittelussa kehitetään tällä hetkellä toisenlaisella yhdyskuntarakenneratkaisulla kuin mitä maakuntakaava esittää. Westerkullan kulttuurimaisema-alue linjataan siinä kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Näin ollen ei maakuntakaavassakaan voi esittää rakentamista kyseiselle alueelle. Kuntien yhteisen yleiskaavan Natura-arviointi on päätynyt siihen, että yleiskaavan valmistelussa suoran metrolinjauksen ympärille esitetyllä yhdyskuntarakenteella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia, vaikka se edellyttääkin aktiivisia toimia asian eteen. Yleiskaavan suoran vaihtoehdon ratkaisussa ekologinen yhteys on esitetty Westerkullan rakentamattomaksi jätetyn kulttuurimaisema-alueen kautta ja se on todettu Naturan kannalta toimivaksi.

Joukkoliikenteen vaihtopaikka Porvoonväylän ja Kehä III:n liittymässä ei ole realistinen, vaan vaihtopaikka toteutuu todennäköisesti Porvoonväylän ja Länsimäentien liittymään. Erityisesti suoran metron vaihtoehdossa vaihtopaikka tulisi maakuntakaavassa merkitä Länsimäentien kohdalle. Lisäksi Vantaan poikittainen joukkoliikenneyhteys päätyy Vantaan yleiskaavojen mukaisesti Mellunmäen metroasemalle ja tämä linjaus kehitetään runkoyhteydeksi jo lähivuosina. Yhteys tulee merkitä myös maakuntakaavaan. Vantaan poikittainen joukkoliikenneyhteys ei toteudu Westerkullan kulttuurimaisema-alueen halki.

Jos lausuttavana oleva kaavasuunnitelma olisi maakuntakaavatasoisen yleispiirteinen, yksi vaihtoehto olisi riittävä ja se mahdollistaisi toisistaan poikkeavat metrolinjaukset. Maakuntakaavassa tulee ratalinjaus esittää kaavaehdotuksia symbolisempana ja suorempana välillä Mellunmäki – Östersundom, jolloin tarkemmalle suunnittelulle jää mahdollisuus löytää paras ratkaisu linjaukselle.

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 21.3.2017
Dn:o VD/395/00.04.03/2015

Uudenmaan liitto
Nylands förbund

Lausuntopyyntö

Dnro 58/2011

LAUSUNTOPYYNTÖ UUDENMAAN 2. VAIHEMAAKUNTAKAAVAN, ÖSTERSUNDOMIN ALUEEN KAAVAEHDOTUKSESTA

Maakuntahallitus merkitsi tiedoksi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kokouksessaan 13.3.2017 ja päätti kaavaehdotuksen lausunnoille lähettämisestä.

Östersundomin alueen maakuntakaavassa uusi idän suunnan merkittävä kasvuvyöhyke kytketään maakunnan aluerakenteeseen. Östersundomin alueen maakuntakaavassa käsitellään kaikki keskeiset alue- ja yhdyskuntarakenteen aihepiirit.

Östersundomin alueen maakuntakaava on osa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Valtuusto päätti samassa kokouksessa kuitenkin jättää hyväksymättä Helsingin Östersundomista Sipoon Söderkullaan ulottuvan alueen ja palauttaa alueen jatkovalmisteluun.

Östersundomin alueen tarkistettu maakuntakaavaehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2015. Kaavaehdotuksesta pyydettiin myös luonnonsuojelulain edellyttämät Natura-lausunnot Metsähallitukselta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Molemmissa lausunnoissa todettiin, että kaavaratkaisut aiheuttavat merkittävää haittaa lintudirektiivin lintulajeille pyy ja kehrääjä. Maakuntahallitus päätti palauttaa kaavaehdotuksen takaisin valmisteluun.

Östersundomin alueen maakuntakaavan valmistelussa on kiinnitetty erityistä huomiota Natura-alueisiin sekä liikennejärjestelmään. Kaavaehdotuksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa, jotka eroavat toisistaan metrolinjauksen ja siihen liittyvän maankäytön osalta Vantaan Länsisalmen alueella. Muun kaava-alueen osalta vaihtoehdoissa ei ole eroavaisuuksia. Kaavavaihtoehtojen nimet ovat Pohjoinen ja Suora.

Uudenmaan liitto pyytää lausuntoanne Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan, Östersundomin alueen kaavaehdotuksesta. Lausunnot tulee toimittaa Uudenmaan liittoon viimeistään 28.4.2017. Lausunnot toivotaan ensisijaisesti sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen toimisto@uudenmaanliitto.fi. Halutessanne voitte lähettää lausunnon myös paperiversiona osoitteeseen Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki.

Lausuntoaineistoon kuuluvat vahvistettavat kaava-asiakirjat (kaavakartta, kartta kumottavista merkinnöistä sekä merkinnät ja määräykset), kaavaselostus sekä epävirallinen yhdistelmäkartta maakuntakaavoista. Kaava-aineistoon voi tutustua Uudenmaan liiton verkkosivuilla:

- www.uudenmaanliitto.fi/ostersundom/lausuntoaineisto (Huom. lausuntoaineisto löytyy piilotetulta sivulta, joten helpoiten sivuille pääsee klikkaamalla edellä olevaa osoitetta).
- sekä karttapalvelun kautta: kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat
- Kaava-aineistoa voi myös tilata Uudenmaan liiton toimistolta

Lisätietoja lausunnolla olevasta maakuntakaavaehdotuksesta antaa ympäristöasiantuntija Lasse Rekola (lasse.rekola@uudenmaanliitto.fi, tai puh 0 44 299 0678).

Terveisin,

UUUDENMAAN LIITTO

Ossi Savolainen
Maakuntajohtaja

Merja Vikman-Kanerva
Johtaja, aluesuunnittelu

Uudenmaan liitto // Nylands förbund // Helsinki-Uusimaa Region
Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

8 § Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen (231800) toteuttamissopimus / Lujatalo Oy / HP

VD/8483/10.00.01.05/2015
HP/AVP/GK/THE/MH/JL/ET

Toteuttamissopimuksella sovitaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n välillä muun muassa toteutettavien asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoista, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteista ja toteutuksen aikatauluista Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueella. Toteuttamissopimusalue käsittää tontit 23150/1, 23152/1 ja 2 sekä tulevan tontin 23151/2.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Kivistön keskusta-asuminen 5 asemaakaava on laadittu yhteistyössä Lujatalo Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus on antanut 18.11.2013 § 26 Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueelta suunnitteluvarauksen Lujatalo Oy:lle 18 000 k-m2:lle asuntorakennusoikeutta. **Kaupunginhallitus** 26.10.2015 § 33 päätti jatkaa Lujatalon suunnitteluvarausta 31.12.2021 saakka. Samalla päätettiin, että mikäli asemakaava ja/tai asemakaava-alueen katusuunnitelmat eivät ole lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä, niin suunnitteluvarauksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen Lujatalo Oy:n kanssa. Rakentamisen alkaminen on viivästynyt Lujatalosta johtumattomista syistä, koska asemakaava on kuulutettu voimaan vasta helmikuussa 2017.

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 § 33 tarkentaa suunnitteluvarauksen koskevan korttelin 23150 tonttia 1 ja korttelin 23151 tulevaa tonttia 2.

Asemakaavan toteuttamisen kannalta on tarkoituksenmukaista laatia alueelle toteuttamissopimus, jossa sovitaan kaupungin ja Lujatalo Oy:n välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteita, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Tontin 23150/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 12 935 k-m2. Tontin omistaa kaupungin omistama yhtiö Asunto Oy Vantaan Punasafiiri. **Tulevan tontin 23151/2** asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5970 k-m2 ja sen omistavat kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät yhdessä.

Lujatalo on tehnyt esisopimuksen Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien kanssa määräalan kaupasta kiinteistöstä 92-409-3-136 (osa tulevaa tonttia 23151/2) ja tontin 23152/1 ostamisesta, jonka mukaan ne siirtyvät Lujatalon omistukseen. Myös kaupunki myy osuuden tulevasta tontista 23151/2 Lujatalolle. Toteuttamissopimuksen mukaisesti rakennusoikeuden myyntihinta on 510 €/k-m2. Lujatalolle myydään toteuttamissopimuksen mukaisesti myös Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekanta. Myyntipäätöksessä otetaan huomioon se, että Kivistön keskustan aloituskortteleissa Lujatalo Oy sai lopulta vähemmän rakennusoikeutta kuin alkuperäisessä jakoehdotuksessa oli sovittu. Tästä syystä hinnoittelussa käytetään alkuperäisen rakennusoikeuden osuuden osalta (6 750 k-m2) kyseisessä jakoehdotuksessa aiemmin sovittua rakennusoikeuden myyntihintaa, joka on 371 €/k-m2 (ARA +10%). Loppuosuuden osalta (6 185 k-m2) käytetään alueen käypää hintaa, joka on 510 €/k-m2. Sekä tulevaan tonttiin 23151/2 kuuluvien määräalojen myynnistä että Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan myynnistä tehdään erilliset myyntipäätökset.

Toteuttamissopimuksessa on pyritty monipuoliseen asuntorakenteeseen. Sopimusalueelle osoitetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa (27,8 %), valtion tukemaa lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa (24,7 %) ja asumisoikeustuotantoa (21,9 %). Loppuosuus rakennusoikeudesta (25,6 %) voidaan käyttää joustavasti asuntomarkkinatilanteen mukaisesti joko vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tai valtion tukemaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Kaikkien asuntorakentamiskohteiden on oltava rakenteilla viimeistään kuuden vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta 1.2.2017. Lisäksi asemakaava-alueen toteuttamiseen liittyy koko kaava-aluetta palvelevan pysäköintitalon rakentaminen tontille 23152/2, jonka toteuttamisesta Lujatalo Oy ottaa toteuttamissopimuksessa vastuun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lujatalo Oy:n kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen,
b) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että yrityspalvelujohtaja vs. Kai Ketelimäki poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Toteuttamissopimus
- Sopimusalue
- Kiinteistöliittymien urakkarajaukset
- Kiinteistöliittymän määritelmä

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: URAKKAOHJELMA, URAKKARAJAUKSET
Sisältää vain kiinteistöliittymien urakkarajauksen

URAKKARAJAUKSET KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLA

Kivistön keskustan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän runkolinjojen laitetoimitukseen (toimittaja) kuuluvat työt ja velvoitteet suhteessa Tilaajaan on listattu alla olevissa taulukoissa

Kiinteistöliittymien urakkarajaus:

Työt ja yleiset velvoitteet	Toimittaja	Tilaaja
YSE 98:n 4 § mukainen työmaan johtovelvollisuus	X	X
Työmaahuoltorakennukset kuten toimisto-, henkilöstö-, varasto- yms. tilat omia tarpeita varten.	X	
Rakennustyömaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteet	X	
Johtolinjan (putket, kaivot, syöttöasemat) maanrakennustekniset työt: - rakennuspaikalla tarvittavat mittaukset - tarvittavat raivaustyöt - kaivu ja täyttö (sis. louhinnan, asennusalustan tekemisen, alku- ja lopputäytön) - raivausjätteiden, ylijäämämaiden, kivien ja louheen poiskuljetus rakennus-, liikenne- ja piha-alueilta rakennuttajan osoittamaan paikkaan		X
Laitetoimittajan hankintaan kuuluvien putkijärjestelmän osien kuljetus asennuspaikkaan sekä koneelliset nostotyöt	X	
Johtolinjan tarkemittaukset		X
Rakennukseen sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden tilojen ja niihin liittyvien taloteknisten järjestelmien rakentaminen, mm. - LVISA - ikkunat, ovet, huoltoluukut, äänieristykset, ilmanottoaukot, jne. - jäteputkien ja kaapeleiden tarvitsemat läpimenoaukot ja –putket - läpivientien tiivistäminen - kiinnityselimien asentaminen		X
Parkkitilojen ym. maanalaisten tilojen kautta kulkevien betonisten putkikanavien rakentaminen		X
Työnaikaiset asennustelineet ja nostinlaitteet	X	
Laitteiden suojaaminen rakennus- yms. töiden aiheuttamalta vaurioitumiselta	X	X
Rakennusalueiden viimeistely ja loppusiivous		X
Työmaan tietoliikenteen hoitaminen	X	

Kiinteistöliittymälinjaan liittyvät hankinnat ja asennukset varusteineen, mm: - kiinteistöliittymäputki putkivarusteineen ja tukineen alkaen runkohaaran liitoksesta - ohjauskaapelit ja paineilmaputket suojaputkineen alkaen lähimmästä tarkastuskaivosta runkoverkossa - tarkastus- ja venttiilikaivot (sisältäen myös putkiläpivientien teon ja tiivistämisen) - jätteen syöttöasemat, sisältäen mm. o syöttöputket o venttiilit toimilaitteineen o murskaimet, ym. toimittajakohtaiset laitteet ja varusteet - korvausilmaventtiilit	X	
Rakennuksen ulkopuolelle sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden edellyttämät maanrakennustyöt		X
Tarvittaessa koneiden ja laitteiden korroosionestomaalaukset	X	
Tarvittaessa putken ja laitteiden äänieristys (Ei maahan sijoitetut putket)	X	
Toimitukseen kuuluvien laitteiden kiinnitys rakenteisiin sisältäen mm. työpiirustukset, kiinnitys- ja tuentatapojen määrittelyn sekä kaikki kiinnitystarvikkeet. Valutyön yhteydessä asennettavat kiinnitys-, läpivienti-, ym. tarvikkeet asennusohjeineen toimitetaan pääurakoitsijalle ennen valutyön aloittamista.	X	

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: HANKINTASOPIMUS

1.4 Määritelmät

Kiinteistöliittymä	tarkoittaa Putkikeräysjärjestelmän runkolinjaan liittyvää, yhtä tai useampaa kiinteistöä tai korttelia varten rakennettua Putkikeräysjärjestelmän osaa, johon kuuluvat muun muassa jätteen Syöttöpisteet, korvausilmaventtiilit sekä jäteputken runkolinjan ja Syöttöpisteiden välinen osuus.

ASIAKIRJA: PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN TARJOAMINEN

1.2 Kiinteistöliittymät (tontin sisällä)

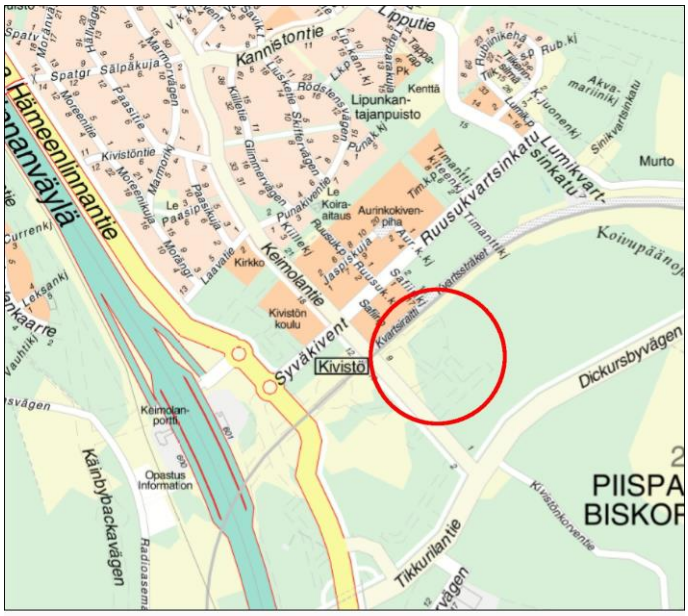
Määräluettelon täydentäminen

Kiinteistöliittymien tarjoaminen perustuu ja tehdään kaikille toimittajille yhtäläisillä yksikkömäärillä Tilaajan antamien lähtötietojen mukaisesti. Kiinteistöliittymien kappalemäärät on esitetty Tilaajan antamissa lähtötiedoissa. Kiinteistöliittymään kuuluva putkimateriaalin metrimäärä on vakioitu (20,0 m), mutta toimittaja voi itse määrittää kiinteistöliittymän putkikoon. Vakioituun metrimäärään sisältyvät tontin sisäpuoliset putkiston korkeusaseman muutoksiin tarvittavat mutka- ja käyräkappaleet sekä niiden liitososat.

Kiinteistöliittymän (tontin sisäpuolinen osuus) määräluettelon mukainen putkiosuus (20,0 m) sisältää tarvittavat putkiliitokset sekä järjestelmän toimilaitteiden ohjauskaapelit ja paineilmaputket asennettuna kaikkine liitoksineen ja suojaputkineen. Lisäksi tarjoaja määrittää määrä- ja yksikköhintaluetteloon tarvittavan määrän rivejä sektoriventtiilien ja tarkastusluukkujen lisäämiseksi (ks. kappale 1.3). Kiinteistöliittymien yksikköhinnan erittelyn lisäksi toimittaja määrittää tarjouslomakkeeseen putkikoon, -materiaalin, -paksuuden sekä yksikön tyyppimerkin, jonka kukin tarjoaja määrittelee käyttämiensä komponentti- ja materiaalivalintojen mukaan.

Mikäli kiinteistöliittymän putkikoko poikkeaa runkoverkon putkikoosta, kuuluvat supistuskappaleet runkoverkkoon ja kiinteistöliittymä alkaa tämän jälkeen.
Tilaajan lähtötiedoissa antama kiinteistöliittymien positiointi on suuntaa-antava.

KOHTEEN SIJAINTI

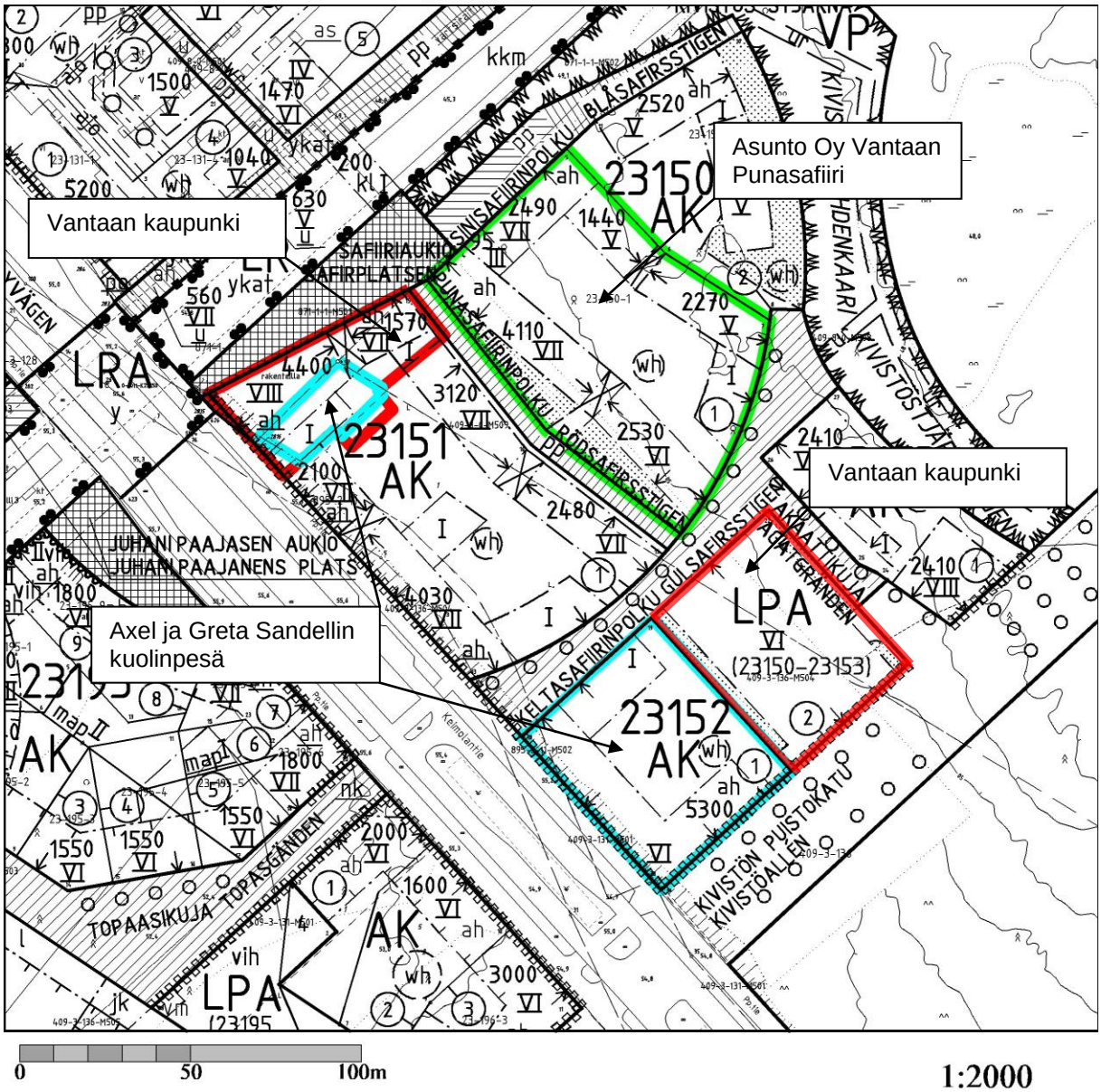


TOTEUTTAMISSOPIMUS
SOPIMUSALUE / Lujatalo Oy

SOPIMUSALUEEN MAANOMISTUS

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)



TOTEUTTAMISSOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 5 (231800) TOTEUTTAMISEKSI

Kivistön keskusta-asuminen 5 -alue (231800) sijaitsee Kivistössä, Kehäradan eteläpuolella ja Keimolantie itäpuolella rajautuen Safiiriaukioon, Kehärataan ja Keimolantiehen. Asemakaava-alueen pinta-ala on 4,14 ha.
Tämä toteuttamissopimus koskee asemakaavan

- korttelin 23150 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 12 935 k-m2,
- korttelin 23151tulevaa tonttia 2, jonka rakennusoikeus on 5 970 k-m2
- korttelin 23152 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 5 300 k-m2 ja
- korttelin 23152 LPA-tonttia 2.

Tässä sopimuksessa koko asemakaava-alueesta käytetään jäljempänä nimitystä asemakaava-alue.

1. Sopijapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
Y-tunnus 01246109
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Lujatalo Oy
Sokerilinnantie 11 B, 02600 ESPOO
Y-tunnus 01726882
(jäljempänä Toteuttaja).

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaavan korttelin 23150 tontin 1, korttelin 23151 tulevan tontin 2, korttelin 23152 tontin 1 ja korttelin 23152 LPA-tontin 2.

Korttelin 23150 tontin 1 omistaa Asunto Oy Vantaan Punasafiiri. Yhtiö on kaupungin omistuksessa.

Korttelissa 23151tulevan tontin 2 omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät omistavat määräalan, joka on osin rakennusalalla, jonka rakennusoikeus on 4 400 k-m2. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ovat tehneet esisopimuksen määräalan myymisestä Toteuttajalle.

Korttelin 23152 tontin 1 omistaa Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ovat tehneet esisopimuksen tontin myymisestä Toteuttajalle.

Korttelin 23152 tontin 2 omistaa Vantaan kaupunki.

Sopimusalue ja maanomistus on merkitty liitekarttaan 1.

Tässä sopimuksessa korttelin 23151 tulevalla tontilla 2 tarkoitetaan korttelista 23151 tonttijaolla muodostettavaa uutta tonttia Safiiriaukion laidalla, jonka rakennusoikeus on 5 970 k-m2. Vantaan kaupunki omistaa tulevasta tontista 1 234 m2 osan. Tonttijakomuutos kortteliin 23151 on tätä toteuttamissopimusta laadittaessa vireillä.

3. Suunnitteluvaraus

Toteuttaja on ollut yksi niistä rakennusliikkeistä, jotka kaupunginhallitus 5.3.2012 valitsi toteuttamaan Kivistön keskustan aloituskortteleita. Suunnittelun käynnistyessä aloituskortteleiden toteuttajille osoitettaviin alueisiin tehtiin muutoksia verrattuna Vantaan kaupungin alkuperäiseen jakoehdotukseen. Alkuperäisessä jakoehdotuksessa Lujatalolle osoitetun rakennusoikeuden määrä oli noin 12 000 k-m2. Kehäradan ja Ruusukvartsinkadun kulmassa olevan korttelin 23145 (nykyään 23131) jakaminen YIT Rakennuksen ja Lujatalon kesken ei ollut tarkoituksenmukaista. Tämän seurauksena Lujatalon rakennusoikeus aloituskortteleissa pieneni merkittävästi, lopullinen määrä oli noin 5 100 k-m2, joka on yli 7 000 k-m2 vähemmän kuin jakoehdotuksen Lujatalo Oy:n osuus.

Kumppanien hakuvaiheessa Kivistön keskusta-asumisen 2:n asemakaava- alueella sijaitsevaan kulmakortteliin YIT Rakennus Oy ja Lujatalo Oy olivat tehneet erittäin hyvät ehdotukset. Korttelin päätoteuttajaksi valittiin YIT Rakennus Oy. Lujatalo Oy:n ehdotus oli kuitenkin muokattavissa erittäin hyvin toteutettavaksi Kehäradan eteläpuolelle. Lujatalo Oy esitti kiinnostuksensa ko. kortteliin kesällä 2012. Lujatalo Oy:n ehdotuksessa radan eteläpuolella asuntorakentaminen muodostaisi luontevan kokonaisuuden YIT Rakennus Oy:n korttelin ja Safiiriaukion kanssa.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla käydyn keskustelun perusteella päädyttiin esittämään, että osa korttelin 23150 kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen asuntorakennusoikeudesta varataan Lujatalo Oy:lle ja näin osaltaan korvataan aloituskortteissa Lujatalo Oy:lta YIT Rakennus Oy:lle siirtynyttä rakennusoikeutta.

Vantaan kaupunginhallitus varasi 18.11.2013 Toteuttajalle (Lujatalo Oy:lle) asuntorakennusoikeutta noin 18000 k-m2 Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen korttelista 23150. Suunnitteluvaraus oli voimassa 31.12.2020 saakka kuitenkin siten, että mikäli Toteuttaja ei ollut aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyi 31.12.2015.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että suunnitteluvarauksen aikana valmistellaan toteuttamissopimusta, jossa sovitaan yksityiskohtaisesti mm. toteutuksen aikataululuista, vaiheistuksesta, rakentamisvelvoitteista, sopimussakoista. Tonttien hinnoittelussa otetaan huomioon Lujatalo Oy:n aloituskortteleissa jakoehdotuksesta vähentynyt rakennusoikeus, sen osalta käytetään jakoehdotuksen mukaisia hinnoitteluperusteita.

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 jatkaa Toteuttajan suunnitteluvarausta 31.12.2021 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole

aloittanut asuntorakentamista 31.12.2016 mennessä asemakaavan ja katusuunnitelmien ollessa lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä ja tarvittavan katuyhteyden ollessa rakennettu työmaakäyttöön korttelin 23150 tontille 1 31.10.2016 mennessä, varaus päättyi 31.12.2016. Mikäli asemakaava ja/tai asemakaava-alueen katusuunnitelmat eivät ole lainvoimaisia 31.5.2016 mennessä, niin suunnitteluvarauksen jatkamisesta neuvotellaan erikseen Lujatalo Oy:n kanssa.

Samalla kaupunginhallitus päätti tarkentaa suunnitteluvarauksen koskevan Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistaman korttelin 23150 tonttia 1, jonka rakennusoikeus on 12 935 k-m2 sekä Vantaan kaupungin osin omistaman korttelin 23151 tontin 1 Safiiriaukion laidalla olevia rakennusaloja, joista Sandellin kuolinpesät omistavat hyvin pienen määräalan ja joiden rakennusoikeudet ovat 4 400 k-m2 ja 1 570 k-m2.

Tekninen lautakunta hyväksyi katusuunnitelmat 8.12.2015. Asemakaava on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Toteuttaja ei ole voinut aloittaa rakentamista ennen kuin asemakaava on kuulutettu voimaan ja rakennusluvat on myönnetty. Rakentamisen alkaminen on viivästynyt Toteuttajasta riippumista syistä.

4. Maankäyttösopimukset ja esisopimukset

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät sekä Vantaan kaupunki ovat sopineet esisopimuksin määräalan luovutuksesta asemakaavan 231800 alueella. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät sekä Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet 15.2.2017 luovutuskirjan, jonka perusteella kaupunki on saanut omistukseensa pääosan Sandellien kuolinpesien omistamasta osuudesta korttelissa 23151 sekä katu- ja LPA-alueet. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien omistukseen jää tällöin korttelin 23152 tontti 1 ja korttelissa 23151 määräala, joka on osin rakennusalalla, jonka rakennusoikeus on 4400 k-m2. Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesän on tarkoitus myydä tämä määräala kiinteistöstä 92-409-3-136 Toteuttajalle.

Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas ovat tehneet maankäyttösopimuksen, jolla kaupunki on saanut omistukseensa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistaman osuuden korttelista 23151 sekä katu-, puisto- ja LPA-alueet.

Näin ollen maanluovuttajina Toteuttajalle ovat Kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät. Kaupunki luovuttaa Toteuttajalle Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan.

5. Sopimusalueen asemakaavatilanne

Sopimusalue on osa keskusta-asuminen 5 asemakaava-aluetta (231800). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 16.11.2015. Asemakaavasta on valitettu ja Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 6.6.2016. Asemakaavasta ei valitettu edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas allekirjoittivat maankäyttösopimuksen 22.1.2017. Asemakaava on kuulutettu voimaan 1.2.2017.

6. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Tällä toteuttamissopimuksella sovitaan kaupungin ja Toteuttajan välillä velvoitteista, jotka koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteita, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

7. Suunnittelu- ja toteutusperiaatteet

7.1 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan ja asemakaavan selostukseen. Rakennussuunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja, kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta.

Sopimusalueella kadun varressa saadaan maantasokerroksessa toteuttaa asemakaavan sallimaa liike-, työ- ja palvelutilojen rakentamista. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee vastikkeetta asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa asuinkortteleissa ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee kadunpuoleisilla ja Safiiriaukion puoleisella osalla suunnitella ja toteuttaa jo rakennusvaiheessa sellaiseen valmiustasoon, että ne voidaan ottaa myöhemmin liike- ja palvelutilakäyttöön ilman teknisiä rajoituksia.

Raideliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä on huomioitu raideliikenteen suunnittelun yhteydessä, eivätkä tärinäarvot aiheuta tärinävaimentimien tarvetta rakentamisessa. Toteuttajan tulee ottaa suunnitelmissaan huomioon junaliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä sekä asentaa rakenteisiin suunnitelmien edellyttämät tärinävaimentimet ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntaratkaisut. Tärinävaimentimet tms. jäävät Toteuttajan omistukseen ja kunnossapitoon.

7.2 Asuntorakenne

Sopimusalueelle on toteutettava rahoitus- ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa ja pyrittävä alueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen huoneisto- ja asukasjakaumaan.

Koko Kivistön alueen alustava asuntotuotantomuotojakauma on seuraava, vuosittaiset vaihtelut voivat olla merkittäviä:

- Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto 50 %
- Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto 20 %
- Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto 15 %
- Asumisoikeustuotanto 5 %
- Erityisasuminen 5 %
- Koerakentaminen 5 %

Sopimusalueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen ja asuntotuotannon sijoittuminen on seuraava:

Tontti	rakennus-oikeus	Osuus rakennus-oikeudesta	asuntotuotanto
kortteli 23150 tontti 1	6735 k-m2	27,8 %	vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto
kortteli 23150 tontti 1	6200 k-m2	25,6%	vapaarahoitteinen asuntotuotantoa ja/tai ARA:n lyhyt korkotuki
kortteli 23151, tuleva tontti 2	5970 k-m2	24,7 %	ARA:n lyhyt korkotuki
kortteli 23152 tontti 1	5300 k-m2	21,9 %	Asumisoikeustuotanto (ARA pitkä asumisoikeustuotanto)
yhteensä	24205 k-m2	100,0 %	

Valtion tukeman tuotannon osalta Kaupunki luovuttaa tontit suoraan lopullisille omistajille.

Mikäli Toteuttaja rakentaa / rakennuttaa Sopimusalueella kohteen toiselle toteuttajalle tai ulkopuoliselle taholle, joka jää kohteen omistajaksi tai jolta toteuttajan perustama asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin, Kaupunki myy tontin suoraan sen lopulliselle omistajalle.

Mikäli Toteuttaja ei täytä edellä esitettyä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

7.3 Alueen toteuttaminen

Sopimusalue toteutetaan siten, että Toteuttajan ensimmäisen asuntorakentamiskohteen on käynnistyttävä viimeistään yhden (1) vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen Toteuttajan on käynnistettävä vuosittain vähintään yksi asuinrakennus. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta. Mikäli rakentaminen jostain syystä viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä, asiasta sovitaan erikseen. Rakentamisvelvoitteista sovitaan tarkemmin määräalojen kauppakirjassa sekä Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan kauppakirjassa.

Mikäli Toteuttaja perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan, Kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan.

Alueen toteuttaminen määräaikaan mennessä turvataan kauppakirjaan kirjattavilla sopimussakkoehdoilla kaupungin voimassa olevien tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Tontin 23152/1 rakentaminen on käynnistettävä viimeistään yhden (1) vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta ja rakennuksen on oltava valmis (vähin-

tään 80 % tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) viimeistään 3,5 vuoden kuluttua asemakaavan voimaantulosta. Mikäli Toteuttaja ei täytä edellä mainittua rakentamisvelvoitetta, peritään kyseisen tontin osalta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

8. Kivistön keskustan yhteistyöryhmä

Sopimusalueen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinointia varten on perustettu Kivistön keskustan yhteistyöryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan kaikkien asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Toteuttaja nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään. Kaupunki valitsee yhteistyöryhmän puheenjohtajana.

Yhteistyöryhmässä käsitellään ja seurataan mm.:

- asuinrakennusten suunnittelua ja rakentamista,
- alueen kokonaisilmettä ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutumista,
- asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja ja asuntojakaumaa,
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulua,
- markkinointilannetta,
- pysäköintijärjestelyjä ja
- putkijätejärjestelmän rakentamisen koordinointia.

Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin, Toteuttajan ja muiden rakentajien ja rakennuttajien yhdessä valmistelemat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatutasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla. Tehtävänä on myös sovittaa yhteen eritasoiset suunnitelmat ja varmistaa toteutuksen oikea ajoitus.

9. Katujen rakentaminen

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan soveltaen Kuntatekniikan ja joukkoliikennejaoston 22.11.2011 § 8 toteutussuunnittelun pohjaksi hyväksymää DesignManualia ja yleisiä vantaalaisia suunnitteluohjeita ja periaatteita.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan mm. tilapäisten ajoyhteyksien ja työmaan vesihuoltoliittymien sijoittamisen osalta siten, että ensimmäisten rakennuspaikkojen asuintalojen rakentamisen aloittamiseen on valmius heti tämän toteuttamissopimuksen tultua voimaan.

Kaupunki on jo rakentanut asemakaava-alueen kadut liikennöitävään työmaa-ajokuntoon.

Kaupunki toteuttaa alueen viimeistelytyöt alueen talonrakennustöiden valmistuttua.

10. Vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon liittyminen

Sopimusalueelle toteutettavat tontit ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Liittyminen vesijohto- ja vie-

märiverkkoon tapahtuu liittymishetkellä voimassaolevin tavanomaisin liittymisehdoin, ja liittyjä suorittaa kaupungissa toimivalle vesihuoltolaitokselle liittymishetkellä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamat kulloinkin voimassa olevat liittymismaksut. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat maanomistajalle.

Vesihuoltolaitos perii vesijohtovedestä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamaa kulloinkin voimassaolevaa kulutusmaksua ja jätevesimaksulain mukaista käyttömaksua. Mikäli nykyinen käytäntö muuttuu, sovelletaan myös sopimusalueella muuttuneita maksuja.

Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat Toteuttajalle ja asemakaava-alueen muille valittaville toteuttajille.

Osapuolet sitoutuvat liittämään alueen rakennukset kaukolämpöverkkoon kustannuksellaan. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos rakennukset toteutetaan energiataloudeltaan vähintään rakentamisajankohdan mukaisina ns. lähes nollaenergiataloina tai niiden pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Maalämpöä tuottavien kallioreikien poraaminen on Sopimusalueella kiellettyä 40 metriä lähempänä rautatiealuetta ja 20 metriä lähempänä Keimolantietä ja 20 metriä lähempänä Kivistön Puistokatua.

11. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle rakennetaan keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen päätöksen nojalla Kivistön Putkijäte Oy - nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta (kaupunginhallituksen päätös 7.10.2013 §22 ja kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2013 §5).

Toteuttaja sitoutuu liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään ostamiensa tonttien osalta merkitsemällä KPJ:n B-sarjan osakkeita kortteleissa 23150, 23151 ja 23152 sijaitsevien tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä (1 osake/k-m2), yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 60 €/k-m2.

kortteli 23150 tontti 1: 2530+4110+95+2490+1440+2270= 12935 k-m2.
kortteli 23151 tuleva tontti 2: 4400 ja 1570 k-m2.
kortteli 23152 tontti 1: 5300 k-m2.

Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuin liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistö liittymien urakkarajauksessa (liite 2) on osoitettu Tilaaja sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmän on esitetty liitteessä 3.

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä Kivistön Putkijäte Oy:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan Kivistön Putkijäte Oy:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen Kivistön Putkijäte Oy vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Korttelin 23150 tonttia 1 on arvioitu palvelevan kaksi (2) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa. Korttelin 23151 tulevaa tonttia 2 on arvioitu palvelevan yksi (1) putkikeräysjärjestelmän syöttöasema. Korttelia 23152 tonttia 1 on arvioitu palvelevan yksi (1) putkikeräysjärjestelmän syöttöasema. Toteuttaja sitoutuu siihen, että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen korttelin 23151 muiden tonttien kesken.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista käyttö- ja perusmaksua.

Toteuttaja sitoutuu tekemään KPJ:n kanssa kaupunginhallituksen päätöksessä 7.10.2013 § 22 mainitut kaikki sopimukset päätöksessä mainitussa aikataulussa.

KPJ vastaa väliaikaisen jätteenkeräyksen järjestämisestä kunnes putkikeräysjärjestelmä otetaan tonteilla käyttöön. Toteuttajan on myötävaikutettava väliaikaisten jäteastioiden sijoittamiseksi tarvittaessa tontille. Jäteastioita varten ei tarvitse rakentaa erillistä jätehuonetta.

Toteuttajan on myötävaikuttava siihen, että Toteuttajan ja asemakaava-alueen muita toteuttajia varten palvelevaan pysäköintitaloon korttelissa 23152 tontille 2 rakennetaan asemakaava-aluetta palveleva kierrätyshuone suurikokoisen sekajätteen, suurikokoisen kartonkijätteen, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten. Jätehuoneiden koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan, jätehuoneen koko noin 500 - 750 asukasta varten on noin 3,3 x 6,8 m^2 ja 250 – 500 asukasta varten noin 3,3 x 5,9 m^2. HSY:n ohjeiden mukaan kierrätyshuoneiseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin. Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Jätteiden tyhjennyskustannuksista vastaa KPJ.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle, ja se tulee varustaa asiaankuuluvin liikennemerkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi. Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot tulevat ajamaan.

12. Pysäköintijärjestelyt

Kivistön keskustan asemakaavasuunnittelu perustuu asukaspysäköinnin järjestämiseen keskitetysti ja pääosin erillisiin pysäköintitaloihin. Toteuttaja yhdessä asemakaava-alueen muiden toteuttajien kanssa rakentavat kaikki asemakaavan kortteleiden tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti kortteliin 23152 tontille 2, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

LPA-tontti 23152/2 tullaan luovuttamaan vastikkeetta Toteuttajan perustamalle Kiinteistö Oy:lle. Toteuttaja vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisesta LPA-tontille. Kortteleiden 23150–23153 asunto-osakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen tulevaisuudessa (sähkökeskuksissa ym). Toteuttaja on velvoitettu myymän pysäköintilaitoksesta autopaikkoja omakustannushintaan kortteleiden 23150-23153 asunto-osakeyhtiöille.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista tilapäisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa seuraavien korttelialueiden rakennusaloille ja seuraaville katualueille erillisillä sopimuksella viranomaisten ja maanomistajien niin salliessa:

- Korttelin 23151 rakennusalat, joiden rakennusoikeudet ovat 3 120 ja 2 480 k-m2,
- Kivistön Puistokatu Akaattikujasta koilliseen niin, että pysäköinti ei vaurioita kadunrakenteita
- Kivistön Puistokadun reuna-alueet Keimolantien ja Akaattikuja välissä niin, että pysäköinti ei vaurioita kadunrakenteita, ja niin, että pysäköinti ei estä työmaaliikennettä Kivistön keskusta-asumisen 5 asemakaava-alueen rakennuskortteleihin.

Korttelin 23151 käyttö tilapäiseen pysäköintiin on sallittu niin pitkään kunnes aluetta tarvitaan asuntorakentamiseen ensi vaiheessa 31.12.2017 asti, mutta kuitenkin korkeintaan 30.6.2019 asti. Kivistön Puistokatu käyttö tilapäiseen pysäköintiin on sallittu korkeintaan 30.6.2019 asti. Näistä alueiden vuokraamisesta tulee tehdä Kaupungin kanssa erilliset maankäyttöluvat.

13. Tonttien luovuttaminen

Toteuttaja tai Toteuttajan toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajan osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit tai rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat Kaupungilta siten, että korttelia 23151 koskevan tulevan tontin 2 määräalat ovat ostettava 30.8.2017 mennessä ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekanta on ostettava 31.12.2017 mennessä.

Tontit ja määräalat myydään voimassa olevin kaupunginhallituksen hyväksymin asuntotonttien luovutusehdoin. Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakekannan myynnissä noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

<u>Luovutushinnat:</u>

Kortteli 23150 tontti 1:
Korttelin 23150 tontin 1 omistaa kaupungin omistama Asunto Oy Vantaan Punasafiiri, jonka osakkeet myydään Toteuttajalle. Rakennusoikeuden hinta on 510 €/k-m2. Korttelin 23150 tontin 1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 12 935 k-m2. Toteuttaja ilmoittaa Kaupungille tontin rakennusluvan mukaisen kerrosalan, joka on hinnanmuodostuksen peruste. Osakekannan lopullisessa hinnanmäärityksessä otetaan huomioon se, että Kivistön keskustan aloituskort-

teleissa Lujatalo Oy sai lopulta vähemmän rakennusoikeutta kuin alkuperäisessä jakoehdotuksessa oli sovittu. Tästä syystä hinnoittelussa käytetään alkuperäisen rakennusoikeuden osuuden osalta (6 750 k-m2) kyseisessä jakoehdotuksessa aiemmin sovittua rakennusoikeuden myyntihintaa, joka on 371 €/k-m2 (ARA +10%). Loppuosuuden osalta (6 185 k-m2) käytetään alueen käypää hintaa, joka on 510 €/k-m2.

Korttelin 23151 määräalat tulevasta tontista 2:
Määräalojen rakennusoikeuden hinta on 510 €/k-m2. Tulevan tontin 2 koko rakennusoikeus on 5 970 k-m2, kaupungin omistuksessa olevien määräalojen rakennusoikeus on 4 403 k-m2. Toteuttaja ilmoittaa Kaupungille tontin rakennusluvan mukaisen kerrosalan, joka on hinnanmuodostuksen peruste.

14. Tonttien muodostaminen

Kortteleiden 23150, 23151 ja 23152 sitova tonttijako on osoitettu asemakaavassa. Kortteliin 23151 on Toteuttajan toimesta tonttijaonmuutos vireillä.

15. Yhteisjärjestelysopimukset

Toteuttaja sitoutuu laatimaan yhdessä kaupungin kanssa yhteisjärjestelysopimuksen kortteleiden 23151 ja 23150 sisäisistä järjestelyistä kuten hulevesien johtamisesta, lumien säilyttämisestä, kulkuyhteyksistä kortteleiden sisällä, melulta suojaavista katoksista, pihasaunasta, putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymistä ja syöttöasemista, jätteiden kierrätyshuoneista, pelastusreiteistä sekä leikki- ja oleskelualueista.

Yhteisjärjestelysopimusehdotus pitää olla toimitettu kaupungille ennen ensimmäistä tonttikauppaa.

Toteuttaja sitoutuu laatimaan yhdessä kaupungin kanssa yhteisjärjestely- ja/tai rasitesopimuksen korttelin 23152 LPA – tontin 2 toteuttamisesta ja asuinkortteleiden 23150–23153 pysäköinnin järjestämisestä.

16. Alueen yleismarkkinointi

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään Kaupungin, Toteuttajan sekä Kivistön muiden toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan kohteitaan alueelle tai Tikkurilaan mahdollisesti perustettavassa näyttelytilassa sekä perustettavilla Kivistön Internetsivuilla. Toteuttaja on velvollinen toimittamaan kohteidensa sähköisen 3D-mallin ja luovuttamaan oikeuden malliin kaupungille IFC-formaatissa. Kaupungin on tarkoitus ylläpitää mallia koko Kivistön keskusta-alueesta.

Toteuttajalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Toteuttajan yhdessä laatimaa Kivistön viestintä- ja markkinointiaineistoa kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien 25151/2, 23150/1 ja 23152/1osalta aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m2 +alv. Korvaukset erääntyvät maksettavaksi tonttikohtaisesti aina kutakin tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden (1 kk) aikana kauppakirjan allekirjoituksesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien toteuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

17. Muutokset sopimukseen ja riitaisuuksien ratkaiseminen

Mikäli olosuhteissa lainsäädännön johdosta tai muutoin aiheutuu huomattavaa tarvetta muuttaa tai täydentää tätä sopimusta, ja joku tämän sopimuksen osapuolista esittää sopimuksen muuttamista tai täydentämistä, tulee kaikkien osapuolten aloittaa sopimusneuvottelut.

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

18. Sopimuksen voimaantuloa ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Sopijapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä heti sopimusten allekirjoituksen jälkeen. Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden edellytyksenä on, että Axell ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät myyvät Toteuttajalle korttelin 23151 tulevasta tontista 2 määräalan, johon kohdistuva rakennusoikeus on 1570 k-m2 ja korttelin 23152 tontista 1 määräalat, joihin kohdistuva rakennusoikeus on 5300 k-m^2. Mikäli Toteuttaja ja Axel ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät eivät solmi edellä mainittujen määräalojen kauppoja, raukeaa tämä sopimus ilman erillisiä toimenpiteitä.

Sopimus on voimassa 31.12.2023 saakka, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita.

Sopijapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin siinä tapauksessa, että tämä sopimus raukeaa.

Tätä yhteistoimintasopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asunto Oy Vantaan Punasafiirille, yksi Lujatalo Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla ____. päivänä _____kuuta 2017

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Leea Markkula-Heilamo
yrityspalvelujohtaja

Asunto Oy Vantaan Punasafiiri
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
toimitusjohtaja

Lujatalo Oy:n puolesta
valtakirjalla

_____
NN

LIITTEET:
Liite 1: Sopimusalue
Liite 2: Kiinteistöliittymien urakkarajaukset
Liite 3: Kiinteistöliittymän määritelmä

9 § Asemakaavamuutos 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4 / TLA

VD/3077/10.02.04.01/2014
TLA/JOR/MJÄ/SRU/ET

Kilterinkujalle, purettavan toimitilarakennuksen tilalle suunnitellaan 4-12 kerroksista asuinkerrostalorakentamista 10 700 k-m². Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle suunnitellaan uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, Bräntilänpolku ja uusi aukio, Bräntilänaukio. Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen korttelin ja tontin rajaa muutetaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15801 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 15801 sekä katualueita.

Alue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa korttelissa 15801. Pohjoisessa aluetta rajaa Kilterinkaari, idässä Kilterinrinne, lännessä Kilterinkuja ja Leirimäenpolku.

Kaavan hakija
Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8.

Maanomistus
Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8, VVO Rakennuttaja Oy:n omistama Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukio ja katualueiden osalta Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy ja Sito Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin tehokkaan asumisen alueella (A1) ja pohjoisosaltaan keskustatoimintojen alueella (C). A1-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. C-alueelle voi sijoittua toimisto- liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja.

Asemakaavan muutos
Tällä hetkellä kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY. Nykyisen asemakaavan mukainen KTY-korttelin rakennusoikeus on 15 530 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on tontilla 1 10 608 k-m² ja tontilla 2 2700 k-m², yhteensä 13 308 k-m². Suunnittelualueella, tontilla 2 sijaitsee toimitilarakennus, joka on tarkoitus purkaa. Elo on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että osa toimitilarakennusten korttelialueesta, tontti 2, korttelissa 15801 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille asuinkerrostalorakentamista 10 700 k-m².
Asemakaavamuutoksella osa korttelia 15801 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Korttelin tontin 3 LPA -korttelialueen korttelialueen ja tontin rajausta muutetaan. Alueelle muodostetaan uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio, jotka jakavat nykyisen korttelin 15801 kortteleiksi 15801 ja 15809. Kilterinkujan ajoradan levennystarpeen johdosta katualue laajenee Kilterinkaaren ja Kilterinkujan risteysalueella noin 10 m².
Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 10 700 asumisen k-m². Suunniteltavan korttelin tehokkuus on e=1,67. Kaava mahdollistaa noin 240 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.
Suunnittelussa pyritään löytämään Kilterinmäen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Uusi rakentaminen on 4-12 kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Kilterinkujan puolella rakentaminen on 4-5 kerroksista ja Bräntilänpolun varrella 4-12 kerroksista. 12-kerroksinen torni sijoittuu Bräntilänaukion varrelle. Korttelin Kilterinrinteen puoli suunnitellaan ja rakennetaan kokonaisuutena LPA -korttelin kanssa. Kortteli rajautuu AK -korttelin talousrakennukseen sekä LPA -korttelialueen autokatoksiin. Korttelin rakennukset sijoittuvat katualueiden reunoille, jonka johdosta kortteliin jää suuri, yhteinen piha-alue. Pysäköinti on sijoitettu pääasiassa ja ensisijaisesti 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen Bräntilänpolun varrella olevan rakennuksen alle. Korttelin autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkujan LPA -alueelle sekä kalliopysäköintitiloihin. Kilterinrinteen puoleinen LPA palvelee edelleen Kilterinrinteen puoleisia asuinrakennuksia. Korttelin eteläosassa säilytetään olemassa olevaa puustoa sekä avokallioalue.

Kortteli 15809 säilyy toimitilarakennusten korttelialueena. Korttelille osoitetut muutokset koskevat Kilterinkujan ja Kilterinrinteen katualueiden laajennuksia risteysalueilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2015
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.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (K 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (10 700 k-m^2, n. 180 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi 4 (18 000€), yhteensä 18 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27§ mukaisesti 19.4.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 €) ja todetaan, että hakija Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 maksaa muutoskustannukset, yhteensä 18 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.4.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. 8392 2238
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi puh. 8392 2701
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002243 KILTERINKUJA 4

MYYRMÄKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002243. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosassa 15, Myyrmäki, osa korttelista 15801 sekä katualuetta. (Kumoutuva asemakaava koskee osaa korttelista 15801, kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

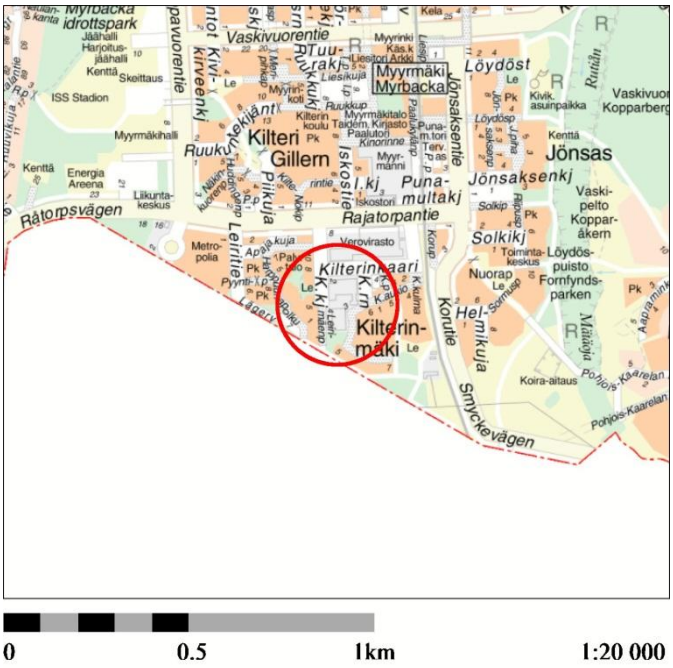
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 4:ssä sijaitsevan toimitilarakennuksen purku ja korttelin muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinkerrostalorakentamisen rakennusoikeutta on 10 700 K-m^2. Alueelle rakennetaan IV-XII –kerroksisia asuinkerrostaloja.

Kaavalla mahdollistetaan uusi kevyen liikenteen kulkuyhteys Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle. Bräntilänpolku ja uusi aukio, Bräntilänaukio. Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen korttelin ja tontin rajaa muutetaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Hanna Tiira, asemakaavasuunnittelija, Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2701

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, Kilterinmäellä. Aluetta rajaa pohjoisessa Kilterinkaari, idässä Kilterinrinne ja lännessä Kilterinkuja. Myyrmäen asemalle on noin 600 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 7.4.2014.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002243.
- Hankkeesta järjestettiin osallistumis- ja arviointivaiheessa 26.2.2015 asukastilaisuus.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 20.3.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
2.2 Suunnittelutilanne 8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
3.4. Asemakaavan tavoitteet 13
3.5 Asemakaavamuutoksen ratkaisu 13
4. Asemakaavan kuvaus 14
4.1 Kaavan rakenne 14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 15
4.3 Aluevaraukset 16
4.4 Kaavan vaikutukset 17
4.5 Ympäristön häiriötekijät 21
4.6 Nimistö 22
5. Asemakaavan toteutus 22
6. Kaavatyöhön osallistuneet 22
7. Asemakaavan seurantalomake 24
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 26
9. Muu suunnitelma-aineisto 32

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Tilastolomake
- Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
- Katujen yleissuunnitelma, 26.8.2016, Vantaan kaupunki
- Vesihuollon esisuunnitelma, 6.7.2016, Vantaan kaupunki
- Suunnitelmaa havainnollistava materiaali. 24.8.2016, A-Konsultit Oy
- Pihasuunnitelma, Kilterinkuja 4, 7.7.2016, Sito Oy
  Erilliset liitteet:
- Kilterinkuja 4:n hulevesiselvitys ja -suunnitelma, 4.7.2016, Sito Oy
- Kilterinkuja 4, Ilmastovaikutusten KEKO-laskentaraportti, 7.9.2016, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 12.2.2016, Vantaan kaupunkisuunnittelu
- Myyrmäen Kilterinmäen kiinteistö 15-801-2, Kilterinkuja 4, Rakennettavuusselvitys, 31.10.2014, Sito Oy

- Maisemallinen tarkastelu, Kilterinkuja 4, 28.4.2015 Sito Oy
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2006, C28:2006.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalueella, nykyisellä toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) tontilla 2 sijaitsee toimitilarakennus, joka on tarkoitus purkaa. Toteutettu kerrosalamäärä tontilla 2 on 2 700 k-m^2. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan osan korttelia 15801 muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Korttelin tontin 3 LPA-korttelialueen ja tontin rajausta muutetaan. Alueelle muodostetaan uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio, jotka jakavat nykyisen korttelin 15801 kortteleiksi 15801 ja 15809. Kilterinkujan ajoradan levennystarpeen johdosta katualue laajenee Kilterinkaaren ja Kilterinkujan risteysalueella noin 10 m^2.
Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK mahdollistetaan 10 700 asumisen k-m^2. Suunnittelussa pyritään löytämään Kilterinmäen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Uusi rakentaminen on 4-12 kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Kilterinkujan puolella rakentaminen on 4-5 kerroksista ja Bräntilänpolun varrella 4-12 kerroksista. 12-kerroksinen torni sijoittuu Bräntilänpolun ja Kilterinrinteen kulmaan, Bräntilänaukion varrelle. Korttelin Kilterinrinteen puoli suunnitellaan ja rakennetaan kokonaisuutena LPA-korttelin kanssa. Korttelin uudet rakennukset sijoittuvat katualueiden reunoille, jonka johdosta kortteliin jää suuri piha-alue. Pysäköinti on sijoitettu pääasiassa ja ensisijaisesti 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen Bräntilänpolun varrella olevan rakennuksen alle. Korttelin autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkujan LPA-alueelle sekä kalliopysäköintitiloihin. Kilterinrinteen puoleinen LPA korttelialue palvelee edelleen Kilterinrinteen puoleisia asuinrakennuksia. Korttelin eteläosassa säilytetään olemassa olevaa puustoa sekä avokallioalue. Kortteli 15809 säilyy toimitilarakennusten korttelialueena. Korttelille osoitetut muutokset koskevat Bräntilänpolun tilavarausta sekä Kilterinkujan ja Kilterinrinteen katualueiden laajennuksia risteysalueilla. Suunniteltavan korttelin tehokkuus on e=1,67. Kaava mahdollistaa noin 240 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Näkymä kortteliin Kilterinkujalta, A-Konsultit Oy

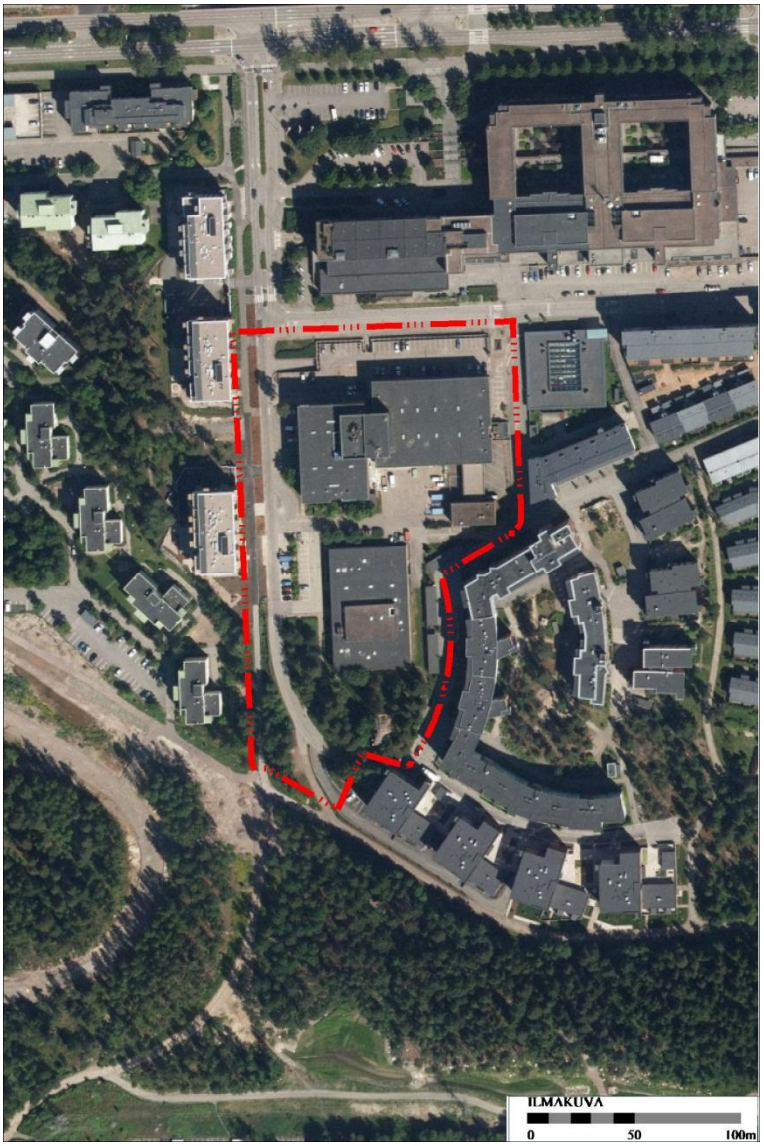
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki sijaitsee Kehä I ja Kehä III välisellä alueella, Valtatie 3:n länsipuolella ja Kehäradan varrella. Helsinki-Vantaan lentoasema on noin 12 kilometrin päässä. Myyrmäen alue on Helsingin metropolialueella, raideliikenteen, tieliikenteen ja lentoliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Myyrmäen yhteydet lentoasemalle ja Tikkurilaan, josta on mahdollisuus vaihtaa kaukoliikenteen juniin, paranivat erinomaisiksi.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kilterinmäen länsiosaan. Suunnittelualueen itäpuolinen Kilterinmäen asuinalue on rakentunut vuosina 2005-2010.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2015.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kilterinmäen maasto on karua kallioista männikköä. Kilterinmäki on pääosin rakennettua aluetta. Alkuperäistä luonnonmaisemaa, puustoa ja avokallioita on pyritty säästämään rakennettujen korttelei den keskellä ja välissä.

Kaavamuutosalue on pääosin rakennettua aluetta, mutta suunnittelualueen eteläisimmässä osassa on rakentamatonta aluetta, jossa on avokalliopaljastumia, mäntyjä ja muuta puustoa. Kilterinkujan eteläosan ja Leirimäenpolun välisellä alueella on kuusikkoa.

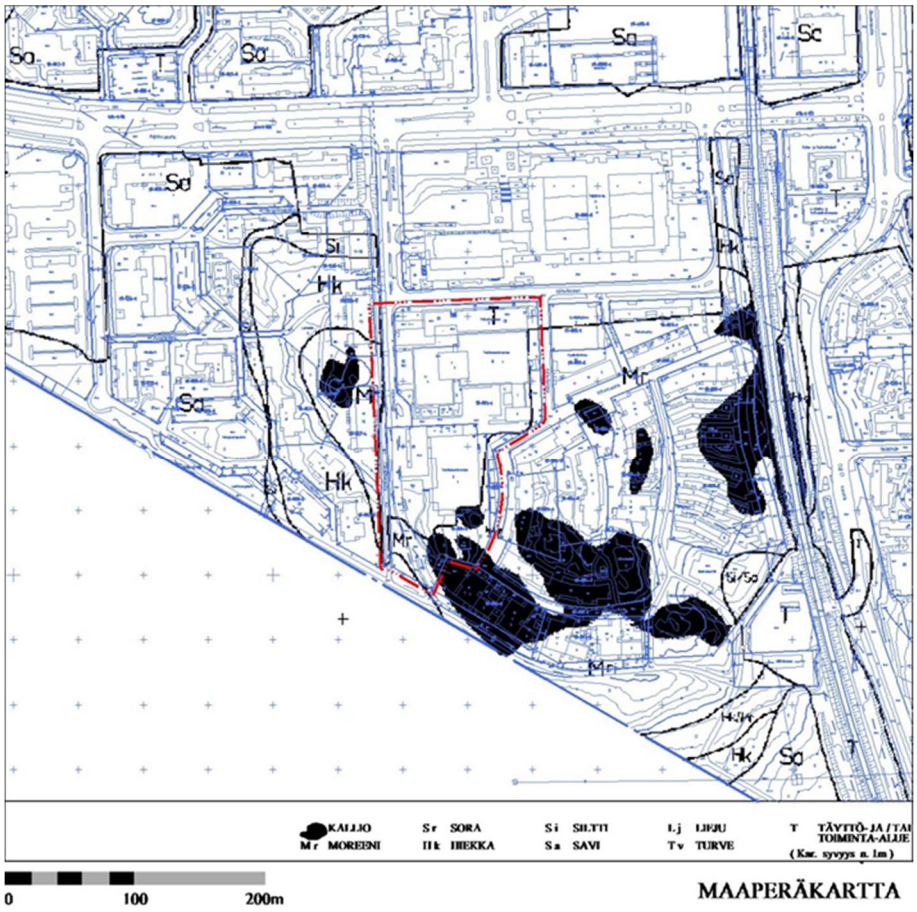
Alueen arvokkainta puustoa ovat kookkaat männyt nykyisen tontin 2 eteläosassa.

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

Alueen maaperä on pintamaalajikartan mukaan pääasiassa pohjoisosiltaan täytemaata ja rakennettua aluetta ja eteläosiltaan moreenia ja kallioista aluetta.
Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee tarkistaa ennen rakentamista. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Suunnittelualueella maasto laskee Kilterinrinteeltä päin länteen ja lounaaseen. Maaston korot vaihtelevat noin +33,0 ja +42,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen kaupunginosaan, jossa asui vuoden 2016 alussa 15890 henkeä.

Myyrmäessä merkittävin väestön kasvu tapahtui 1970-luvulta 1980-luvulle, johtuen kaupunginosan vilkkaasta rakentamisesta. 1980-luvulta lähtien väestönkehitys on ollut kasvavaa, 2000-luvulla hitaasti kasvavaa, mutta melko tasaista kuluneen kymmenen vuoden aikana, noin 150 uuden asukkaan vuosivauhdilla. Väestöennusteen mukaan vuonna 2026 Myyrmäessä asuisi noin 18300 asukasta. [1]

Koko Myyrmäen suuralueen asukasluku oli vuoden 2016 alussa 53902 henkeä, missä on kasvua noin 3000 henkeä viimeisen kuuden vuoden aikana.

Myyrmäen väestö on ikärakenteeltaan hieman keskimääräistä vanhempaa muuhun Vantaaseen nähden.

Myyrmäessä oli tilaston mukaan vuoden 2016 alussa yhden hengen talouksia yli 50% kaikista asuntokunnista.[2]

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Nykyinen kaava mahdollistaa KTY-korttelialueella kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen kaupunginosa on Vantaan kolmanneksi suurin työpaikkakeskittymä Avipoliksen ja Tikkurilan jälkeen. Myyrmäen työpaikoista yli neljännes oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla. Työpaikkojen määrä on hieman vähentynyt vuoden 2013 loppuun mennessä. Ne vähenivät eniten liike-elämän palvelujen ja kaupan toimialoilla. Suurin kasvu oli teollisuuden ja rakentamisen toimialoilla. Vuodesta 2008 työpaikkavähennys on ollut suurin ammatillisen, tieteellisen ja teknisen työn ja kaupan toimialoilla, kun kasvua on ollut eniten teollisuuden toimialalla.[3]

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustan eteläpuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Myyrmäen keskustassa on kaupalliset palvelut, sosiaali- ja terveyspalvelut, koulut, tori, kirjasto ja taidemuseo. Myyrmäen rautatieasemalle ja linja-autoasemalle matkaa on noin 600 metriä, joten yhteydet ovat erinomaiset niin Helsinkiin kuin lentokentälle ja Itä-Vantaan suuntaan.

[1] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

[3] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Kilterinmäellä on asuinkerrostalovaltainen. Suunnittelualueen itäpuolella oleva Kilterinmäki on rakentunut vuosina 2005-2010. Suunnittelua ja rakentamista on ohjannut Kilterinmäen lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje, jossa mm. ohjattiin toteuttamaan Kilterinmäen asuinrakennukset värikkäinä värivyöhykkeittäin. Kilterinmäen lakialuetta länteen päin rajaa ns. Linna-kortteli, jonka sisäpihalla on luonnonvaraisena säilytetty korttelipiha. Leirimäenpolun länsipuolella sijaitseva kerrostaloalue on valmistunut 1990-luvun puolivälissä ja Kilterinkujan länsipuolen uudet kerrostalot on rakennettu 2013-2015. Pohjoispuolelle sijoittuu Colosseum Business Center, entinen Imatran Voima Oy:n pääkonttori, joka on valmistunut 1987 sekä 1983 valmistunut punatiilinen toimitilarakennus.

Vantaan ja Helsingin raja on noin 50 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella. Helsingin puolelle rakentuu tulevina vuosina Honkasuon asuinalue.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tontilla 2 (Kilterinkuja 4) sijaitsee vuonna 1979 valmistunut entinen Imatran Voima Oy:n toimitilarakennus sekä antennimasto. Rakennus on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2006), jossa se on saanut luokitustunnuksen A2. Kaavamuutos vahvistuessaan sallii kyseisen rakennuksen ja antennimaston purkamisen. Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat käyneet paikan päällä 4.11.2014. Käynnin tuloksena todettiin, että kohteen rakennusperintöarvot eivät edellytä rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Virkistys

Kilterinmäeltä on erinomaiset yhteydet Myyrmäen urheilupuistoon ja sen pohjoispuoliseen metsäiseen ulkoilumaastoon. Itäpuolella sijaitsee Vaskivuori ja Mätäojanlaakso.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kilterinkaareen, idässä Kilterinrinteeseen sekä lännessä Kilterinkujaan ja Leirimäenpolkuun. Näistä Kilterinkaari on kokoojakatu, Kilterinrinne ja Kilterinkuja ovat tonttikatuja ja Leirimäenpolku on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kilterinkujan jatkeena oleva tontin osa toimii ajoyhteytenä pysäköintiluolaan ja puiston kautta muuntoasemalle.

Alueen moottoriajoneuvoliikenne kulkee Kilterinkaaren kautta Rajatorpantielle, joka on yksi Myyrmäen alueen pääkaduista. Rajatorpantieltä liikenne suuntautuu pääkatuja pitkin maantieverkolle, kuten Vihdintielle (st 120), Kehä III:lle (kt 50) ja Hämeenlinnanväylälle (vt 3).

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Rajatorpantiellä noin 300 – 400 metrin päässä kaava-alueesta. Pysäkeiltä on yhteydet mm. Helsingin keskustaan, Tapiolaan ja Tikkurilaan, minkä lisäksi runkolinja 560 kulkee Malmin, Kontulan ja Vuosaaren kautta Rastilaan. Kaava-alueelta on noin 600 – 700 metrin matka Myyrmäen asemalle, josta Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein. Matka-aika Myyrmäen asemalta Helsinki-Vantaan lentoasemalle on 15 min ja Helsingin keskustaan 18 min.

Kaava-alueelta pääsee helposti liikkumaan myös jalan tai polkupyörällä. Kaikilla lähialueen kaduilla on vähintään toisella laidalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Alueella on myös kävely- ja pyöräilypainotteisia katuja, kuten Kilterinrinteen pihakatu. Leirimäenpolulta on yhteys Kilterinmäen-, Leirinuotion- ja Helsingin puolella sijaitsevan Pihkapuiston muodostamalle puistoalueelle. Puiston läpi on hyvät yhteydet esimerkiksi Malminkartanoon ja Konalaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +97 m ja alin painetaso noin +83 m.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Alueen jätevedet johdetaan nykytilanteessa Kilterinkujan jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan ja Hämeenkylän kautta Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Niiltä osin kun vesiä valuu etelään Helsingin suuntaan, käytetään nimitystä Mätäjoen valuma-alue, sillä Mätäoja muuttaa kuntien rajalla nimensä Mätäjoeksi. Tontilla nykyisin oleva rakennus ja pysäköintialue on kuivatettu Kilterinkujan hulevesiviemäriin. Tontin eteläosassa on luonnontilaisempaa aluetta, josta vedet valuvat maastonmuotoja mukaillen pysäköintiluolan ajoluiskaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kilterinkujan ja Kilterinrinteen katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kilterinkujan, Leirimäenpolun ja Kilterinrinteen varrella.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu lento-, tieliikenne- tai rautatieliikennemelua.
Alueella ei ole pilaantuneita maita.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueella tontit 1 ja 2 omistaa Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 sekä tontin 3 VVO Rakennuttaja Oy:n omistama Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukio.

Kilterinkujan katualueen ja Leirimäenpolun jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

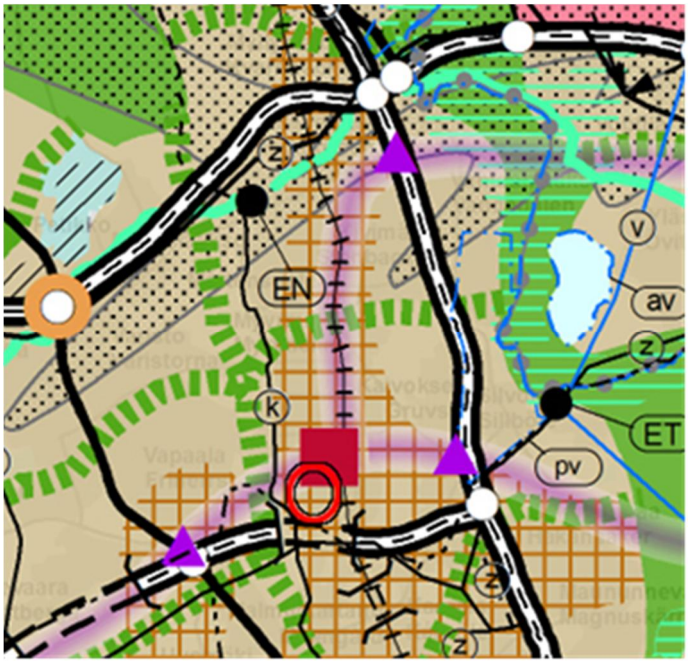
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista edistetään kaavamuutoksessa erityisesti siten, että täydennysrakennetaan raideliikenteeseen tukeutuvaa, olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lisäksi parannetaan kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä alueella.

Kaavamuutos on näiden tavoitteiden mukainen, erityisesti tuomalla uusia asukkaita joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

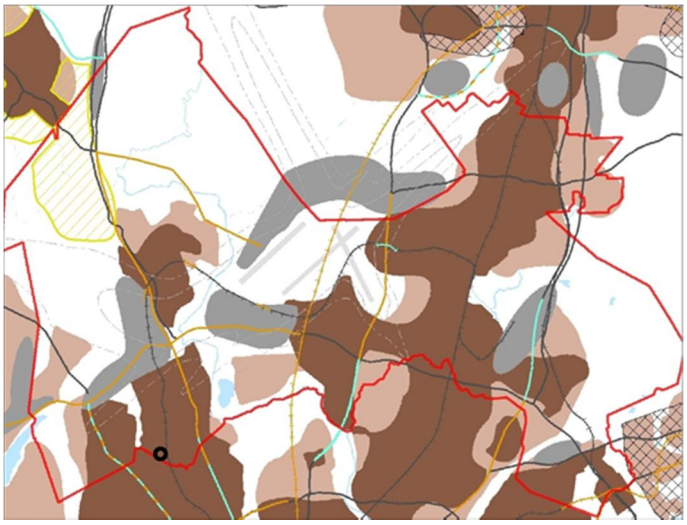
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (YM 8.11.2006 ja YM 30.10.2014) alue sijoittuu välittömästi keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle ja se on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Alue sijaitsee seutuliikenteen radan läheisyydessä.

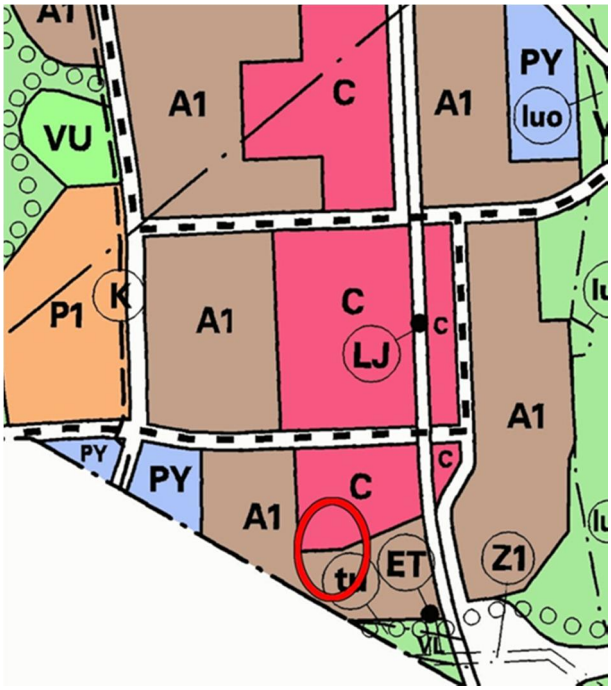
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

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.

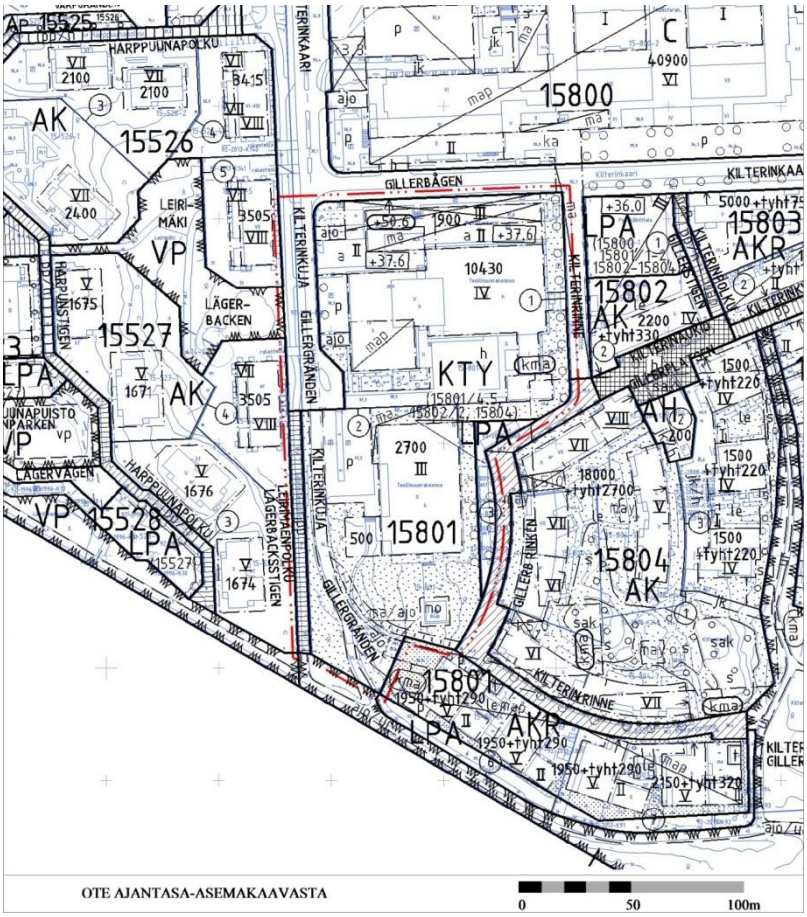
Yleiskaava



Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pääosin tehokkaan asumisen alueella (A1) ja pohjoisosaltaan keskustatoimintojen alueella (C). A1-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. C-alueelle voi sijoittua toimisto- liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja.

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

Asemakaava



Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001820 kortteli 15801 on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Toimitilarakentamisen korttelialue on tarkoitettu toimistorakentamiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakentamiselle.

Tontin 1 osalta kaavamuutos koskee vain tontin eteläosaa, jota koskevat kaavamerkinnät ”alueen

sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue” sekä ”istutettava alueen osa”. Kaakkoiskulmaa koskee merkintä kma, kallioon rakennettavan maanalainen tila.

Tontin 2 (varsinainen kaavamuutosalue) länsiosaan sijoittuu Kilterinkujan eteläosa ja ajoyhteys

Kilterinmäen maanalaiseen pysäköintiin. Tontin länsipuolella on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Leirimäenpolku. Tontin luoteisosassa on pysäköimispaikka. Tontin eteläosaan saa sijoittaa maston. Tontin 2 rakennusoikeus on 3200 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku III.

Tontti 3 on autopaikkojen korttelialue.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 hakemus kaavamuutostyöstä korttelin 15801 tontille nro on kirjattu saapuneeksi 7.4.2014. Kaavoitus tuli vireille 12.2.2015. Kaavamuutos on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuosina 2015 ja 2016 numerolla 002243.

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.
MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002243 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 12.2.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 20.3.2015 mennessä jätettiin 9 kirjallista mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemistilaisuus järjestettiin 26.2.2015 Kilterin koululla. Asukastilaisuuteen osallistui 8 henkilöä.

Kirjalliset mielipiteet antoivat Helsingin Seudun Liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto, Vantaan Energia, As Oy Vantaan Kilterinlinna (kaksi mielipidettä) sekä kolme asukasmielipidettä.

Helsingin Seudun Liikenne (HSL) toteaa mielipiteessään, että alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet niin Vantaan sisäisesti kuin myös runkolinja 560 aloittaessa liikennöinnin (elokuussa 2015) Itä-Helsinkiin. HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista hyvänä asiana, jotta sekä olemassa oleville että uusille palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vantaan kaupunginmuseo tuo esiin, että kaavamuutosalueella tontilla 1 (Kilterinkuja 2) sijaitsee vuonna 1983 rakennettu tuotantorakennus, joka ei nuoren ikänsä vuoksi ole ollut mukana alueella tehdyissä inventoinneissa. Rakennuksen kohdalla asemakaava ei tule muuttumaan, eikä kaupunginmuseolla ole tällä hetkellä suojelutavoitteita kyseisen rakennuksen suhteen. Tontilla 2 (Kilterinkuja 4) sijaitsee vuonna 1979 valmistunut entinen Imatran Voima Oy:n toimitilarakennus sekä antennimasto. Rakennus on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2006), jossa se on saanut luokitustunnuksen A2. Kaavamuutos vahvistuessaan sallii kyseisen rakennuksen ja antennimaston purkamisen. Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkijat ovat käyneet paikan päällä 4.11.2014. Käynnin tuloksena todettiin, että kohteiden rakennusperintöarvot eivät ole riittävät asemakaavasuojeluun. Vantaan kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriperinnön osalta.

Museovirasto tuo esiin, että kaavamuutosalueella on aiemmin sijainnut muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Kilteri (mj. rek. nro 92010045). Kyseessä on kivikautinen asuinpaikka, jonka paikalla on tehty arkeologisia tutkimuksia vuosina 1973-1974. Tutkimusten jälkeen kohde on poistettu rauhoitettujen kohteiden rekisteristä ja sen paikalle on rakennettu toimistorakennus ja pysäköintialue. Alueen rakentamiselle ei siten enää nykyisin ole muinaismuistolain asettamaa estettä.

Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Suunnittelualueelle tarvitaan uusi muuntamo. Suunnittelualueella sijaitsee myös Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia ja niiden sijainti tulee huomioida.

As Oy Vantaan Kilterinlinna tuo esiin, että kevyen liikenteen yhteys Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle tulee toteuttaa, se monipuolistaisi kevyen liikenteen yhteyksiä Kilterinmäeltä lännen suuntaan. Moottoriajoneuvoilla ajaminen kevyen liikenteen väylällä tulisi estää rakenteellisin ratkaisuin. Toiveena on, että uudisrakentaminen kytkeytyy osaksi Kilterinmäkeä. Toisessa mielipiteessä esitetään, että Kilterinkujan yhteyteen tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa lyhytaikaista pysäköintiä ja vieraspysäköintiä.

Asukasmielipiteistä yhdessä tuotiin esiin huoli siitä, että asemakaavan muutos aiheuttaa liian isoja muutoksia nykyiseen ympäristöön ja vaikuttaa omistusasuntojen hintaan. OAS-vaiheen luonnoksessa huolestutti tontille 2 esitettyjen rakennusten korkeus ja varjostava vaikutus Kilterinrinteen itäpuolella oleviin asuntoihin. Uudisrakentamisen toivottiin sijoittuvan etäämmälle ja olevan matalampaa. Toisessa mielipiteessä esitettiin huoli siitä, että OAS-vaiheen luonnoksessa tontin 2 luoteiskulmaan, Kilterinkujan varteen esitetty viisikerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu liian lähelle Kilterinkuja 5:ssä olevia asuntoja. Kolmannessa mielipiteessä esitettiin, että Kilterinkujaa tulisi leventää 5-6 metrillä, jotta Kilterinrinteen ja Kilterinkujan nykyinen auto- ja kevyt liikenne olisi sujuvaa ja talvisin katualueella olisi riittävä tila auratulle lumelle. Kilterinmäellä on tarve n. 30 vieraspysäköintipaikkalle. Mielipiteessä tuodaan myös esiin huoli kaupunkirakenteen tiivistämisen ja rakennusoikeuden nostamisen mahdollisista vaikutuksista nykyisestä noin nelinkertaiseksi ja ehdotetaan, että suunnitelmassa korkein kerroskorkeus tulisi rajata viiteen – kuuteen kerrokseen.

26.2.2015 järjestetyssä asukastilaisuudessa keskustelussa nostettiin esiin asioita liittyen kaavamuutosten vireille tulosta tiedottamiseen, rakentamisen tehokkuuteen, Myyrmäen alueen palveluihin, Kilterinmäen pysäköintiin, yleisesti liikenteeseen sekä asumiseen liittyen.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

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.

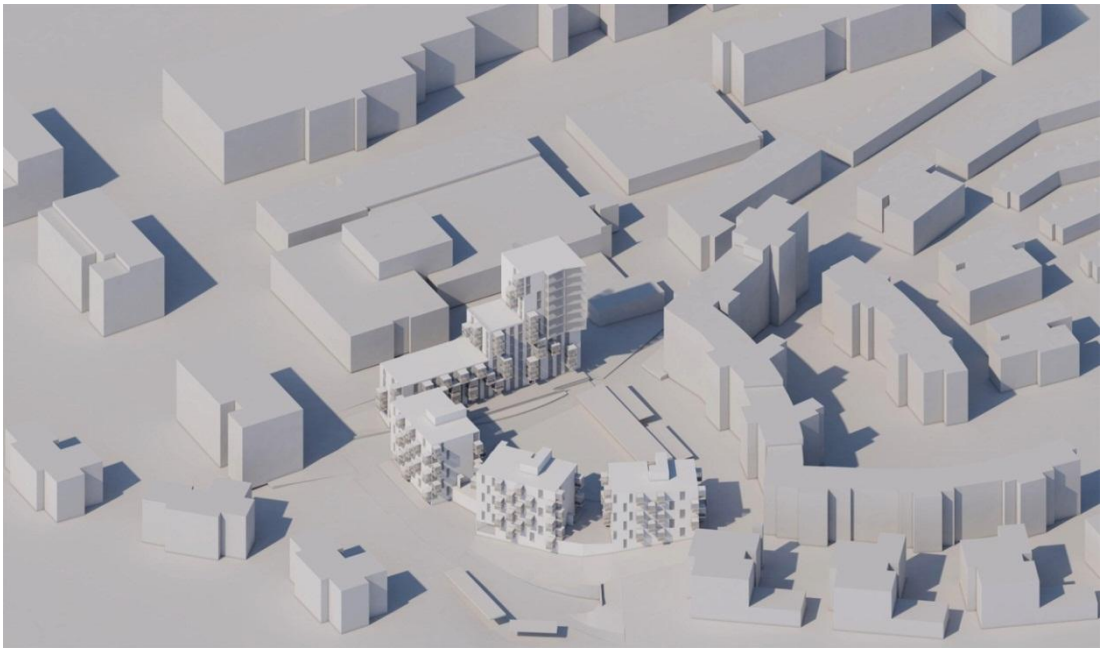
3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, ympäristöön sopiva, maakunta- ja yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen Myyrmäen aseman ja palveluiden välittömään läheisyyteen.

3.5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN RATKAISU

Asemakaavaratkaisua on työstetty yhteistyössä kaavamuutoksen hakijan ja suunnittelijan kanssa suunnittelun aikana. Kaavaratkaisua on kehitetty huomioiden ympäröivä kaupunkirakenne, maasto ja kasvillisuus sekä osallistumis- ja arviointivaiheessa saadut mielipiteet uusien rakennusten sijoittumisesta.

Kilterinkujan puolella asuinkerrostalojen sijoittumista ja korkeutta on tutkittu osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheesta ja löydetty ratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu mahdollisimman väljästi Kilterinkuja 5 asuinkerrostaloon nähden. Kilterinrinteen puolella laaja piha-alue ja rakennusten sijoittuminen tontin länsiosaan mahdollistaa lähes kaikista olemassa olevista asunnoista edelleen laajan näkymän. Pysäköinnin ratkaiseminen rakenteellisesti mahdollistaa laajan maanvaraisen piha-alueen, johon on mahdollista rakentaa valoisa, vehreä ja monipuolinen korttelipiha.



Kuva 3D-mallista, lintuperspektiivi etelänsuunnasta, A-Konsultit Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen KTY toimitilarakennusten korttelialue tontin 2 osalta asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontilla 2 olemassa oleva rakennus ja masto puretaan ja alueelle rakennetaan asuinkerrostaloja. Asuinrakennusten korttelialueella kerrosluku vaihtelee neljästä kerroksesta enimmillään kahteentoista kerrokseen. Korttelialueen keskelle sijoittuu korttelin yhteinen piha-alue.

Kaavamuutosalueen pohjoisosa, tontin 1 alue, säilyy toimitilarakennusten korttelialueena ja sitä koskevat muutokset koskevat tontin eteläosaa, johon muodostetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, Bräntilänpolku sekä Kilterinkujan katualueen laajentamista tontin 1 luoteiskulmassa ja Kilterinrinteen puolella tontin 1 kaakkoiskulmassa näkemäalueiden parantamiseksi.

Tontin 2 osalta Kilterinkujan jatke muutetaan LPA autopaikkojen korttelialueeksi. Ajoyhteys Kilterinmäen pysäköintiluolaan, korttelin 15801 eteläosien tonteille 4 ja 5 sekä Kilterinmäen itäpuolella sijaitsevalle muuntoasemalle säilyy. Korttelialueelle saa sijoittaa autopaikkoja.

Kilterinrinteen puoleisen LPA autopaikkojen korttelialueen sekä tontin rajat muuttuvat. Pohjoisosaan muodostetaan uusi Bräntilänaukio. LPA korttelialuetta laajennetaan eteläosassa. Olemassa olevien autopaikkojen lukumäärä säilyy.

Uusi kevyen liikenteen katualue, Bräntilänpolku, muodostaa sujuvan itä-länsi suuntaisen yhteyden Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK, 0,67 ha. Rakennusoikeus on 10 700 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,67.
Autopaikkoja:

- asuminen 1 ap/130 k-m^2

- palvelu- ja myymälätilat 1 ap/35 k-m^2
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/30 k-m^2

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY, 0,99 ha. Rakennusoikeus on 10 430 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,08.

Autopaikkoja:
- Laboratorio-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja palvelutilat 1 ap/70 k-m^2
- pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp/200 k-m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset täydentävät ympäröivän Kilterinmäen asuinaluetta ja kaupunkirakennetta.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, olevan puuston säilyttämisestä ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.

Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä on selkeytetty ja parannettu.

Asemapiirros, A-Konsultit Oy

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Nykyinen korttelin 15801 tontti 2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Rakennusoikeus on yhteensä 10 700 kerrosneliömetriä.

Kortteli muodostuu Bräntilänaukioon ja Bräntilänpolkuun rajautuvasta lamellitalosta,jonka kerrosluku on enimmillään kaksitoista kerrosta Bräntilänaukion puolella ja neljä kerrosta Kilterinkujan puolella sekä Kilterinkujan puolella kolmesta rinteeseen sijoittuvasta viisikerroksisesta pistetalosta. Kilterinrinteen puolella korttelia rajaa viherkattoinen talousrakennus, jonka suunnittelu ja toteutus tulee tehdä samanaikaisesti Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen muutosten kanssa, jotta muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelin katutason julkisivujen ilmeen ja jäsentelyn tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja mittakaavaltaan inhimillistä. Korttelin kivijalkakerroksen tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla paikalla muurattua tiiltä, muilta osin pääasiassa värillistä rappausta. Näkyviä elementtisaumoja julkisivuissa ei sallita.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Kilterinkujan puoleisten pistetalojen pohjoiskulmiin sekä Bräntilänaukion länsipuolelle sijoittuvan tornitalon julkisivuun tulee toteuttaa kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

Rakennukset rajaavat korttelin, jonne muodostuu suuri, maanvaraisesti rakennettava sisäpiha. Piha on suunniteltava ja toteutettava toiminnoiltaan ja kasvillisuudeltaan yhtenäisenä kokonaisuutena ja koko korttelin yhteisenä. Piha-alueelle on istutettava myös suureksi kasvavia puita. Korttelialueen hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisia hulevesien viivyttämisen alueita.

Korttelin piha-alueen kaakkoisosassa on säilytettävä avokallio. Avokallio tulee liittää pihaan ja rakennuksiin viimeistellysti. Avokallion itäpuolella on alue, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita. Puut tulee suojata rakentamisen aikana.

Korttelin eteläosaan on osoitettu puistomaisesti kehitettävä alueenosa. Alueella olevaa puustoa on säilytettävä ja puut on rakentamisen aikana suojattava.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa Bräntilänpolun varrella olevan asuinkerrostalon alle, kahdessa kerroksessa olevaan pysäköintilaitokseen. Ajoliittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Bräntilänpolun pohjoispuolelta sekä Kilterinkujalta LPA-korttelin pohjoisosasta. Pysäköintilaitoksessa on varauduttava sähköautojen latauspisteisiin. Korttelin autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkujan puoleiselle LPA-korttelialueelle ja Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin.

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialueella säilyy voimassa olevan kaavan nro 001820 määräykset ja toiminnot. Uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio erottavat toimitilarakennusten korttelialueen omaksi korttelikseen, jonka uusi korttelinumero on 15809. Muutoksia korttelialueen ja tontin rajoihin tulee uusien katualueiden johdosta sekä katualueen laajentamisen näkemäalueiden parantamiseksi korttelialueen kaakkois- ja luoteiskulmissa.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa korttelin 15801 asuinkerrostalojen pysäköintipaikoista on mahdollista sijoittaa Kilterinkujan puoleiselle autopaikkojen korttelialueelle. Sen kautta on myös ajoyhteys Kilterinmäen maanalaiseen pysäköintiluolaan sekä korttelin 15801 tonteille 4 ja 5. Lisäksi korttelialueen kautta sallitaan energialaitoksen suurmuuntajien kuljetus ja huoltoajo Kilterinmäenpuiston itäpuolella sijaitsevalle muuntoasemalle.

Kilterinrinteen puoleisen autopaikkojen korttelialueen ja tontin rajausta on muutettu. Korttelialueen autopaikkojen määrä säilyy ennallaan. Muutokset kyseisellä korttelialueella suunnitellaan ja toteutetaan samanaikaisesti AK-korttelialueelle sijoittuvien rakennusten kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Liikennealueet

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on Kilterinkaaren, itäpuolella Kilterinrinteen sekä länsipuolella Kilterinkujan ja Leirimäenpolun katualueet. Alueelle muodostetaan uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio, jotka jakavat nykyisen korttelin 15801 kortteleiksi 15801 ja 15809. Kilterinkujan ajoradan levennystarpeen johdosta katualue laajenee Kilterinkaaren ja Kilterinkujan risteysalueella noin 10 m^2.

4.4 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.

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 Myyrmäen keskustan eteläosaa sekä raideliikenteen aseman ympäristöä. Tämä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 180 kappaletta arviolta noin 240 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Kilterinmäen länsiosaan. Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan toimitilarakennuksen purkamisen ja sen myötä asumisen täydennysrakentamisen n. 600 metrin etäisyydelle Myyrmäen asemasta ja olemassa olevista palveluista.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää Kilterinmäen asuinkerrostalopainotteista, tiivistä ja värikästä kaupunkikuvaa. Mittakaava on pyritty sovittamaan ympäröivään rakenteeseen, kuitenkin niin että kortteli muodostaa uuden, modernin kerroksen. Korttelin keskelle muodostuu suuri, yhteinen piha-alue.

Asemakaavan muutos toteutuessaan mahdollistaa enimmillään 12-kerroksisen asuinkerrostalon, joka tulee olemaan Kilterinmäen korkein rakennus sekä viisikerroksisia pistetaloja, jotka rajaavat Kilterinkujan. Uudisrakennukset on sijoiteltu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen nähden niin, että ne edelleen mahdollistavat pitkiä näkymiä olemassa olevista asunnoista.

Arkkitehdin näkemys kortteliin, lintuperspektiivi kaakosta, A-Konsultit.

Asuminen

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Kilterinmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueella on tulossanoin 180 kappaletta asuntoja ja noin 240 uutta asukasta, jos asumisväljyys on noin 50 k-m^2 /asukas. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Arkkitehdin näkemys, näkymä korttelin sisäpihalta luoteeseen, A-Konsultit.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy korttelin 15809 toimitilarakennus ja sen työpaikat. Uusia työpaikkoja alueelle ei kaavamuutoksen myötä tule. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolisuuteen.

Myyrmäen alueen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Maankäytön tehostaminen ja asumisen lisääminen Myyrmäen keskustan lähellä ja olemassa olevia kunnallisteknisiä rakenteita hyväksikäyttäen on järkevää ja taloudellista. Alue on erittäin hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen saavutettavuuden piirissä.

Kaavamuutoksessa on esitetty uutta katua noin 60 metrin matkalta sekä pieni aukio. Nämä alueet luovutetaan kaupungille ja niiden rakentaminen kustantaa arviolta noin 100 000 euroa. Muuta kunnallisteknistä rakentamista ei tarvita. Sähkömuuntamo tulee siirtää uuteen paikkaan.

Hakija osallistuu kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin kaksi miljoonaa euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 180 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Bräntilänpolku, uusi kevyen liikenteen katualue muodostaa turvallisen yhteyden lännen suuntaan myös Kilterinmäen koko alueelta. Uudisrakennukset rajaavat kortteliin suuren piha-alueen, joka on maanvaraisena mahdollista rakentaa vehreäksi ja turvalliseksi, leikille ja oleskelulle varatuksi alueeksi. Kaavamuutos ei katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä.

Liikenne

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy jonkin verran keskustan pääkatuverkossa painottuen lähinnä Rajatorpantielle. Uuden asumisen tuottamalla liikenteellä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen katuverkon toimivuuteen. Kilterinkujan toimivuutta tulee kuitenkin parantaa leventämällä katua nykyisestä 4,5 metristä mahdollisuuksien mukaan 5,0-5,5 metriin.

Alueen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Joukkoliikenteen riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälit myös tulevaisuudessa.

Uusien asuntojen huoltoajo tapahtuu Kilterinrinteen kautta ja pysäköintiin ajo Kilterinkujan kautta. Suurin osa pysäköintipaikoista on sijoitettu Kilterinkujan päässä sijaitsevan asuinrakennuksen pohjakerroksiin. Loput pysäköintipaikoista sijaitsee Kilterinkujan jatkeena olevalla LPA-alueella.

Kaavamuutos sisältää uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun, Bräntilänpolun, sekä uuden aukion, Bräntilänaukion. Yhdessä ne parantavat alueen jalankulku- ja pyöräilyverkkoa täyttämällä Kilterinkujan ja Kilterinrinteen väliltä puuttuvan yhteyden.

Vesihuolto

Uudet asuinkerrostalot voivat liittyä nykyisiin vesihuoltolinjoihin Kilterinkaarella tai Kilterinkujalla. Kilterinkujalla yleinen jätevesiviemäri sijaitsee uutta asuintonttia pohjoisemmassa Kilterinkaaren risteyksessä. Vaihtoehtoisesti asuinrakennukset voidaan liittää Kilterinkaaren yleisiin jätevesiviemäreihin. Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin vesihuoltoverkostoihin, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään tontilla sadepuutarhoissa. Viivytyksen jälkeen suurin osa hulevesistä johdetaan Kilterinkujan hulevesiviemäriin. Niiltä osin kuin maasto viettää etelään, eikä vesiä saada pumppaamatta Kilterinkujan viemäriin, ohjataan vedet Helsingin suuntaan.

Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 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. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueelle ei nykyisellään kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Asemakaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

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 heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. . Kaavamuutoksen toteuduttua piha-alue tulee olemaan maanvarainen, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Sito on laatinut hulevesisuunnitelman suunnittelualueelle 2016.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla, joka laskee päästöt 50 vuoden aikajaksolla. KEKO arvioi myös kaavan kokonaisekotehokkuutta, joka muodostuu kasvihuonekaasupäästöjen määrästä, luonnonvarojen käytöstä ja luontovaikutuksista. Laskenta huomioi nykyisten rakennusten purkamisen sekä uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella. Laskenta rajattiin koskemaan vain kaavamuutoksen eteläosan suunnitelmaa (tontti 2), koska muutokset maankäytössä kohdistuvat siihen.

Suunnitelman toteuttamisen aiheuttamat päästöt ovat noin 21 192 tonnia hiilidioksidia 50 vuoden aikajaksolla eli noin 423 t CO^2 vuodessa. Päästöistä valtaosan aiheuttavat rakennusten energiankulutus (36 %), rakennusten rakentaminen ja ylläpito (32 %) sekä henkilöliikenne (31 %). Infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 1 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun hyvin pieni.

Yhteenvetona; kaava eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen, ja tukee siten ekotehokasta kaupunkirakennetta. Lisäksi käyttövaiheen kasvihuonekaasupäästöjä on mahdollista vähentää edistämällä vähäpäästöistä liikennettä ja uusiutuvaa energiaa. Kaavamääräykset edellyttävätkin sähköautojen latauspisteisiin varautumista ja aurinkoenergian huomioimista kattomuotojen suunnittelussa.

Laskentaraportti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutosalueelle sijoittuvalle uudelle kevyenliikenteen yhteydelle on annettu kaavamuutoksessa nimi: Bräntilänpolku ja uudelle toriaukiolle nimi: Bräntilänaukio. Nimet perustuvat Kilterinmäen vanhaan nimeen Bräntilbacka ja Bräntilä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on hyväksynyt nimet kokouksissaan 15.2.2016 ja 8.6.2016.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Kaavamuutos saanee lainvoiman aikaisintaan alkuvuodesta 2017. Kaavamuutoksen mukaisen hankkeen toteuttaminen voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja alueella voimassa olevat toimitilojen vuokrasopimukset ovat päättyneet vuoden 2019 alussa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo:		
	Antti Pyötsiä	projektijohtaja
Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy:	Jyrki Iso-Aho	arkkitehti, toimitusjohtaja
	Riitta Tuomisto	arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
	Anna-Mari Kangas	kaavasuunnittelija
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
	Susanna Paavola	rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä huhtikuuta 2017.

Johanna Rajala
aluearkkitehti vs.

Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

7. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	26.08.2016
Kaavan nimi	002243 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.12.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	002243092
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1642	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4068	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,1642

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,1642**	**100,0**	**21130**	**0,98**	**0,0000**	**7500**
A yhteensä	0,6412	29,6	10700	1,67	0,6412	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9699	44,8	10430	1,08	-0,9100	-3200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5531	25,6	0		0,2688	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	**0,4098**	**18,9**	**0**	**0,1735**	**0**

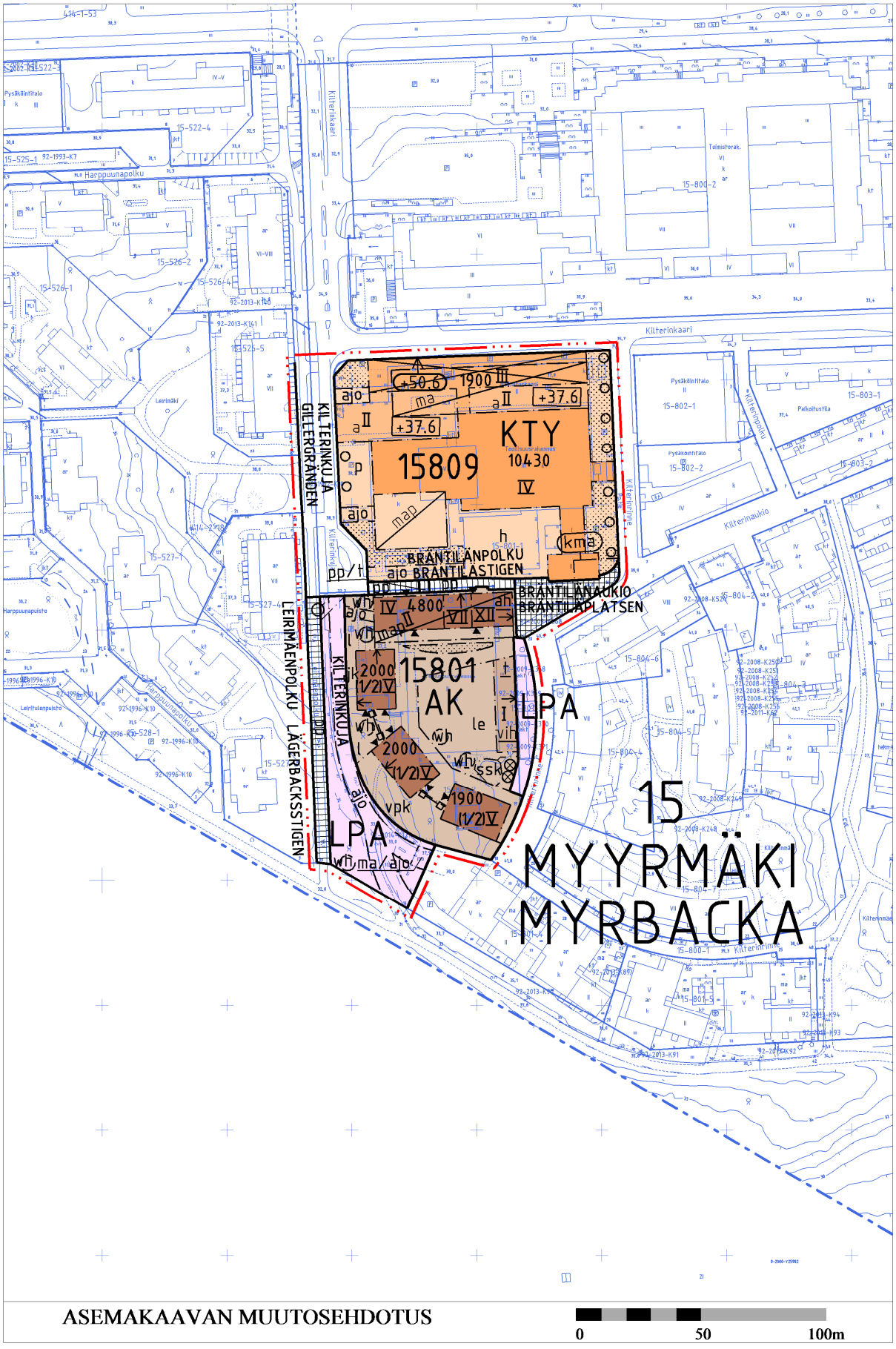
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,1642**	**100,0**	**21130**	**0,98**	**0,0000**	**7500**
A yhteensä	0,6412	29,6	10700	1,67	0,6412	10700
AK	0,6412	100,0	10700	1,67	0,6412	10700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9699	44,8	10430	1,08	-0,9100	-3200
KTY	0,9699	100,0	10430	1,08	-0,9100	-3200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5531	25,6	0		0,2688	0
Kadut	0,1684	30,4	0		0,0050	0
Katuauk./torit	0,0566	10,2	0		0,0566	0
Kev.liik.kadut	0,0868	15,7	0		0,0268	0
LPA	0,2413	43,6	0		0,1804	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	**0,4098**	**18,9**	**0**	**0,1735**	**0**
ma	0,1437	35,1	0	-0,0265	0
ajo/ma	0,0030	0,7	0	0,0000	0
map	0,2631	64,2	0	0,2000	0

8.


KILTERINKUJA
GILLERGRÄNDEN
KTY
15809
10430
+50.6
1900 III
+37.6
ajo
ma
map
p
h
kma
BRANTILANPOLKU
ajo BRANTILÅSTIGEN
BRANTILANAUKIO
BRANTILAPLATSEN
IV 4800
VII XII
15801
AK
2000
(1/2)IV
1900
(1/2)IV
LPA
vpk
ssk
wh
ma/ajo
LEIRINÄENPOLKU LÄGERBACKSSTIGEN
KILTERINKUJA
Kilterinkaari
Kilterinpolku
Kilterinaukio
Harppuunapolku
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002243	19.4.2017	682491 1 / 5

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

KILTERINKUJA 4

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kortteli 15809 ja osa korttelia 15801 sekä katu- ja torialuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 15801 sekä katualuetta.)

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen

GILLERGRÄNDEN 4

Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarteret 15809 och del av kvarteret 15801 samt gatu- och torgområde.
(En del av kvarter 15801 samt gatuområden i den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva
Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista ja siinä tulee huomioida Kilterinmäen olemassa oleva kokonaisuus.

Katujulkisivujen puolelta kortteli tulee rajata rakennusmassoin ja muurirakentein kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Rakenteellisten aitojen, muurien ja talousrakennusten tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Korttelista on rakennettava kokonaisuus.

Korttelin länsiosan pistetalojen kadunpuoleiset pohjoiskulmat sekä tornitalon Bräntilänaukion puoleinen julkisivu tulee suunnitella siten, että niihin toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinnekohta.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Bräntilänpolun ja Bräntilänaukion katutason julkisivut sekä jalankulkureiteille sijoittuvat maantasojulkisivut tulee jäsennellä siten, että katutasoon muodostuu inhimillisen mittakaavan kannalta sekä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kivijalkakerros, joka antaa avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Bräntilänaukion katutasossa yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan ja ne tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan.

Bräntilänpolun varteen sijoittuva pysäköintilaitoksen julkisivu tulee sopia asuinrakennuksen arkkitehtuuriin.

Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Parvekkeiden kaiderakenteesta yli puolet tulee olla peittävää pintaa.

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet, kuten aurinkopaneelit tulee integroida luontevasti korttelin arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Rakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla paikalla muurattua tiiltä, muilta osin pääasiassa värillistä rappausta. Julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur och stadsbild
Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ och beakta den befintliga helheten i Gillerbacken.

Vad gäller gatufasaderna ska kvarteret genom byggnadsmassor och murkonstruktioner avgränsas på ett högklassigt med avseende på stadsbilden. De strukturella stängslen, murarna och ekonomibyggnaderna ska hänga ihop med kvarterets helhetsarkitektur och förverkligas genom att högklassiga och hållbara material används.

Kvarteret ska byggas som en helhet.

Punkthusens norra hörnpartier mot gatan i kvarterets västra del samt tornhusets fasad mot Bräntiläplatsen ska planeras så att de förverkligas som ett blickfång i stadsbilden.

Utrymmena mellan byggnaderna ch gatuområdet ska stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Fasaderna i gatuplanet mot Bräntilästigen och Bräntiläplatsen samt de fasader i markplanet som gränsar till fotgängarstråken ska disponeras så att det i gatuplanet skapas ett våningsplan i stenfoten med mänskliga dimensioner, vilket håller en hög standard både arkitektoniskt och med avseende på stadsbilden, och ger ett öppet och funktionellt uttryck.

De gemensamma utrymmena i gatuplanet mot Bräntiläplatsen ska med stora fönster öppnas upp mot gaturummet och förenas funktionellt med torgets gaturum.

Parkeringsanläggningens fasad mot Bräntilästigen ska passa ihop med bostadsbyggnadens arkitektur.

Balkongerna får överskrida byggytan. Balkongerna ska vara inglasade. Av balkongernas räckkonstruktion ska över hälften vara sluten yta.

Vid v al av takformer och takvinklar ska man beakta placeringen av solpaneler och gröntak. Tekniska anordningar för energiproduktion, t.ex. solpaneler, ska på ett naturligt sätt integreras i kvarterets arkitektur och markanvändning.

Det huvudsakliga materialet i byggnadernas fasader ska utgöras av tegel som murats på platsen, till övriga delar huvudsakligen av färgad puts. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Bräntilänaukioon ja Bräntilänpolkuun rajautuvaan asuinrakennukseen tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon on oltava helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Jätehuolto-, pysäköinti- , kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontti- ja korttelirajojen estämättä.

Niiltä osin, kun kortteliin sijoittuvan pysäköintilaitoksen kansi ja julkisivut ovat maan päällä, ne tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen laadukkaita materiaaleja ja istutuksia.

Pysäköintilaitoksen kannen päälle sijoittuvat asuntopihat on rajattava muuri- tai pergolarakentein.

Pysäköintilaitokseen johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana korttelin osana.

Rakennusoikeus
Asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestösuojatiloja.

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Rakennusten ensimmäinen kerros tulee ah-merkinnällä varustetussa osassa rakentaa vähintään osittain muita kerroksia korkeammaksi tilaksi siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan.

Asukas- ja yhteistiloja, kuten polkupyörävarastoja, irtaimistovarastoja, lastenvaunuvarastoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman, jos ne sijoittuvat katutasoon.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tilat tai liiketilat tulee toteuttaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Rakennusoikeuden lisäksi saa kerrosluvun estämättä rakentaa asukkaiden yhteisiä tiloja ja saunatiloja.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/130 k-m²
palvelu- ja myymälätilat	1 ap/ 35 k-m²

AK-korttelin autopaikat tulee pääasiassa sijoittaa korttelissa 15801 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Korttelin autopaikkoja saa sijoittaa myös kalliopysäköintitiloihin ja /tai korttelin 15801 Kilterinkujan puoleiselle LPA-alueelle.

Ajoliittymä korttelissa 15801 olevaan pysäköintilaitokseen tulee järjestää Bräntilänpolun pohjoispuolelta sekä Kilterinkujalta LPA-korttelin pohjoisosasta.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:
Polkupyöräpaikkoja AK-korttelissa tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Piha ja kasvillisuus
Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. 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.

Byggnadernas ingångar ska tydligt framträda med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning.

I den bostadsbyggnad som gränsar mot Bräntiläplatsen och Bräntilästigen ska i markplanet reserveras utrymme för en transformator. Transformatorn ska vara lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbrum samt befolkningsskydd får placeras utan att kvarters- och tomtgränserna utgör ett hinder.

Till de delar där däcket och fasaderna som tillhör den parkeringsanläggning som placeras i kvarteret ligger över marknivå ska de planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret med användning av högklassiga material och planteringar.

De gårdsplaner som tillhör bostäder och som förläggs ovanpå parkeringsanläggningens däck ska avgränsas genom mur- eller pergolakonstruktioner.

De förbindelser som leder till parkeringsanläggningen ska planeras som en naturlig del av kvarteret.

Byggrätt
Tilläggsbyggrätter för boende dimensionerar inga bil- och cykelplatser eller skyddsrum.

En parkeringsanläggning får byggas utöver byggrätten. Dess omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Byggnadernas första plan ska i den del som försetts med beteckningen ah byggas så att det åtminstone delvis är högre än de övriga våningsplanen för att möjliggöra de tekniska installationer som förutsätts i affärs- och servicelokaler.

Invånarlokaler och gemensamma utrymmen, såsom cykelförråd, lösöresförråd, barnvagnsförråd och tekniska utrymmen får byggas utöver den ordinarie byggrätten. Utrymmena ska förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck, ifall de förläggs till gatuplan.

De utrymmen i gemensamt bruk som betjänar boendet eller affärslokalerna ska förverkligas utöver den ordinarie byggrätten.

Trapphusen ska ha dagsljusintag. Från varje trapphus ska det finnas en direkt utgång till den del av tomten som anvisats som lek- och vistelseområde. I trapphusen inräknas inte den del per våning och trapphus som överskrider 15 m²-vy i byggrätten under förutsättning att detta ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Utöver byggrätten får gemensamma utrymmen för invånarna och bastur byggas utan att våningstalet utgör något hinder.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m²-vy
service- och affärsutrymmen	1 bp/ 35 m²-vy

Bilplatserna i AK-kvarteret ska huvudsakligen placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 15801. Kvarterets parkeringsplatser får också placeras i parkeringslokaler i berget och/eller på LPA-området mot Gillergränden i kvarter 15801.

Körförbindelsen till den parkeringsanläggning som ligger i kvarter 15801 ska ordnas från Bräntilästigens norra sida samt från Gillergränden i LPA-kvarterets norra del.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Cykelplatser som ska byggas:
1 cp/30 m²-vy ska reserveras för cykelplatser i AK-kvarteret.

Gårdsplaner och växtlighet
I kvartersområdet ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelseytorna ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Vid gårdarnas planering ska de behov som användare i olika åldrar har beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De obebyggda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueelle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita sekä pensaita.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Hulevedet
Hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää viherkattoja. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

På det område som reserverats som lek- och vistelseområde ska det planteras träd som blir stora samt buskar.

Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.

Dagvatten
Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet. Dagvattnen ska infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i regnvattenavloppet. Vid hanteringen av dagvatten ska gröntak utnyttjas. Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueella saa olla laboratoriotoimintaa.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

Rakennuksien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Pysäköintipaikat tulee rajata reunakivellä istutusalueista. Reunakiven on oltava graniittia. Asvalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.

Huoltopihat on aidattava.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/200 k-m².

Korttelialueen autopaikat saa sijoittaa tontille, kalliopysäköintitiloihin ja/tai korttelin 15802 LPA-alueelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Laboratorio-, toimisto-, teollisuus-,
varasto- ja palvelutilat: 1 ap/70 k-m².
Asunto 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintää 0,8 ap/asunto

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Laboratorieverksamhet får ordnas på området.

På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetsskötseln.

Byggnaderna ska till sin arkitektur hålla hög standard.

Parkeringsplatserna ska med kantsten avgränsas från områdena med planteringar. Kantstenen ska vara av granit. Asfaltytorna ska delas in med stenläggningar.

Servicegårdarna ska inhägnas.

På området ska reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Lättillgängliga cykelplatser ska reserveras åtminstone 1 st./200 m²-vy.

Kvartersområdets parkeringsplatser får placeras i parkeringslokaler i berget och/eller på LPA-området i kvarter 15802.

Minimiantalet bilplatser:
Laboratorie-, kontors-, industri-,
lager- och servicelokaler: 1 bp/70 m²-vy.
Bostäder 1 bp/90 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kilterinkujan puoleisella LPA-korttelilla hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää viherkattoja. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

Kilterinkujan puoleinen LPA-korttelialue tulee käsitellä kaupunkimaisena katutilana. Korttelialueelle rakennettaviin autokatoksiin on toteutettava viherkatto.

Kilterinkujan puoleisella LPA-korttelialueella sallitaan ajo maanalaiseen pysäköintiluolaan ja huoltoajo, ajo korttelin 15801 tonteille 4 ja 5. Lisäksi alueen kautta saa kuljettaa energialaitoksen suurmuuntajia.

Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen autokatokset tulee suunnitella ja toteuttaa AK-korttelin talousrakennuksen kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäisenä ja korkeatasoisena kokonaisuutena.

Kilterinrinteen puoleiselle LPA-korttelialueelle saa sijoittaa enintään 15 pysäköintipaikkaa, joita ei saa sijoittaa rakennuksiin. Muilta osin alue on istutettava. Pysäköintipaikat on kivettävä ja rajattava reunakivellä kadusta ja istutusalueista.

Kvartersområde för bilplatser.

I LPA-området mot Gillergränden ska dagvattnen infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i regnvattenavloppet. Vid hanteringen av dagvatten ska gröntak utnyttjas. Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten.

LPA-kvartersområdet mot Gillergränden ska behandlas som ett urbant gaturum. De carportar som byggs i kvartersområdet ska förses med gröntak.

I LPA-kvartersområdet mot Gillergränden tillåts körning till den underjordiska parkeringsgrottan och servicekörning, körning till tomterna 4 och 5 i kvarter 15801. Dessutom får man via området transportera energiproduktionsanläggningens stortransformatorer.

I LPA-kvartersområdet mot Gillerbrinken ska carportarna planeras och byggas som en stadsbildsmässigt sammanhängande och högklassig helhet tillsammans med ekonomibyggnaden i AK- kvarteret.

På LPA-kvartersområdet mot Gillerbrinken får maximalt 15 parkeringsplatser placeras, dessa får inte förläggas till byggnader. Till övriga delar ska området förses med planteringar. Parkeringsplatserna ska stenläggas och avgränsas från gatan och planteringsområdena med kantstenar.

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.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

15

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

MYY

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

15801

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

KILTERINKUJA

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

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

2000

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.

4 / 5

(V2)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.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
+36.0	Pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema.	Högsta höjd för det översta planet i parkeringsanläggning.
+50.6	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.	Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
ah	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennus tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena kokonaisuutena Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen kanssa.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. Ekonomibyggnaden ska tillsammans med LPA-kvartersområdet mot Gillerbrinken planeras och förverkligas som en sammanhängande helhet som är högklassig med avseende på stadsbilden.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
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.
kma	Kallioon rakennettavan maanalaisen tilan raja. Alueelle saadaan sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja varastotiloja kahteen kerrokseen.	Gräns för utrymme som skall byggas i berg under jord. På området får placeras parkerings-, befolkningsskydds- och förrådsutrymmen i två våningar.
ma	Maanalainen tila.	Utrymme under markplanet.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
map II	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Rakennettava tukimuuri.	En stödmur som skall byggas.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.	Beteckningen anger att denna sida av byggnaden bör ha direkt utgång från trapphusen.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle on istutettava suureksi kasvavia puita ja pensaita.	För lek och utevistelse reserverad del av område. På området ska det planteras storvuxna träd och buskar.
l	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti. Alueelle on istutettava suureksi kasvava puu.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten. Del av tomten som ska förverkligas torglikt. På området ska ett träd som blir stort planteras.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
	Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.	Del av område med för stadsbilden värdefulla träd som skall skyddas. På området är endast för landskapsvården nödvändiga åtgärder tillåtna. Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.
ssk	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää. Avokallio tulee liittää pihaan ja rakennuksiin viimeistellysti.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. Berget i dagen ska anknytas till gårdsplanen och byggnaderna på ett genomfört vis.
vpk	Puistomaisesti kehitettävä alueen osa. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana. Alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja. Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.	Del av område som skall utvecklas som park. Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet. Områdesdel där det finns enstaka träd som är viktiga för stadsbilden och ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området. Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
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.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.

5 / 5

ajo/ma	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

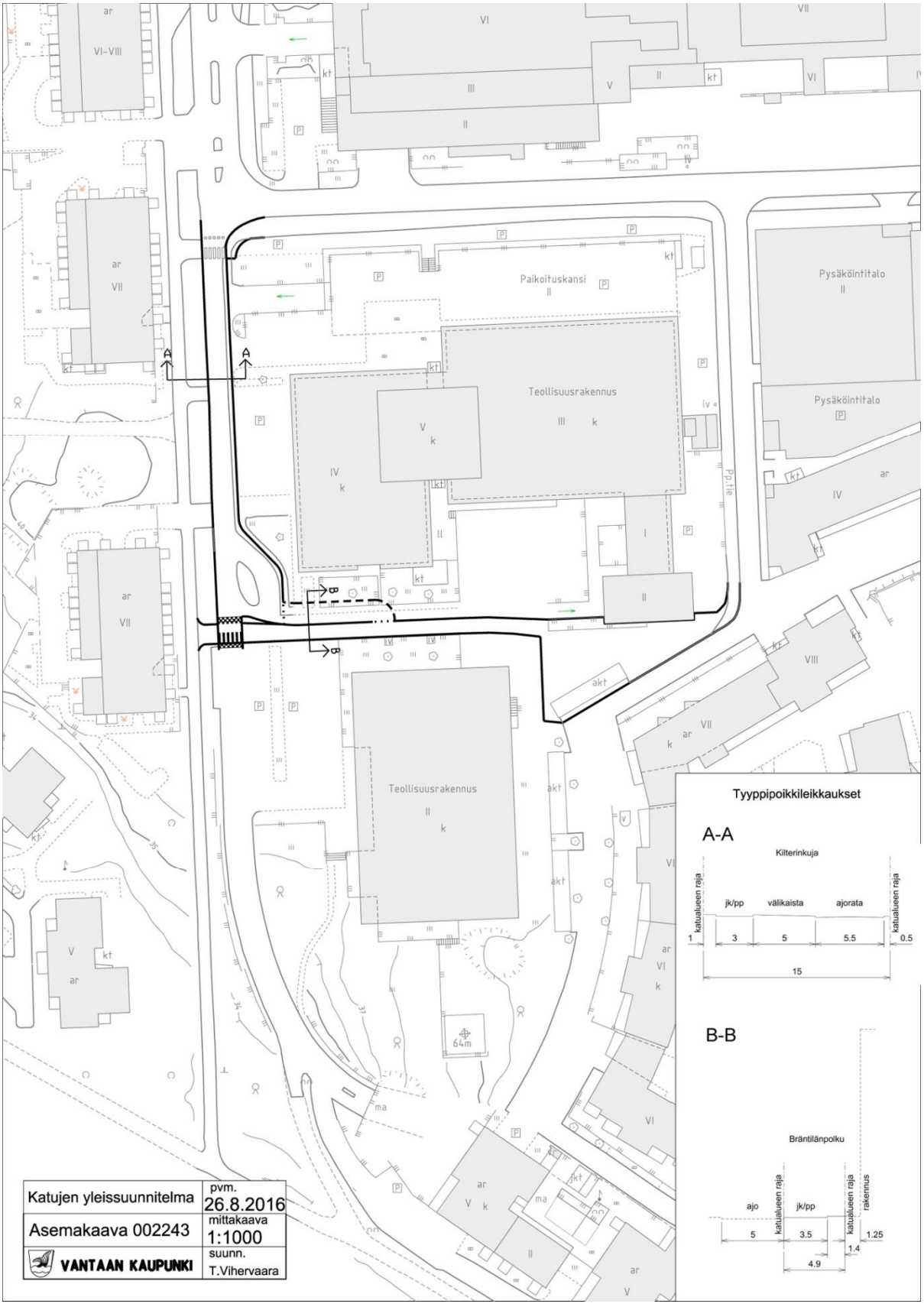
Mätningsavdelningen

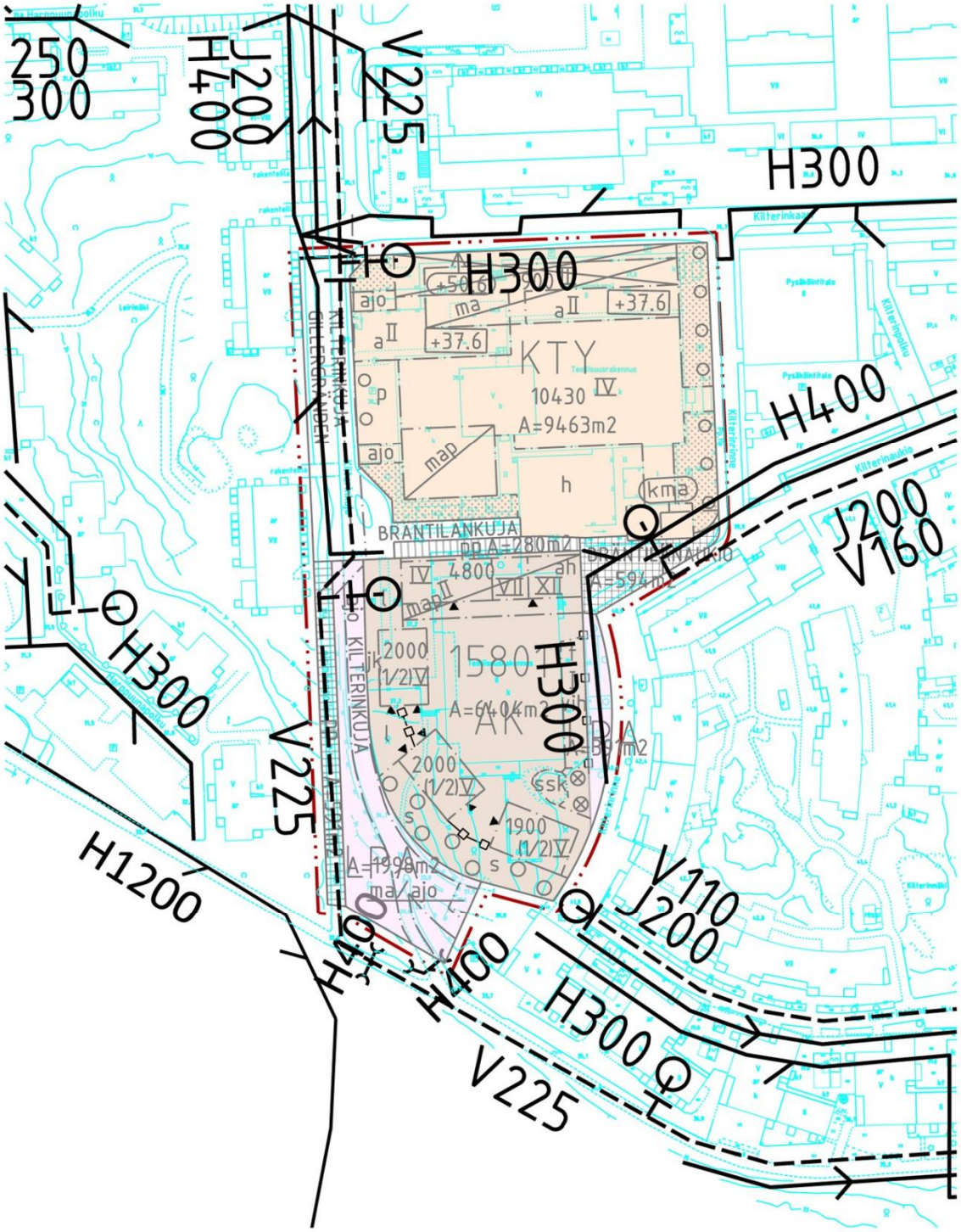
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

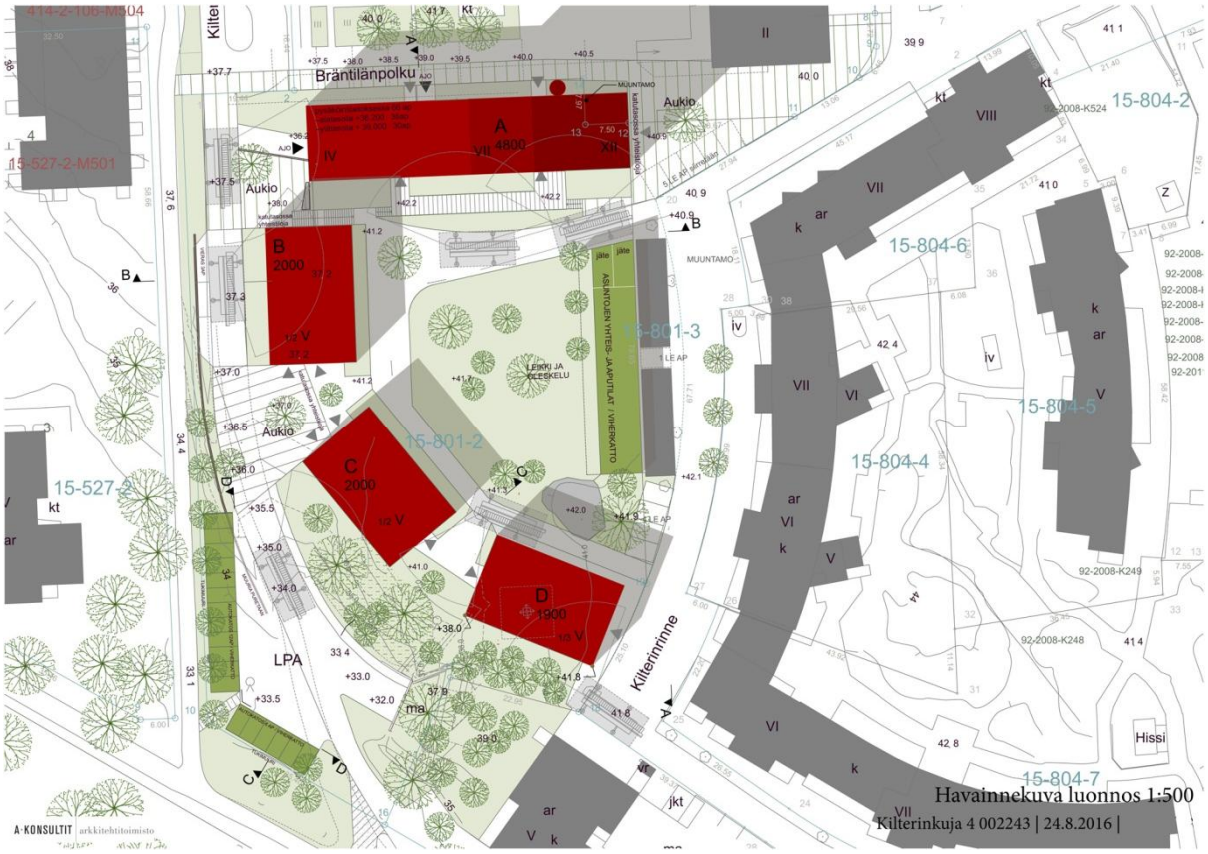
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


Paikoituskansi
Teollisuusrakennus
Pysäköintitalo
Teollisuusrakennus
Pp.tie
Tyyppipoikkileikkaukset
A-A
Kilterinkuja
jk/pp
välikaista
ajorata
katualueen raja
katualueen raja
1
3
5
5.5
0.5
15
B-B
Bräntilänpolku
ajo
jk/pp
katualueen raja
katualueen raja
rakennus
5
3.5
1.25
1.4
4.9
Katujen yleissuunnitelma
pvm.
26.8.2016
Asemakaava 002243
mittakaava
1:1000
VANTAAN KAUPUNKI
suunn.
T.Vihervaara



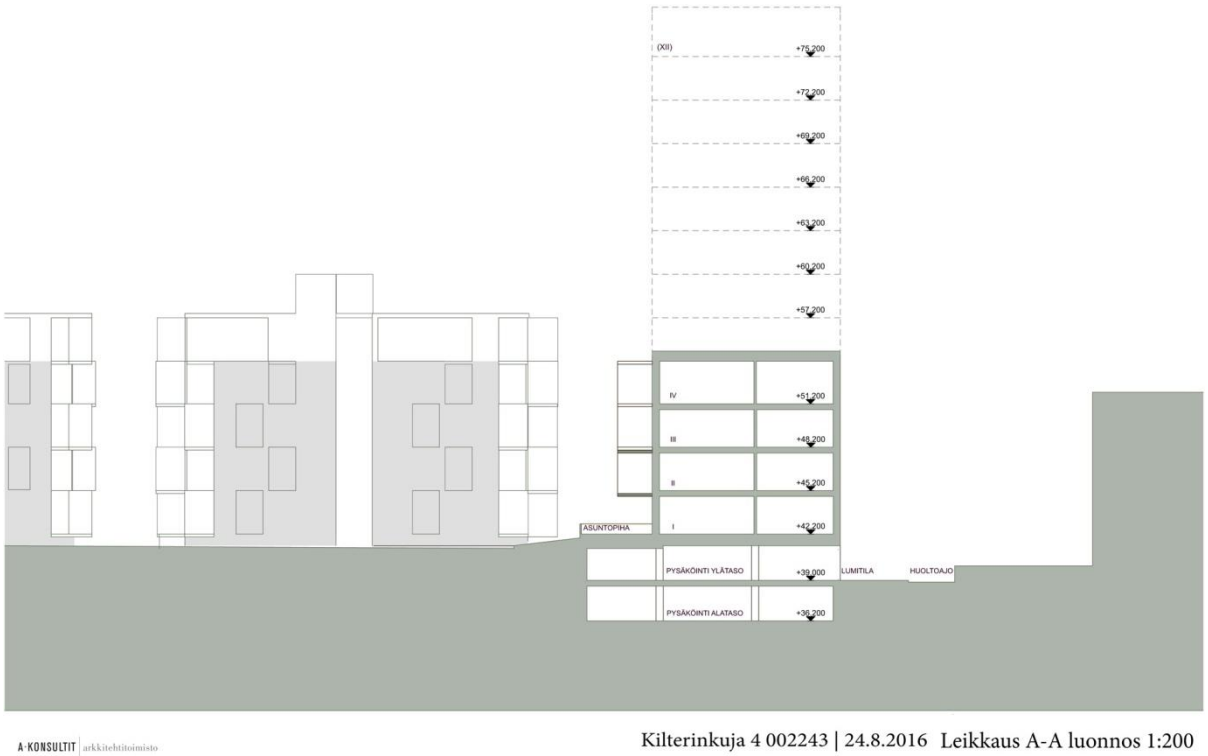
Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 6.7.2016 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002243 Kilterinkuja 0 30 150 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1500 mittakaava



Asemapiirros, A-Konsultit Oy 24.8.2016 (kuva ei mittakaavassa)

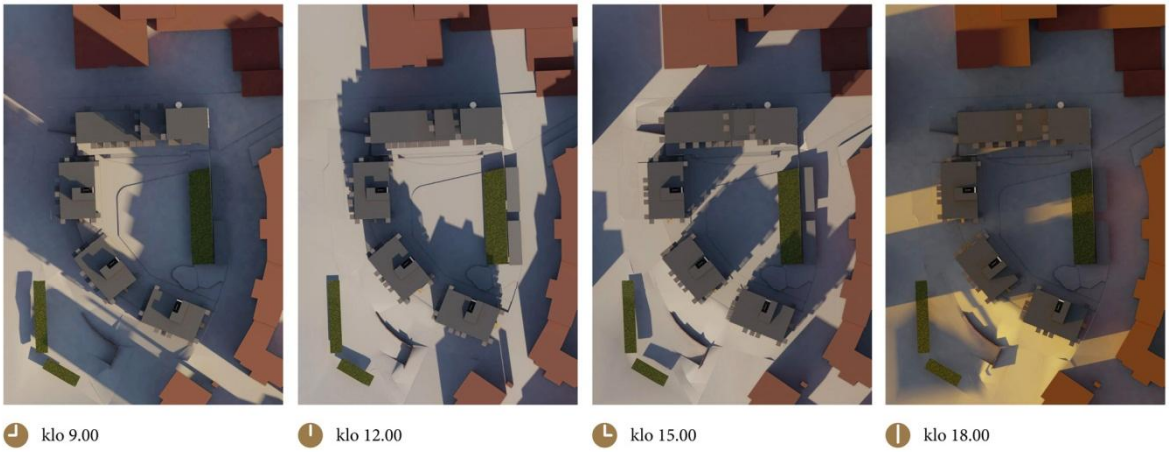
Lintuperspektiivikuva pohjoisesta päin, A-Konsultit Oy 24.8.2016

Julkisivu pohjoiseen päin, A-Konsultit Oy 24.8.2016 (kuva ei mittakaavassa)



Leikkaus idästä päin, A-Konsultit Oy 24.8.2016 (kuva ei mittakaavassa)

Kevätpäiväntasaus
20.3.2016

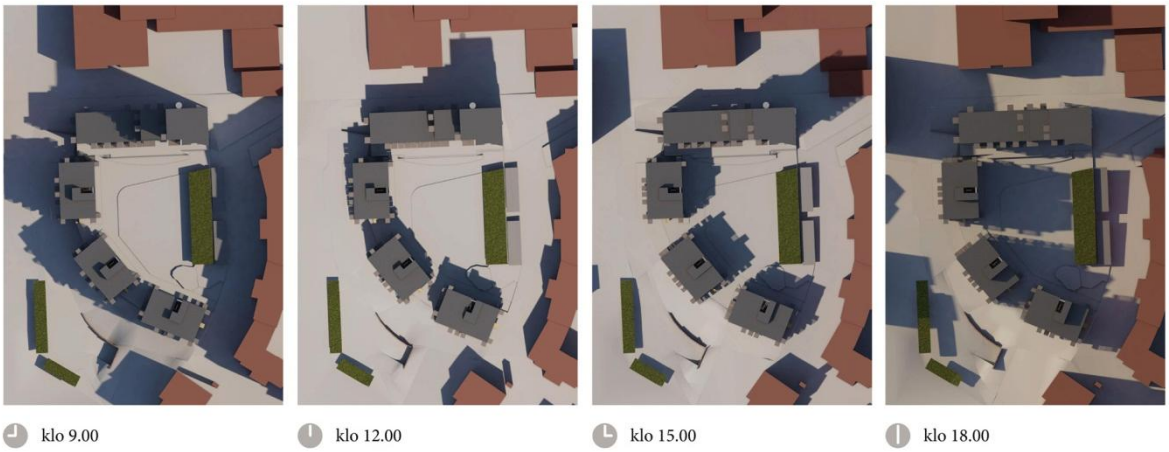


A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kilterinkuja 4 002243 | 24.8.2016 Varjotutkielma maaliskuu

Varjotutkielma maaliskuussa, A-Konsultit Oy 24.8.2016

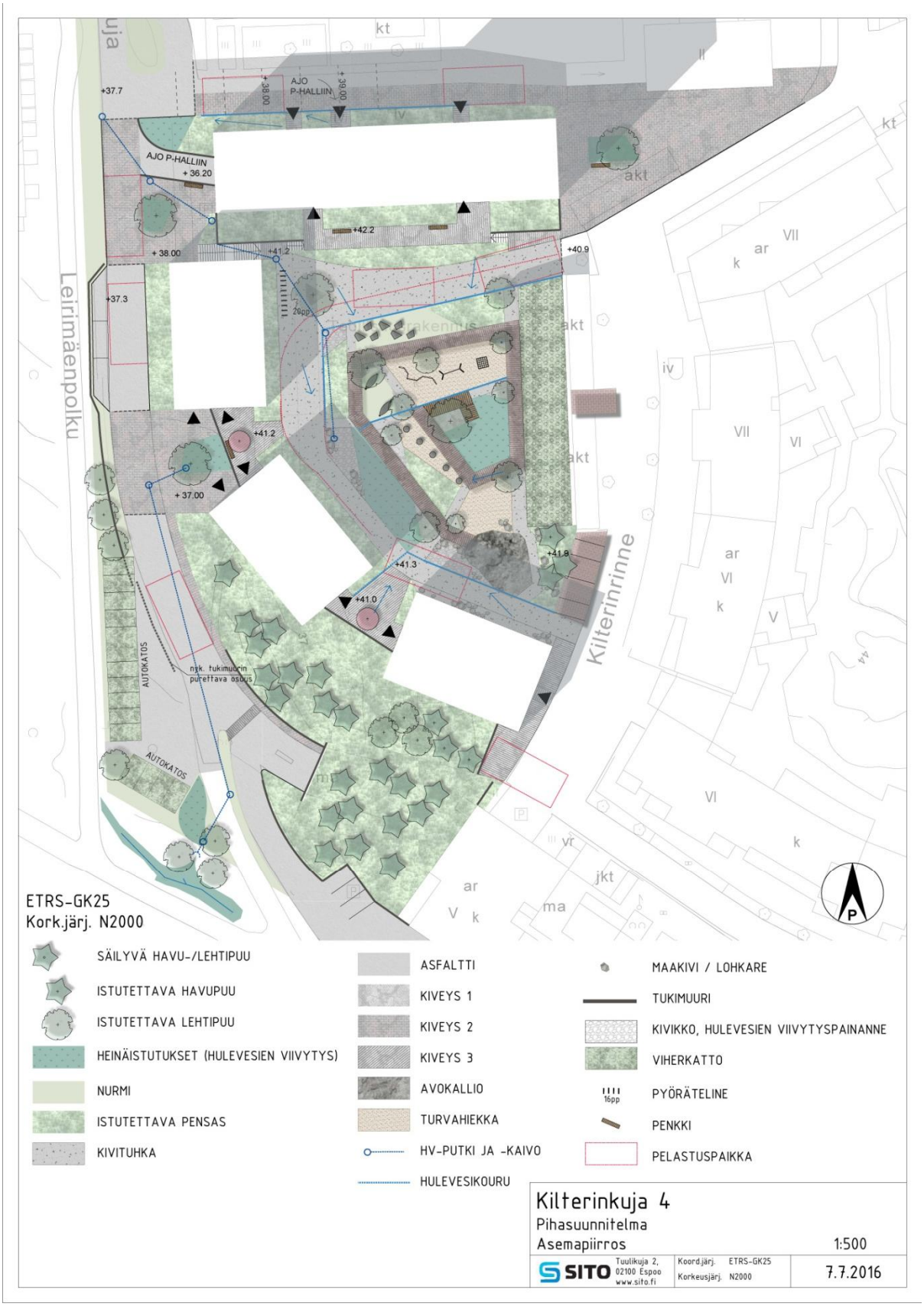
Kesäpäivänseisaus
20.6.2016



A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kilterinkuja 4 002243 | 24.8.2016 Varjotutkielma kesäkuu

Varjotutkielma kesäkuussa, A-Konsultit Oy 24.8.2016


Leirimäenpolku
Kilterinkuja
AJO P-HALLIIN
+ 36.20
+ 38.00
+37.7
+37.3
+42.2
+41.2
+40.9
+37.00
+41.3
+41.0
+41.8
AUTOKATOS
nyk. tukimuurin purettava osuus
ETRS-GK25
Kork.järj. N2000
SÄILYVÄ HAVU-/LEHTIPUU
ISTUTETTAVA HAVUPUU
ISTUTETTAVA LEHTIPUU
HEINÄISTUTUKSET (HULEVESIEN VIIVYTYS)
NURMI
ISTUTETTAVA PENSAS
KIVITUHKA
ASFALTTI
KIVEYS 1
KIVEYS 2
KIVEYS 3
AVOKALLIO
TURVAHIEKKA
HV-PUTKI JA -KAIVO
HULEVESIKOURU
MAAKIVI / LOHKARE
TUKIMUURI
KIVIKKO, HULEVESIEN VIIVYTYSPAINANNE
VIHERKATTO
PYÖRÄTELINE
PENKKI
PELASTUSPAIKKA
Kilterinkuja 4
Pihasuunnitelma
Asemapiirros
1:500
SITO
Tuulikuja 2, 02100 Espoo
www.sito.fi
Koord.järj. ETRS-GK25
Korkeusjärj. N2000
7.7.2016

10 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1 / TLA**

VD/9511/10.02.04.00/2014
TLA/HP/LVA/AKU/TKA/MJÄ/SRU/JB/ET

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 kaupunginyrityspalvelut.

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 1 500 k-m2, jolle päivittäistavarakauppaa saa sijoittaa enintään 500 k-m2, sekä huoltoasematontin 1 500 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.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa 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, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaava sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016–12.1.2017. Tänä aikana jätettiin neljä muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 12 kpl ja saatiin yhdeksän.

Tehdyt tarkistukset
Uudenmaan ELY-keskuksen, HSY:n sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavakarttaan ja määräyksiin sekä kaavaselostukseen. Kaavakarttaa on tarkistettu vastaamaan tiesuunnitelmaa ja määräyksiä on tarkistettu raakavesitunnelin suoja-alueen osalta. Selostuksen luetteloon selvityksistä on lisätty selvityksen nimi, vesihuollon osalta lisätty määrä- ja kustannusarvio sekä kuva uusien puistomuuntamoiden sijainneista.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaava 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 34 Kiila ja 41 Viinikkala / Lavanko 1.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 19.4.2017
- Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / 340700
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 340700

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 9306,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701
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 19.4.2017 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)

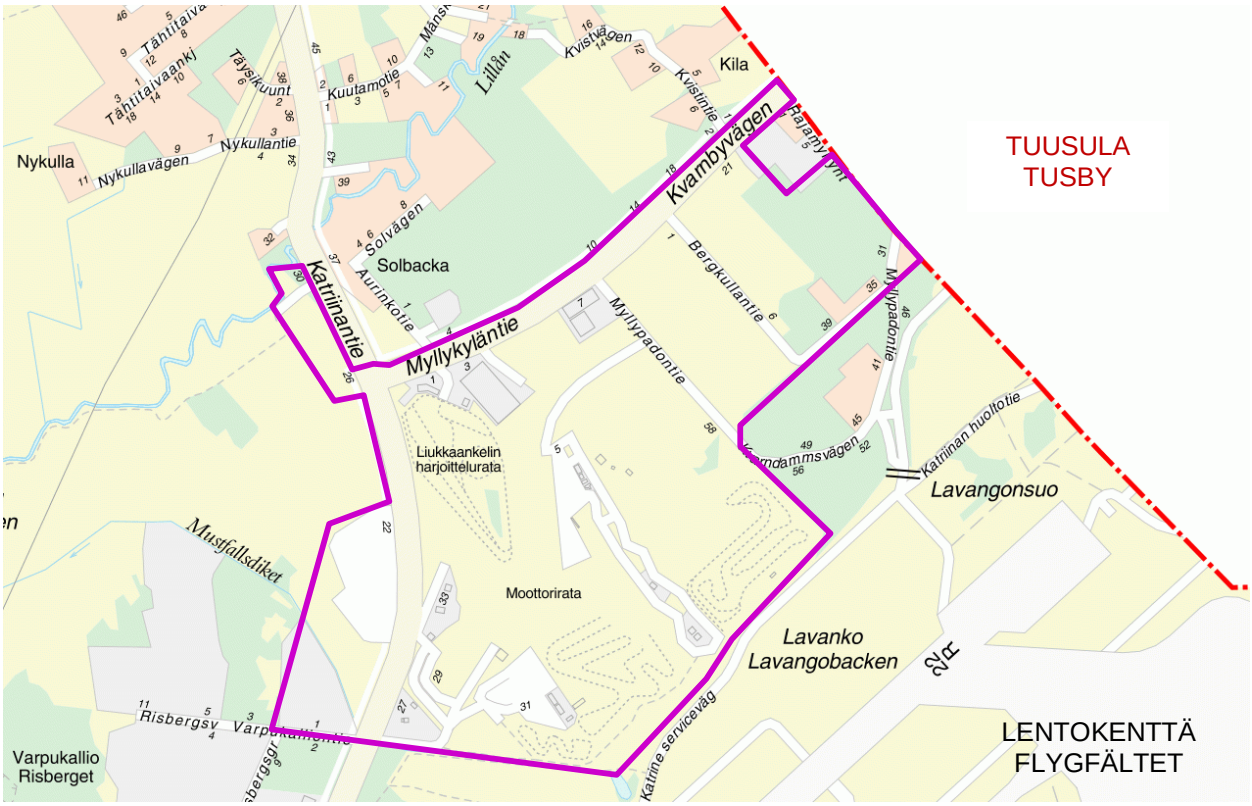
Kaupunginosa 41 Viinikkala
katualuetta

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.

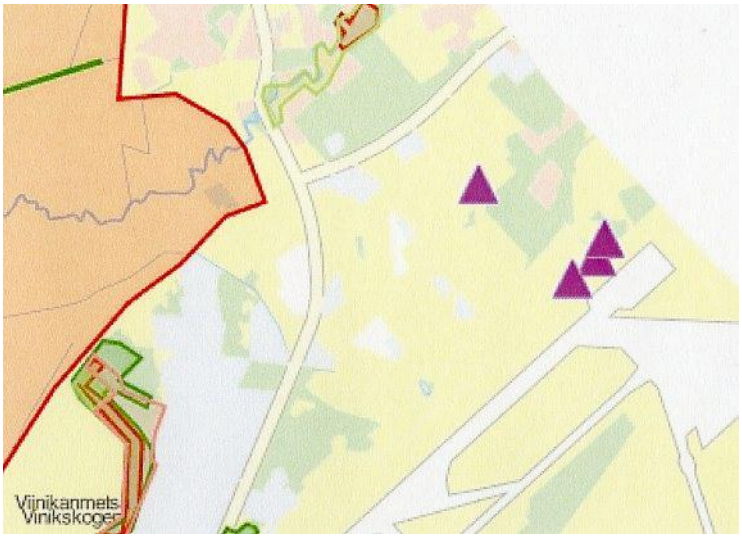
Luonnonympäristö

● Maisemakuva

Myllykyläntien pohjoispuolella ja osin vielä eteläpuolella on hyväkuntoista täysikasvuista kuusivaltaista sekametsää. Lemminkäinen Oy:n mailla Myllykyläntien eteläpuolella on käynnissä kiviainesten louhintaa.

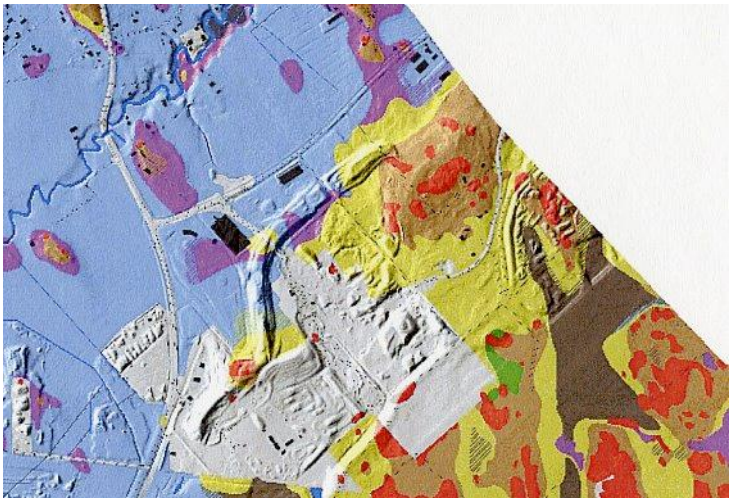
Katriinantien länsipuolella maisema on pääasiassa avointa ja kuuluu Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Alueen pohjoisosassa virtaa Vähäjoki (Lillån), joka laskee Vantaanjokeen. Joki meanderoi (mutkittelee) voimakkaasti ja sen varrella on luontaisesti kehittynyt monipuolinen 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). Kaava-alueella ainoa kohde on noin 20 m^3 kokoinen graniittinen siirtolohkare.



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.

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

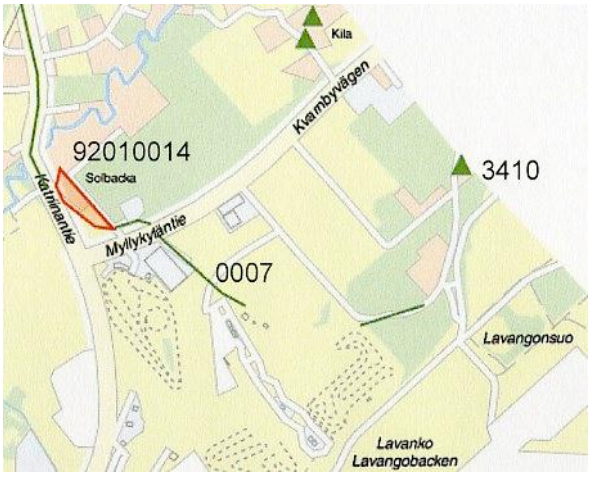
Katriinantiellä, Myllykyläntiellä ja Varpukalliontiellä on kevyen liikenteen raitit.

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.

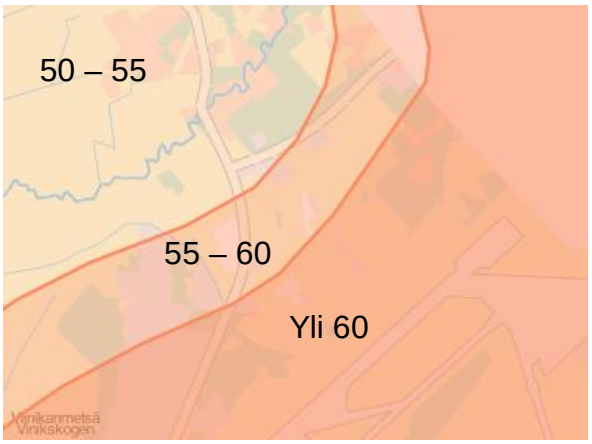
● Päijännetunneli

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.

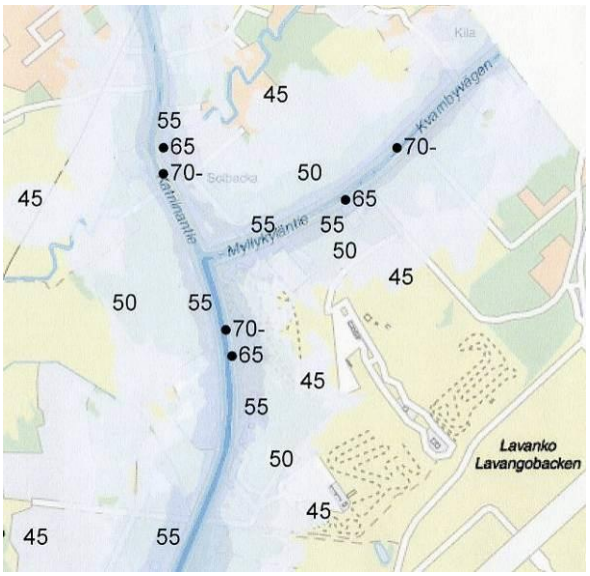
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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.

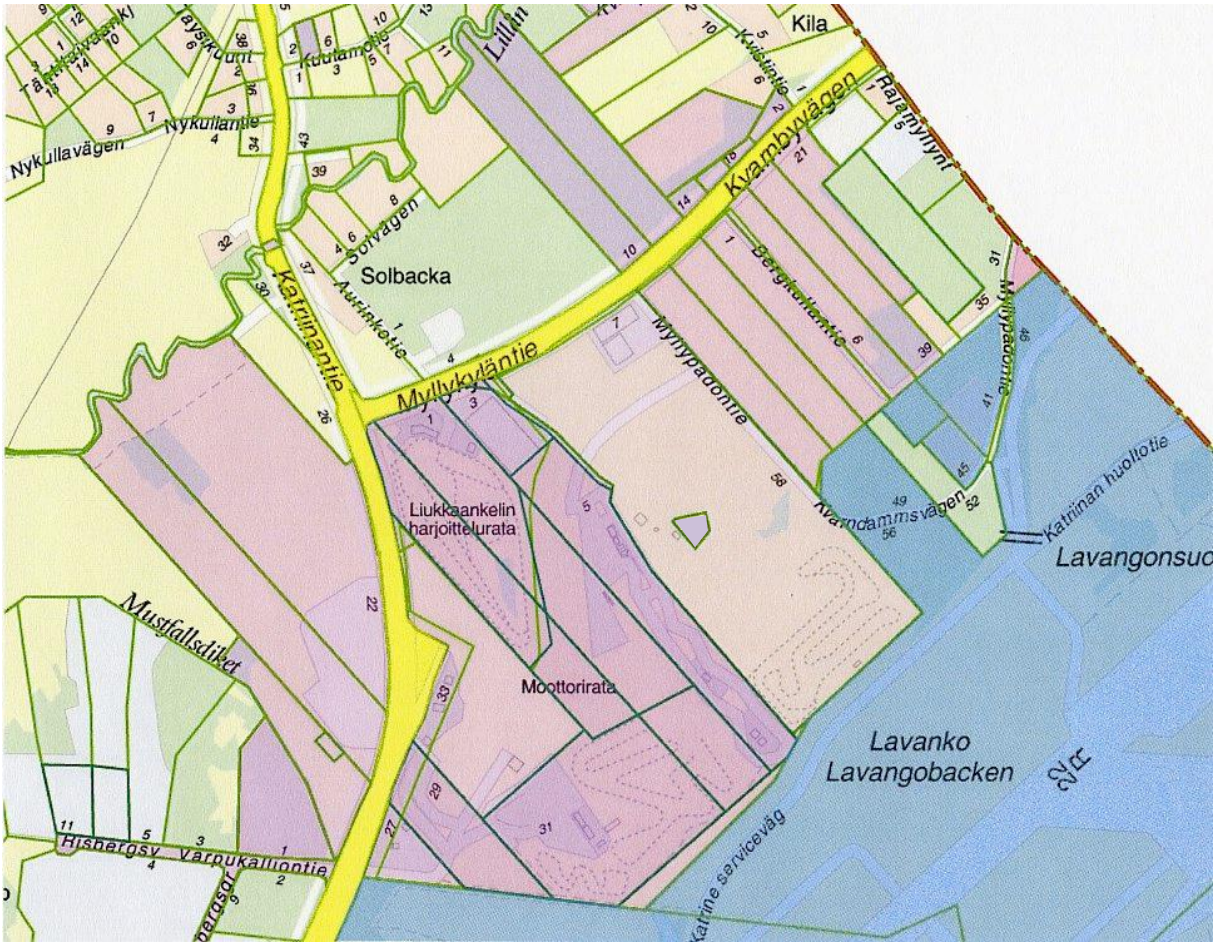
Tiemelun huomioon ottaminen

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

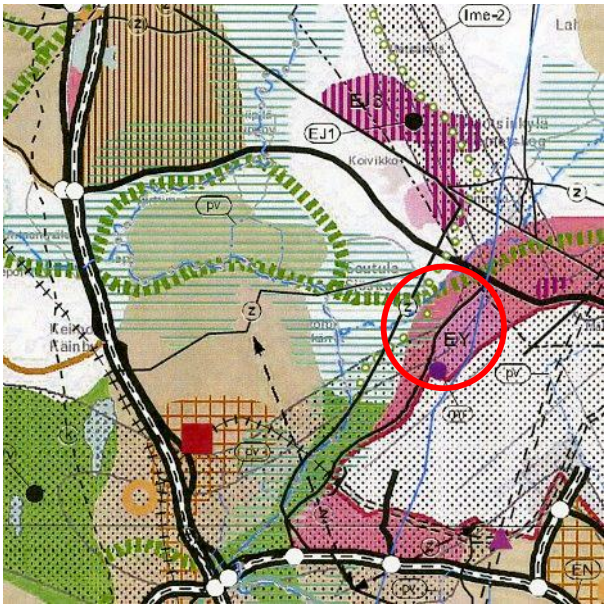
Tavoitteena on mm. että lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentomelun aiheuttamat rajoitukset. Alueidenkäytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien lentoasemien kehittämismahdollisuudet. Työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

è *Asemakaavaehdotus on tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

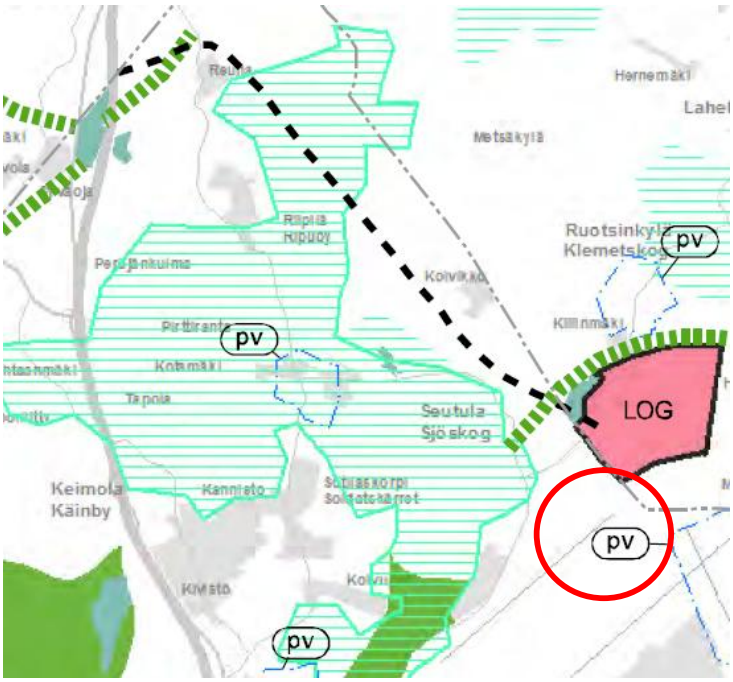
Uudenmaan maakuntakaavan (YM 8.11.2006) ja 2. vaihemaakuntakaavan (YM 30.10.2014) yhdistelmässä alue on työpaikka-aluetta ja erityisaluetta EY, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alueelle on merkitty myös lentomelualuetta, pohjavesialuetta ja raakavesitunneli. Osin Tuusulan puolelle on merkitty Kehä IV:n linjaus. Maakuntakaava on ohjeena kuntakaavoja laadittaessa. Neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus on hyväksytty Uudenmaan maakuntahallituksessa lokakuussa 2016 ja ollut nähtävillä 9.11. – 9.12.2016. Kaavaehdotus viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana. Suurin ero kaava-alueen läheisyydessä nykyisiin maakuntakaavoihin on maantien 152 eli Kehä IV:n linjauksen muutos.

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.



Neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus

- — — — Liikennealueen ohjeellinen tai vaihtoehtoinen linjaus
- LOG Logistiikka-alue
- Viheryhteystarve
- Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

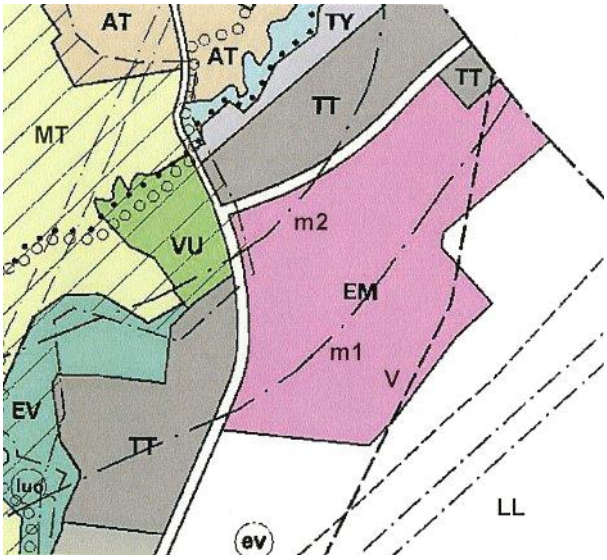
Työpaikka-alueen merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet.

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.



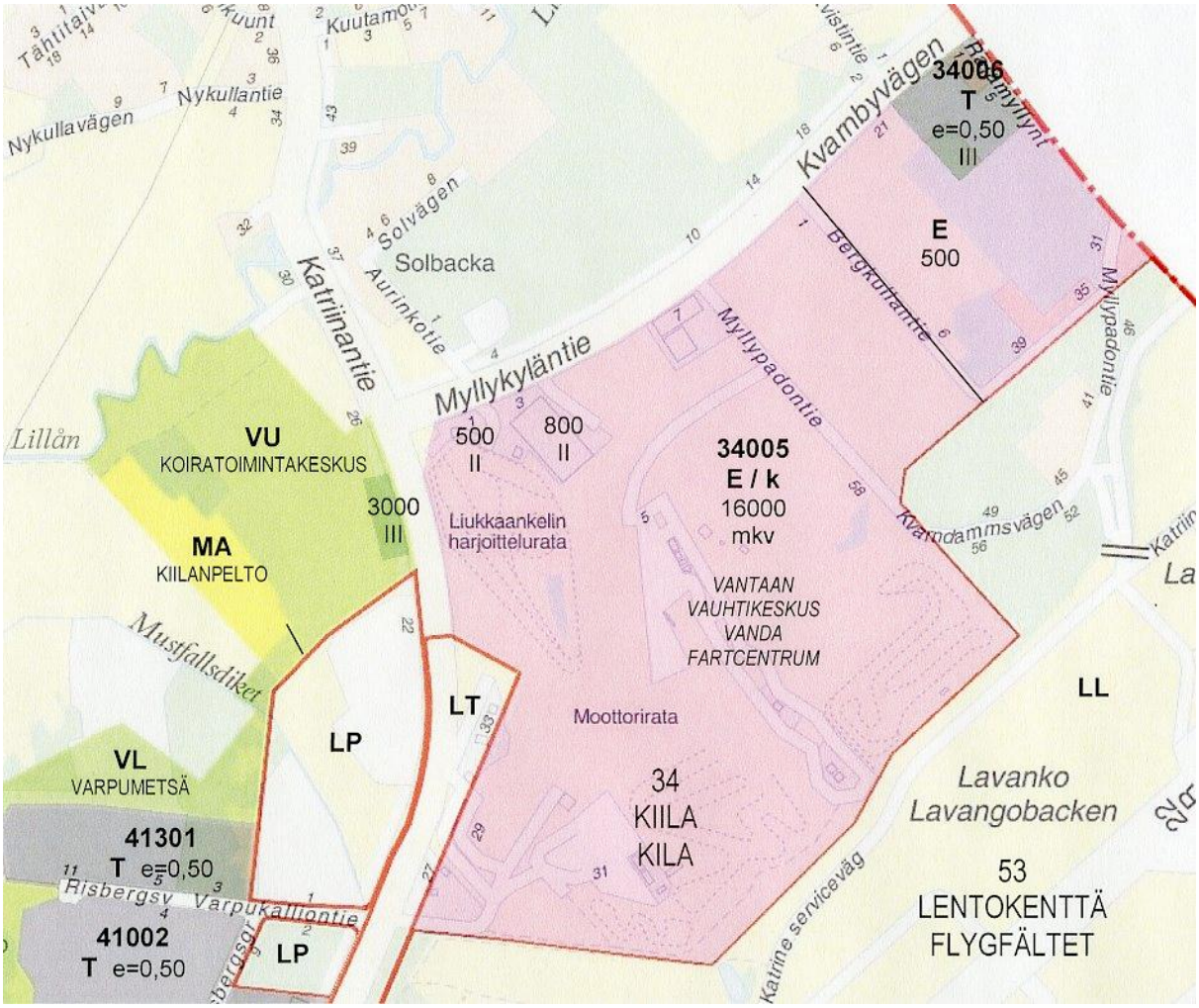
Vantaan yleiskaava.

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 moottoriratata, 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, joka liittyy lentokentän turvallisuuteen ja joka määrittää rakennusten ja rakenteiden enimmäiskorkeuksia kiitoteiden läheisyydessä.

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
- Pöyry Finland Oy: Riskiselvitys suunnitellun kalliokiviaineksen ottotoiminnan laajentamisen sekä Lavangon asemakaavamuutoksen pohjavesivaikutuksista. 29.1.2013

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 ja sen 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

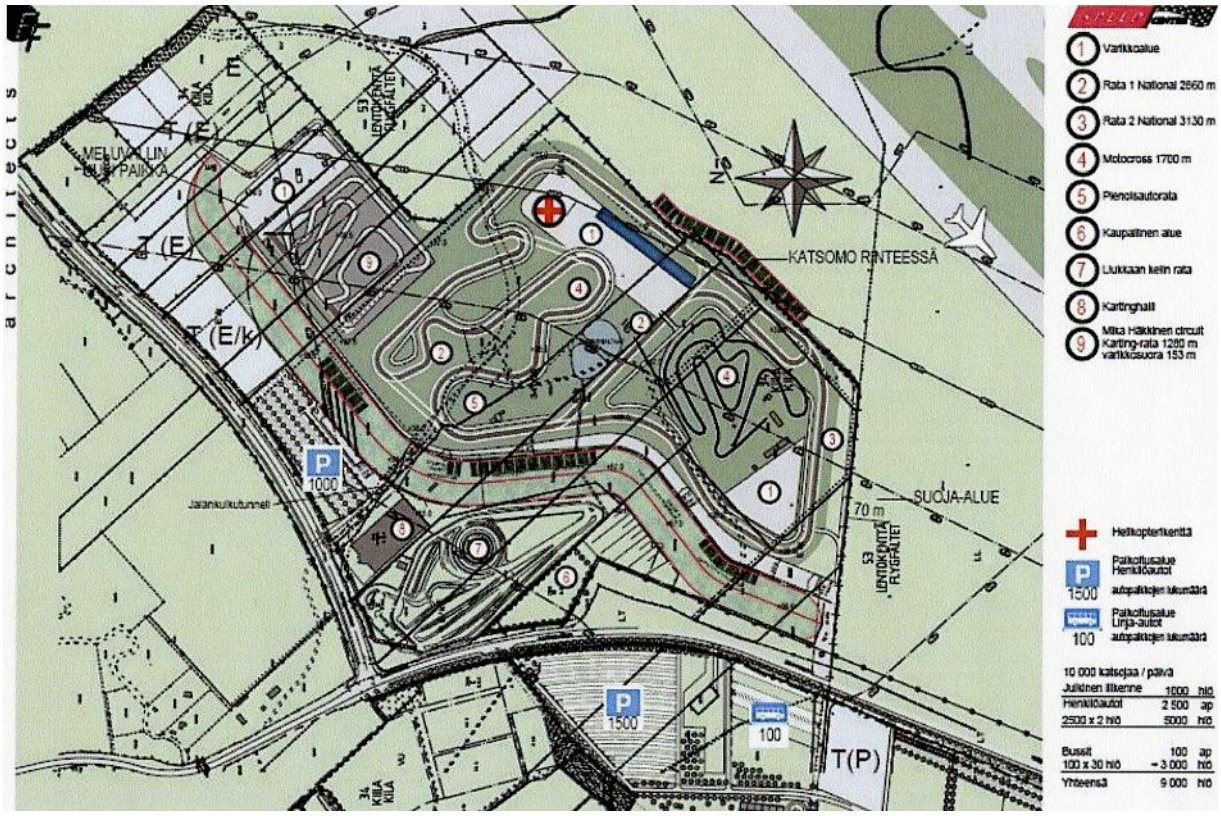
Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavamuutosta 29.3.2012 siten, että osa erityisalueesta muutetaan työpaikka-alueeksi, meluvallin sijaintia muutetaan ja tehdään muut esille tulevat kaavamuutostarpeet. Kaavamuutoshakemus nro 002172.

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 kaavamuutokseen 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 11.3.2017.

Asemakaavan tavoitteet

● Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaava on myös maakuntakaavan mukainen.

● Vertailu yleiskaavaan

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteen mukainen. Yleiskaava sisältää alueen tarvitsemat palvelut, kuten huoltoasemat. Se alue, jota ei tarvita erityis-alueeksi moottoririrataa 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 *Anna-riitta Kujala*
- aluearkkitehti *Timo Kallaluoto* (30.9.2016 asti)
- 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

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.11.2016. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtävillä 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 14.12.2016 –12.1.2017 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana jätettiin neljä muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 9 kpl.

Annetut muistutukset ja lausunnot sekä niiden vastineet lyhyesti (tarkemmin muistutusten ja lausuntojen koonneissa):

Muistutukset:

1) *Vantaan Moottorirata Oy:*
   Vauhtikeskuksentietä esitetään jatkettavaksi 70 metrillä ja tien päähän kääntöpaikkaa. LP-aluetta ehdotetaan puolitettavaksi, koska Vauhtikeskus ei tarvitse pysäköintialueen kuin 1000 autolle ja 100 bussille. Toinen puolikas LP-alueesta voitaisiin muuttaa T-alueeksi.
   - Ø *Katualueen itäpuolella on pilaantuneita maita, joten katua ei jatketa pidemmälle. Katualue on 30 metriä leveä, joten siihen mahtuu kääntöpaikka. Pysäköintialueen tarve on mitoitettu liikenneselvityksen*

mukaisesti. Tarvittaessa alueelle voidaan myöhemmin tehdä asemakaavamuutos.

2) *Kiinteistösijoitus WHT Oy:*
Tiealueen raja on aivan kiinteistöllä sijaitsevan hallin vieressä ja estää hallin sisäänkäyntiovien käytettävyyden. Halli pitää voida säilyttää käytössä ilman suuria rakenteellisia muutoksia tai käyttötarkoituksen muutosta.
- Ø *Tiealue ei ole muuttunut tältä osin tässä asemakaavassa. Tien leventämisen yhteydessä on mahdollista, että piha-alue menetetään. Tämä selviää tarkemmassa suunnittelussa. Toteutusajankohdasta ei ole tietoa.*

3) *Seepsula Oy:*
Katriinantien ja Myllykyläntien kiertoliittymään pitäisi saada suora ajoyhteys pohjoisesta etelään ja kiertoliittymäaluetta laajentaa länteen päin siten, että pohjoisesta tulevalle liikenteelle olisi tarvittaessa mahdollisuus rakentaa oma kaista.
- Ø *Liittymää tarkastellaan tarkemmin Katriinantien yleissuunnitelmassa. Kiertoliittymän tarkoitus on toimivuuden ja turvallisuuden lisääminen.*

4) *Neliöx Oy:*
Esittää pysäköintialueen osan muuttamista työpaikka-varasto-alueeksi, jotta toiminta ja maaliskuussa 2017 loppuva vuokrasopimus voisivat jatkua.
- Ø *Vantaan Vauhtikeskuksen tarve alueeseen on ensisijainen. Asemakaavan muutoksesta myöhemmin voidaan neuvotella.*

Lausunnot:
1) Seutulan kyläyhdistys ry:
Lavangon alueen maankäytön toiminnot ovat vähentäneet ja pilanneet alueen asukkaiden kaivoja, eikä alueella ole kunnallistekniikkaa. Kaavaehdotuksen maininta siitä, että melusuojaus ei koske nykyistä toimintaa, on kohtuuton. Kokonaismelutaso on jatkuvaa ja kohtuutonta ja leviää aiempaa enemmän Aurinkotien loppupäähän ja Kuutamotielle. Katriinantien raskaan liikenteen suuri määrä huolestuttaa. Lillån ylittävä silta on suunniteltava turvallisemmaksi.
- Ø *Kunnallistekniikka tuodaan tavoiteaikataulun mukaan alueelle aiemmin kuin vuonna 2022.*

2) *HSY:*
Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus. Selostuksessa on syytä esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille. Mikäli vesihuolto kuitenkin joudutaan sijoittamaan tonteille tmv., tulee kaavaan merkitä johtokuja-alueet. Vesihuollon putkille ja laitteille on huomioitava riittävät tilavaraukset.
- Ø *Kustannusarvio on päivitetty. Vesihuollon esisuunnitelmaa on tarkistettu ja linjat sijoitetaan enimmäkseen Varpukallionpolun katualueelle. Vesihuollosta laaditaan yleissuunnitelma.*

3) *Tuusulan kunta:*
Kaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan puolella Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille tarkoitettuun alueeseen. Alueen läpi lähelle kunnanrajaa on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Alueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaava ei ole lainvoimainen. Lavangonkiventien ja Tuusulan puolen katuliittymät sekä liikennealuevaraus sijaitsevat lähekkäin toisiaan, mikä voi aiheuttaa haasteita liikennejärjestelyiden suunnittelussa myöhemmin. Tuusulan kunta esittää, että Vantaan kaupunki tutkisi mahdollisuutta kytkeä Focus-alueen teollisuusalueet korttelin 34006 kautta Vantaan katuverkkoon ja Lavangonkiventiehen. Tämä vähentäisi liittymien määrää Myllykyläntiellä sekä liittäisi kuntarajojen molempien puoliset yritysalueet luontevasti yhteen. Alueiden kytkeminen loisi hyvät edellytykset alueen kehittymiselle yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena sekä edistäisi Focus-alueen länsipään nopeampaa toteutumista. Tuusulan kunta on halukas neuvottelemaan katuyhteyden järjestämisestä.

- Ø *Ehdotettu katuyhteys heikentää yksityisten maanomistajien kiinteistöjen toimintaedellytyksiä. Focus-alueen liikenteen yhdistäminen Vantaan katuverkkoon edellyttäisi liikenteellistä toimivuustarkastelua, mikä ei tällä aikataululla ole mahdollista. Lavangonkiventien ja Myllykyläntien liittymä on tarkoitettu pienemmille liikennemäärille.*

4) Uudenmaan ELY-keskus:
Asemakaavan laadinta liittyy Katriinantien ja Myllykyläntielle laadittavaan tiesuunnitelmaan ja näiden tulisi vastata toisiaan.

- Ø Kaavakarttaa on korjattu siten, että se vastaa tiesuunnitelmaa. Lausunnossa esille tuotu huoli Päijänne-tunnelista on aiheellinen ja tästä johtuen määräyksiä on tarkennettu siten, että louhiminen alle tason +43 metriä edellyttää esi-injektointeja sekä erityisselvityksen ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n lausunnon ennen louhintojen aloittamista.

5) *Vantaan kaupunginmuseo:*
Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavasta 4.12.2014. Siinä museo on esittänyt vanhan rakennusperintökohteen (Myllypadontie 44) tarkempaa tutkimista. Museo on sittemmin todennut kohteen rakennusperintöarvot vaatimattomiksi eikä esitä sen suojelua asemakaavassa. Museovirasto on mielipiteessään 24.11.2014 todennut, että läheisen Solbackan kivikautisen asuinpaikan muinaisjäännöksen rajat tulisi tarkistaa tarkkuusinventoinnilla. Alue jää kuitenkin kaavan ulkopuolelle, eikä tarkkuusinventointi tässä yhteydessä ole tarpeen. Rakennusperintökohde Katriinantie – Myllypadontie sijaitsee kaava-alueella, mutta vanhan tien ympäristö on muuttunut alkuperäisestä paljon moottoriurheiluhallin ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradan vuoksi ja tielinjaus on suurilta osin menettänyt alkuperäiset kulttuuriympäristöarvonsa. Siksi tieosuutta ei ole tarpeen suojella tai säilyttää. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.

- Ø -

6) *Uudenmaanliitto:* Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

- Ø -

7) *1. Logistiikkarykmentin esikunta:*
Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen, mutta muistuttaa, että nyt suunnitellun kaava-alueen eteläpuolella oleva Katriinantien suora osuus on suunniteltu poikkeusoloissa nousutieksi. Mikäli nyt suunnittelussa olevalle alueelle tulee toimintoja, jotka mahdollisesti haittaavat ko. nousutien toimintaa, tulee niistä neuvotella Ilmavoimien esikunnan kanssa.

- Ø -

8) *Vantaan Energia Sähköverkot Oy:*
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti. Ilmajohdot tullaan kaapeloimaan alueen rakentumisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot korvataan puistomuuntamoilla ja näiden uusi sijainti on esitetty liitteissä 3 - 4. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää ennenaikaisesti, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- Ø *Uusien muuntamoiden paikat on osoitettu kaavaselostuksen liitekartassa.*

9) *Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL:*
HSL on lausunut 23.8.2016 Katriinantien ja Myllykyläntien parantamisesta. HSL uudistaa ko. lausunnossa esitetyt asiat: Katriinantien pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida, että niillä voi pysähtyä tapahtumapäivinä myös tilausbussit normaalin HSL-liikenteen lisäksi. Katriinantien pohjoisella pysäkillä (V3410) on jatkossakin tarpeen olla pysäkkikatos. Katriinantien eteläinen pysäkki (V3409) on tarpeen myös varustaa katoksella.
HSL haluaa myös varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista yhteistyössä ELYn ja Vantaan kaupungin kanssa, että joukkoliikenteen häiriöttömyydestä voidaan huolehtia rakennustöiden aikana.

- *Pysäkkien mitoitus ja ominaisuudet ratkaistaan myöhemmin tarkemmassa suunnittelussa.*

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.

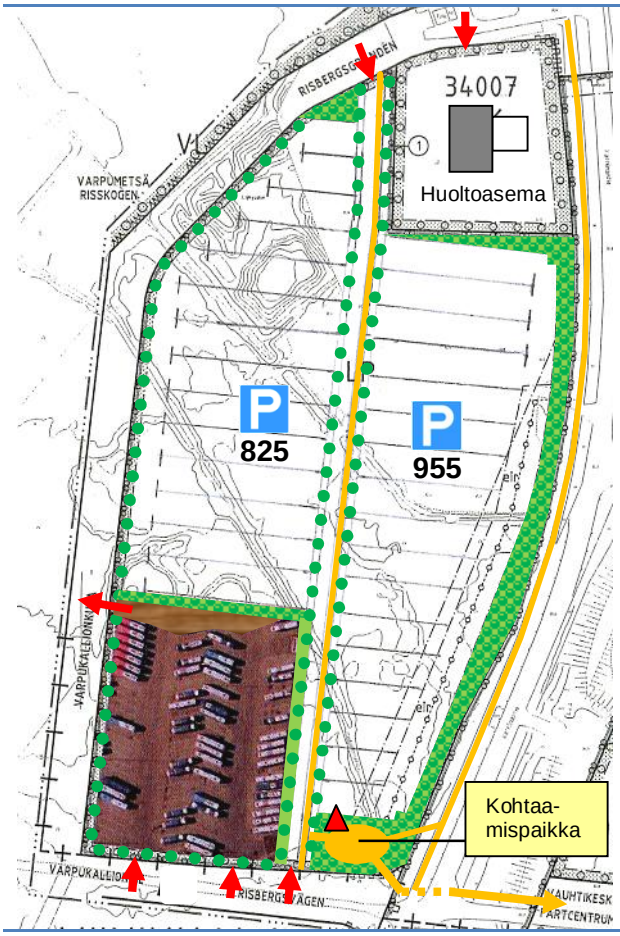
Tuusulan rajalle kortteliin 34006 merkitään rakennusalat ja rakennusoikeudet maanomistuksen mukaan, 500 k-m² kullekin. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavaan ei liity toteuttamissopimuksia, jotka mahdollistaisivat enemmän rakentamista. Alue liittyy Lavangonkiventiehen.

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 laajennetaan 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.

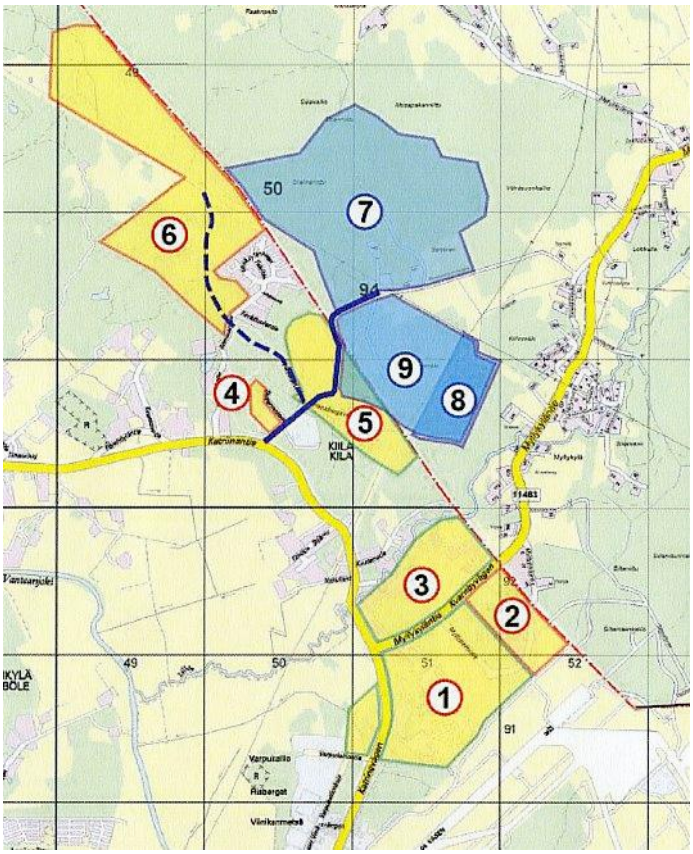
Lavangonkiventie sijaitsee suunnilleen voimassa olevan asemakaavan ajoyhteyden kohdalla. Katu johtaa lentokentän rajalle, toimii moottoriradan pelastustienä ja tarjoaa ajoyhteyden tonteille. Kadun päässä on kääntöpaikka.

● 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.

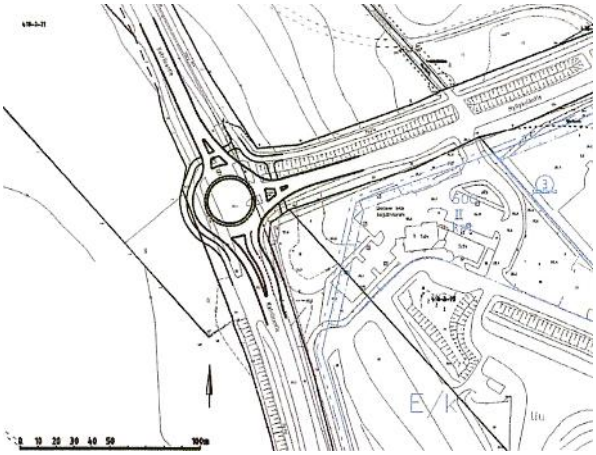
Vuonna 2012 liikenneselvityksessä tarkasteltiin Kiilan alueen tulevien hankkeiden liikenteellisiä yhteisvaikutuksia vuoden 2020 tilanteessa. Liikennemäärien kannalta keskeinen kohde tulevaisuudessa on Katriinantien ja Myllykyläntien liittymässä jo nykyisin toimiva Vantaan Vauhtikeskus.

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.

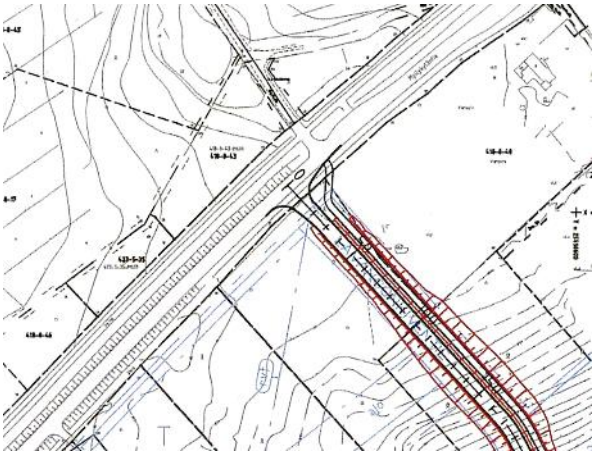
● Katriinantien ja Hanskalliontien liittymä
Liittymän toimivuus nykyjärjestelyillä on hyvä ja liittymää ei ole sen vuoksi tarpeen muuttaa. Raskaan liikenteen suuri määrä kuitenkin edellyttää, että Hanskalliontien ylittävälle kävely-pyörätielle rakennetaan turvallisuuden parantamiseksi keskisaareke. Jos 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.

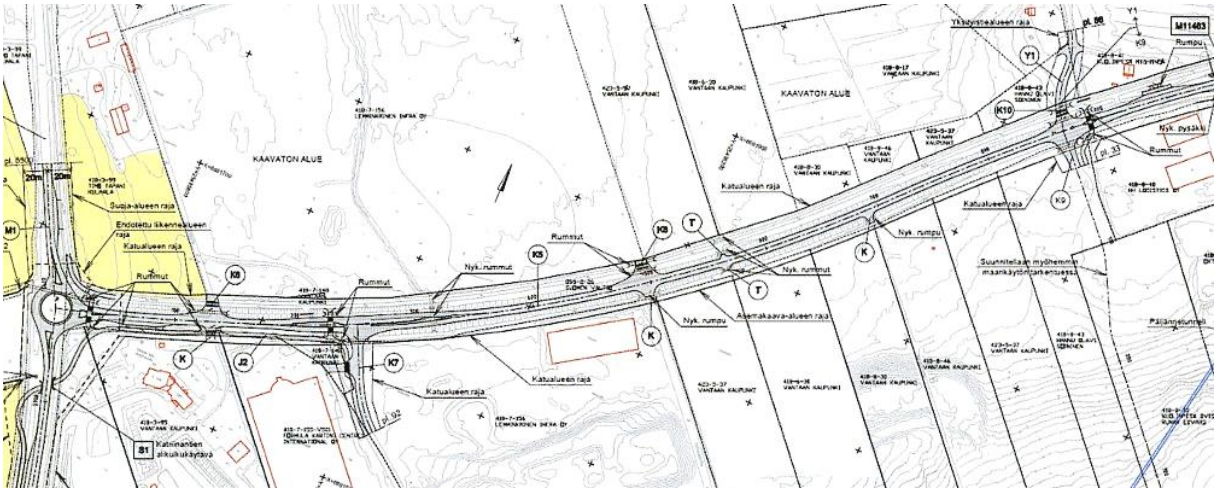
Lavangonkiventien kävely-pyörätie ylittää Myllykyläntien liittymän koillispuolella. Kun Lavangonkiventietä vastapäätä olevan alueen suunnitelmat tarkentuvat, saattaa kävely-pyörätien ylityspaikkaa olla tarpeen siirtää.

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

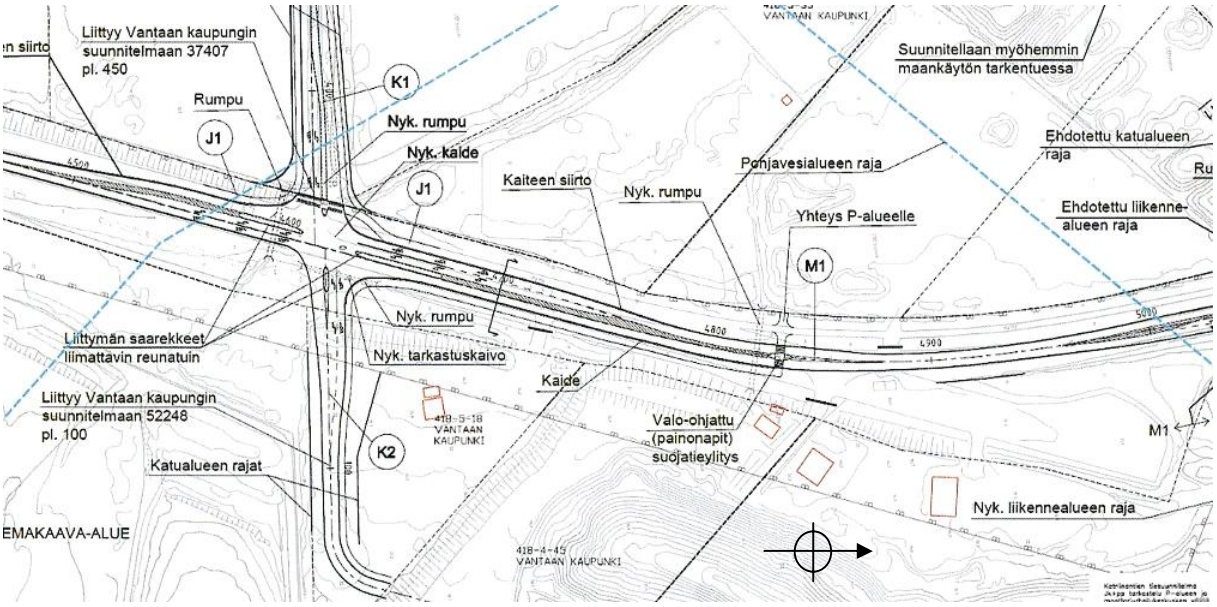
● Yhteys lentokentälle
Lavangonkiventie johtaa lentokenttäalueen rajalle. Katua voidaan käyttää lentokenttä-alueelle mahdollisesti sijoittuvan logistiikkatoiminnan ajoyhteytenä. Katu korvaa poistuvan Myllypadontien ajoyhteyden.

● 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.

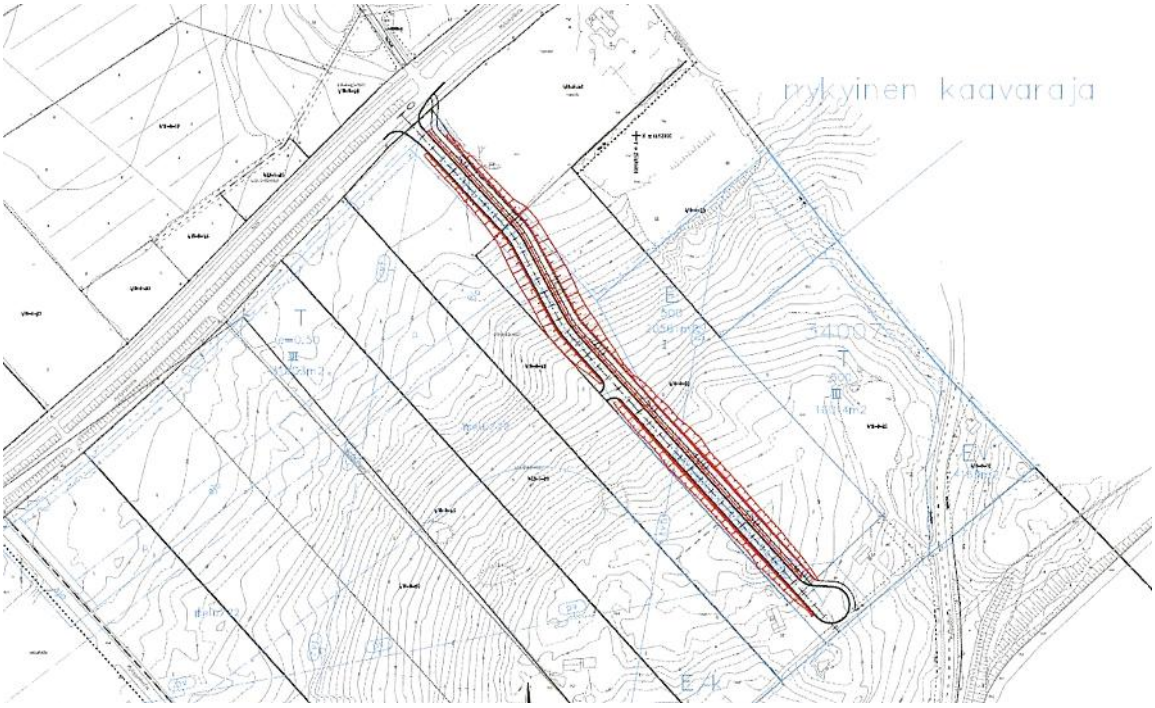
Lavangonkiventien katualuevaraus on huomattavasti leveämpi kuin ajoradan ja kävely-pyöräilytien tilantarve. Tämä johtuu siitä, että katua osin pengerrettävä ja louhittava, jotta kadun pituuskaltevuudesta ei muodostu liian jyrkkää. Kadun luiskat sijoittuvat katualuevaraukselle.

● Liikenne ja liikenneturvallisuus

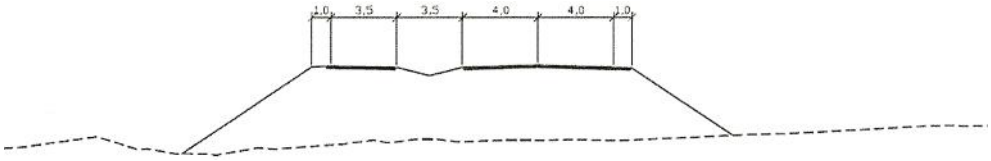
Liikenneturvallisuutta on edistetty liikenneverkon jäsentelyllä, kevyen liikenteen erottelulla ja varaamalla tilaa suojatiejärjestelyille. Vantaan Moottorirata Oy:n on järjestettävä tapahtumien liikenneyhteydet selvityksen mukaan niin, että tieverkon kapasiteetista ei käytetä kohtuutonta osaa moottoriradan tarpeisiin.

● Kevyt liikenne

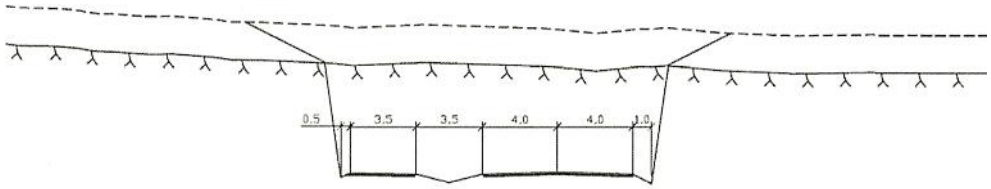
Katriinantien länsipuolella ja Myllykyläntien pohjoispuolella on erillinen kävely-pyörätie. Samoin Lavangonkiventiellä on suunnitelmassa erillinen jalkakäytävä.



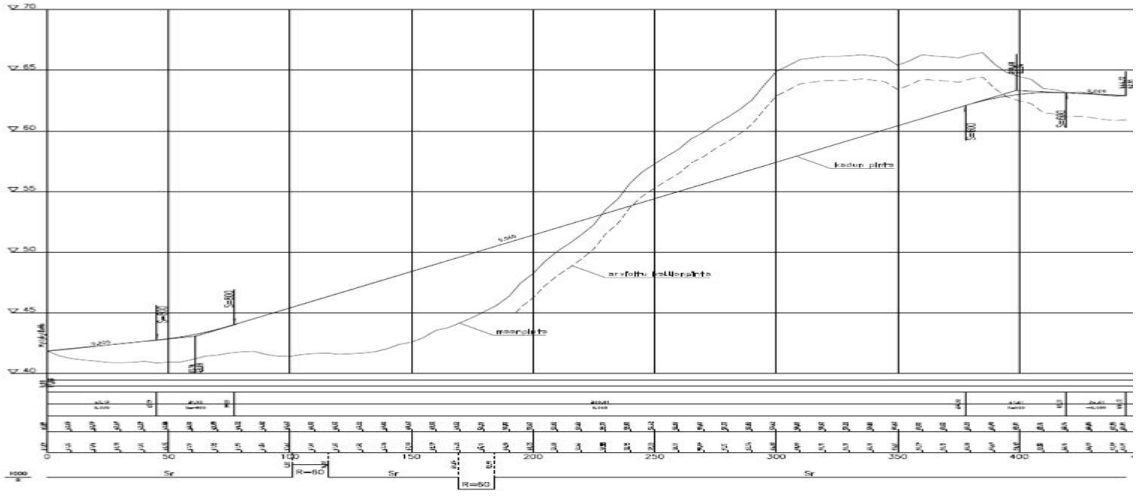
Lavangonkiventie.



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.

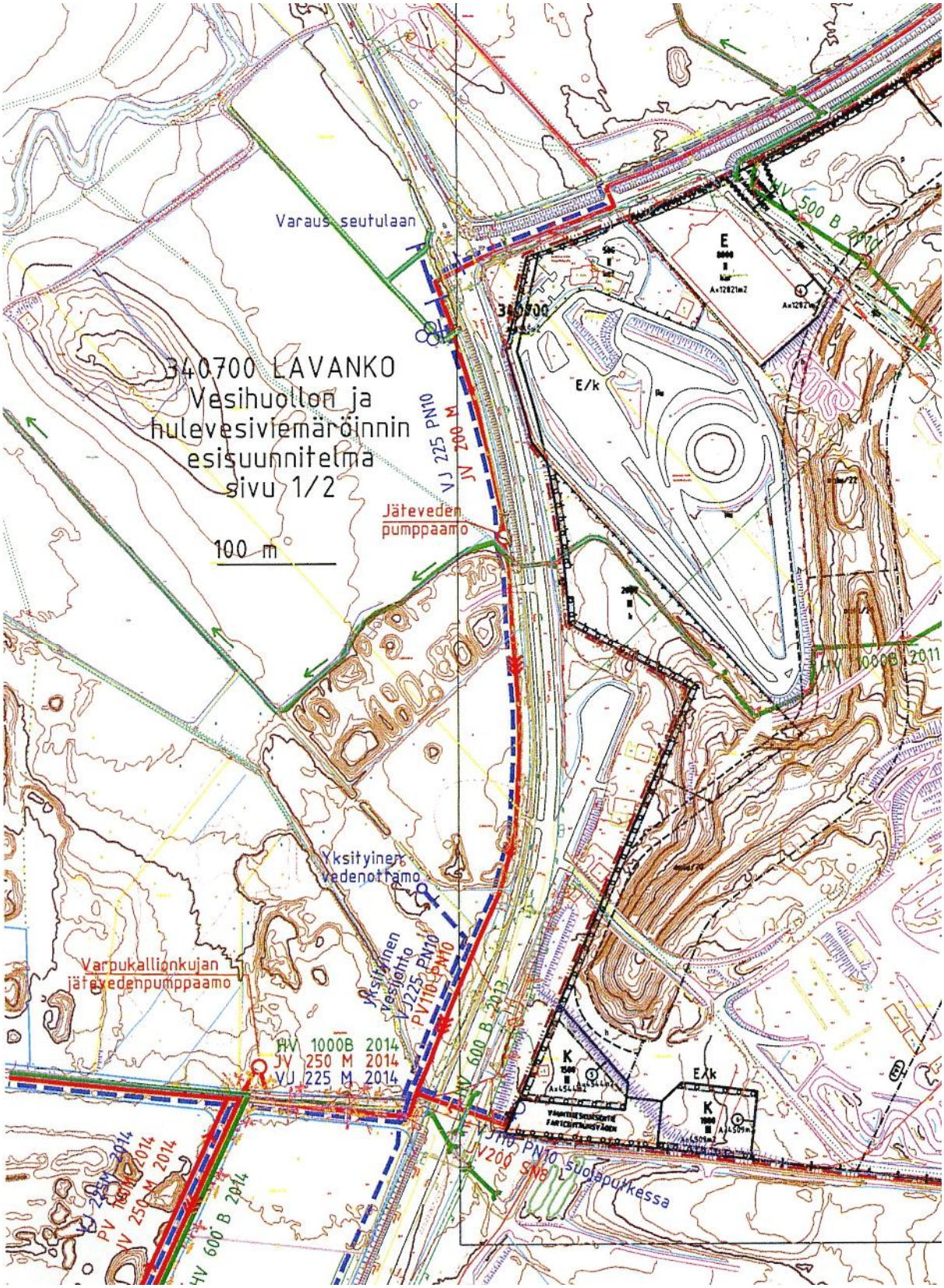
Hulevesien hallinta toteutetaan kiinteistökohtaisesti tai sopimuksiin perustuen kiinteistöjen yhteistyönä. Tonteilla hulevettä pyritään viivyttämään ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Mitoitussadetilanteessa 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.

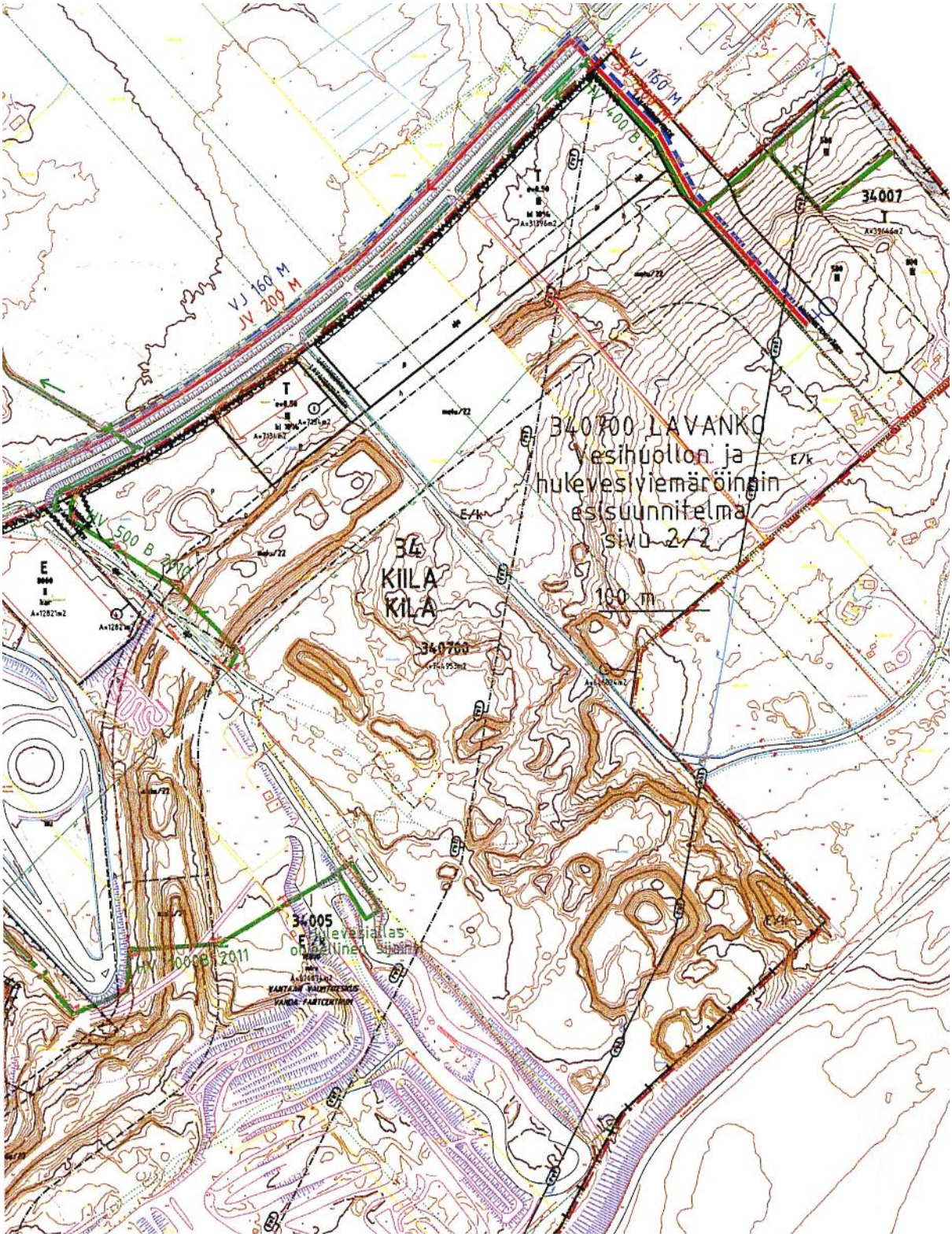
Vesihuolto

Kaavaan on tehty vesihuollon ja hulevesiviemäröinnin esisuunnitelma. Suunnitelmassa esitettyjen vesihuoltolinjojen pituus on noin 2000 m ja hulevesiviemärin pituus noin 250 m. Vesihuollon toteuttamiseksi vesihuollon tarpeen eli käyttäjien määrän tulee olla riittävän suuri. Vesihuollon veroton kustannusarvio on 1 miljoonaa euroa. Jatkosuunnittelussa tulee laatia tarkempi vesihuollon 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 eteläpuolella 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 moottoririrataa ja liukkaan kelin harjoitusrataa. Nimi sisältää sanan lava, loppuosa -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

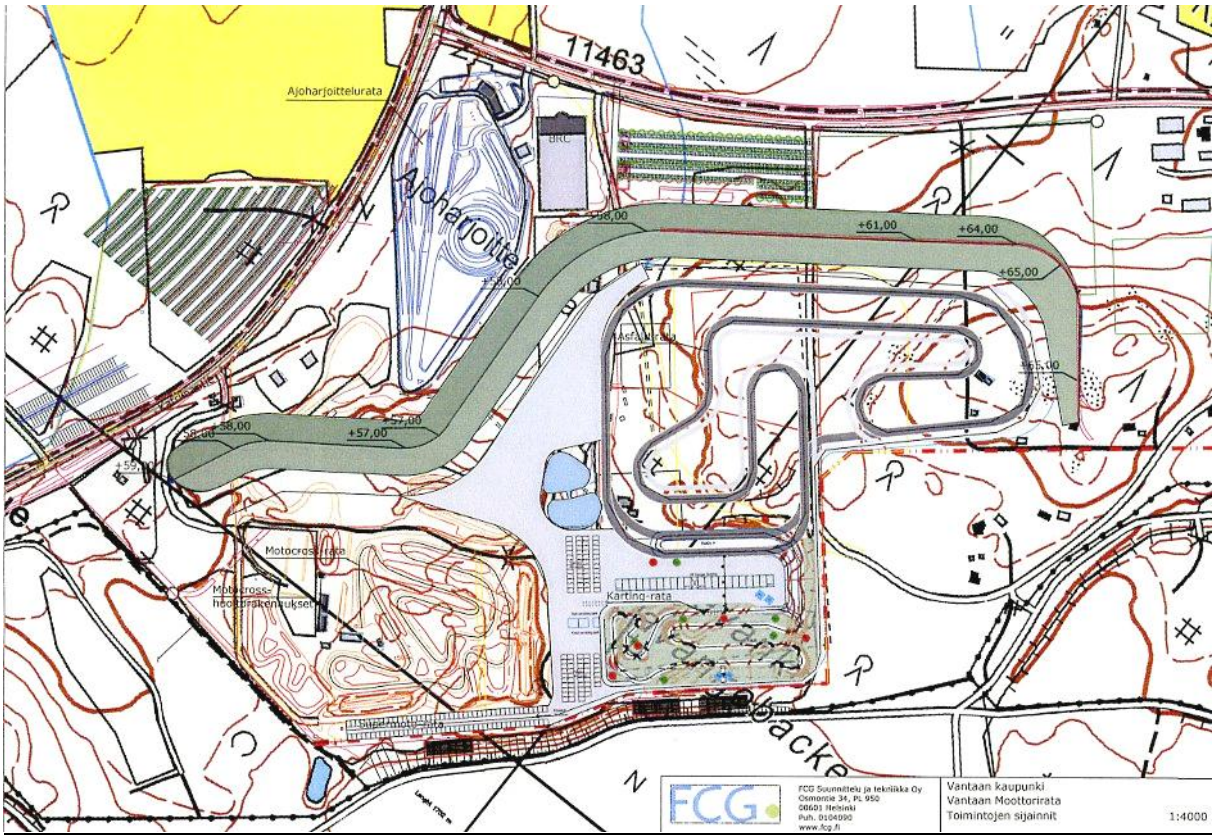
Rata	Harjoittelu	Kilpailu
Motocross	120	10
Karting	120	10
Asfalttirata / National	100	10

● Menetelmä

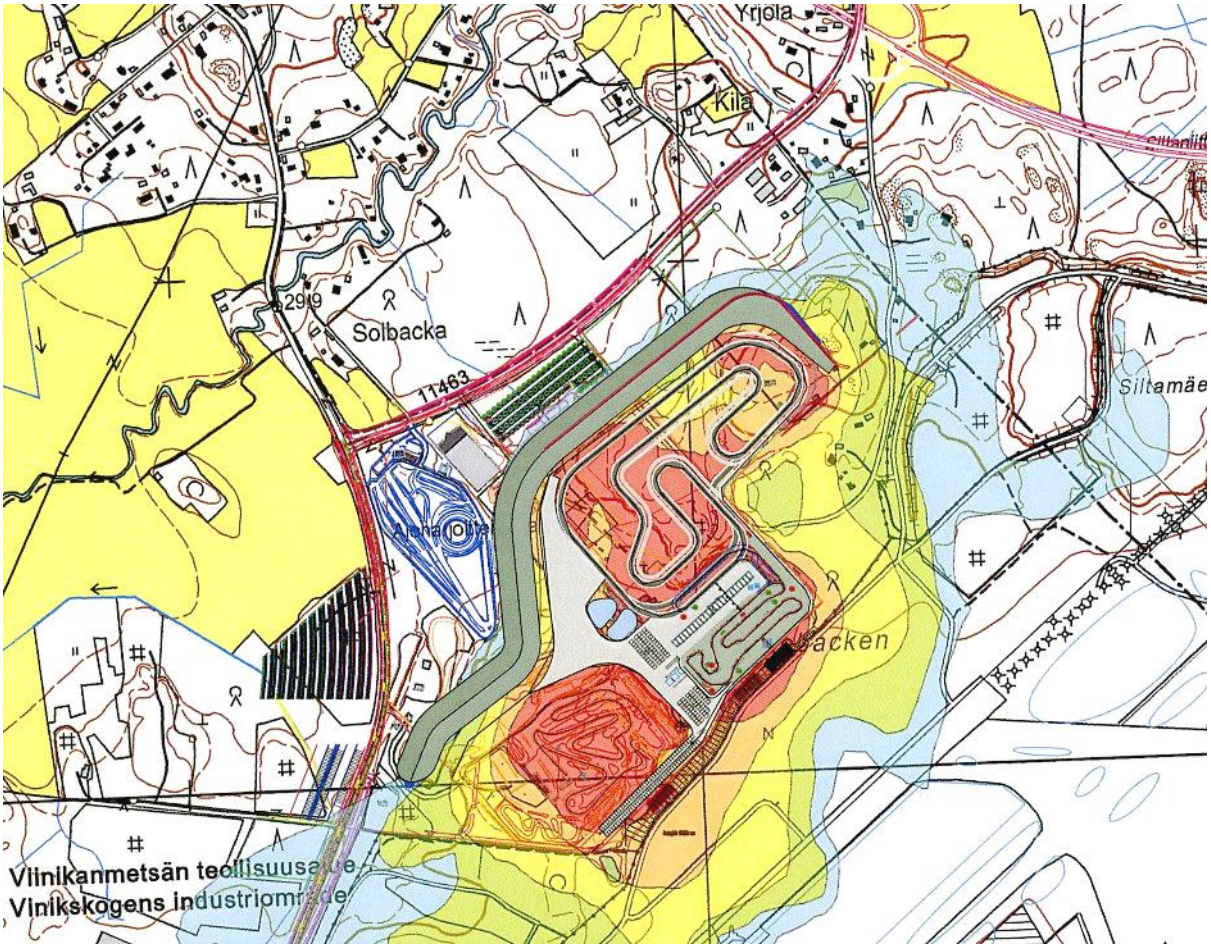
Melulaskennat tehtiin Suomen Akustiikkakeskuksen kehittämällä Akus-melulaskenta-ohjelmalla. Ohjelma käyttää melun leviämisen mallintamiseen digitaalista maastomallia ja pohjoismaista moottoriratamelun laskentamallia.

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.



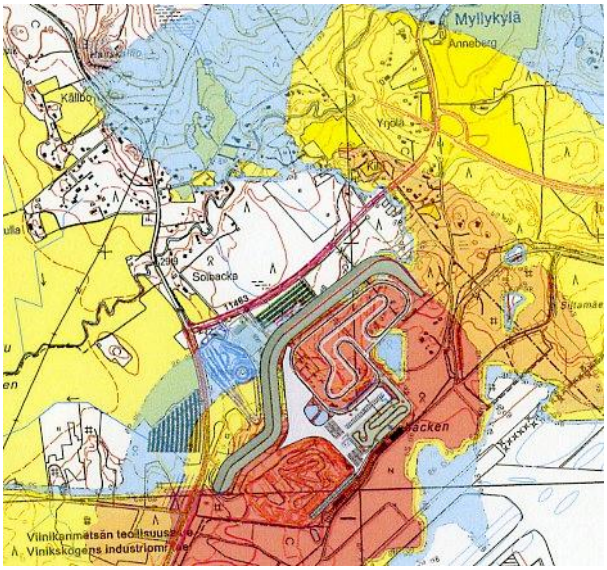
Toimintojen sijainnit. / FCG 14.4.2014



£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq klo 7 – 22)

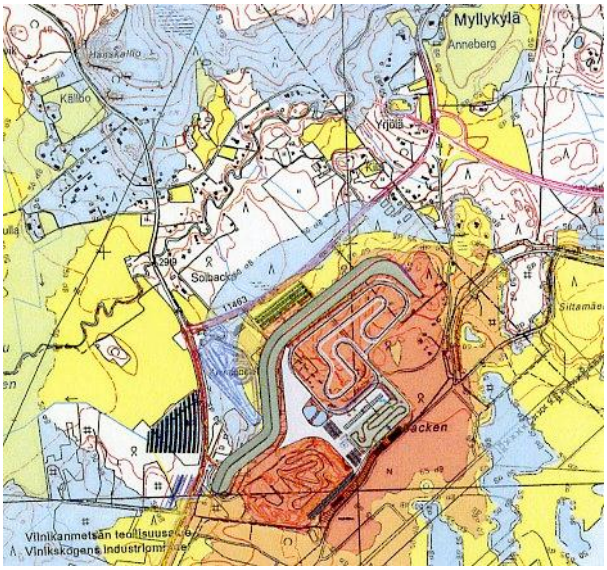
Keskiäänitaso radan kaikista toiminnoista. / FCG 14.4.2014

Seuraavilla sivuilla erilaisia melutilanteita. / FCG 14.4.2014



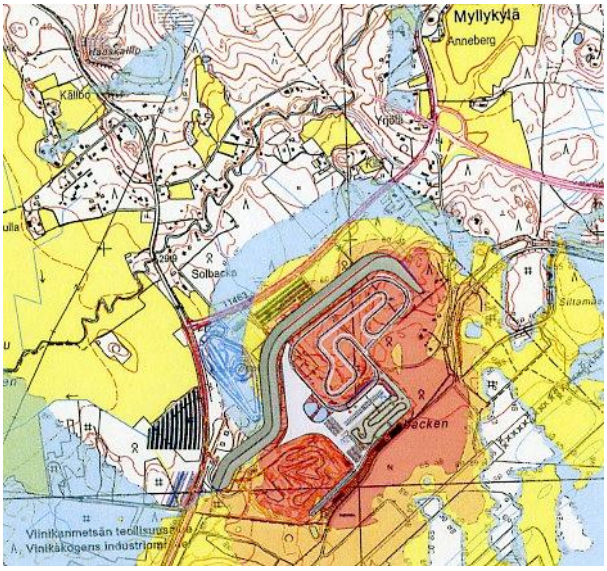
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Motocross-rata, kilpailun aik. maksimiäänitaso



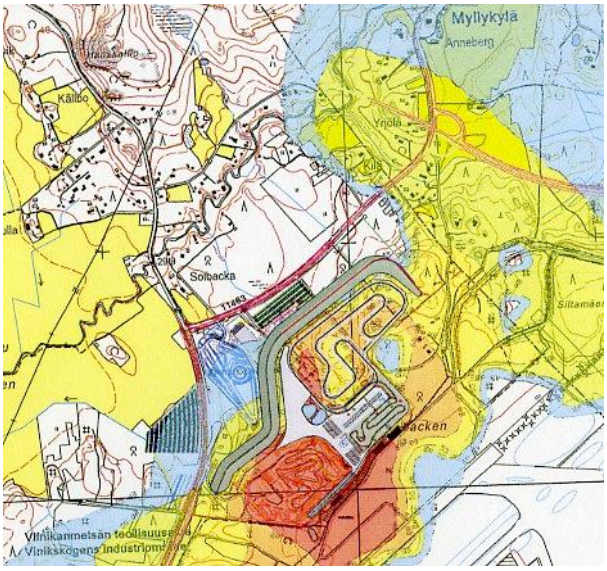
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Karting-rata, kilpailun aikainen maksimiäänitaso



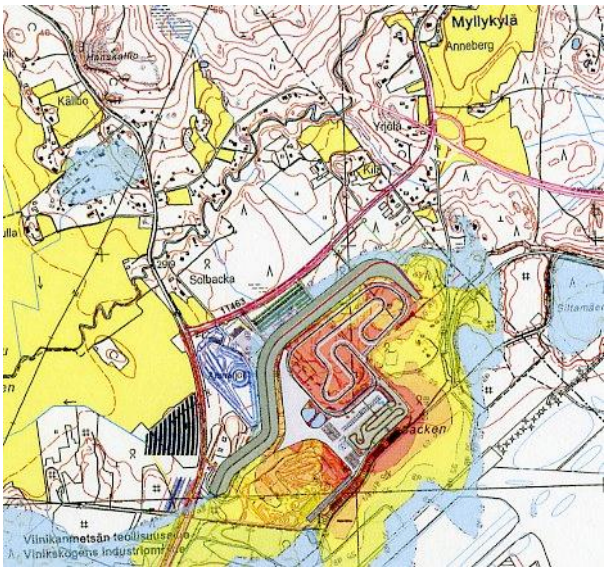
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Asfalttirata, kilpailun aikainen maksimiäänitaso



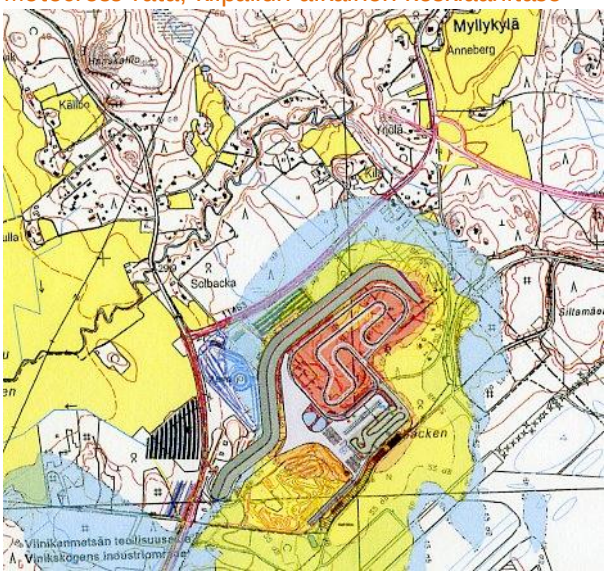
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Motocross-rata, kilpailun aikainen keskiäänitaso



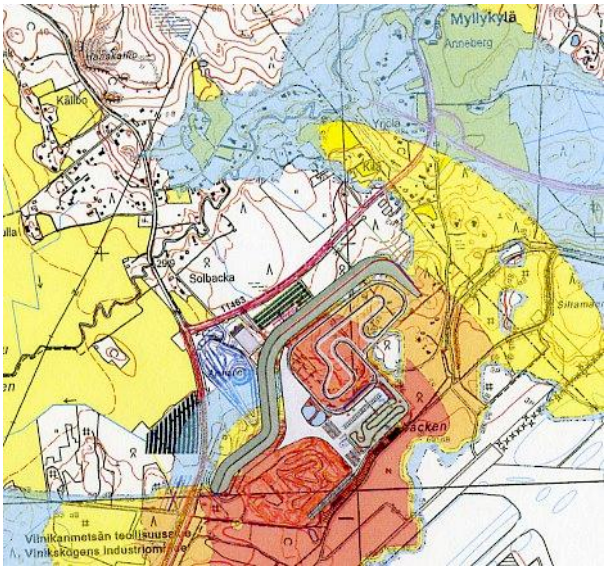
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Karting-rata, kilpailun aikainen keskiäänitaso Leq



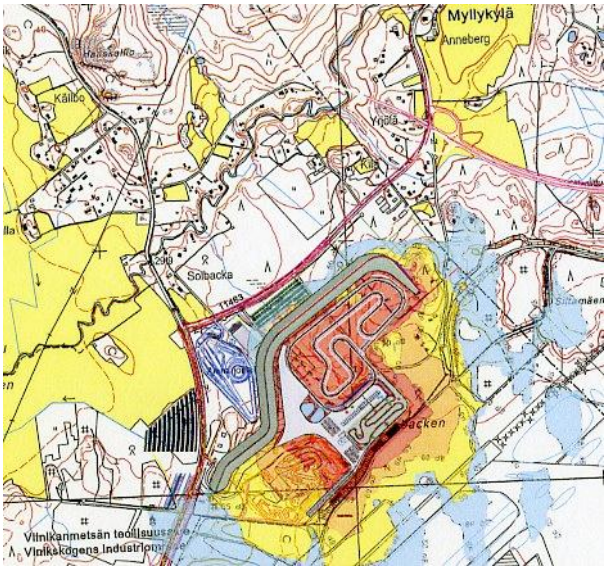
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

Asfalttirata, kilpailun aikainen keskiäänitaso Leq



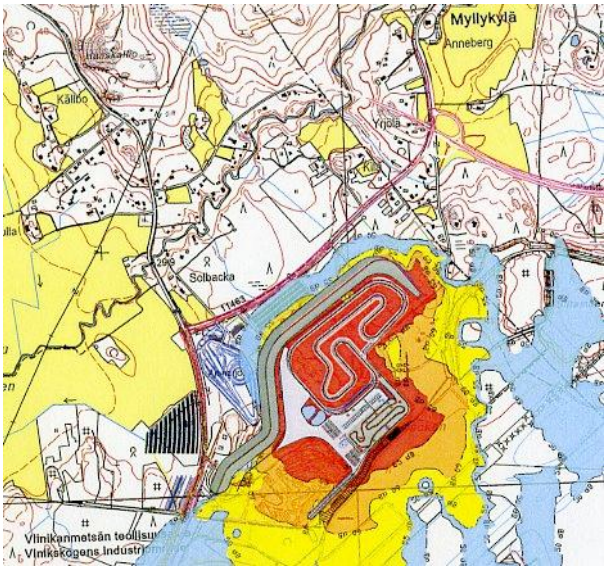
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Motocross-rata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



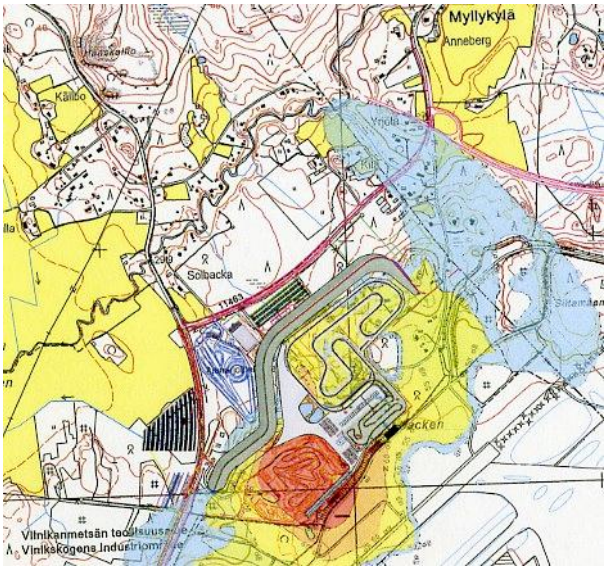
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Karting-rata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



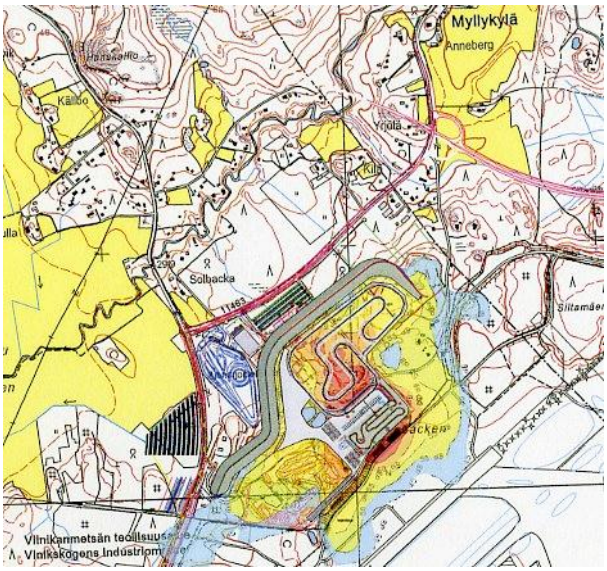
£ -50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAmax)

Asfalttirata, harjoitusten aik. maksimiäänitaso



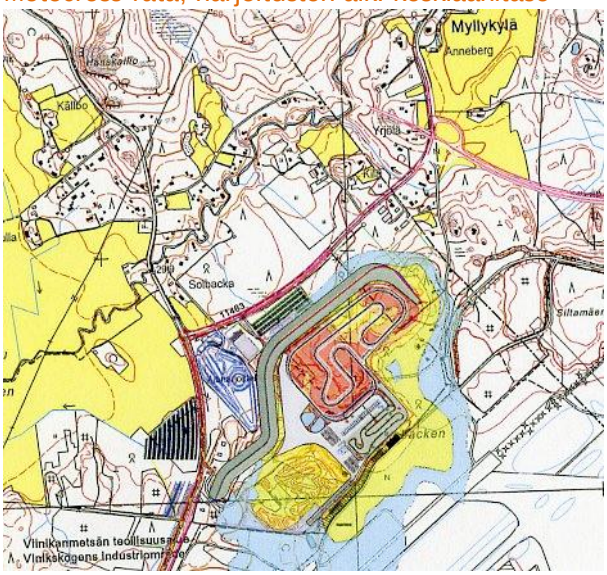
£ -45 ¢ 45-50 ¢ 50-55 ¢ 55-60 ¢ 60-65 ¢ yli 65 dB (LAeq)

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 Kiilan 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 Kiilassa 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 Kiilassa. 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 ylitä ohjearvoja eikä melu lisäänny kaavan myötä.

● 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.

Myllykyläntien ja Katriinantien kulmauksenkoillispuolen metsästä (Vantaan kaupungin kiinteistöt 92-423-5-37 ja 92-418-6-30 sekä Lemminkäinen Infra Oy:n kiinteistö 92-418-7-156) on löytynyt usealta kasvupaikalta äärimmäisen uhanalainen ja erityistesti suojeltava laji. Kyseessä on lahokaviosammal (Buxbaumia viridis).
Tieto lahokaviosammalen esiintymistä on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukseen, jonka tehtävänä luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti on huolehtia erityisesti suojeltujen lajien esiintymien määrittämisestä ja sitä kautta suojelun perustamisesta. Tämä vaihe on vireillä.
Lahokaviosammal elää pitkälle lahonneilla maapuilla ja kannoilla, erityisesti havumetsissä. Asemakaavan vaikutukset eivät tältä osin ulotu Myllykyläntien pohjoispuolelle eikä sillä vaikuteta metsän kosteusolosuhteisiin kuivattamalla metsäaluetta. Näin ollen kaavalla ei ole vaikututusta lahokaviosammalen elinolosuhteisiin.

6. Asemakaavan toteutus

Kartingrata syksyllä 2015.

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 19.4.2017

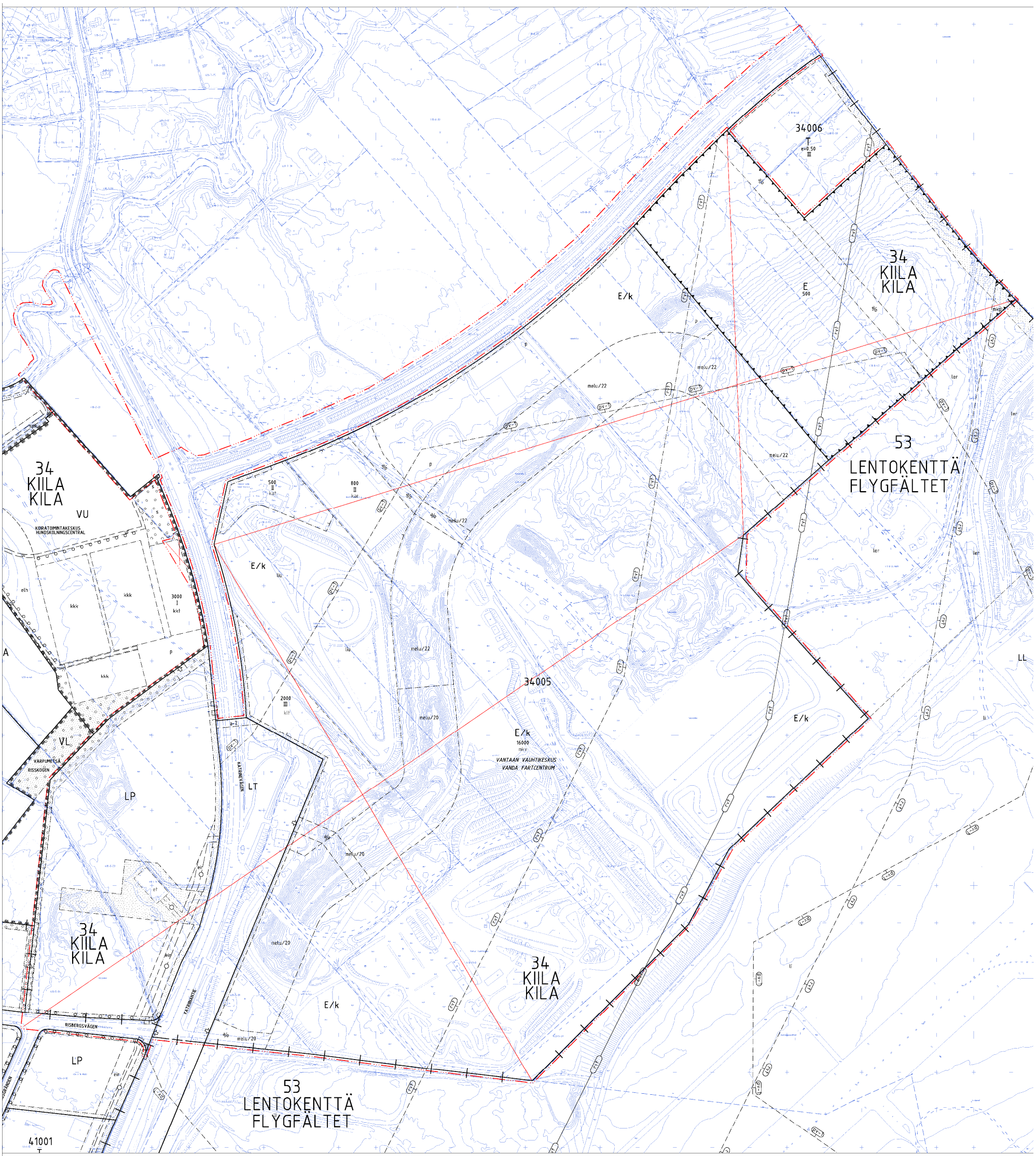
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kivistön asemakaavayksikkö

Anna-Riitta Kujala
Aluearkkitehti

Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 9306
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

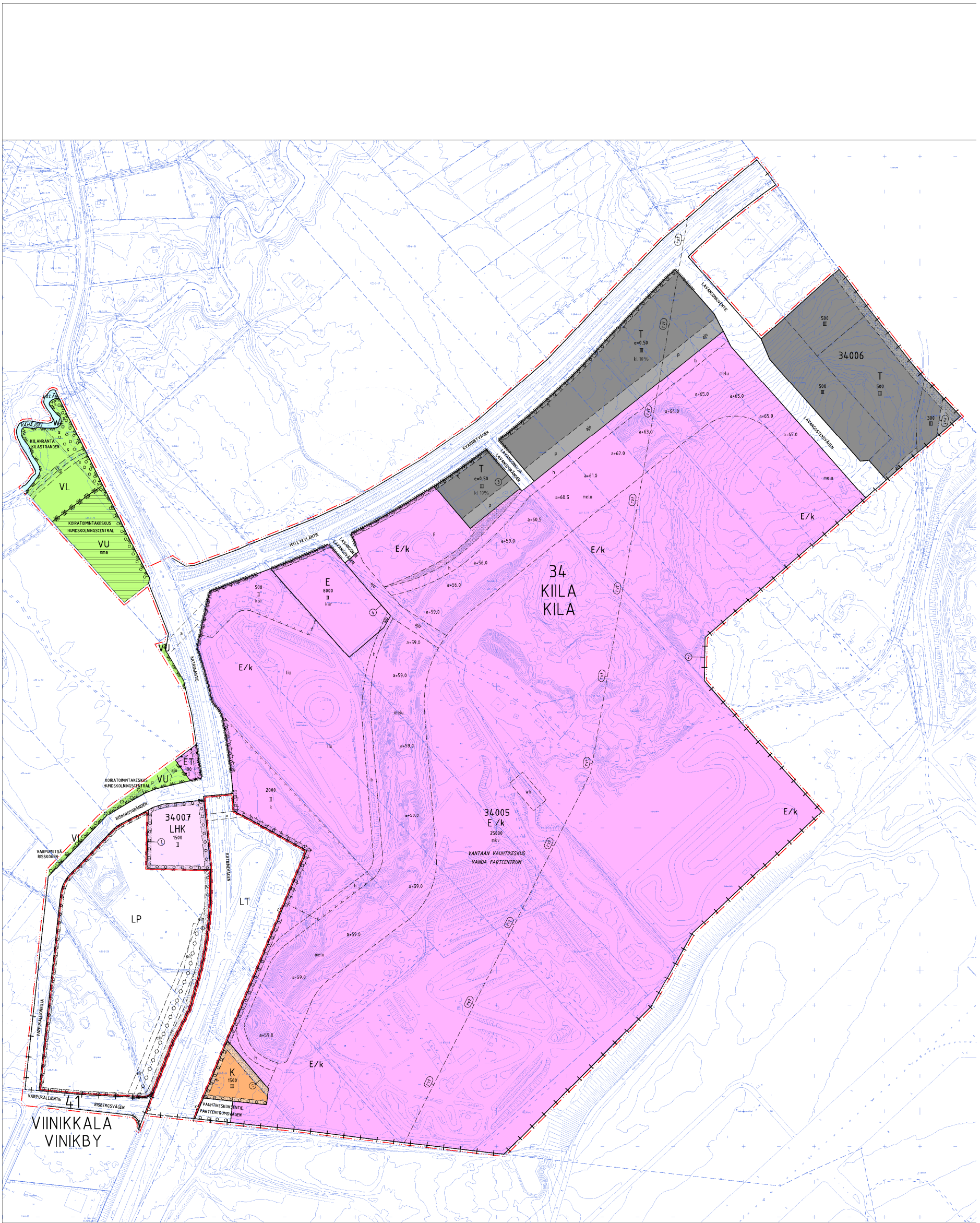
Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. 09 8392 2701
etunimi.sukunimi@vantaa.fi



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 125 250m



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	
340700 340800ma	19.04.2017	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:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

K **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Päivittäistavarankaupan tiloja saa tontille sijoittaa enintään 500 k-m².

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristys ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 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.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 autopaikka/50 k-m²
Liiketilat	1 autopaikka/35 k-m²

T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

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.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — **Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

K **Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.**

Högst 500 m²-vy utrymmen för dagligvaruhandel får placeras på tomten.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

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.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

Det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden ska via ett oljeavskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Minimiantalet bilplatser:

Kontor	1 bilplats/50 m² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/35 m² -vy

T **Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**

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.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin esim. porrashuoneilla ja/tai värityksellä.

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.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltailla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma.

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.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Finavian lausunto.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Myllykyläntien suuntaan.

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

Lähivirkistysalue.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle saa sijoittaa hulevesialueen.

Maantien alue.

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.

Huleveden virtausta tulee hidastaa hulevesien viivytysaltailla.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa myös ravintolan sekä autojen pesukadun.

Alueelle sijoitettavista liiketiloista saa enintään 500 neliömetriä olla päivittäistavarakaupan tiloja.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Aluetta saa käyttää tilapäisesti pysäköintialueena.

Tontin Varpukalliontien puoleiselta osalta on varattava tila muuntamoa varten.

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.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier t.ex trapphus och/eller färgsättning.

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.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av utjämningsbassänger ovan och/eller under jorden samt andra dagvattenfördröjande konstruktioner.

Det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden ska via ett oljeavskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.

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.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Lastningsområdena får inte ligga direkt vända mot Kvarnbyvägen.

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

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
I området får placeras dagvattenområde.

Område för landsväg.

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.

Dagvattnens strömning ska saktas ner med hjälp av fördröjningsbassänger för dagvatten.

Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering som godkänts av Vanda stad.

Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.

På området får också placeras en restaurang och en tvättgata för bilar.

Högst 500 kvadratmeter av de affärslokaler som skall förläggas till området får utgöras av dagligvarubutiker.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Byggandet skall följa ett enhetligt byggnadssätt.

Ljudisoleringen Δ L mot flygtrafikbuller skall i kontorslokalers och motsvarande tysta arbetsutrymmens ytterhöljen vara minst 32 dB.

Ingen konstruktion, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överstiga flyghindrens höjdbegränsningsytor.

Området får användas tillfälligt som parkeringsområde.

I den del av tomten som ligger intill Risbergsvägen ska utrymme reserveras för transformator.

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.

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

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.

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 ge-

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 keräävii elementejä on vältettävä.

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 ytterskal 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.

	Autopaikkojen määrä selvitetään rakennusluvan yhteydessä.	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.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
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.**
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.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
P	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
aw	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.
melu	Meluesteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverat för bullerskärm.
/k	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Området är reserverat för kommunens behov.
rvt	Raakavesitunneli.	Råvattentunnel.
rvt	Raakavesitunnelin suoja-alueen raja. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.	Skyddsområde för råvattentunnel. Vid användning av området skall åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella kallion louhiminen tunnelin painevesitason + 43 metriä alapuolella vaatii esi-injektointeja sekä erityisselvityksen ja lausunnon Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä ennen louhintojen aloittamista. 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.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

Å eller bäck som passerar under en gata eller ett trafikområde.

Ungefärligt läge för utfart.

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

Del av område reserverat för bullerskärm.

Området är reserverat för kommunens behov.

Råvattentunnel.

Skyddsområde för råvattentunnel. Vid användning av området skall åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.
Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde. Inom råvattentunnelns skyddszon förutsätter brytning och sprängningar i berget på en nivå om + 43 meter under tryckvattennivån att förinjiceringar utförs samt separat utredning och utlåtande från Pääkaupunkiseudun Vesi Oy - Huvudstadsregionens Vatten Ab innan sprängningsarbetena påbörjas. Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och 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

Asemakaavan pohjakartla läyllää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskarlan för delaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	06.03.2017
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**	**8,1380**	**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		2,2651	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,5326	21,4	1500	0,01	7,1129	1500
E yhteensä	64,8452	67,5	35600	0,05	-9,6424	16300
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,1666	0,2	0		0,1666	0

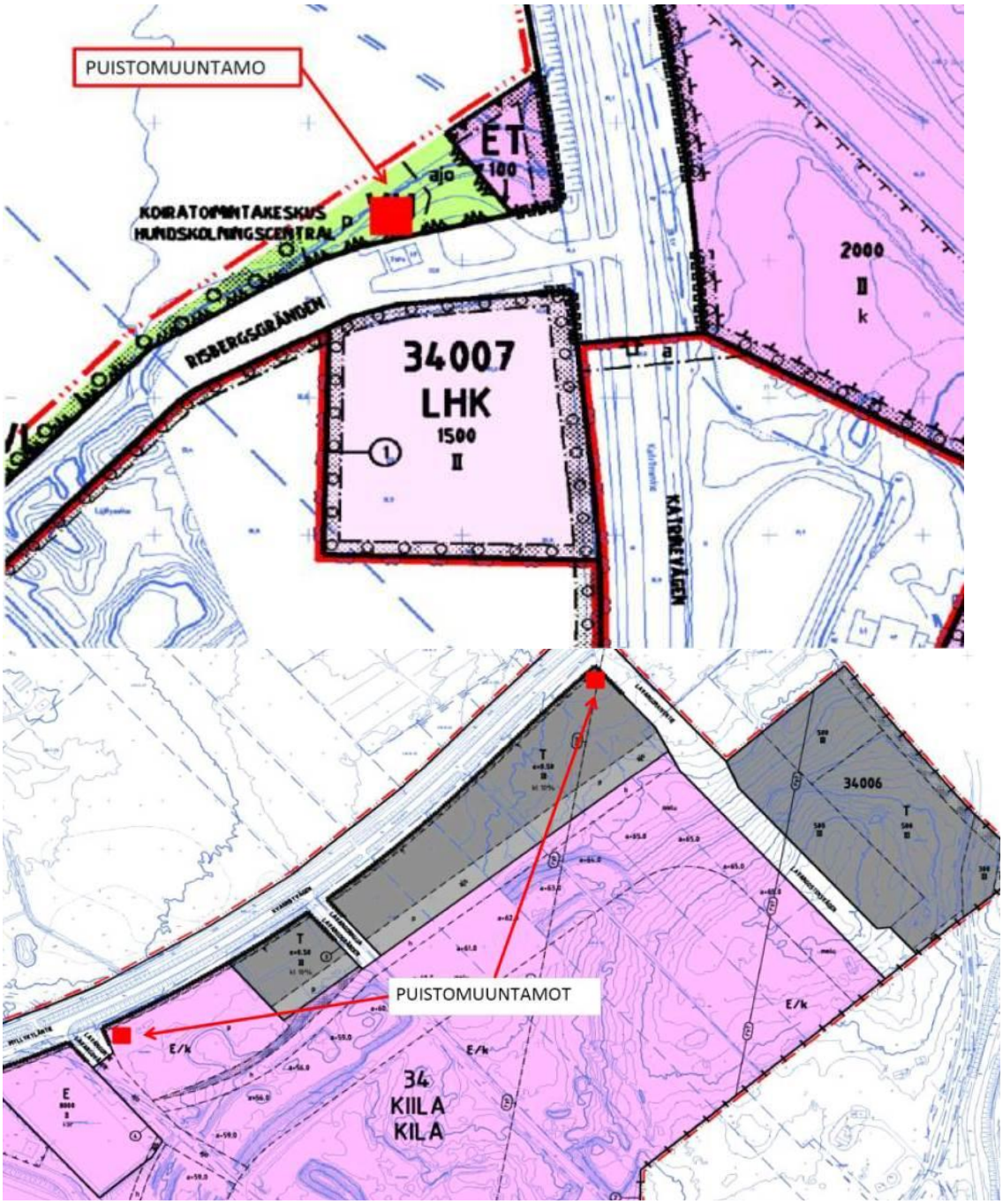
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,8270**	**33,1**	**0**	**0,0000**	**0**

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**	**8,1380**	**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		2,2651	0
VL	1,0588	45,2	0		1,0588	0
VU	1,2834	54,8	0		1,2063	0
R yhteensä						
L yhteensä	20,5326	21,4	1500	0,01	7,1129	1500
Kadut	9,0163	43,9	0		8,6189	0
LT	3,9066	19,0	0		0,1055	0
LL	0,0000		0		-0,0563	0
LP	6,8235	33,2	0		-2,3414	0
LHK	0,7862	3,8	1500	0,19	0,7862	1500
E yhteensä	64,8452	67,5	35600	0,05	-9,6424	16300
E	64,7372	99,8	35500	0,05	-9,7504	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



Sähkömuuntamoiden sijoituspaikat.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / ARK / MJÄ

Lavanko 1 -ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 340700
34 Kiila
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
19.4.2017

Lavanko 1 -asemakaavaehdotus nro 340700 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **14.12.2016 –12.1.2017**. Tänä aikana jätettiin **kolme (3 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan Moottorirata oy	Vauhtikeskuksentietä esitetään jatkettavaksi 70 metrillä ja tien päähän kääntöpaikkaa. LP-aluetta ehdotetaan puolitettavaksi, koska Vauhtikeskus ei tarvitse pysäköintialueen kuin 1000 autolle ja 100 bussille. Toinen puolikas LP-alueesta voitaisiin muuttaa T-alueeksi.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 2 Kiinteistösijoitus WHT Oy	Tiealueen raja on aivan kiinteistöllä sijaitsevan hallin vieressä ja estää hallin sisäänkäyntiovien käytettävyyden. Halli pitää voida säilyttää käytössä ilman suuria rakenteellisia muutoksia tai käyttötarkoituksen muutosta.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 3 Seepsula Oy	Katriinantien ja Myllykyläntien kiertoliittymään pitäisi saada suora ajoyhteys pohjoisesta etelään ja kiertoliittymäaluetta laajentaa länteen päin siten, että pohjoisesta tulevalle liikenteelle olisi tarvittaessa mahdollisuus rakentaa oma kaista.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 4 Neliöx Oy	Esittää pysäköintialueen osan muuttamista työpaikka-varasto-alueeksi, jotta toiminta ja maaliskuussa 2017 loppuva vuokrasopimus voisivat jatkua.	Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 1

Muistutus:

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 16. 12. 2016
Dnro YD/9511/10.02.04.00/2014

Vantaan Moottorirata Oy
Lyhtykuja 3B, 01670 Vantaa

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN, LAVANKO JA MAANALAISEEN ASEMAKAAVAAN (340700 JA 340800MA)

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.

Kun 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.

Vantaalla 7.12.2016

Raimo Heikkonen
toimitusjohtaja
Vantaan Moottorirata Oy

Vastine:
Vauhtikeskuksentietä ei kaavoitettu pidemmälle, koska sen itäpuolella on pilaantuneita maita. Katualue on 30 metriä leveä, joten sille mahtuu myös kääntöpaikka. Tarvittaessa kääntöpaikka voidaan toteuttaa myös erityisalueen puolelle, jossa kuitenkin saattaa olla pilaantunutta maata (selvitettävä tarkemmin).

Asemakaava perustuu saatuun liikenneselvitykseen, jonka mukaan tapahtuman liikennetuotos on 2500 henkilöautoa, 100 bussia ja 40 sukkulabussia (kaavaselostuksen s. 48). Kyseiselle LP-alueelle voidaan sijoittaa 1780 autopaikkaa ja 100 bussipaikkaa, Varpukalliontien eteläpuoliselle LP-alueelle 520 autopaikkaa

ja Lavangontien viereiselle pysäköintialueelle E-alueelle 500 autopaikkaa.

Mikäli uuden liikenneselvityksen perusteella osoittautuu, että LP-aluetta ei tarvita kokonaan pysäköintialueeksi, voidaan osa LP-alueesta muuttaa teollisuus- ja varastoalueeksi myöhemmin laadittavalla asemakaavamuutoksella.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 2

Muistutus:

Muistutus asemakaavaehdotuksesta

Lavanko 1 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 340700 sekä maanalainen asemakaavaehdotus 340800ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus

Muistutus koskee kaavamuutosehdotuksen reunalla korttelissa 34006 sijaitsevan kiinteistöön 92-418-8-40 liittyvän Myllykyläntien leventämistä edellyttävän eritysaluevarauksen vaikutusta kiinteistön olemassa olevan varastohallin käytettävyyteen. Ehdotuksessa eritysaluevarauksen uusi raja on aivan kyseessä olevan hallin vieressä ja tämä muutos nykyiseen estää hallin sisäänkäyntiovien käytettävyyden omalta piha-alueelta. Halli on nykyisessä käytössä jaettu omiin erillisiin ulosvuokrattuihin tiloihin, joihin on myös vuokralaisilla omat sisäänkäyntinsä. Tämä oman sisäänkäynnin mahdollisuus on kaikille vuokralaisille ollut sopimuksen edellytyksenä. Alla on valokuva, josta näkyy tuo rajalle jäävä hallin julkisivu.

Muistutamme, että lopullisessa kaavassa kyseessä olevan halli pitää voidaan säilyttää käytössä ilman suuria rakenteellisia muutoksia tai käyttötarkoituksen muutosta.

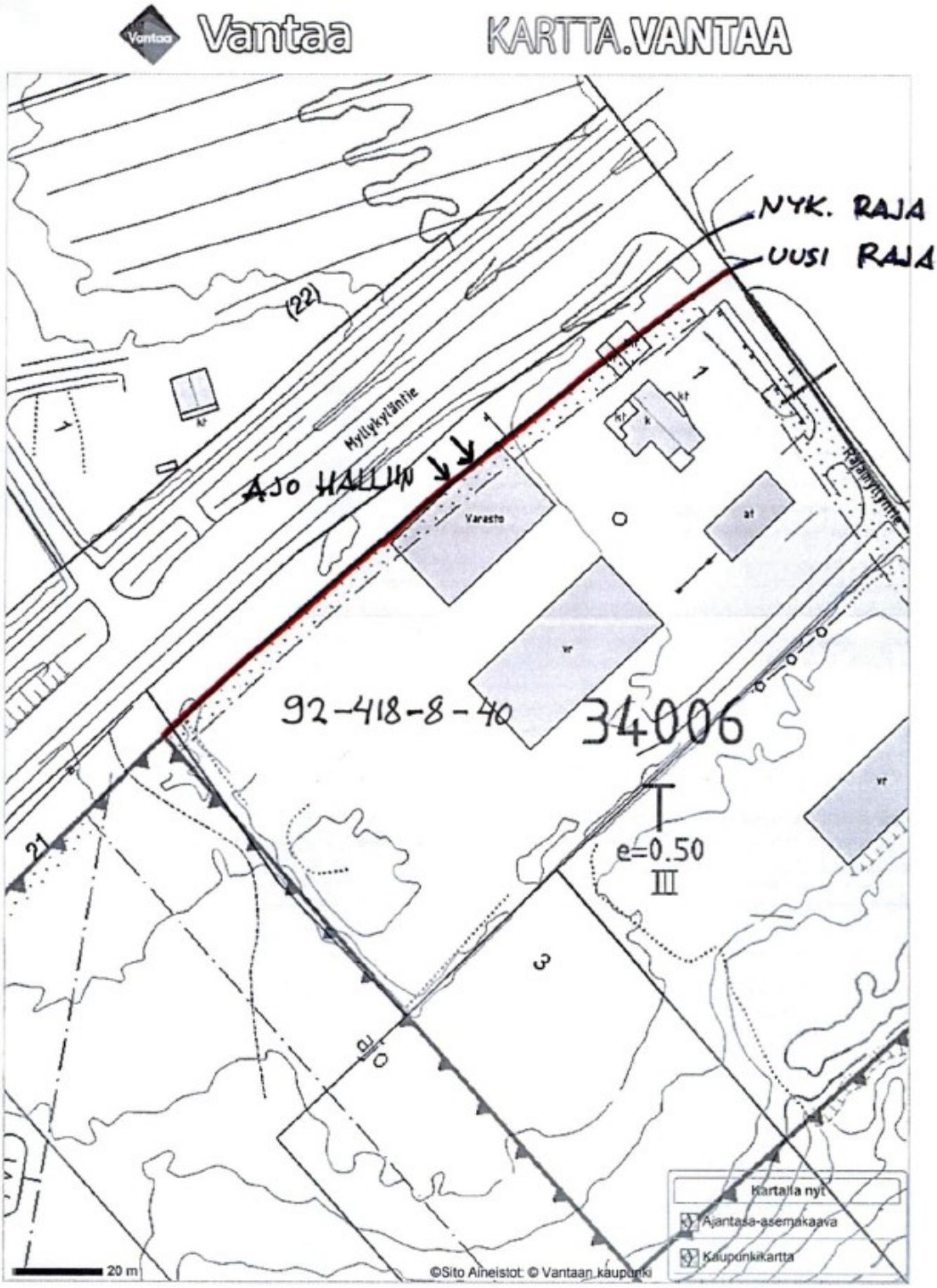
Kiinteistön 92-418-8-40 omistaja on Kiinteistösijoitus WHT Oy.

Helsingissä 11.1.2017

Tom Warelius, toimitusjohtaja, Kiinteistösijoitus WHT Oy

Liite: kartta tontista, johon on merkitty tuo hallin sivuitse kulkeva raja

LIITE MUISTUTUKSEEN



Vastine:
Asemakaava 340700 ei muuta kiinteistön 92-418-8-40 tilannetta nykyisestä. Tiealueen raja on määritelty asemakaavassa 340400, joka on hyväksytty 16.4.2008. Myllykyläntien tilavarauksessa on huomioitu etelän puolen kevyen liikenteen väylä ja autoliikenteen osalta toiset kaistat lisää. Tiealueen leventyessä on mahdollista, että piha-alue menetetään. Kyseinen rakennus, jolle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2005 suunnittelutarveratkaisun perusteella, on aivan tiealueen rajalla.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 3

Muistutus:

MUISTUTUS LAVANKO 1-ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUKSESTA

Seepsula Oy:llä on kiviainestehdas Tuusulan Senkkerissä ja suuri osa liikenteestä ohjautuu Hanskalliontien kautta Katriinantielle.
Hanskalliontiellä on jo ennestään vilkas liikenne, koska sen läheisyydessä toimii Vantaan kaupungin talteen otettujen autojen varasto, HSY:n toimintaa (mm. tuleva tuhkan ja puujätteen käsittely), Kuusakoski Oy:n metallinkierrätyslaitos, pahvinkierrätyslaitos, Vantaan Rahtikeskuksen varastoalue, Purkupiha Oy:n ja Romu Keinänen Oy:n tulevat kierrätyskeskukset, Lemminkäinen Oy:n tuleva asfalttiasema, Asfalttikallio Oy:n asfalttiasema, Destian varikko, työmaaruokala ja Seepsula Oy:n kiviainestehdas ja Senkkerin tuleva maanläjitysalue.

Pääosa näitten toimintojen liikenteestä suuntautuu Katriinantien kautta Kehä III:lle Myllykyläntien liittymän kautta.

Seepsula Oy on tehnyt muistutuksen Katriinantien ja Myllykyläntien tulevasta kiertoliittymäsuunnitelmasta siltä osin, että kiertoliittymään pitäisi saada suora ajoyhteys pohjoisesta etelään. Lavanko 1-asemakaavaehdotukseen tulisi kiertoliittymäalue laajentaa länteen päin siten, että tulevaisuudessa olisi mahdollista tarvittaessa rakentaa pohjoisesta tulevalle liikenteelle oma kaista.

Kaavaehdotuksen selostuksen sivulla 30 on käsitelty Katriinantien ja Hanskalliontien liittymän toimivuutta ja mainitaan mm., että raskaan liikenteen suuri määrä edellyttää, että Hanskalliontien ylittävälle kävely-pyörätielle pitäisi rakentaa turvallisuuden parantamiseksi keskisaareke. Mainittakoon, että ko. liittymää käyttää pääosin ajoneuvoyhdistelmiä, joiden pituus on yli 22 metriä ja ne eivät pysty kääntymään Katriinantieltä Hanskalliontielle jos siinä on keskisaareke. Tätä on näytetty paikan päällä Vantaan virkamiehille noin 12 vuotta sitten (silloin yhdistelmät olivat painoiltaan ja pituuksiltaankin pienempiä kun tällä hetkellä) ja he totesivat, että pitkien yhdistelmien kääntyminen Katriinantieltä Hanskalliontielle vaikeutuu merkittävästi ja jopa tien pientareita/ojia/vastaantulevien kaistaa joutuu käyttämään hyväksi, jotta kääntyminen onnistuu.

Nappiliikennevalo on myös ehdotettu ja sekin on ko. liittymässä hankala toteuttaa.
Tänä talvena olemme huomanneet sen, että keli on myös vaikeuttanut nousua Hanskalliontien mäkeen. Jos yhdistelmäajoneuvoilta viedään se pienikin liike-energia pois tiukkana käännöksenä korokkeen tai jopa liikennevalojen seurauksena, niin tulemme näkemään, että suurin osa yhdistelmistä jää kiinni sutimaan kyseiseen Hanskalliontien ensimmäiseen nousuun. Korokkeen johdosta kukaan kun ei pysty ohittamaan mäkeen juuttunutta yhdistelmää tilanpuutteen takia. Tämän seurauksena voi syntyä vaaratilanteita Katriinantielle yhdistelmien jonottaessa kääntymistä Hanskalliontielle liikennesuman johdosta.

Pyydämme korjaamaan tätä kohtaa kaavaselostuksessa.

Tuusulassa 10.1.2017

Seepsula Oy

Seppo Sjöblom
Sulantie 19
04300 Tuusula

Vastine:
Hanskalliontien ja Katriinantien liittymää tarkastellaan raskaanliikenteen mitoitustarpeilla tarkemmin tammikuussa 2017 käynnistyvässä Katriinantien yleissuunnitelmassa. Liittymän tarkastelu on osa yleissuunnitelmaa, jonka suunnittelualue on Katriinantie välillä Myllykyläntie-Hanskalliontie ja Hanskalliontie välillä Katriinantie- Degermosantie. Kiertoliittymän tarkoitus on olevan liittymän toimivuuden ja turvallisuuden lisääminen. Suora ajoyhteys pohjoisesta etelään ei lisää kiertoliittymän turvallisuutta. Lisäksi nopeusrajoitus muutetaan 60 km/h -> 50 km/h Katriinantiellä ennen Varpukalliontietä ja pohjoisesta tultaessa ennen kiertoliittymää sekä Myllykyläntielle Tuusulan suunnasta tultaessa ennen K10/K11 liittymää.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 3

Muistutus:

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 12. 01. 2017
Dnro VP/9571/10.02.01.00/2016

Neliöx Oy
Stuvunäsintie 146
Västerskog
01120 Sipoo

Vantaan yrityspalvelut
Leea Markkula-Heilamo

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

ESITYS TONTISTA / LAUSUNTO ASEMAKAAVAAN 340700

Neliöx Oy:n vuokrasopimus päättyy Vantaan kaupungin kanssa maaliskuussa 2017 ja vuokra-alue on määräala Varpukalliontie varressa Viinikkalassa.

Olemme esittäneet että Vantaan kaupunki myisi yhtiöllemme nykyisen vuokra-alueemme ja lisämaata sen ympäriltä vähintään yhteensä 7.000 m2.

Alueen asemakaava oli lautakunnan käsittelyssä 21.11.2016 ja ostettavaksi esittämämme vuokra-alue kaavassa paikoitusaluetta.

Neliöx Oy on esittänyt kirjeessään 18.11.2016 että asemakaavaluonnoksen 21.11.2016 paikoitusaluetta muutettaisiin työpaikka-varasto-alueeksi osittain (karttaliite), jotta toimintamme voisi jatkua Vantaalla. Kuten olemme kertoneet kirjeessä 18.11.2016, työllistämme vakituisesti 70 työntekijää ja välillisesti huomattavasti enemmän.

Olemme esittäneet neuvottelujen aloittamista pikaisesti ja olemme odottaneet yhteydenottoanne kun vuokrasopimuksemme päättyy jo tulevana maaliskuuna.

Toivomme että Vantaan kaupunki kertoisi pikaisesti onko meillä yhtiönä mahdollisuus jatkaa toimintaamme Vantaalla aluksi vuokrasopimuksella nykyisellä vuokra-alueellamme ja myöhemmin kun kaavoitus etenee niin ostettavalla tontillamme.

Olemme vastuullinen työnantaja työntekijöitämme kohtaan ja meillä on menossa useita suuria urakoita pääkaupunkiseudulla joiden toteutumiselle olisi suurta haittaa jos meillä ei olisi nykyistä varikko-huoltoaluetta käytössämme.

Lentopysäköinti P24 on noin puoli vuotta sitten tarjonnut viereistä omaa aluettaan vuokrattavaksi Neliöx Oy:lle tietoisena vuokrasopimuksemme päättymisestä. Haluaisimme kuitenkin toimia suoraan Vantaan kaupungin kanssa, joten toivomme pikaista yhteydenottoa asiassamme.

Vantaalla 10.1.2017

Kenneth Lindroos
toimitusjohtaja
Neliöx Oy
p. 040 552 6662
neliox@pp.inet.fi

Liite kirje 18.11.2016

Jakelu Sirkka-Liisa Kähärä, lautakunnan puheenjohtaja
Timo Karen, lautakunnan varapuheenjohtaja

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.

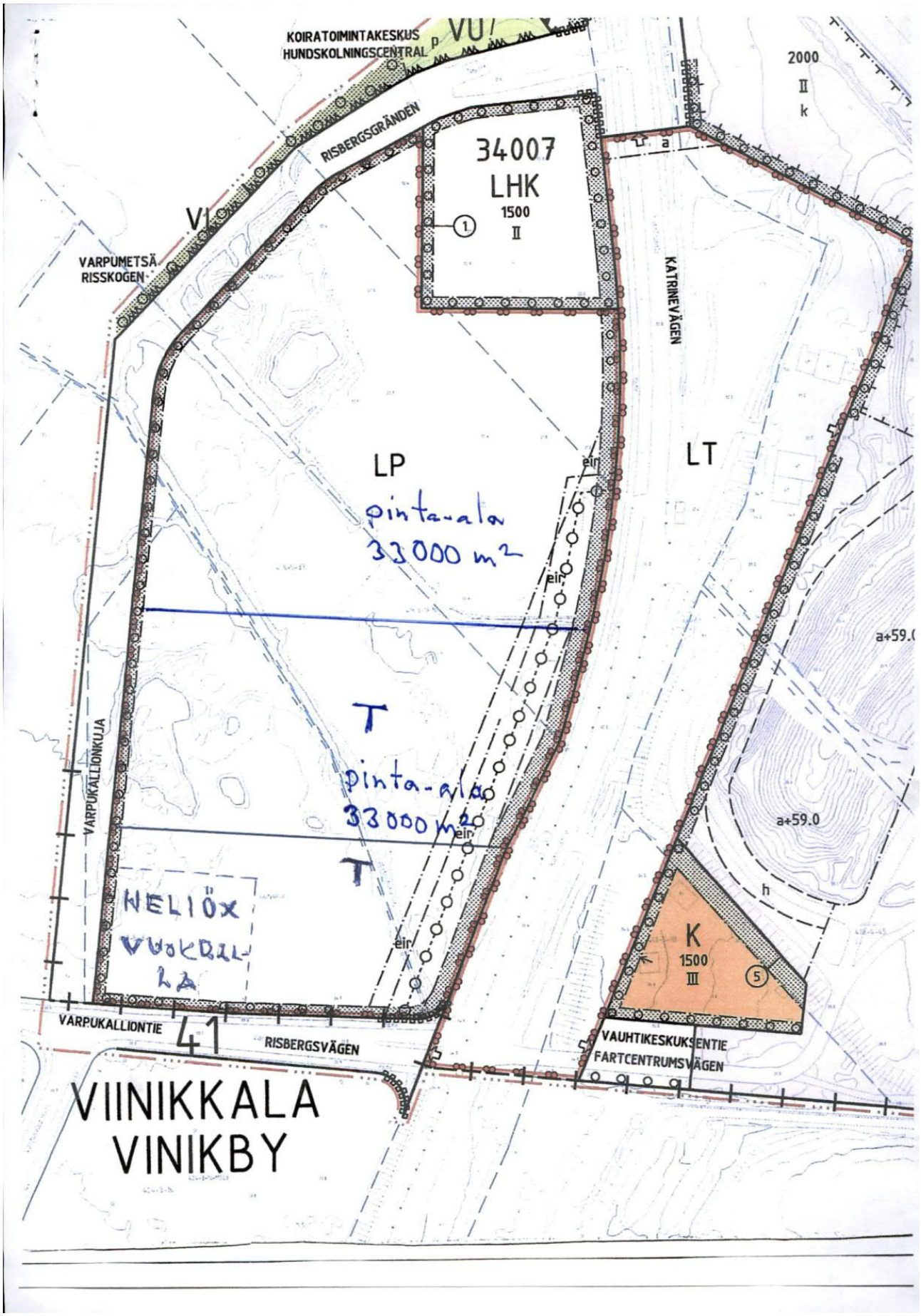
Neliöx Oy esittää, että paikoitusaluetta muutettaisiin asemakaavassa osittain työpaikka-varastoalueeksi, jolloin toimialamme, kuljetus-ja maanrakentaminen voisi jatkua Vantaalla. Työllistämme vakinaisesti 70 työntekijää ja välillisesti huomattavasti enemmän.

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


KOIRATOIMINTAKESKUS
HUNDSKOLNINGSCENTRAL
VU
RISBERGSGRÄNDEN
34007
LHK
1500
II
1
2000
II
k
a
V1
VARPUMETSÄ
RISSKOGEN
KATRINEVÄGEN
LP
pinta-ala
33000 m²
LT
eir
T
pinta-ala
33000 m²
T
VARPUKALLIONKUJA
HELIÖX
VUOKRAL-
LA
a+59.0
h
K
1500
III
5
VARPUKALLIONTIE
41
RISBERGSVÄGEN
VAUHTIKESKUKSENTIE
FARTCENTRUMSVÄGEN
VIINIKKALA
VINIKBY

Vastine:
Vantaan Vauhtikeskuksen tarve on ensisijainen. Pysäköintialueen muuttaminen esimerkiksi teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi vaatii sitoutumista tontin ostoon sekä suunnittelua esimerkiksi tarvittavan rakennusoikeuden osalta. Alueesta voidaan tarpeen tullen tehdä myöhemmin erillinen asemakaavamuutos.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / ARK / MJÄ **19.4.2017**

Kaupunginhallitus 28.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 340700** / **Lavanko 1**. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 9kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Seutulan kyläyhdistys ry	Lavangon alueen maankäytön toiminnot ovat vähentäneet ja pilanneet alueen asukkaiden kaivoja, eikä alueella ole kunnallistekniikkaa. Kaavaehdotuksen maininta siitä, että melusuojaus ei koske nykyistä toimintaa, on kohtuuton. Kokonaismelutaso on jatkuvaa ja kohtuutonta ja leviää aiempaa enemmän Aurinkotien loppupäähän ja Kuutamotielle. Katriinantien raskaan liikenteen suuri määrä huolestuttaa. Lillån ylittävä silta on suunniteltava turvallisemmaksi.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 2 HSY	Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus. Selostuksessa on syytä esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille. Mikäli vesihuolto kuitenkin joudutaan sijoittamaan tonteille tmv., tulee kaavaan merkitä johtokuja-alueet. Vesihuollon putkille ja laitteille on huomioitava riittävät tilavaraukset.	Vesihuollon esisuunnitelma on tarkistettu ja sen pohjalta laaditaan yleissuunnitelma. Uusi määrä- ja kustannusarvio lisätty selostukseen.
NRO 3 Tuusulan kunta	Kaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan puolella Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja logistiikkatoiminnoille tarkoitettuun alueeseen. Alueen läpi lähelle kunnanrajaa on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Alueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaava ei ole lainvoimainen. Lavangonkiventien ja Tuusulan puolen katuliittymät sekä liikennealuevaraus sijaitsevat lähekkäin toisiaan, mikä voi aiheuttaa haasteita liikennejärjestelyiden suunnittelussa myöhemmin. Tuusulan kunta esittää, että Vantaan kaupunki tutkisi mahdollisuutta kytkeä Focus-alueen teollisuusalueet korttelin 34006 kautta Vantaan	Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

	katuverkkoon ja Lavangonkiventiehen. Tämä vähentäisi liittymien määrää Myllykyläntiellä sekä liittäisi kuntarajojen molempien puoliset yritysalueet luontevasti yhteen. . Alueiden kytkeminen loisi hyvät edellytykset alueen kehittymiselle yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena sekä edistäisi Focus-alueen länsipään nopeampaa toteutumista. Tuusulan kunta on halukas neuvottelemaan katuyhteyden järjestämisestä.	
NRO 4 Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaavan laadinta liittyy Katriinantien ja Myllykyläntielle laadittavaan tiesuunnitelmaan ja näiden tulisi vastata toisiaan. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, miten Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n varoitukset louhinnoista lähelle pohjaveden painetasoa +43 tai jopa sen alle on otettu huomioon.	Lisätään alikulkumerkintä Katriinantien ja Myllykyläntien risteyksen eteläpuolelle ja jatketaan maantien aluetta Katriinantien ja Varpukalliontien risteyksen eteläosaan asti. Tarkennetaan määräystä Päijänne-tunnelin suoja-alueella.
NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavasta 4.12.2014. Siinä museo on esittänyt vanhan rakennusperintökohteen (Myllypadontie 44) tarkempaa tutkimista. Museo on sittemmin todennut kohteen rakennusperintöarvot vaatimattomiksi eikä esitä sen suojelua asemakaavassa. Museovirasto on mielipiteessään 24.11.2014 todennut, että läheisen Solbackan kivikautisen asuinpaikan muinaisjäännöksen rajat tulisi tarkistaa tarkkuusinventoinnilla. Alue jää kuitenkin kaavan ulkopuolelle, eikä tarkkuusinventointi tässä yhteydessä ole tarpeen. Rakennusperintökohde Katriinantie – Myllypadontie sijaitsee kaava-alueella, mutta vanhan tien ympäristö on muuttunut alkuperäisestä paljon moottoriurheiluhallin ja liukkaan kelin ajoharjoitteluradan vuoksi ja tielinjaus on suurilta osin menettänyt alkuperäiset	Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

	kulttuuriympäristöarvonsa. Siksi tieosuutta ei ole tarpeen suojella tai säilyttää.	
NRO 6 Uudenmaanliitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 7 1. Logistiikkarykmentin esikunta	Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen, mutta muistuttaa, että nyt suunnitellun kaava-alueen eteläpuolella oleva Katriinantien suora osuus on suunniteltu poikkeusoloissa nousutieksi. Mikäli nyt suunnittelussa olevalle alueelle tulee toimintoja, jotka mahdollisesti haittaavat ko. nousutien toimintaa, tulee niistä neuvotella Ilmavoimien esikunnan kanssa.	Ei aiheuta toimenpiteitä.
NRO 8 Vantaan energia	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti. Ilmajohdot tullaan kaapeloimaan alueen rakentumisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot korvataan puistomuuntamoilla ja näiden uusi sijainti on esitetty liitteissä 3 - 4. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää ennenaikaisesti, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Lisätään muuntamoiden paikat osoittava kartta kaavaselostukseen.
NRO 9 HSL	HSL on lausunut 23.8.2016 Katriinantien ja Myllykyläntien parantamisesta. HSL uudistaa ko. lausunnossa esitetyt asiat: Katriinantien pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida, että niillä voi pysähtyä tapahtumapäivinä myös tilausbussit normaalin HSL-liikenteen lisäksi. Katriinantien pohjoisella pysäkillä (V3410) on jatkossakin tarpeen olla pysäkkikatos. Katriinantien eteläinen pysäkki (V3409) on tarpeen myös varustaa katoksella. HSL haluaa myös varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista yhteistyössä ELYn ja Vantaan kaupungin kanssa, että joukkoliikenteen	Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

	häiriöttömyydestä voidaan huolehtia rakennustöiden aikana.	

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:

Seutulan Kyläyhdistys ry.
Jukka Vartiainen
Männiköntie 15 01760 Vantaa 1/2

Lavanko 1 asemakaavaehdotus nro 340700 41 kaupunginosa, Viinikkala

Yleiskaavan mukaan alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen: Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, maatalousalueet, kyläalueet, asutusalueet, suojaviheralue, lähivirkistysalue ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.
Varsinainen suunnittelualueen kuvaus on esitetty hyvin. Todetaan, että alueella on moottoriurheilun lisäksi maa-ainesten ottoa, louhintaa, murskausta, varastotoimintaa ja maamassojen varastointia sekä alue on lentomelualuetta.

Kirjatut linjaukset ovat hyviä. Suunnittelussa on huomioitava lähialueen asutus ja luonnon suojelu. Rakentaminen ei saa turmella Vantaanjokilaakson arvokasta peltomaisemaa.
Myllykyläntien pohjoispuolella ja Katriinantien länsipuolella on asutusta. Näiden alueiden asukkaat ovat jo vuosia kärsineet Kiila – Lavanko –alueella toimivien laitosten aiheuttamista häiriöistä: melu, pöly, ongelmat kaivovesissä ja ympäröivän luonnon pilaaminen. Yhä lisääntyvät maankäyttötarpeet , räjäytykset, louhinnat, murskaukset, aiheuttavat kohtuutonta melua. Räjäytykset ovat aiheuttaneet jopa kiinteistövaurioita. Uusia teollisia laitoksia alueelle on suunnitteilla.

Olkoonkin niin, että alueen yleiskaava sallii kyseiset toiminnat, mutta eri toimijoiden ympäristölupien hyväksyminen, noudattaminen ja valvonta ei asukkaiden mielestä ole oikeudenmukaista.

Kaavanmuutos edellyttää vesihuollon kehittämissuunnitelman nopeuttamista myös Kiila – Lavangon alueella. Alueen asukkailla ei ole kunnallistekniikkaa. Runsaiden maankäyttötarpeiden johdosta alueen asukkaiden kaivojen veden antoisuus on huonontunut, jopa loppunut, ja veden laatu on huonontunut. Kunnallistekniikka on alueelle tulossa vasta vuonna 2022. Jopa tuettu vedenkuljetus talouksille on loppumassa maaliskuussa 2017.

Myllykyläntien pohjoispuolelle suunniteltu iso logistiikkakeskus ei sovellu alueelle. Teollisuus- ja varastorakennukset maansiirtotöineen vaikuttavat Lillån ympäristön vesivirtauksiin ja vesitasapainoon. Alueen ekologia ja luonnon moninaisuus muuttuu. Lillå mutkittelee voimakkaasti ja alueella on monipuolinen kasvusto ja eläimistö. Alue on suojeluluokkaa II. Lillå on vesialuetta, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella pitää kuitenkin tehdä toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi.

Kiila – Lavangon –alueen kokonaismelutaso on jatkuvaa ja kohtuutonta. Meluselvityksen tuloksista huolimatta moottoriratamelu häiritsee asukkaita laajalla alueella. Asemakaavaehdotuksessa mainitaan, että melueste on rakennettava valmiiksi ennen moottoriradan käyttöönottoa, mutta määräys ei koske nykyistä toimintaa. Mainita, ei koske nykyistä toimintaa, on epäoikeudenmukainen. Moottori- ja ajoharjoitteluratojen ja motocross-radan melu leviää aiempaa enemmän Aurinkotien loppupäähän ja Kiilan alueelle esim. Kuutamotielle. Lillån ympäristössä melutaso on myös muista melulähteistä johtuen kohtuuton.

2/2

Moottoriradan laajentumisen yhteydessä on huomioitava meluvallin suunta ja korkeus. Meluvalli hallitsee alueen maisemakuvaa. On huolehdittava, että maisema on vihertävä kun meluvallin länsirinne on istutettu.

Liikenne:
Katriinantie välillä Myllykyläntie – Seutulan keskusta on kapea, mutkainen ja kuoppainen. Katriinantien raskaan liikenteen suuri määrä huolestuttaa. On hyvä, että Katriinantien ja Hanskalliontien liittymään rakennetaan turvallisuuden parantamiseksi keskisaareke. Raskaan liikenteen yhä kasvaessa myös jalankulkijoiden nappiliikennevalot olisi tarpeen.
Katriinantien ja Myllykyläntien risteykseen suunniteltu kiertoliittymä on hyvä ajatus. Sujuvuuden parantamiseksi kiertoliittymään etelän suunnasta on rakennettava kaksi kaistaa, joista toinen johtaa Myllykyläntielle ja toinen Katriinantielle pohjoiseen.
Alueella olevissa säiliöautoissa on vaarallisia aineita, syövyttäviä, herkästi syttyviä, joiden vuotaminen maaperään ja vesistöön ja sitä kautta Vantaanjokeen on ympäristöriski.
On varmistettava alueelle tulevien betonikuormien puhtaus etteivät ne sisällä asbestia eikä muita haitallisia aineita.
Lillån silta Katriinantiellä on vaarallisen kapea. Sillan alue on suunniteltava turvallisemmaksi.
Katriinantielle välille Myllykyläntie – Seutulan keskusta on saatava peuravaroitusmerkit.

Vastine:
Kunnallistekniikka tuodaan tavoiteaikataulun mukaan alueelle aiemmin kuin vuonna 2022.

Tarkistukset:
-

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

NRO2

Lausunto:

Asemakaava nro 340700, Lavanko 1
34. kaupunginosa, Kiila

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavaa, asemakaavamuutosta ja maanalaista asemakaavaa sekä tonttijakoa ja tonttijaon muutosta. Asemakaava-alue sijaitsee Kiilan kaupunginosassa Myllykyläntien eteläpuolella ja Katriinantien molemmin puolin käsittäen korttelialueet 34007, osat 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet. Kaavassa mm. Vantaan vauhtikeskuksen moottorirata laajenee koilliseen päin, Myllykyläntien eteläpuolelle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotontteja ja Katriinantien länsipuolelle kaavoitetaan huoltoasema. Lisäksi Katriinantie ja Myllykyläntie kaavoitetaan kaduiksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Varpukallionkujan ja Katriinantien risteyksessä. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä sekä uusi jätevedenpumppaamo Katriinantien varteen. Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio.

Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille. Mikäli vesihuolto kuitenkin joudutaan sijoittamaan tonteille tmv., tulee kaavaan merkitä johtokuja-alueet. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, puh 09 1561 3305.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto

Tuomo Heinonen

osastonjohtaja

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Vastine:
Katriinantien ja Varpukallionkujan risteyksen pohjoispuolelle on ehdotuksessa varattu 1080 m² kokoinen ET-alue yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien ja rakennusten sijoittamista varten. Vesihuollon linjat sijoitetaan enimmäkseen Varpukallionpolun katualueelle.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Tarkistukset:
Määrä- ja kustannusarvio on päivitetty ja vesihuollosta laaditaan yleissuunnitelma.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Vantaa
Vanda

NRO 3

Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI, ASEMAKAAVA JA MUUTOS NRO 340700 (LAVANKO 1), LAUSUNTO

Kuntakehityslautakunta § 126 17.12.2014

Kkl § 126/17.12.2014 Vantaan kaupunki pyytää Tuusulan kunnalta lausuntoa Tuusulan rajan läheisyyteen laadittavasta Lavanko 1 asemakaavan kaava-alueen laajentamisesta ja kaavan tavoitteita kuvaavasta, 28.10.2014 päivätystä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntoa pyydetään 5.12.2014 mennessä. Asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen on luvannut lausunnon antamiselle lisäaikaa.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on esittänyt asemakaavan muutoksen laatimista. Hakemus on päivätty 29.3.2012. Osallisia on kuultu vuonna 2012. Osallisten kuuleminen tehdään asemakaava-alueen laajentamisen johdosta uudelleen. Kaava-aluetta on laajennettu Uudenmaan ELY -keskuksen pyynnöstä. Suunnittelualue sijaitsee Katriinantien itä- ja länsipuolella, Myllykyläntien, Tuusulan kunnan ja lentokentän rajaamalla alueella. Kaava-alueen tarkempi rajaus täsmentyy suunnittelun aikana. Alueella on jo nyt käynnissä moottorija ajoharjoittelutoimintaa ja yleiskaavassa alueelle on osoitettu mm. moottorirata.

Nykytilanne ja lähtökohdat

Katriinantien itäpuoli

- Kaava-alue on pääasiassa rakentumaton. Moottorirata-alueella on mm. moottoripyörä- ja autoratoja.
- Lentokenttäalueen läheisyydessä on muutama asuttu pientalo.
- Osa lähialueen pientalotiloista on Finavia Oyj:n / yksityisten maanomistajien omistuksessa.
- Raakavesitunneli (Päijänne-tunneli) kulkee kaavamuutosalueen ali.
- Meluvalli on rakenteilla. Louhinta alueella jatkuu. Louhiminen on välttämätöntä moottoriratojen toteutuksen kannalta.

Katriinantien länsipuoli

- Katriinantien länsipuolta käytetään lentomatkustajien autojen pysäköintialueena. Lisäksi alueella on mm. maamassojen varastointia.

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava ja 2. vaihekaava

Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 maakuntavaltuuston 14.12.2004 hyväksymän maakuntakaavan. Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle on merkitty mm. eritysalue EY sekä lentomelualuetta. EY-alueille voidaan suunnitella useita erilaisia erityistoimintoja, jotka sopeutuvat ympäröivään maankäyttöön. Alue varataan erityiskäyttöön. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon alueelle sijoitettavien toimintojen sopeutuminen ympäröivään maankäyttöön. Päijänne-tunneli kulkee pohjois- eteläsuunnassa kaavan alueenkeskiosan halki.

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Vaihemaakuntakaavassa on EY-alueen ympärille osoitettu työpaikka-aluetta lentokenttäalueen

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

rajaamaa aluetta lukuun ottamatta.
Yleiskaava
Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 yleiskaavan. Katriinantien itäpuoli on osoitettu moottorirata-alueena aluevarauksella (EM). Alue varataan moottoriurheiluun ja ajokoulutukseen. Katriinantien länsipuoli on osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueena (TT) sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU). Alue sijoittuu yli LDEN 60 dB ja LDEN 55 - 60 dB lentomeluvyöhykkeille, m1 ja m2. Alueen läpi kulkeva Päijänne-tunneli on osoitettu kaavamerkinnällä (V)- Raakavesitunneli.
Asemakaava Lavanko, lainvoimaisen asemakaavan kuvaus
Asemakaavassa Katriinantien itäpuoli (Myllykyläntiestä etelään) on erityistoimintojen korttelialuetta, Ek. Alueelle saa rakentaa rakennuksia, rakenteita, laitteita ja maarakenteita, jotka palvelevat moottoriurheilua, siihen liittyvää huolto- ja kaupallista toimintaa sekä moottoriajoneuvoilla ja muilla ajoneuvoilla tapahtuvaa ajoharjoittelua. Ajoyhteys alueelle tapahtuu Katriinantien ja Myllykyläntien kautta. E -korttelialueen (34005) koillispuoli on erityisaluetta E ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, T. Erityisalue (E) varataan pelastus- ja suojelutoiminnan sekä ympäristövaurioiden ennaltaehkäisyn ja torjunnan harjoittelua varten. Ajoyhteys alueelle on Myllykyläntieltä. Liittymän (Myllykyläntie) kautta on osoitettu ajoyhteys (ajo) lentokenttäalueelle (LL). Katriinantien länsipuoli on yleistä pysäköintialuetta, LP.
Suunnittelun tavoitteet ja alustavat suunnitelmat
Miksi asemakaavatyö tehdään?
Moottorirata
Moottorirata tarvitsee lisäaluetta täysimittaiselle karting - radalle sekä sen huoltovarikolle (havainnekuvassa n:rot 1 ja 2).
Teollisuus- ja varastorakennukset
Alue on voimakkaasti kehittynyt viime vuosia ja tämän suotuisan kehityksen uskotaan teollisuus- ja varastoalueiden osalta jatkuvan.
Huoltoasema/liikerakennus
Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä on vilkas liikenne, josta raskaan liikenteen osuus on melko suuri. Huoltoasema on kaavailtu tarjoamaan palveluita erityisesti myös kuorma-autoliikenteelle.
Myllykyläntien ja Katriinantien asemakaavoittaminen kaduksi
Toimenpiteestä on sovittu Uudenmaan ELY -keskuksen ja Vantaan kaupungin välillä. Osalle Katriinantietä sekä Myllykyläntielle on laadittu tiesuunnitelma, jonka hyväksyminen edellyttää, ettei se ole ristiriidassa asemakaavoituksen kanssa.
Asemakaavan alustava sisältö
Asemakaavan kuvaus (asemakaavoittamaton alue)

Myllykyläntien ja Katriinantien aluevaraukset merkitään asemakaavaan katuina.
Katriinantien länsipuolelle Myllykyläntiestä pohjoiseen laaditaan asemakaava. Tätä aluetta kaavaillaan lähivirkistysalueeksi sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Erityistoimintojen korttelialuetta, (E/k) laajennetaan Katriinantien varrella liukkaan kelin harjoitteluradan kohdalla hieman Katriinantien suuntaan. Tällöin liukkaan kelin harjoittelualueeseen kuuluva

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Puhelin 09 83911
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

ajorata saadaan sijoittumaan korttelialueelle.
Asemakaavan muutoksen kuvaus Katriinantien itäpuolella
- Erityistoimintojen korttelialuetta (Ek 34005) laajennetaan itäsuuntaan erityisalueelle (E), jotta moottoriratataaluetta/ meluvallia voidaan laajentaa Tuusulan kunnan rajan suuntaan.
- Osa Myllykyläntien eteläpuolesta muutetaan teollisuus - ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) entisestä Myllypadontiestä itään. Teollisuus- ja varastoalue sijoittuu Myllykyläntien ja meluvallin väliin.
- Kirjoitusvirhe (voimassa oleva asemakaava) korjataan kartinghallin rakennusalalla (kar). Rakennusoikeudeksi on kaavan merkitty 800 k-m2, mutta luvun pitäisi olla rakennetun hallin koon mukaisesti 8000 k-m2.
- Myllykyläntieltä etelään merkitään kaksi ajoyhteyttä mahdollisesti katuina entisen Myllypadontien kohdalle sekä kohtaan, missä voimassa olevassa asemakaavassa on merkintä "ajo".
- Mahdollisen kadun tarve Myllykyläntieltä lentokenttäalueelle selvitään kaavatyön aikana. Katu sijoittuisi lainvoimaisessa kaavassa kohtaan, jossa on "ajo" merkintä. Lisäksi selvitetään onko erityisaluetta (E) perusteltua muuttaa muuhun käyttöön.
- tehdään muut kaavatyön aikana esille tulevat muutostarpeet
Asemakaavan muutoksen kuvaus Katriinantien länsipuolella
Voimassa olevan asemakaavan mukaiselle LP-alueelle (LP = Yleinen pysäköintialue) merkitään huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue, LHK.
Autojen huoltoasema/liikerakennus sijoittuu Varpukalliontien pohjoispuolelle. Kaavailtu tontin koko on noin 0,5 - 1 hehtaaria. Sallittu liiketilojen määrä tarkentuu kaavatyön yhteydessä. LP-alueen keskellä oleva istutettava alueenosa sekä merkintä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta (et) poistetaan. "et" alue on tarkoitettu vedenottamolle. Merkinnän poistaminen tehdään, jos vedenottamista ei enää tarvita. Lisäksi tehdään ne muutokset, joiden tarve tulee esille kaavatyön aikana.
Miten tilanne muuttuu?
Moottorirata-alue/meluvalli laajenee itäsuuntaan. Moottoriradat eivät korkean meluvallin johdosta ole Myllykyläntien suunnasta näkyvissä. Myllykyläntien eteläpuolelle tulee teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka kaupunkikuvallisesti täydentävät hyvin Myllykyläntien katutilaa. Varpukalliontien pohjoispuolelle sijoittuu huoltoasema, jonka johdosta nykyinen yleinen pysäköintialue pienenee.
Tuusulan suunnitelmat

§ 6, KKL 18.1.2017 16:00 KAAV: 904/2016 Sivu 4

Lavanko1 asemakaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan osayleiskaavaalueisiin: Focus-alueen osayleiskaavaan sekä Ruotsinkylä-Myllykylä IIosayleiskaavaan. Osayleiskaavoista kumpikaan ei ole vielä lainvoimainen.
Focus-alueen osayleiskaavassa Lavanko 1 asemakaava rajautuu teollisuus- ja varastoalueeseen (T-2), joka on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Teollisuus- ja varastoalueen läpi on osoitettu yhdystie/

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Puhelin 09 83911
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

kokooja katu Myllykyläntielle. Osayleiskaavassa on esitetty liikennealueen (L) aluevaraus Kehä IV:n rakentamista varten.
Ruotsinkylä-Myllykylä II -osayleiskaavan Myllykyläntiehen rajautuva eteläkärki on osoitettu teollisuus- ja varastoalueena(T-1). Alue on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen käyttäminen kaavan mukaiseen toimintaan saattaa edellyttää kiviaineksen louhintaa.
Tuusulan kunnan lausunto
Lausuntopyyntö koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaista kuulemista, joten siinä ei esitetä tarkempia suunnitelmia tai selvityksiä, kuten melu- tai liikenneselvityksiä. 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 sijoittuminen 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 -osayleiskaavassa esitetyt teollisuus- ja varastoalueet eivät ole ristiriidassa niihin rajautuvan Lavanko 1 alueen tavoitteiden kanssa. 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, erityisalueen (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 toimimaan toistensa luontaisena jatkeena.
Tuusulan kunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
Lisätietoja:
kaavasuunnittelija Petteri Puputti, p. 040 314 3515
Liite nro 126
Ehdotus
Kkj Kuntakehityslautakunta päättää

§ 6, KKL 18.1.2017 16:00 KAAV: 904/2016 Sivu 5

- antaa Vantaan kaupungille perusteluosassa esitetyn lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kkl § 6/Vantaan kaupunkisuunnittelu pyytää Tuusulan kunnalta lausuntoa asemakaavasta 340700 (Lavanko 1). Lausuntoa pyydetään 12.1.2017 mennessä. Lausunnon antamiseen on myönnetty lisäaikaa 20.1.2017 asti.
Suunnittelualue sijoittuu Katriinantien, Myllykylätien, Tuusulan kunnan sekä lentokentän rajaamalla alueella. Asemakaavaa laaditaan pääasiassa moottoriradan

laajentamiseksi, mutta samalla asemakaavaa muutetaan myös uusien teollisuus- ja varastoalueiden rakentamiseksi.
Lavanko1 asemakaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja varastoalueeseen (T-2), joka on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Teollisuusalueen läpi, läheltä kunnanrajaa, on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Tien rinnalla kulkee kevyenliikenteen reitti. Teollisuusalueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaavaa ei ole vielä lainvoimainen, sillä osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
Lavanko 1 asemakaavaehdotuksen kuvaus
Valtaosa asemakaavasta on osoitettu erityistoimintojen korttelialueena (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. Tuusulan kunnan vastaiselle rajalle sekä Myllykyläntien varteen on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita(T). Näistä kunnan rajakortteliin 34006, rakennusalat ja rakennusoikeudet on merkitty maanomistuksen mukaan, 500 k-m² kullekin. Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Alue liittyy Lavangonkiventiehen.
Tuusulan kunnan lausunto
Lavanko1 asemakaava-alue rajautuu Tuusulan kunnan Focus-alueen osayleiskaavan teollisuus- ja varastoalueeseen (T-2), joka on tarkoitettu pääasiassa tuotanto- ja logistiikkatoiminnoille. Teollisuusalueen läpi, läheltä kunnanrajaa, on osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Tien rinnalla kulkee kevyenliikenteen reitti. Teollisuusalueen pohjoispuolella on Kehä IV:n liikennealueen aluevaraus (L). Osayleiskaavaa ei ole vielä lainvoimainen.
Lavanko 1 asemakaavaehdotuksen koillisreunaan on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (kortteli 34006). Kortteli liittyy asemakaavassa osoitetun kadun(Lavangonkiventien) kautta Myllykyläntiehen sekä

muuhun katuverkkoon. Teollisuuskortteli rajautuu koko koillisreunan matkalta Tuusulan kuntaan ja Focus-alueen osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T-2) osoitettuun alueeseen. Teollisuusalueen läpi on Focusosayleiskaavassa osoitettu yhdystie/kokoojakatu Myllykyläntielle. Tie liittyy Myllykyläntiehen Kehä IV:n liikennealueen ja kunnan rajan välistä, läheltä kunnanrajaa. Liikennealueen ja kunnanrajan välinen etäisyys on ainoastaan noin 100 metriä (kts. liite 1), mikä voi tuottaa haasteita liikennejärjestelyiden suunnittelulle myöhemmässä vaiheessa.
Tuusulan kunta esittää, että Vantaan kaupunkisuunnittelu tutkisi mahdollisuutta kytkeä Focus-alueen teollisuusalueet, korttelin 34006 kautta, Vantaan katuverkkoon ja Lavangonkiventiehen. Tämä ratkaisu vähentäisi liittymien määrää Myllykyläntiellä sekä liittäisi kuntarajojen molempien puoliset yritysalueet luontevasti yhteen. Lavangon kaava-alueelta olisi tuolloin suora katuyhteys Kehä IV:n rinnakkaiskadulle ja kulku yritysalueelta toiselle onnistuisi ilman kulkemista kehätien kautta. Vastaava ratkaisu on tehty yleiskaavoissa, kuntien rajalla, lentokenttäalueen itäpuolella. Uskoisimme, että alueiden

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

kytkeminen loisi hyvät edellytykset alueen kehittymiselle yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena sekä edistäisi Focus-alueen länsipään nopeampaa toteutumista. Olemme halukkaita neuvottelemaan katuyhteyden järjestämisestä.
Liitteet:
Liite 1 Karttaote
Lisätietoja:
kaavasuunnittelija Petteri Puputti, p. 040 314 3515
Ehdotus
kp Kuntakehityslautakunta päättää
– antaa Vantaan kaupungille perusteluosassa esitetyn lausunnon
– tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Päätös Ehdotus hyväksyttiin.
ote
Vantaan kaupunki

Vastine:
Tuusulan kunnan esitykseen katuyhteyden tutkimista korttelin 34006 kautta eli kiinteistön 092-418-0008-0039 ja kiinteistön 092-418-0008-0033 kautta kaupunki toteaa seuraavaa: Edellä mainittujen kiinteistöjen tontinkäyttösuunnitelmat eivät tue esitettyä ehdotusta. Kiinteistöistä ei ole mahdollista erottaa katualueeksi tarvittavaa aluetta niin, että kiinteistöillä on sen jälkeen toimintaedellytyksiä. Asemakaavamuutoksessa esitetyt liikennejärjestelyt mahdollistavat alueelle suunnitellun maankäytön.

Tuusulan kunnan Focus-alueen liikenteen yhdistäminen Vantaan kaupungin katuverkkoon edellyttää Tuusulan kunnalta liikenteellistä toimivuustarkastelua. Lavangonkiventien ja Myllykyläntien liittymä on suunniteltu vähäisille liikennemäärille. Liikenneselvityksessä tulisi tarkastella kyseisen liittymän toimivuutta Focus -alueen tuottamalla lisäliikennemäärällä ja tarvitaanko Myllykyläntielle parannustoimenpiteitä, esim. kääntyvien kaistat.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

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 4

Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 31.1.2017
Dn:o VD/9511/10.02.04.00/2014

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto UUDELY/362/07.01/2012

31.1.2017 Julkinen

kirjaamo@vantaa.fi

Viite: lausuntopyyntö 28.11.2016

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Lavanko 1, nro 340700 (aiempi numero 002172)

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Lavanko 1 (nro 340700) asemakaavan muutosehdotuksesta 12.1.2016 mennessä.

Asemakaavan laadinta liittyy tiesuunnitelman laadintaan Katriinantielle ja Myllykyläntielle kohdistuvista parantamistoimenpiteistä, joiden tarkoituksena on varmistaa liikenteen turvallisuus ja toimivuus. Tiesuunnitelma on ollut juuri lausuttavana. Asemakaava ja tiesuunnitelma vastaavat pääosin toisiaan, mutta muutamia pieniä eroja on.

Tiesuunnitelmassa on esitetty uusi kävelyn ja pyöräilyn alikulku hieman Katriinantien ja Myllykyläntien liittymän eteläpuolelle. Sitä ei ole kuitenkaan merkitty asemakaavakarttaan. Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen kohdalle on puolestaan merkitty Katriinantien alittava kevyen liikenteen yhteys, jota taas ei ole suunniteltu tekeillä olevassa tiesuunnitelmassa. Tämä varaus alikululle voi hyvin olla asemakaavassa. Lisäksi asemakaavakartalla tulisi osoittaa myös tiesuunnitelmassa suunniteltu, Katriinantien ja Myllykyläntien liittymän eteläpuolinen alikulku.

Katriinantie (yhdystie 11459) on osoitettu asemakaavassa osin maantien alueena ja osin katualueena. Myllykyläntie (yhdystie 11463) on osoitettu kokonaisuudessaan katualueena. Tästä on sovittu Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kesken. Tiesuunnitelmassa Katriinantien maantien alueen raja ulottuu Varpukallion kujan liittymän eteläreunaan saakka, mutta asemakaavakartalla raja on hieman etelämpänä. Maantien alueen rajan voisi korjata kaavakartalla vastaamaan tiesuunnitelman mukaista rajaa.

Maantienä säilyvälle osuudelle Katriinantietä parantamistoimenpiteet hyväksytään tiesuunnitelmalla ja kaduksi osoitetuille Katriinantien ja Myllykyläntien osuuksille toimenpiteet hyväksytään katusuunnitelmalla. Väylistä on myös syytä tehdä kadunpitopäätös tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina.

Kaavamuutosalueen halki kulkee Päijänne-tunneli. Normaalissa käyttötilanteessa veden suunta on Päijänne-tunnelista poispäin ympäristön kallioperän rako- ja murrosvyöhykkeisiin eikä ympäristön maaperän tai pohjaveden nuhrautumisesta aiheudu haittaa Päijänne-tunnelille. Mikäli tunneli jostain syystä joudutaankin tyhjentämään tai tunnelin painetaso syystä tai toisesta laskee, on tunnelin ympäristössä olevan pohjaveden virtaussuunta kaikkine siihen päässeine lika-aineineen kohti tunnelia ja haitalliset aineet virtaavat tunneliin. Tämän vuoksi Päijänne-tunnelin päälle ja sen suojavyöhykkeelle ei tulisi sijoittaa mitään sellaista toimintaa, josta voi olla haitallisia päästöjä pohjaveteen. Mm. moottoriradoista voi muodostua haitallisia päästöjä aiheuttava alue, koska toiminnassa varmasti tapahtuu erilaisia öljy- ja polttoneste ym. autokemikaalivuotoja, jotka kertatapauksina eivät ole merkittäviä, mutta vuosikymmenien kuluessa haittoja voi ruveta ilmenemään Päijänne-tunnelin poikkeustilanteissa. Moottorirata-alue on hydraulisessa yhteydessä Päijänne-tunneliin, sen osoittaa mm. Pöyry Oyj:n tekemä jätebetonin hyötykäyttöä koskevaan ympäristölupahakemukseen tehty täydennys 16UWA0117, 13.12.2012.

Päijänne-tunnelia koskeva suojelumääräys ja kaavaselostuksessa käsitelty osuus Päijänne-tunnelin suojelemisesta ovat asiallisia. Kaava-asiakirjoista jää kuitenkin epäselväksi, tuliko Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n varoitukset louhinnoista lähelle pohjaveden painetasoa +43 tai jopa sen alle riittävästi otetuksi huomioon. Kaavaselostuksessa on todettu vedoten Pöyry Oy:n kaavaa varten laatimaan selvitykseen (ei lausuntoaineiston liitteenä eikä kaavan verkkosivulla), että louhinnoilla ei ole vaikutusta Päijänne-tunneliin. Kuitenkin moottorirata tullaan louhimaan alimmillaan tasolle n. +38, jolloin se sijoittuu painetason alapuolelle ja alueelle tulee purkautumaan pohjavettä (eteläosa, mm. Ramboll Finland Oy:n Vantaan Vauhtikeskukselle tekemä alueen riskianalyysi viite 82127577, 2.3.2012 toteaa näin). Alueen kuivana pito edellyttäisi tällöin pohjaveden pumppaamista pois ainakin osalta aluetta.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Ylitarkastaja Tuomas Autere

Asia on ratkaistu sähköisesti.

TIEDOKSI

UUDELY: Kirsi Hellas, Anna Puolamäki Henrik Wager, Marjo Vuola
HSL
HSY
Uudenmaan liitto
Finavia

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Vantaa
Vanda

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 31.01.2017 09:30

Ratkaisija Huhdanmäki Aimo 31.01.2017 11:47

Vastine:
Kaavakarttaa on tarkennettu vastaamaan tiesuunnitelmaa.
Kaavatyöhön liittyen on laadittu selvitys louhinnan ja moottoriradan laajennuksen vaikutuksista (Riskiselvitys suunnitellun kalliokiviaineksen ottotoiminnan laajentamisen sekä Lavangon asemakaavamuutoksen pohjavesivaikutuksista. Pöyry Finland Oy 29.1.2013)
Selvitys on mainittu selostuksen kappaleessa 3 Lähtökohdat kohdassa Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

Tarkistukset:
Lisätty alikulkumerkintä Katriinantien ja Myllykyläntien risteyksen eteläpuolelle ja jatkettu maantien aluetta Katriinantien ja Varpukalliontien risteyksen eteläosaan asti. Kaavan raakavesitunnelin suoja-aluetta koskeviin määräyksiin lisätään määräys siitä, että louhiminen alle tason +43 metriä edellyttää esi-injektointeja ennen louhintojen aloittamista sekä erityisselvityksen ja Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:n lausunnon.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Vantaa
Vanda

NRO 5

Lausunto:

Viite:	**Lausuntopyyntönne 2.12.2016**
Asia:	**ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 340700, LAVANKO 1**
Sijainti:	**kortteli 34007, osat kortteleista 34005 ja 34006 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet** **Viinikkala 41, Kiila 34**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 340700, Lavanko 1. Suunnittelualue sijaitsee Katriinantien, Myllykylätien, Tuusulan kunnan sekä lentokentän rajaamalla alueella. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on moottoriradan laajentaminen sekä teollisuus- ja varastorakennuksien rakentaminen Myllykyläntien pohjoispuolelle. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta.

Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavasta rakennusperinnön osalta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 4.12.2014. Museo on esittänyt kaava-alueella sijaitsevan vanhan rakennusperintökohteen (Myllypadontie 44) suojeluperusteiden tarkempaa tutkimista kaavatyön yhteydessä. Museo on todennut tarkemmassa tutkimuksessa rakennuksen rakennusperintöarvot vaatimattomiksi, eikä näin ollen esitä sen suojelua asemakaavassa.

Museoviraston lausunnon aikaan kaavan rajat olivat vielä osittain epävarmat ja lausunnossa todettiin, että mikäli muinaisjäännösalueen lähettyville esitetään muuttuvaa maankäyttöä, tulisi muinaisjäännöksen rajat tarkistaa tarkkuusinventoinnin avulla. Nyt nähtävillä olevan kaavakartan mukaan kivikautinen asuinpaikka jää kuitenkin kaavan ulkopuolelle, eikä tarkkuusinventointi ole tässä tilanteessa tarpeen.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Vantaa
Vanda

Kaavoitusalueella sijaitsee lisäksi osuus jo 1700-luvun lopun kuninkaankartastossa erotuvasta tiestä (Vantaan kaupungin rakennusperintökohde Katriinantie - Myllypadontie). Kyseinen tieosuus alkaa Myllykyläntien pohjoispuolelta ja jatkuu tien eteläpuolella kulkien moottoriurheiluhallin itäpuolta. Uusien tiesuunnitelmien mukaan moottorihalliin johtavaa tien risteystä ollaan siirtämässä itäänpäin Myllykyläntiellä ja näin muuttamassa vanhan tien linjausta.

Vanhaan tiehen liittyvistä suunnitelmista Kaupunginmuseo on 30.8.2016 päivätyssä lausunnossaan (167/2016) ELY-keskukselle todennut, että vanhan tien ympäristö on muuttunut alkuperäisestä paljon, koska sen kupeeseen on rakennettu moottoriurheiluhalli ja liukkaan kelin rata. Myllykyläntie on lisäksi katkaissut vanhan linjauksen ja sitä on vaikea enää erottaa Myllykyläntien pohjoispuolella. Vanha tienlinjaus on näin suurilta osin menettänyt alkuperäiset kulttuuriympäristöarvonsa. Tämän vuoksi kaupunginmuseo katsoo, että vanhaa tieosuutta ei ole tässä tapauksessa tarpeen suojella tai säilyttää.

Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli siihen ei tule kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä muutoksia.

Annamari Juvonen-Eskola
vs. museonjohtaja

Andreas Koivisto
arkeologi

Tiedoksi: Uudenmaan ELY-keskus
Museovirasto

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

NRO 6

Lausunto:
Uudenmaan liito ei anna lausuntoa Vantaan Viinikkalan Lavanko 1 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.
Ystävällisin terveisin
Aila Elo
Maakunta-arkkitehti/ Landskapsplanearkitekt/ Regional Planning Architect

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

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 7

Lausunto:
Vantaan kaupungin lausuntopyyntö, 2.12.2016
ASEMAKAAVAEHDOTUS, LAVANKO 1, VANTAA
1. Asia
Vantaan kaupunki on pyytänyt viiteasiakirjalla puolustusvoimien lausuntoa Vantaan kaupungin, Viinikkalan kaupunginosan asemakaavaehdotuksesta Lavanko 1.
2. Puolustusvoimien lausunto
Vantaan kaupungin kaavoitusta ja maankäyttöä koskevat ilmoitukset, lausuntopyynnöt sekä kutsut viranomaisneuvotteluihin puolustusvoimille, pyydetään lähettämään 1. Logistiikkarykmentin esikuntaan.
1. Logistiikkarykmentin esikunta
PL1080
45101 KOUVOLA
Sähköposti: kirjaamo.1logr@mil.fi
Puolustusvoimilla ei ole huomautettavaa Lavanko 1 asemakaavaehdotuksesta (nro 340799). Puolustusvoimat kuitenkin muistuttaa, että nyt suunnitellun kaava-alueen eteläpuolella oleva Katriinantien suora osuus on suunniteltu poikkeusoloissa nousutieksi. Mikäli nyt suunnittelussa olevalle alueelle tulee toimintoja, jotka mahdollisesti haittaavat ko. nousutien toimintaa, tulee niistä neuvotella Ilmavoimien esikunnan kanssa.
Seuraavat huomautukset lisäämme kaikkiin antamiimme maankäyttöä koskeviin lausuntoihin:
Rakennustöitä tehdessä tulee huomioida alueella ja sen läheisyydessä mahdollisesti kulkevat puolustusvoimien käytössä olevat kaapelilinjat. Linjojen sijainti tulee selvittää vähintään kymmenen työpäivää ennen suunniteltua rakennustyön käynnistymistä. Puolustusvoimien kaapeleiden näyttö tilataan Johtotieto Oy:ltä, Seutulantie 3-5 B, 04410 JÄRVENPÄÄ, puh. 0800 12600, sp. info@johtotieto.fi
Koska kuntakaavoilla sekä rakennus- ja toimenpideluvilla voidaan ratkaista yksittäisiä tuulivoimalakohteita, pyydetään alueelle laadittavaan

1. Logistiikkarykmentti Lausunto 2 (2)
Esikunta BN127
KOUVOLA 3762/10.02/2016

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

kunnalliseen rakennusjärjestykseen ja tarvittavilta osin yleiskaavoihin lisäämään seuraavat lauseet:
Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeista tuulivoimaloista koko kunnan alueella tulee aina pyytää erillinen lausunto puolustusvoimien Pääesikunnalta.
Yksittäisiä alle 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeita pientuulivoimaloita voidaan rakentaa, mikäli ne eivät rajoitu puolustusvoimien vakituisessa käytössä oleviin alueisiin.

3. Yhteystiedot

Vantaan kaupunkia pyydetään pitämään puolustusvoimat tietoisena kaavoitusprosessin etenemisestä.
Yhteyshenkilöt: kiinteistöpäällikkö, Seppo Kesänen puh. 0299 571 262 ja kiinteistöinsinööri Jukka Kohopää, puh. 0299 571 263.
Sähköposti: etunimi.sukunimi@mil.fi.

Rykmentin komentaja
Eversti Eero Pakarinen

Osastopäällikön sijainen
Majuri Jyrki Rikka

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Vastine:

-

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

NRO 8

Lausunto:

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

LAUSUNTO ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEEN NRO 340700

Kaupunginosa 34, Kiila
Kohdealue Lavangon moottorirata Myllykyläntien, Katriinantien, Lentokentän ja Tuusulan kunnanrajan rajaamalla alueella

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pylväsmuuntamot M2398 ja M2238 sekä keskijänniteilmajohto sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti.
Ilmajohdot tullaan kaapeloimaan alueen rakentumisen yhteydessä. Pylväsmuuntamot korvataan puistomuuntamoilla ja näiden uusi sijainti on esitetty liitteissä 3 -4.
Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää ennenaikaisesti, 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.

Kunnioittavasti

Vastine:

-

Tarkistukset:

Uusien muuntamoiden paikat on osoitettu kaavaselostuksen liitekartassa.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Puhelin 09 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Vantaa
Vanda

NRO 9

Lausunto:

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA NRO 340700, LAVANKO 1

Suunnittelualue sijaitsee Katriinantien, Myllykylätien, Tuusulan kunnan sekä lentokentän rajaamalla alueella.

Asemakaavaehdotuksessa tavoitteena on saada lisäaluetta täysimittaiselle karting - radalle sekä sen huoltovarikolle. Moottorirata-alue/meluvalli laajenee itäsuuntaan. Myllykyläntien pohjoispuolelle tulee teollisuus- ja varastorakennuksia.

HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

HSL on lausunut 23.8.2016 Katriinantien ja Myllykyläntien parantamisesta. HSL uudistaa ko. lausunnossa esitetyt asiat: Katriinantien pysäkkien mitoituksessa tulee huomioida, että niillä voi pysähtyä tapahtumapäivinä myös tilausbussit normaalin HSL-liikenteen lisäksi. Katriinantien pohjoisella pysäkillä (V3410) on jatkossakin tarpeen olla pysäkkikatos. Katriinantien eteläinen pysäkki (V3409) on tarpeen myös varustaa katoksella.

HSL haluaa myös varmistaa hyvissä ajoin ennen rakentamisen alkamista yhteistyössä ELYn ja Vantaan kaupungin kanssa, että joukkoliikenteen häiriöttömyydestä voidaan huolehtia rakennustöiden aikana.

Lisätietoja antaa Jussi Saarinen, p. 040-334 2594

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi
toimitusjohtaja

Tero Anttila
osaston johtaja

Vastine:
Pysäkkien mitoitus ja ominaisuudet ratkaistaan myöhemmin tarkemmassa suunnittelussa.

Tarkistukset:
Ei aiheuta toimenpiteitä.

11 § Asemakaava 232200 ja tonttijako / 23 Kivistö / Linnan kartanon alue / TLA

VD/2592/10.02.04.00/2015
TLA/HP/LVA/A-RK/LVA/HAH/SRU/JB/ET

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-m^2, 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-m^2), maneesin (2 500 k-m^2) ja kaksi asuinrakennusta (2 x 80 k-m^2). Lisäksi mahdollistetaan kartanon vanhojen kasvihuoneiden käyttö varastorakennuksena tai kasvihuoneena (1 100 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-m2), 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-

m²). rakentaminen. Tontilla 3 mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen (150 k-m²) ja talousrakennuksen (70 k-m²) 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 euroa) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

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 euroa) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

———

Kaupunginhallitus 28.11.2016

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Linnantalo Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 euroa) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016 – 12.1.2017. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Muistutuksen nro 1 todetaan, että Linnan kartanon pihapiirin läpi ei saa osoittaa ajoyhteyttä tai kevyen liikenteen reittiä. Muistutuksessa nro 2 todetaan asemakaavaratkaisun lisäävän liikennettä Aluman omakotitaloalueella ja heikentävän alueen liikenneturvallisuutta. Lisäksi mainitaan, että kevyen liikenteen yhteyksiä Alumasta Kivistön keskustaan tulee parantaa.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl. Keimolan omakotiyhdistyksen, Uudenmaan ELY-keskuksen ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden lausunnoissa oli huomautettavaa.

Keimolan omakotiyhdistyksen lausunnossa todetaan kaavaratkaisun lisäävän läpiajoliikennettä kartanon alueella sekä toivotaan lisää ulkoilureittejä Linnan kartanon ympäristöön. HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden lausunnossa todetaan, että mikäli kaava-alue päädytään liittämään yleiseen vesihuoltoverkostoon, tulee siitä esittää suunnitelmat. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavan toteuttamisen vaikutukset Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen ja laatia alueelle hulevesisuunnitelma. Lisäksi tulee suojella alueen liito-oravien kolopuut lähiympäristöineen ja kulkuyhteyksineen, täydentää lepakoiden suojelumääräystä sekä tarkistaa luonnonsuojelualueen merkintää.

Tehdyt tarkistukset
Muistutuksen nro 1 johdosta on tehty tarkistus asemakaavakarttaan**.** Kartanon pihapiirin eteläosassa oleva ajoyhteys-kaavamerkintä on muutettu kaavamerkinnäksi h (Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa).

HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden ja Keimolan omakotiyhdistyksen lausuntojen johdosta ei tehty tarkistuksia asemakaavan. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavakarttaan ja -määräyksiin. Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu asemakaavakartalla. Kaavamääräyksiin on tehty lisäys, että kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa. Luonnonsuojelualueen ehdotusvaiheen kaavamerkintä sl on muutettu aluemerkinnäksi SL (luonnonsuojelualue). Liito-oravan kolopuut on merkitty suojeltaviksi puuyksilöiksi ja kolopuiden väliset kulkuyhteydet on merkitty kaavakarttaan merkinnällä luo/3. Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilymisen turvaamiseksi lepakoiden suojelumääräyksiä on tarkennettu.

Edellä mainittujen tarkistuksen lisäksi asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia. Asemakaavan selostuksen tekstiä on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja selostukseen on lisätty liitekuvia.

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan luonnonympäristön suojelumääräyksiä täydentäviä ja tarkentavia määräyksiä sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät muuta oleellisesti kaavaratkaisua. Uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 19.4.2017
- Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / 232200
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 232200

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 29306
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 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232200. Kaavoitus on tullut vireille 13.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

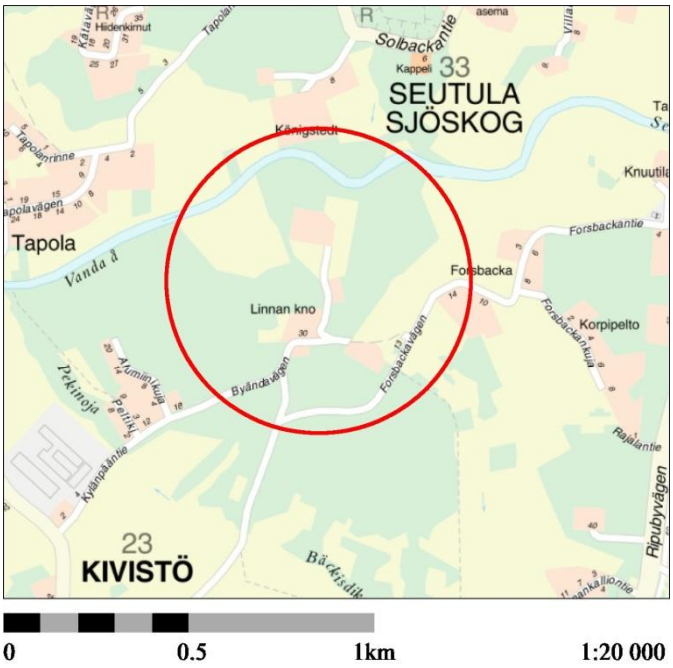
Asemakaava: koskee korttelia 23105 Vantaan kaupungin 23. kaupunginosassa, Kivistö.

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 Kylänpääntiehen, 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.
- Asemakaavaehdotusta esiteltiin Kivistön yleisötilaisuudessa 2.12.2016
- Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016 – 12.1.2017.
- Asemakaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta ja 6 lausuntoa
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017.

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 24
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 25
4. Asemakaavan kuvaus 25
4.1 Kaavan rakenne 25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 26
4.3 Aluevaraukset 28
4.4 Kaavan vaikutukset 39
4.5 Ympäristön häiriötekijät 45
4.5 Nimistö 45
5. Asemakaavan toteutus 45
6. Kaavatyöhön osallistuneet 46
7. Asemakaavan seurantalomake 48
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 50
9. muu suunnitteluaineisto 57
10. rakentamisohje 57

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
- Linnan kartanon hulevesisuunnitelma, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017
- Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset, Faunatica Oy 2015
- Lausunto Vantaan Linnan kartanon asemakaavaehdotukset toteuttamisen mahdollisista vaikutuksista Vantaanjoen Natura 2000 –alueeseen, Faunatica Oy 2017

- Linnan kartanon maaperäolosuhteet ja rakennettavuus Vantaanjoen ranta-alueella, Vantaan kaupunki, Geotekniikkayksikkö 2015
- Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy 2015
- Liikennemäärien arviointi, Trafix oy 2017
- 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
- Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016, Ramboll
- Vantaan Linnan metsän kääpäselvitys, Vantaan kaupungin ympäristökeskus 2008

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.

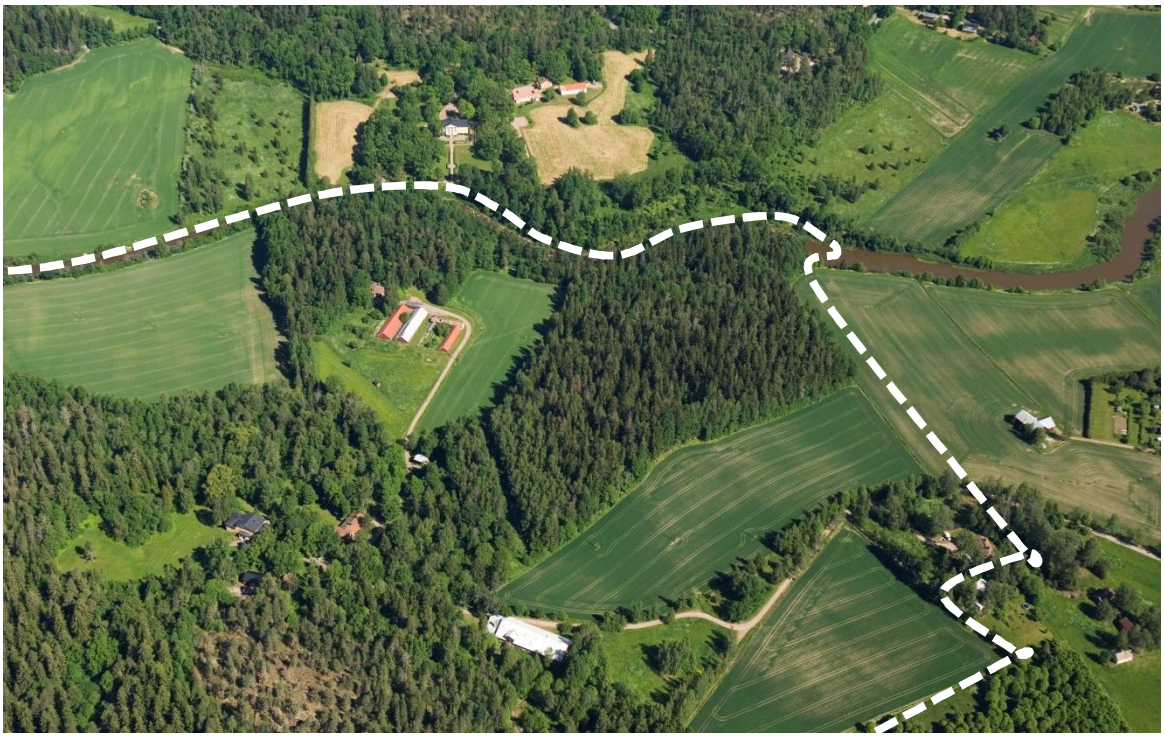
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

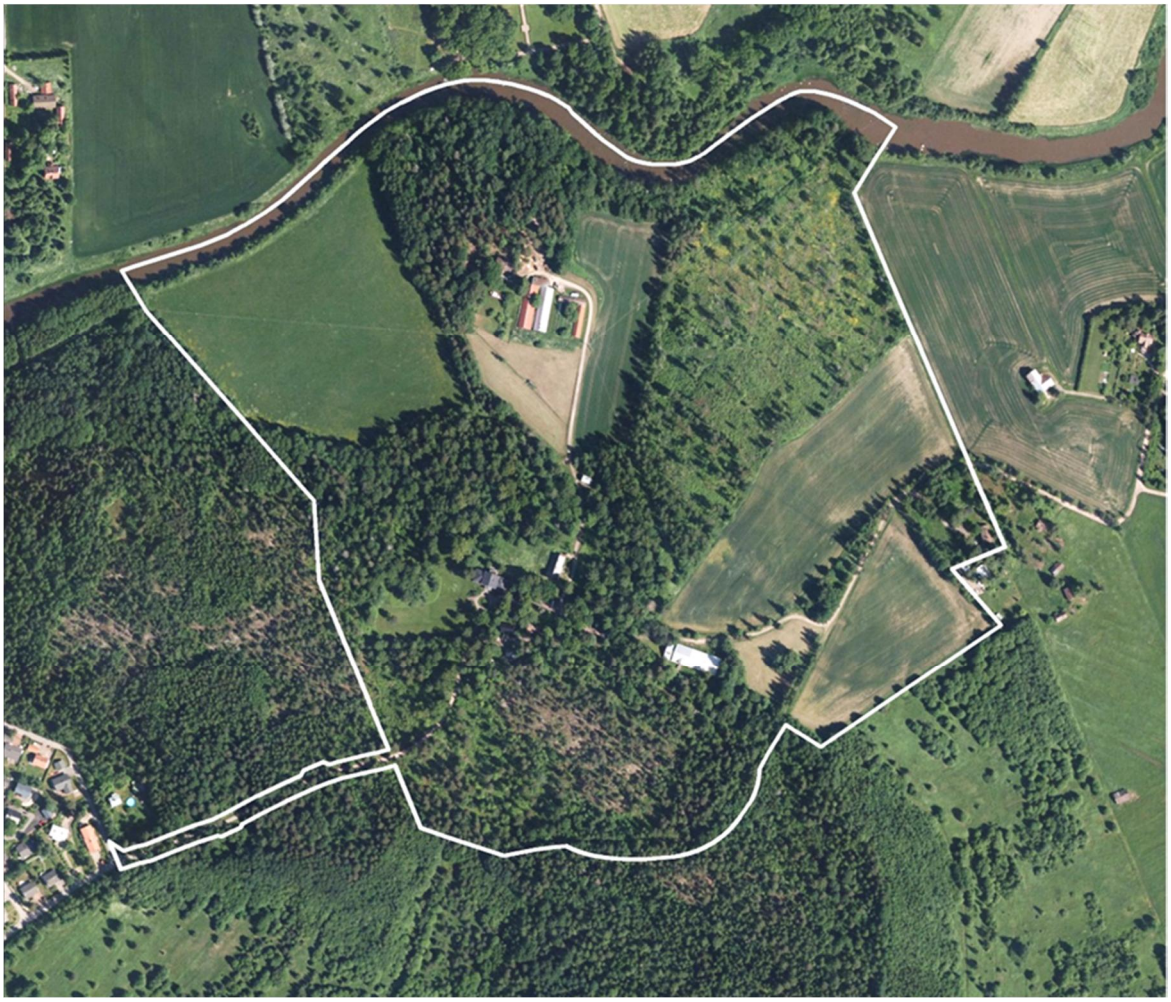
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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.

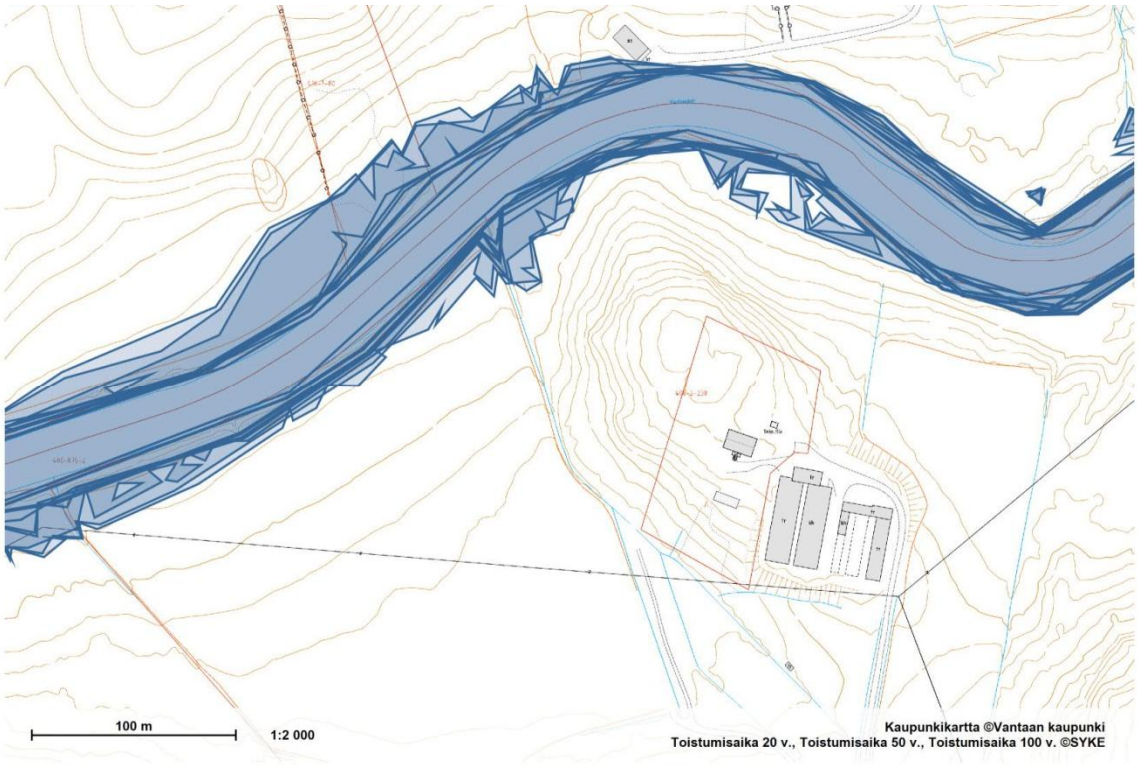
Selvitysalueella havaittiin neljästä lepakkolajista tai -lajiparista yhteensä 69 yksilöä. Havaitut lajit olivat pikkulepakko, pohjanlepakko, vesisiippa ja viiksisiippa/isoviiksisiippa. Pikkulepakko on harvinainen ja uhanalainen, muut ovat Suomen yleisimpiä lepakkolajeja. Selvitysalueelta rajattiin kaksi 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

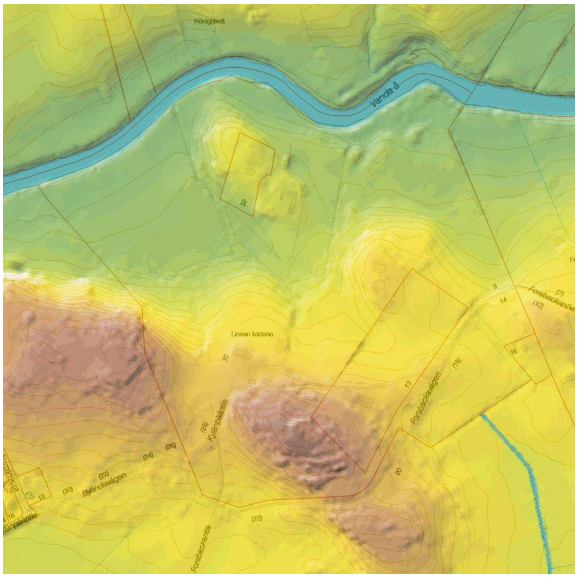
Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan varaan. Savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Savialueilla kunnallisteknisten rakenteiden ja liikennöitävien piha-alueiden rakentamisessa tulee varautua pohjanvahvistustoimenpiteisiin, kuten stabilointiin tai kevennyksiin. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

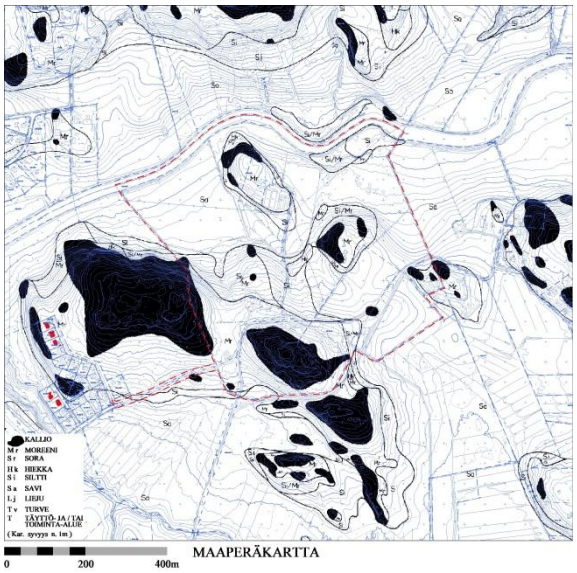
Tehtyjen stabiliteettitarkastelujen perusteella Vantaanjoen lähellä olevan peltoalueen vakavuus joen suuntaan ei ole riittävä lisärakentamiselle alle 55 metrin etäisyydellä joen rannasta. Alueelle tuotavat maatäytöt heikentävät maapohjan vakavuutta. Ranta-alueen stabiliteetti on huomioitava suunniteltaessa 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 Il-

majohto 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

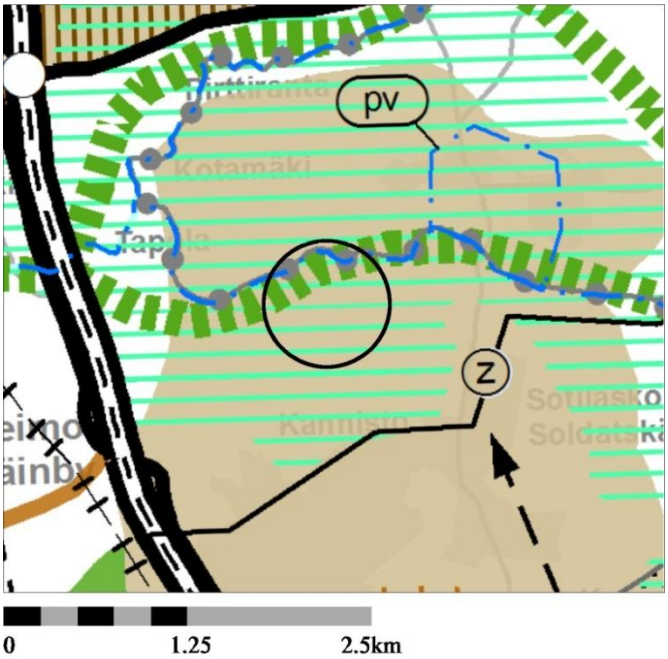
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

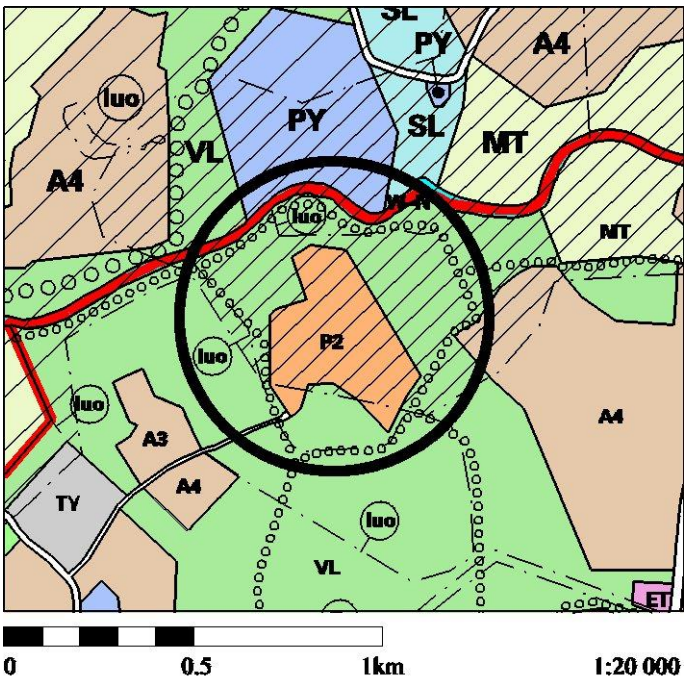
Maakuntakaava

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.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Linnan kartano -asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016 – 12.1.2017. Tänä aikana jätettiin kaksi (2 kpl) muistutusta.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausuntoja pyydettiin Vantaan kaupungin museolta, Keimolan omakotiyhdistykseltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Senaatti-kiinteistöltä, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL Helsingin seudun

liikenne –kuntayhtymältä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluista. Lausunnot saatiin Vantaan kaupungin museolta, Keimolan omakotiyhdistykseltä Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymältä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluista.

Vantaan kaupungin museon, Vantaan Energia Oy:n ja HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Keimolan omakotiyhdistyksen, Uudenmaan ELY-keskuksen ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden lausunnoissa oli huomautettavaa.

Saatujen lausuntojen huomioiminen

2 Keimolan omakotiyhdistys 10.1.2017

Asemakaava lisää toteutuessaan läpiajoliikennettä Linnan kartanon alueelle. Sekä Linnan kartanon alueelle että sen ympäristöön tulee rakentaa ulkoilureittejä.

Vastine:

1 Läpiajoyhteyden rakentaminen Keimolantieltä Riipiläntielle lisää liikennettä Linnankartanon alueella ja vähentää sen arvoa virkistysalueena Asemakaavassa on esitetty liikenteen suuntautuvan Keimolantien suunnasta Vantaan kaupungin katua pitkin ja loppumatkan Vantaan kaupungin mailla kulkevaa yksityistietä pitkin. Siirtolapuutarhan täytyy erikseen sopia Forsbackantien tiekunnan kanssa tien käytöstä mikäli he haluavat kulkea Riipiläntien suunnasta.

Linnankartanon asemakaavamuutos toteutuminen tuo Kylänpääntielle lisää sekä autoliikennettä että jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Kylänpääntie on luokiteltu Vantaan kaupungin museon ylläpitämässä aineistossa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi. Tästä syystä Linnan kartanon kaavamuutokseen liittyen Kylänpääntielle ei suunniteltu merkittäviä muutoksia. Tien luonne maaseutumaisena haluttiin säilyttää. Kaavamuutokseen kuuluvan osuuden parantamistoimenpiteinä on kohtaamispaikkojen rakentaminen tien kapeuden vuoksi ja niiden rakentamisesta vastaa Linnan kartano. Suurimmat muutokset Forbackantiehen on suunniteltu Linnan kartanon mailla sijoittuvalle osuudelle ja myös niiden rakentamisesta vastaa Linnan kartano. Kartanon pihapiirin läpi Kylänpääntietä pitkin kulkeva liikenne siirretään asemakaavamuutoksen myötä Forsbackantielle. Koko Forsbackantien kunnostaminen ei ole mahdollista Vantaan kaupungin kustannuksella nykyisessä taloustilanteessa.

2a) Alueen ulkoilureittien rakentamisesta Linnan kartanon asemakaavassa voidaan esittää ainoastaan kaava-alueen sisällä olevia ulkoilureittiyhteyksiä. Kaava-alueen ulkopuolisia ulkoilureittiyhteyksiä ei ratkaista tämän kaavatyön yhteydessä.

Forsbackantien alkuun on osoitettu Marja-Vantaan osayleiskaavassa PY-alue (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Alueelle ei ole asemakaavoitettu ala-astetta tai urheilukenttää. Mikäli alue myöhemmin asemakaavoitetaan, voidaan tässä yhteydessä ottaa kantaa myös Forsbackantien käyttöön ulkoilureittinä. Tällä hetkellä alueen asemakaavoitus ei kuitenkaan ole ajankohtaista.

Kivistön suuralueelle on laadittu ulkoilureitistön yleissuunnitelma vuonna 2015, jossa on kuvattu ulkoilureitistön tavoitereitit. Lisäksi myös Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu ohjeelliset

ulkoilureitit. Sekä ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa sekä Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu reittejä Linna kartanolta etelään Kannistoon. Näitä ulkoilureittiyhteyksiä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

2b) Alueen ulkoilureittien rakentamisesta Linnan kartanon asemakaavassa voidaan osoittaa ainoastaan kaava-alueen sisäisiä ulkoilureittejä. Kaava-alueen läpi itä-länsi -suuntaisesti on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Königstedtin kartanon vaatimusten vuoksi ulkoilureitti linjattiin kulkemaan siirtolapuutarhan ja omakotitalotontin eteläpuolitse. Tämä ulkoilureitti toteuttaa asemakaava-alueella Marja-Vantaan yleiskaavassa sekä ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa osoitettua Vantaanjoen suuntaista tavoitteellista ulkoilureittiyhteyttä.

Linnan kartanon asemakaava-alueelle on mahdollista rakentaa myös muita kuin kaavassa merkittyjä ulkoilureittejä alueen kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvot huomioiden. Königstedtin kartanon käytön muuttuminen tulevaisuudessa voi mahdollistaa ulkoilureittiyhteyden rakentamisen Vantaanjoen rantaan.

5 Uudenmaan ELY-keskus 4.1.2017

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavan toteuttamisen vaikutukset Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen. Kaavan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma ja osoittaa kaavassa hulevesien käsittelyn edellyttämät alueet. Kaava-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttävä luontotyyppi, jonka oikea kaavamerkintä on SL. Luontoselvityksessä todetut liito-oravan kolopuut lähiympäristöineen ja välttämättömine kulkuyhteyksineen tulee merkitä kaavaan siten, että merkintä turvaa niiden säilymisen. Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ensin tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka. Tämä on syytä kirjata kaavaan yleismääräyksenä.

Vastine: toteuttamisen mahdollisia vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen on arvioitu Faunatica Oy:n laatimassa asiakirjassa Lausunto Vantaan Linnan kartanon asemakaavaehdotuksen toteuttamisen mahdollisista vaikutuksista Vantaanjoen Natura 2000 –alueeseen (23.2.2017). Asiakirjassa on todettu, että kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen.

Faunatican laatimassa asiakirjassa todetaan, että Linnan kartanon alueen kaavasuunnitelman toteuttaminen ei merkittävästi muuta Vantaanjoen veden- ja pohjanlaatua, joten hankkeen vaikutusten vuollejokisimpukan menestymiseen voidaan arvioida jäävän vähäisiksi, eikä se heikennä lajin elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi todetaan, että Linnan kartanon asemakaavan toteuttamisesta ei seuraa sellaisia vaikutuksia, jotka uhkaisivat saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai esiintymistä Vantaanjoella.

Linnan kartanon asemakaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017). Hulevesisuunnitelmassa on esitetty, miten alueen hulevedet, harmaat vedet ja jätevedet käsitellään alueella. Kaavakartalle on osoitettu hulevesisuunnitelman mukaiset hulevesien käsittelyalueet.

Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) –selvityksessä jalopuumetsikkö on määritelty Luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttäväksi luontotyypiksi, joka tulee kaavoittaa suojelualueeksi. Kaavamerkintää on tarkistettu.

Liito-oravatilanne Linnan kartanon asemakaava-alueella on tarkistettu selvityksistä Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) ja Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys (Ramboll 2016). Faunatican selvityksessä on osoitettu, että kaava-alueella on mah-

dollisia liito-oravan kolopuita ja metsäalueita, jotka sopivat hyvin liito-oravalle. Rambollin selvityksessä on todettu, että alueella on liito-oravalle hyvin soveltuvaa elinympäristöä, liikkumisympäristöä sekä liito-oravalle säilytettävä tärkeä yhteys alueen läpi. Liito-oravien kolopuiden ja kulkuyhteyksien säilyttämisen turvaamiseksi liito-oravien suojelumääräyksiä on tarkennettu.

Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) -selvityksessä on todettu, että kaava-alueelle sijaitsee lepakoiden tärkeää ruokailu-aluetta sekä lepakoiden käyttämää aluetta. Vanhoissa rakennuksissa sijaitsevien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilyttämisen turvaamiseksi, lepakoiden suojelumääräyksiä on tarkennettu.

8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut 12.1.2017

Jos kaava-alue päädytään jatkosuunnittelussa liittämään yleiseen vesihuoltoverkostoon, tulee esittää uuden yleisen vesihuollon esisuunnitelma ja alustava määrä- ja kustannusarvio sekä varmistaa alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys.

Vastine: Asemakaava-alueen vesihuolto on suunniteltu toteutettavaksi kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Aluetta ei ole tarkoitus liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Saatujen muistutusten huomioiminen

1 Muistutus 25.12.2016 Seitakallio Susanna, Priidel Kristian, Jaamala Sami, Annunen Satu

Linnan kartanon pihapiirin läpi ei saa osoittaa ajoyhteyttä tai kevyen liikenteen reittiä.

Vastine: Muistutuksessa viitataan Linnan kartanonympäristön viitesuunnitelmaan (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016), joka on tehty kaavoitustyön yhteydessä. Viitesuunnitelmassa kulkuyhteyksiä ei olla eritelty eri käyttötarkoituksiin, vaan kaikki kulkuyhteydet on esitetty samanlaisina. Lisäksi viitesuunnitelmassa on virheellisesti esitetty kevyenliikenteen yhteyden kulkevan Linnan kartanon pihapiirin läpi. Virhe havainnekuvasta korjataan. Viitesuunnitelma ei ole virallinen kaavadokumentti vaan ainoastaan kaavaratkaisua havainnollistava suunnitelma.

Linnan kartanon virallisessa asemakaavakartassa kartanon pihapiiri on rauhoitettu liikenteeltä, eikä pihapiiriin ole osoitettu yleistä ajoyhteyttä tai kevyenliikenteen reittiä. Kartanon pihapiirissä kulkevalle tieosuudelle on osoitettu kaavakartassa ainoastaan huoltoajo h (Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa). Yhteyksiä pihapiiristä uudelle ratsastuskeskukselle ei ole esitetty. Ajoyhteys uudelle ratsastuskeskukselle ja siirtolapuutarha-alueelle on osoitettu uudella tielinjauksella, joka kiertää Linnan kartanon pihapiirin. Kaavatyössä yhtenä tärkeänä tavoitteena onkin ollut rauhoittaa kartanon pihapiiri ja siihen kuuluvien asuinrakennusten ympäristö liikenteeltä.

Jotta varmistetaan, että myös pihapiirin eteläinen osa säilyy rauhoitettuna, karjanhoitajan asuinrakennuksen, Voudin asuinrakennuksen ja luhdin välissä oleva ajoyhteys –kaavamerkintä muutetaan kaavamerkinnäksi h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa*).

2 Muistutus 9.1.2017 Pia Kerälä

Liikenneturvallisuutta sekä kevyen liikenteen yhteyksiä Aluman omakotitaloalueelta Kivistön keskustaan tulee parantaa. Asemakaavaratkaisu lisäävä liikennettä Aluman omakotitaloalueella ja heikentää alueen liikenneturvallisuutta.

Vastine: Muistutuksessa nähtävillä olevaan asemakaavaan VD/2592/10.02.04/ 2015, Linnan kartano, asemakaavaehdotus 232200 viitataan aloitteeseen: Kuntalaisaloite liikenneturvallisuuden ja kevyen liikenteen kulkuyhteyden parantamiseksi Keimolantiellä välillä Kivistö - Aluman asemakaava-alue VD/8664/00.01.02.02/2016

Kaupunki on vastannut kuntalaisaloitteeseen helmikuussa 2017 seuraavasti: Kiitos palautteestanne. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan Aluman alue tulee tulevaisuudessa liittymään tiiviisti Kivistön keskusta-alueeseen. Keimolantie välillä Rauhalantie – Hämeenlinnanväylä on sekä asemakaavoittamattomalla alueella että Elyn hallinnoimaa. Vantaan kaupunki on tiedostanut jalankulku ja pyörätien puuttumisen myötä olevan liikenneturvallisuuspuutteen. Olemme nostaneet kyseisen kohteen Elyn kanssa yhteistyössä toteutettavien kohteiden listalle.

Kylänpääntien ja Keimolantien liittymän bussipysäkkien katos- ja suojatietoiveet välitämme Elyyn.

Aluman alueen liikennejärjestelyt on toteutettu nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Linnankartanon asemakaavamuutos toteutuminen tuo Kylänpääntielle lisää sekä autoliikennettä että jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Kylänpääntie on luokiteltu Vantaan kaupungin museon ylläpitämässä aineistossa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi. Tästä syystä Linnan kartanon kaavamuutokseen liittyen Kylänpääntielle ei tehty merkittäviä muutoksia. Tien luonne maaseutumaisena haluttiin säilyttää. Kaavamuutokseen kuuluvan osuuden parantamistoimenpiteinä on kohtaamispaikkojen rakentaminen tien kapeuden vuoksi. Kun Kylänpääntien eteläpuoliselle alueelle tulevaisuudessa laaditaan asemakaavaa, tullaan siinä yhteydessä tarkistamaan Kylänpääntien katualueen tilavaraus sekä mahdollisuus jalankulku- ja pyörätien toteuttamiselle.

Koulureittien turvallisuuden parantamiseen panostetaan jatkuvasti, kuten koulujen lähiympäristön ylityspaikkoihin. Turvallisen koulureitin tunnusmerkkejä ovat mahdollisimman siisti, valaistu, meluton, päästötön ja hoidettu ympäristö.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja –määräyksiin

Asemakaavaan on tehty tarkistuksia muistutusten johdosta:

- Kartanon pihapiirin eteläosassa oleva ajoyhteys-kaavamerkintä muutetaan kaavamerkinnäksi h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa*).

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavakarttaan ja määräyksiin:

- Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu kaavamerkinnällä wh (ohjeellinen hulevesialue) ja wr (ohjeellinen hulevesireitti).
- Kaavamääräyksiin on tehty lisäys, että kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.
- Luonnonsuojelualueen ehdotusvaiheen kaavamerkintä sl on muutettu aluemerkinnäksi SL (luonnonsuojelualue).
- Liito-oravan kolopuut on merkitty suojeltaviksi puuyksilöiksi ja kolopuiden väliset kulkuyhteydet on merkitty kaavakarttaan merkinnällä luo/3: *Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.* Lisäksi puuston suojelevaa merkintää on kaavakartalla laajennettu uuden tallirakennuksen rakennusalaan asti.
- Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilyminen on turvattu tarkentavalla määräyksellä AO- ja P-korttelialueilla: *Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.*

Asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia:

- kaavamääräyksiin kohtaan "...Navettarakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon..." on tarkennettu seuraavasti: "...Navettarakennukseen sr/7 saa sijoittaa yhden asunnon..."
- Linnanmetsän ruotsinkielinen virheellinen muoto Linnaskoge on korjattu oikeaan muotoon Linnaskogen.
- kaavamääräyksiin kohtaan " ...suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/9 koskevia erityisiä määräyksiä..." on tarkennettu muotoon "...suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/5 ja sr/7 - sr/9 koskevia erityisiä määräyksiä..."

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan luonnonympäristön suojelumääräyksiä täydentäviä ja tarkentavia määräyksiä sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät muuta oleellisesti kaavaratkaisua.

Lisäksi asemakaavan selostuksen tekstiä on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja selostukseen on lisätty liitekuvia.

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.

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.

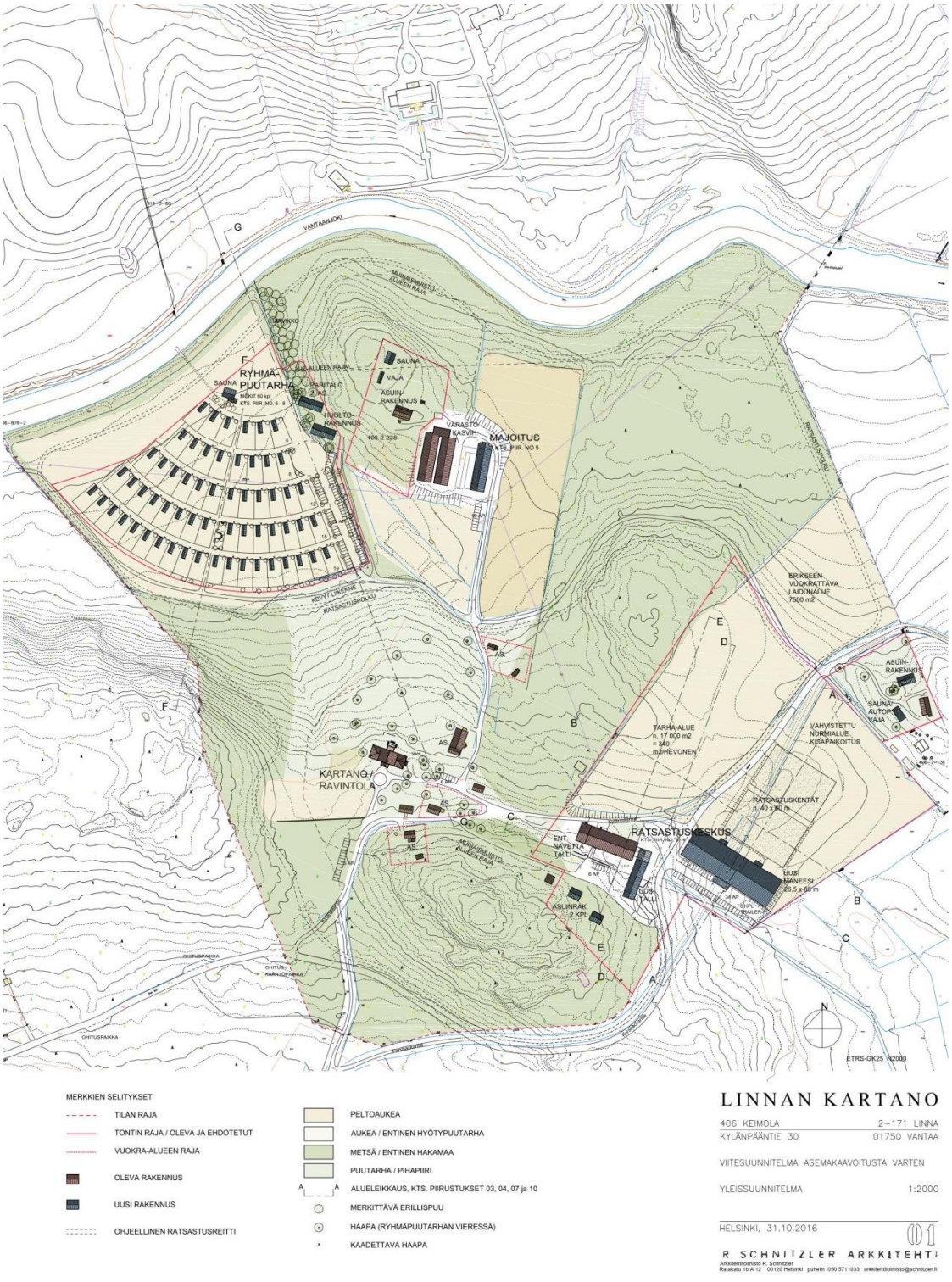
VL/s Lähivirkistysalue 6,00 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.
SL Luonnonsuojelualue 2,45 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.
Tiealue 0,28 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.
Vesialue 1,22 hehtaaria. Ei rakennusoikeutta.

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.



Yleissuunnitelma Linnan kartanon alueesta. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016

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 korttelialu-

eet 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 (sr7/) 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.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

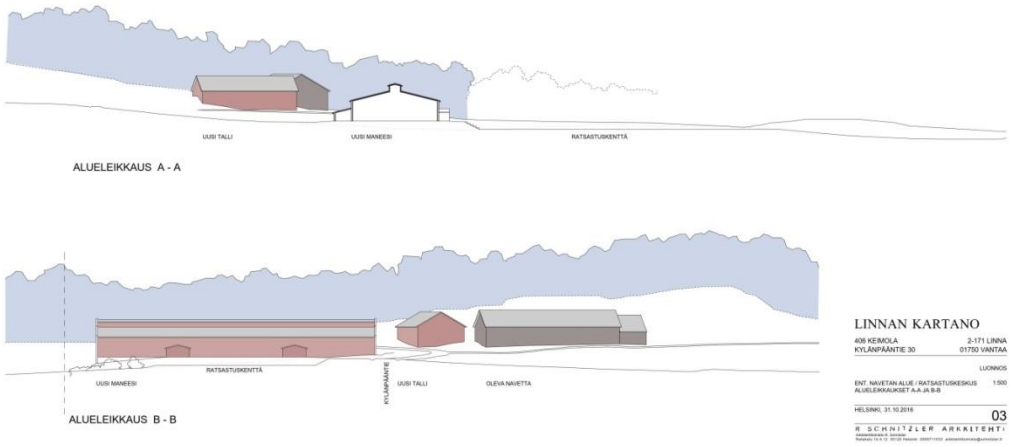
Ympäristö

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.

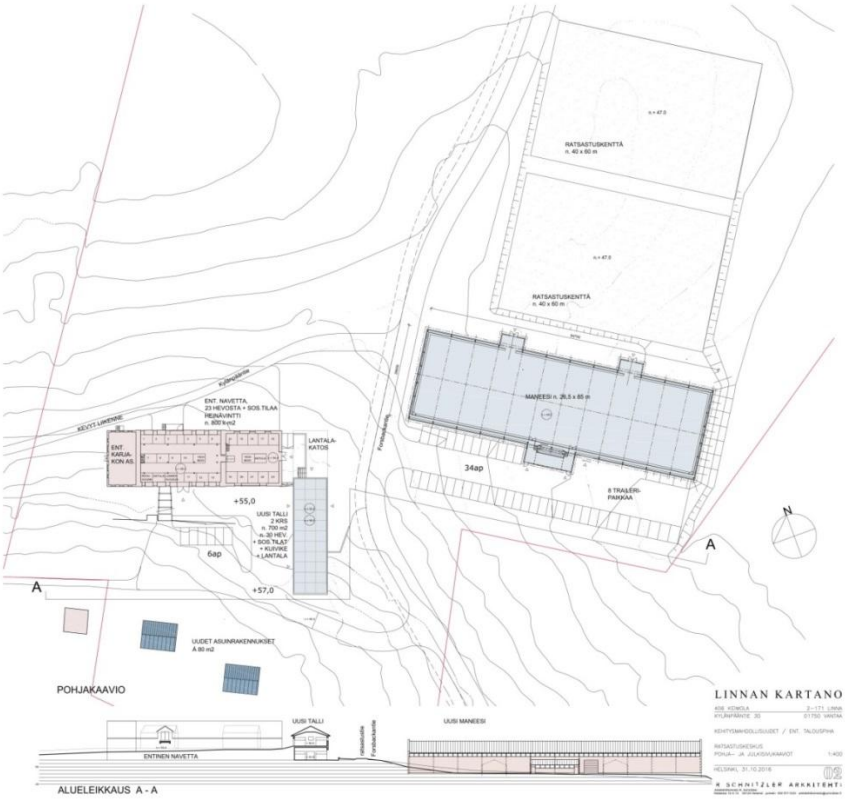
Alueella ei sallita asfalttipinnoitteita. Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Pysäköintialueet tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan 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.

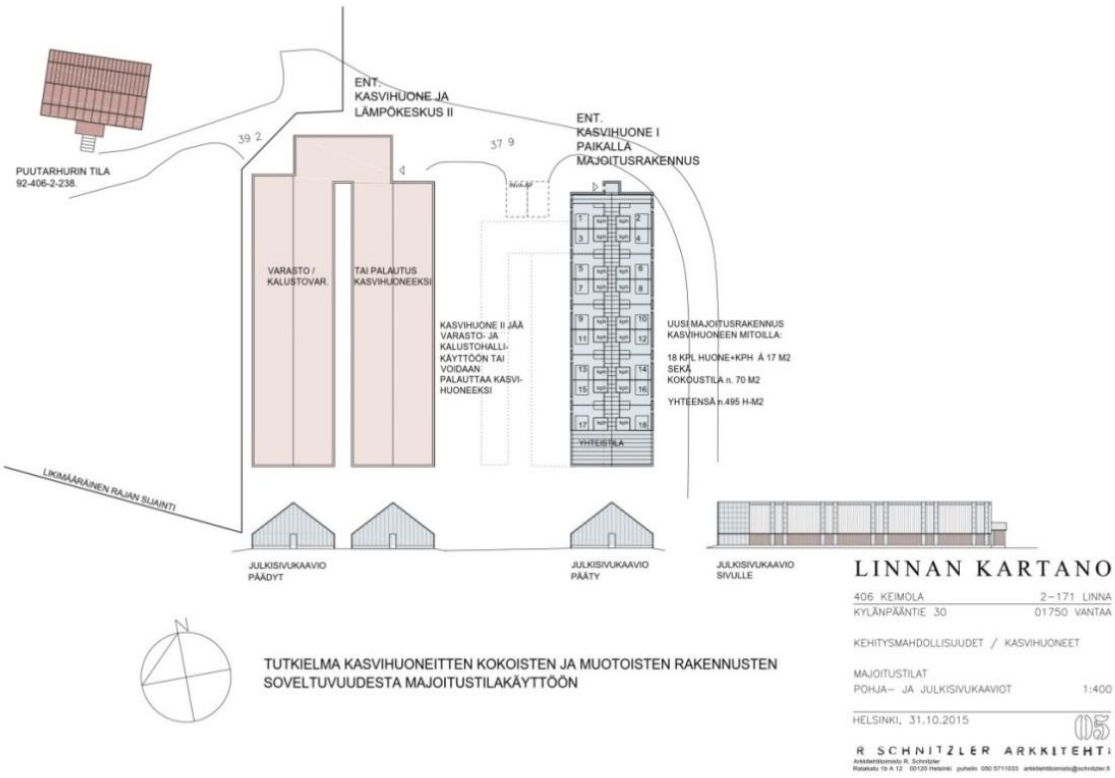
Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.



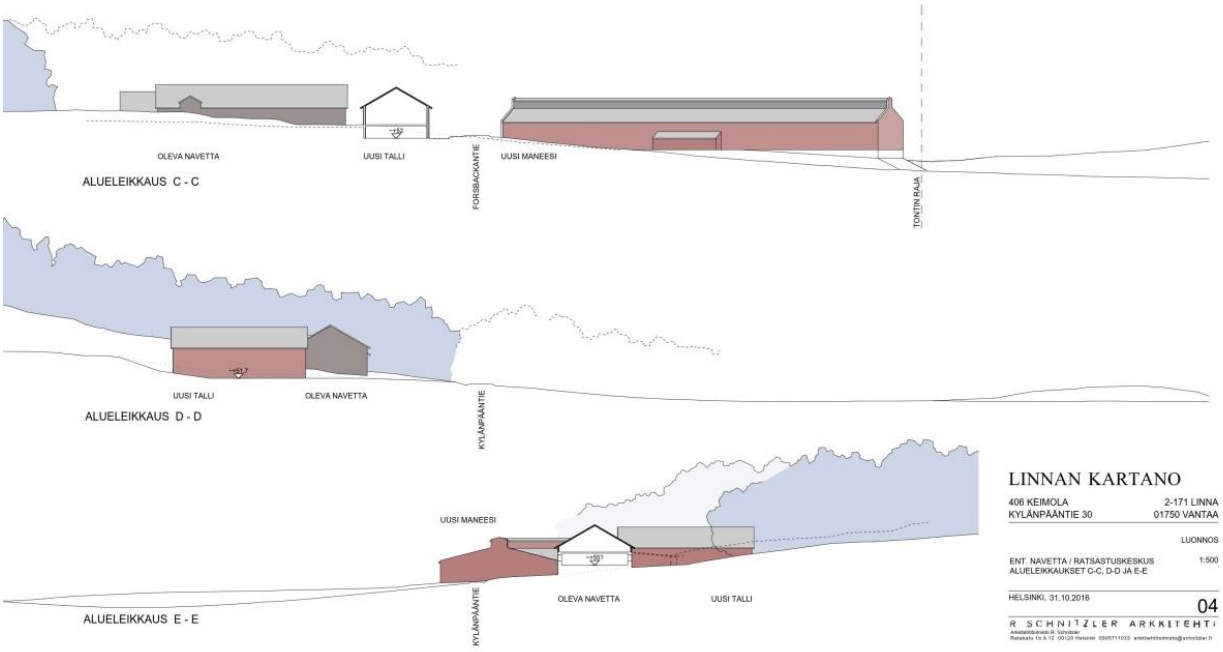
Entisen navetan alue sekä uusi ratsastuskeskus. Alueleikkaukset A-A ja B-B. Leikkauskohdat on esitetty yleissuunnitelmassa. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



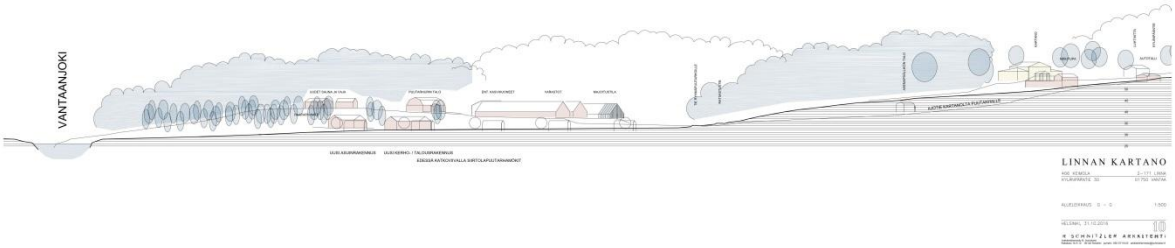
Uuden ratsastuskeskuksen pohja- ja julkisivukaaviot. Linnan kartanon viitesuunnitelma kaavoitusta varten, Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016



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 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.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen 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. Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä piha-alueet luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on viivytettävä ja niitä on pyrittävä imeyttämään.

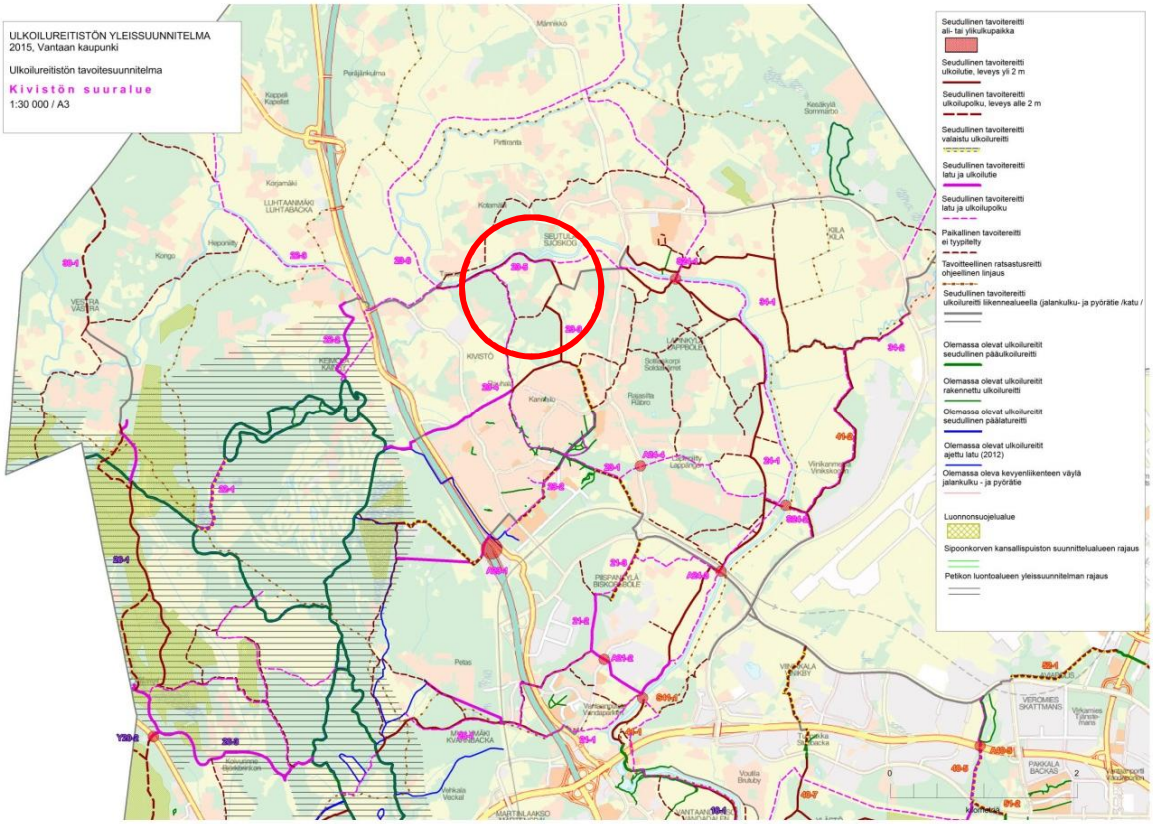
Alueen valaistuksessa tulee huomioida, että ympäröivät metsät ovat lepakoiden elinpiiriä.

SL Luonnonsuojelualue

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.

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.

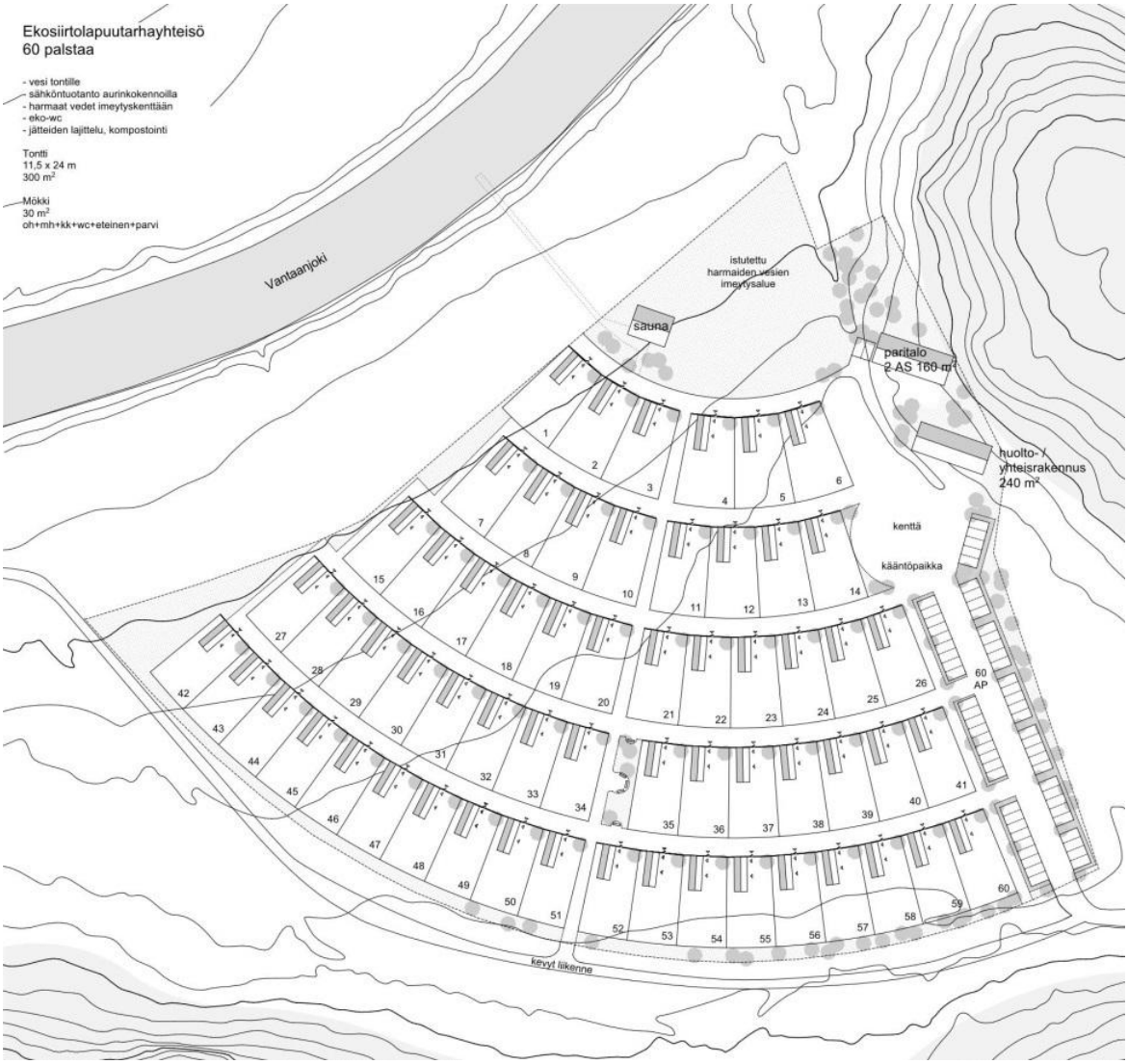
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/siirtolapuutarhapalsta ja 2 autopaikkaa/asunto. Pysäköinti on sallittua ainoastaan kaavakartalla osoitetulla pysäköintialueella. Pysäköintialue tulee sovittaa hienovaraisesti maastonmuotoihin ja maisemaan.

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

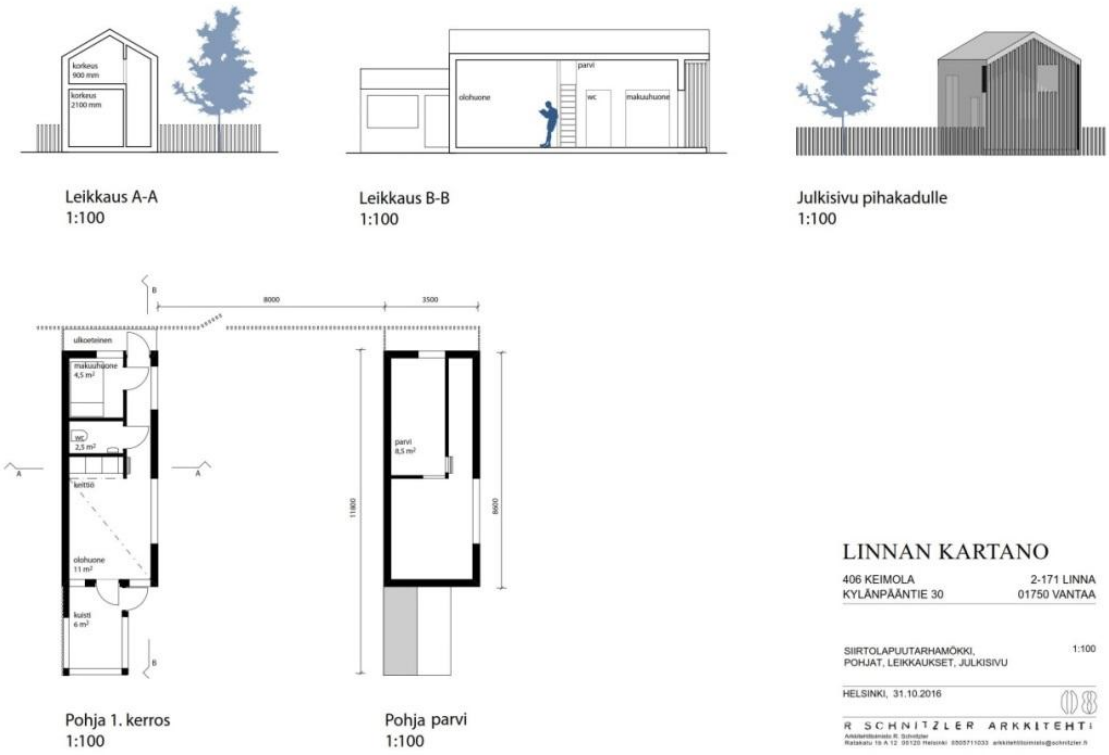
Rakentaminen tulee suunnitella siten, että alueen luontoarvojen kannalta tärkeää puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, jotta alueen luontoarvot eivät merkittävästi heikkene.

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.

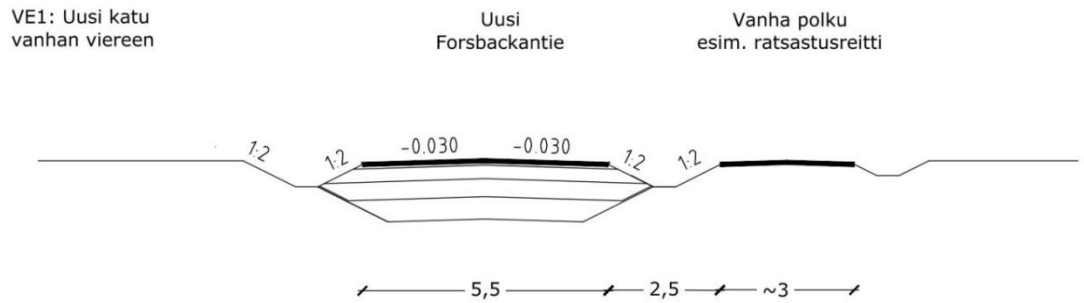
Kaikkia suojeltavia rakennuksia koskee kaavamääräys: Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen 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

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet (luo): Kaava-alueella sijaitsee kolme 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).

luo/3: Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.

Suojeltavat puut: Kaava-alueella sijaitsee liito-oravan kolopuita, jotka on suojeltu kaavamääräyksellä: Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puuyksilö on liito-oravan kolopuu, joka on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan suojeltu.

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.

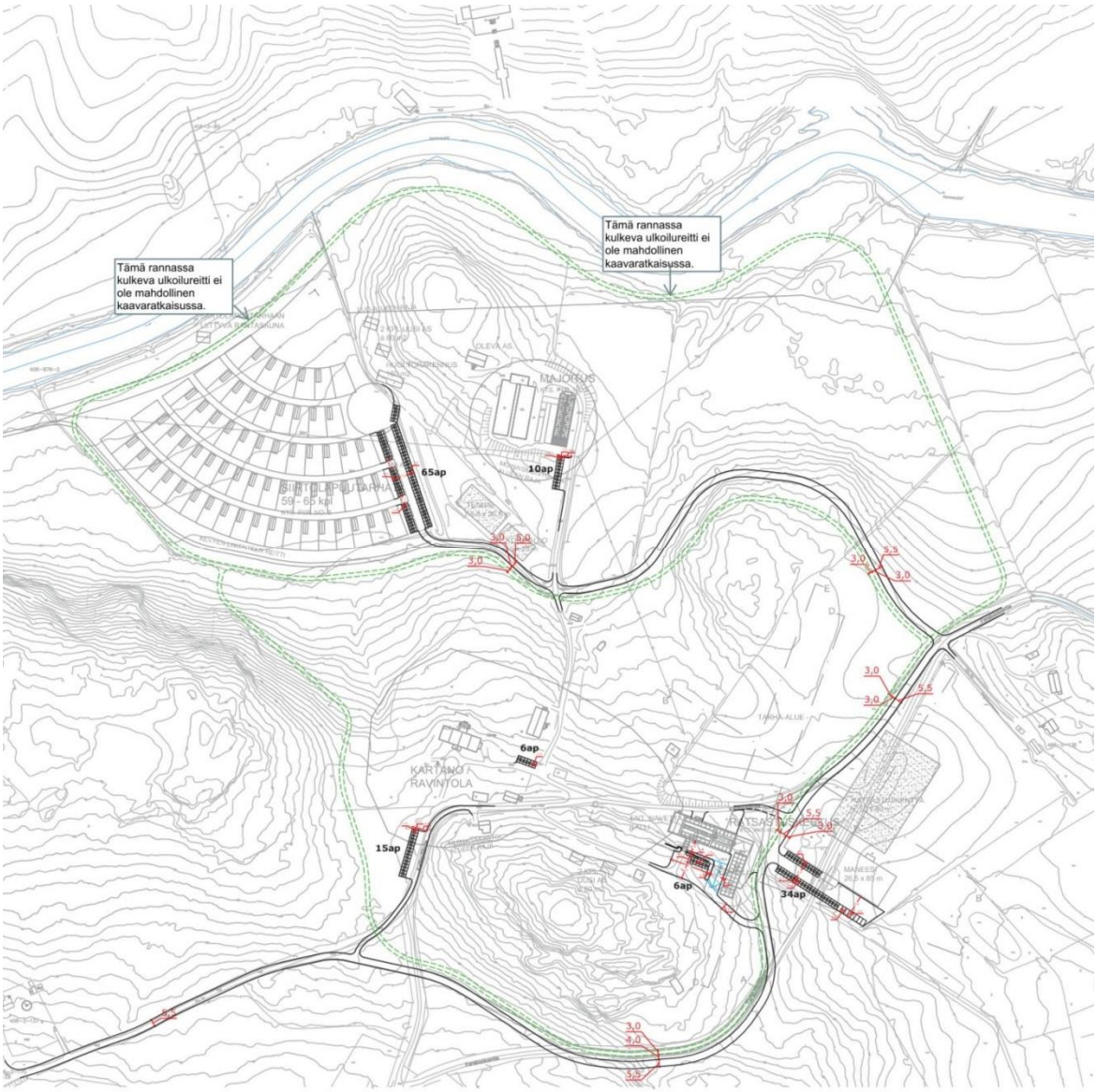
Vesialue

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 Kylänpääntien 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 kunnossapito-

velvoite 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-

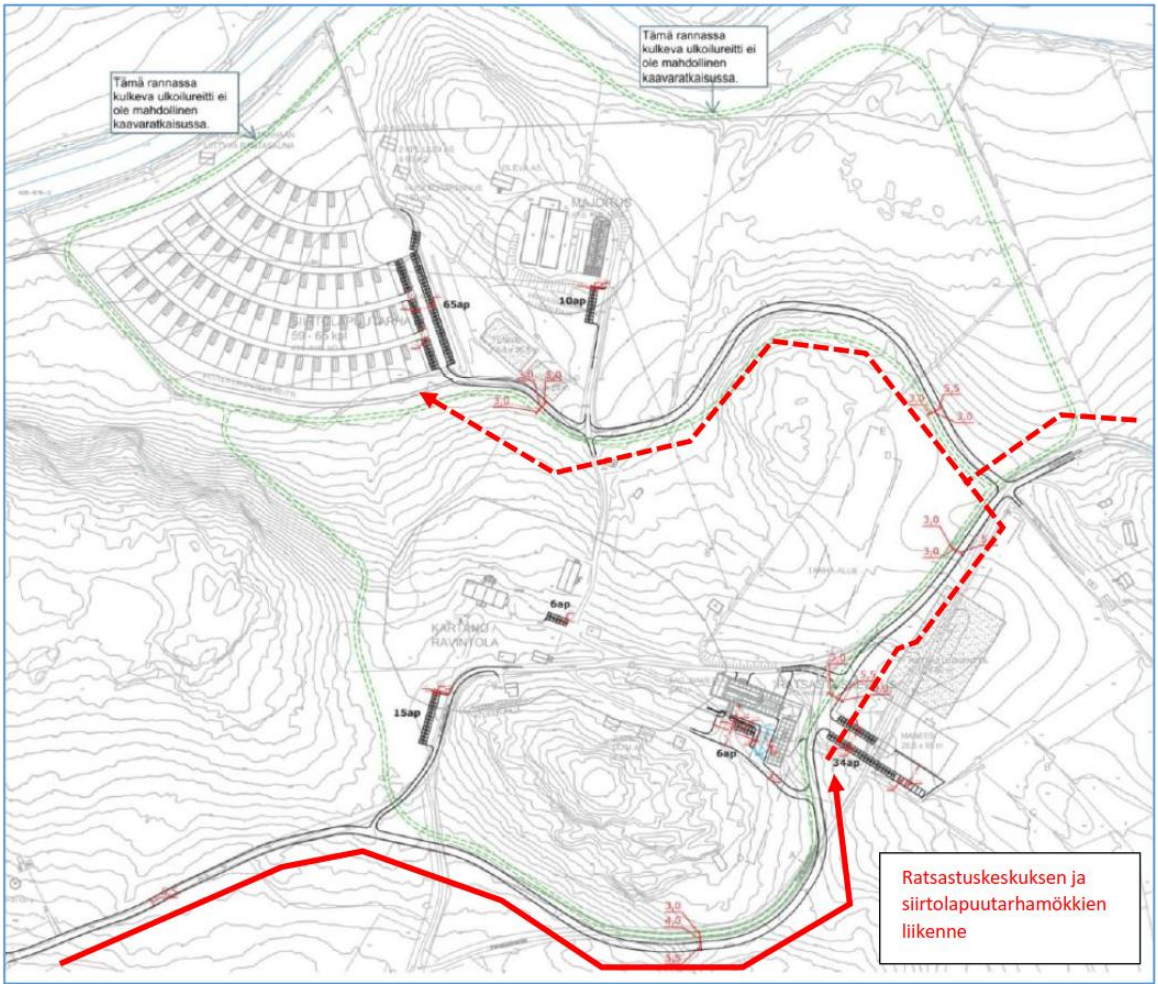
merkiksi ulkoilureitti ja ajoyhteys on sijoitettu samaan kohtaan. Tällä vältetään ympäristöön sopimattomien leveiden tielinjojen syntyminen alueelle. Lisäksi kaavamääräyksissä on annettu määräyksiä siitä, että ajoyhteydet ja pysäköintipaikat tulee sovittaa hienovaraisesti maatonmuotoihin ja maisemaan. Tällä turvataan tielinjausten sopeutuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Asemakaavaehdotuksesta saatujen muistutusten vuoksi kaava-alueelle on tehty liikennemäärien arvointi (Trafix Oy, 23.2.2017):

Vantaan Kivistön pohjoispuolella sijaitsevan Linnan kartanon aluetta ollaan kehittämässä lisäämällä alueelle noin 50 hevosen ratsastuskeskus, 60 mökin siirtolapuutarha sekä siihen liittyvän huolto ja asuinrakennus. Autopaikkoja em. toiminnoille on ositettu yhteensä 100 kpl.

Alueen nykyisten, muuttuvien ja uusien toimintojen aiheuttamaa autoliikenteen määrää on arvioitu maankäytön matkatuotosten laskentaohjeiden sekä ratsastuskeskusten suunnitteluohjeiden perusteella. Arviot on tehty arkipäivälle. Alueen asumisen (8 asuntoa) on arvioitu tuottavan noin 42 ajoneuvoa vuorokaudessa, ratsastuskeskuksen noin 132 ajoneuvoa vuorokaudessa, siirtolapuutarhamökkien alueen noin 60 ajoneuvoa vuorikaudessa ja muiden toimintojen noin 30 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhteensä autoliikenteen määrä on noin 264 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä liikenteestä noin 75 % on arvioitu tapahtuvan arki-iltaisin klo 17-21 välisenä aikana ja illan huipputuntiliikenteeksi on täten määritetty noin 50 ajoneuvoa tunnissa (25 käyntiä tunnissa).

Alueen liikenneverkko on suunniteltu siten, että em. liikenne ei kuormita ympäristöllisesti herkkää Linnan kartanon pihapiiriä, vaan liikenne alueelle saapuu uusia liikenneyhteyksiä käyttäen (uusi Fallbackantie, uusi tieyhteys siirtolapuutarhamökeille).



Autoliikenteen yhteydet liikenneverkolle. Pääsuuntana länsi eli Kivistö. Kuva Trafix Oy

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

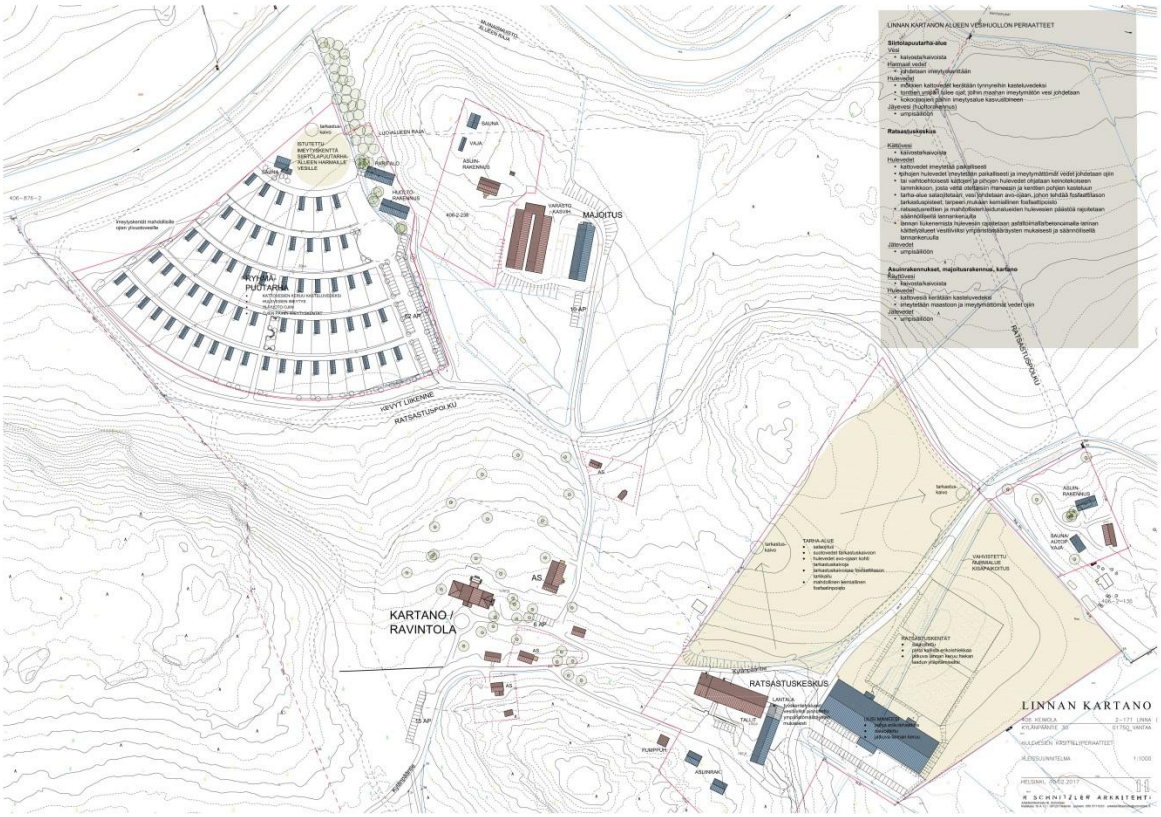
Kaava-alueeseen kuuluu vesistöalueina Vantaanjoki ja luonnontilainen noro kartanon pohjoispuolella. Kaavaratkaisun tavoitteena on, että vesialueet pysyvät nykyisessä tilassaan, eikä uusi rakentaminen aiheuta haittaa vesistöille. Tämä on turvattu asemakaavamääräyksin. Vantaanjoki on merkitty asemakaavaan 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.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon (4.1.2017) asemakaavaehdotuksen vuoksi on kaavaratkaisun vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen tutkittu tarkemmin. Kaavan toteuttamisen mahdollisia vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen on arvioitu Faunatica Oy:n laatimassa asiakirjassa Lausunto Vantaan Linnan kartanon asemakaavaehdotuksen toteuttamisen mahdollisista vaikutuksista Vantaanjoen Natura 2000 –alueeseen (23.2.2017). Faunatican arvioinnin yhteydessä on tehty Linnan kartanon asemakaava-alueelle hulevesisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017). Hulevesisuunnitelmassa on esitetty, miten alueen hulevedet, harmaat vedet ja jätevedet käsitellään alueella. Kaavakartalle on osoitettu hulevesisuunnitelman mukaiset hulevesien käsittelyalueet.

Faunatican laatimassa asiakirjassa 23.2.2017 on todettu, että kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen. Faunatican laatimassa asiakirjassa todetaan, että Linnan kartanon alueen kaavasuunnitelman toteuttaminen ei merkittävästi muuta Vantaanjoen veden- ja pohjanlaatua, joten hankkeen vaikutusten vuollejokisimpukan menestymiseen voidaan arvioida jäävän vähäisiksi, eikä se heikennä lajin elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi todetaan, että Linnan kartanon asemakaavan toteuttamisesta ei seuraa sellaisia vaikutuksia, jotka uhkaisivat saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai esiintymistä Vantaanjoella.



Linnan kartanon alueen hulevesisuunnitelma. Kuva Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017

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
Anna-Riitta Kujala	Kivistön aluearkkitehti 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, 19. päivänä huhtikuuta 2017

Anna-Riitta Kujala
Aluarkkitehti

Hertta Ahvenainen
asemakaavasuunnittelija

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	14.03.2017
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**	**36,9127**	**10010**
A yhteensä	1,2366	3,4	670	0,05	1,2366	670
P yhteensä	22,4724	60,9	7180	0,03	22,4724	7180
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,0040	16,3	0		6,0040	0
R yhteensä	3,2447	8,8	2160	0,07	3,2447	2160
L yhteensä	0,2822	0,8	0		0,2822	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,4518	6,6	0		2,4518	0
M yhteensä						
W yhteensä	1,2210	3,3	0		1,2210	0

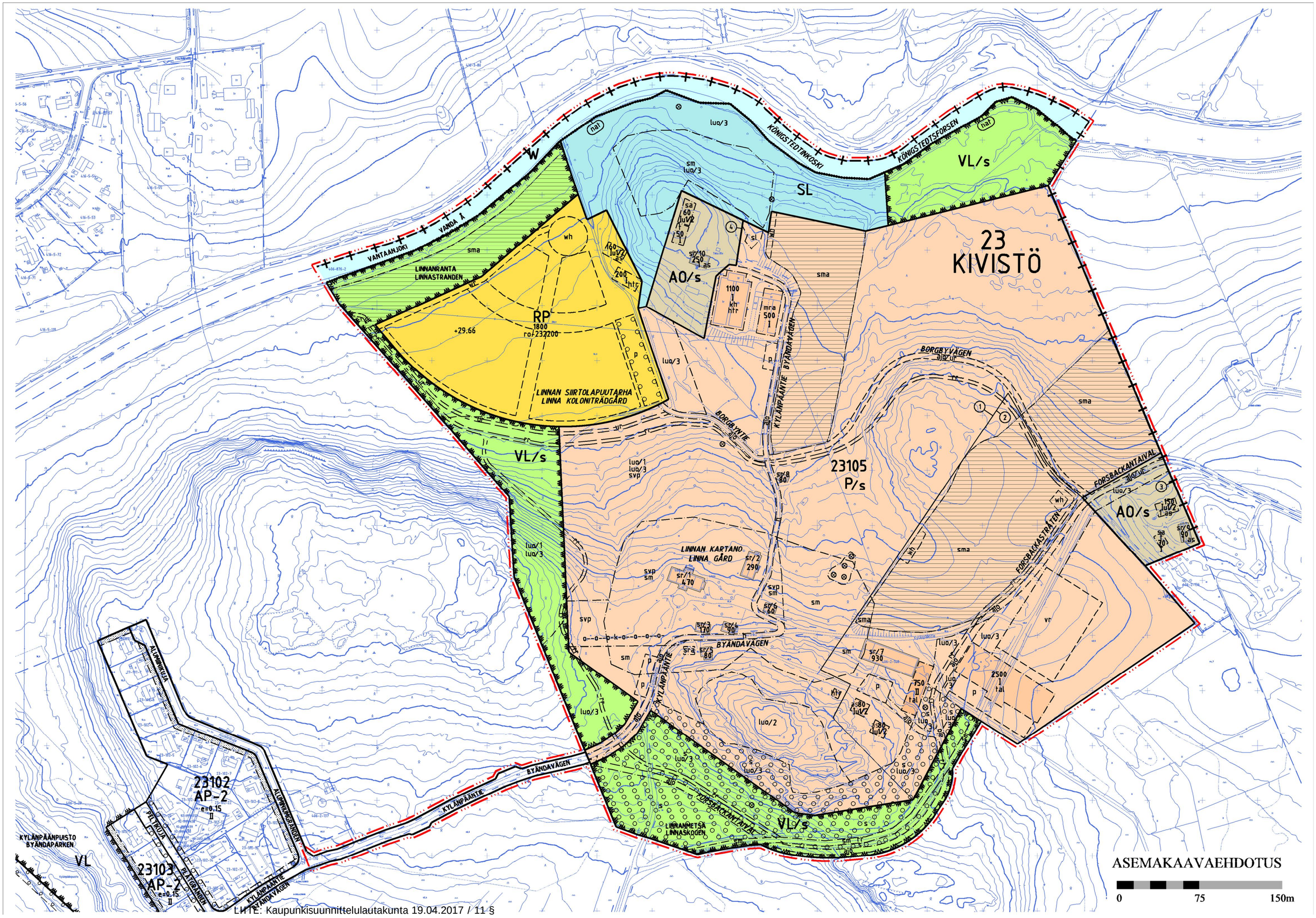
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**10**	**2510**	**10**	**2510**

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**	**36,9127**	**10010**
A yhteensä	1,2366	3,4	670	0,05	1,2366	670
AO	1,2366	100,0	670	0,05	1,2366	670
P yhteensä	22,4724	60,9	7180	0,03	22,4724	7180
P	22,4724	100,0	7180	0,03	22,4724	7180
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,0040	16,3	0		6,0040	0
VL	6,0040	100,0	0		6,0040	0
R yhteensä	3,2447	8,8	2160	0,07	3,2447	2160
RP	3,2447	100,0	2160	0,07	3,2447	2160
L yhteensä	0,2822	0,8	0		0,2822	0
Kadut	0,2822	100,0	0		0,2822	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,4518	6,6	0		2,4518	0
SL	2,4518	100,0	0		2,4518	0
M yhteensä						
W yhteensä	1,2210	3,3	0		1,2210	0
W	1,2210	100,0	0		1,2210	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**10**	**2510**	**10**	**2510**
Asemakaava	10	2510	10	2510


VANTAANJOKI
VANDA Å
KÖNIGSTEDTINKOSKI
KÖNIGSTEDTSFORSEN
LINNANRANTA
LINNASTRANDEN
RP
1800
ro/232200
+29.66
LINNAN SIIRTOLAPUUTARHA
LINNA KOLONITRÄDGÅRD
SL
VL/s
AO/s
23
KIVISTÖ
23105
P/s
BORGBYVÄGEN
BORGBYNTIE
KYLÄNPÄÄNTIE
BYÄNDAVÄGEN
FORSBACKANTAIVAL
FORSBACKASTRÅTEN
LINNAN KARTANO
LINNA GÅRD
LINNAMETSÄ
LINNASKOGEN
23102
AP-2
e=0.15
II
23103
AP-7
e=0.15
II
ALUMINKUJA
ALUMINGRÄNDEN
PELTOKUJA
PLÅTBRÄNDEN
KYLÄNPÄÄNPUISTO
BYÄNDAPARKEN
VL
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 6
232200	19.4.2017	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 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.

Rakentamisen yhteydessä tulee varmistaa, ettei rakentaminen aiheuta haittaa Vantaanjoen Natura-arvoille.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen 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.

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 byggnadssticket 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.

I anslutning till reparationsarbeten på gamla byggnader och eventuell rivning ska innan åtgärderna vidtas kontroller av om en byggnad utgör en fortplantnings- eller viloplats för fladdermöss.

Över alla byggnads- och reparationsåtgärder samt konstruktioner ska förhandlingar föras med museimyndigheten samt Vanda miljöcentral.

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.

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.

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 sr/7 saa sijoittaa yhden asunnon. Asunnon enimmäiskoko saa olla enintään 75 k-m². 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.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.

Kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava museoviranomaisen sekä Vantaan ympäristökeskuksen 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.

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.

Byggnationen i området ska till sina dimensioner, fasadmaterial och färgsättning följa det traditionella byggnadsskicket 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.

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.

I ladugårdsbyggnaden sr/7 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.

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.

I anslutning till reparationsarbeten på gamla byggnader och eventuell rivning ska innan åtgärderna vidtas kontroller av om en byggnad utgör en fortplantnings- eller viloplats för fladdermöss.

Över alla byggnads- och reparationsåtgärder samt konstruktioner ska museimyndigheten konsulteras samt Vanda miljöcentral.

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.

Stora träd som växer på området och är värdefulla med avseende på landskapet ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.

Gårdsmiljöernas öppna karaktär i området ska bevaras. Avgränsningar ska göras genom fritt formade planteringar eller häckar.

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.

Parkeringsområdena ska varsamt anpassas till terrängen och landskapet. Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Sopkärlen ska placeras i ekonomibyggnaderna eller vara inhägnade.

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.

VL

Lähivirkistysalue.
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.

Område för närrekreation.
På området får friluft- och ridleder byggas liksom körförbindelser.

Stora träd som växer på området och är värdefulla med avseende på landskapet ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteringsplanteras.

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,

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 vistelseom-

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 300 m². 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.

SL **Luonnonsuojelualue.**
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi: jalopuumetsikkö. Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.

W **Vesialue.**

råden samt kolonilotter, liksom planteringar i mån av möjlighet, avfallsarrangemang, kommunaltekniken 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. 3 / 6

På Linna koloniträdgårds område ska ekologiska val favoriseras, såsom återvinning, gröntak, utnyttjande av solenergi, uppsamling av regnvatten för bevattning och odling av nyttoväxter.

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 byggnadsskicket 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.

Naturskyddsområde.
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.

Vattenområde.

4 / 6

-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
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.
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.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
wr	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
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).
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puuyksilö on liito-oravan kolopuu, joka on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan suojeltu.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. Solitärt träd som utgör flygekorrens boträd, vilket är skyddat enligt § 49 i naturskyddslagen.

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. 5 / 6

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 ristökeskuksen kanssa.

/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).

/2 Alueella sijaitsee metsälain 10 § mukainen erityisen tärkeä elinympäristö (Karukkokankaita puuntuotannollisesti vähätuottoisempi kallio).

/3 Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

De kulturhistoriska värdena i Linna herrgårdsmil sak beaktas i vården av naturen. Vanda miljöcentral ska konsulteras i projekt som gäller användningen och skötseln av området.

/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 I området finns en särskilt viktig livsmiljö enligt 10 § i skogslagen (bergshäll vars virkesproduktion avkastar mindre än karg momark).

/3 Områdesdel där det finns en förbindelseled för flygekorrar mellan olika habitat. På området ska ett tillräckligt trädbestånd av det slag som är nödvändigt för att flygekorren ska kunna röra sig bevaras.

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

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

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:

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.

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.

Byggnad som bör skyddas.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/1 och sr/10:

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.

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: 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.

Suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/9 koskevia 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.

Suojeltavia rakennuksia sr/2 - sr/5 ja sr/7 - 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.

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.

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.

nat

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

TONTTIJAKO

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

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.

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.

Bestämmelser som gäller de skyddade byggnaderna sr/2 - sr/5 och sr/7 - 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.

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.

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.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

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__

8. MUU SUUNNITTELUAINEISTO

- Teemakartat: Luonnonympäristö ja kulttuurihistoria

9. RAKENTAMISOHJE

- Linnan siirtolapuutarhan rakentamisohje

Linnan kartanon asemakaavan teemakartta: Luonnon ympäristö

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.

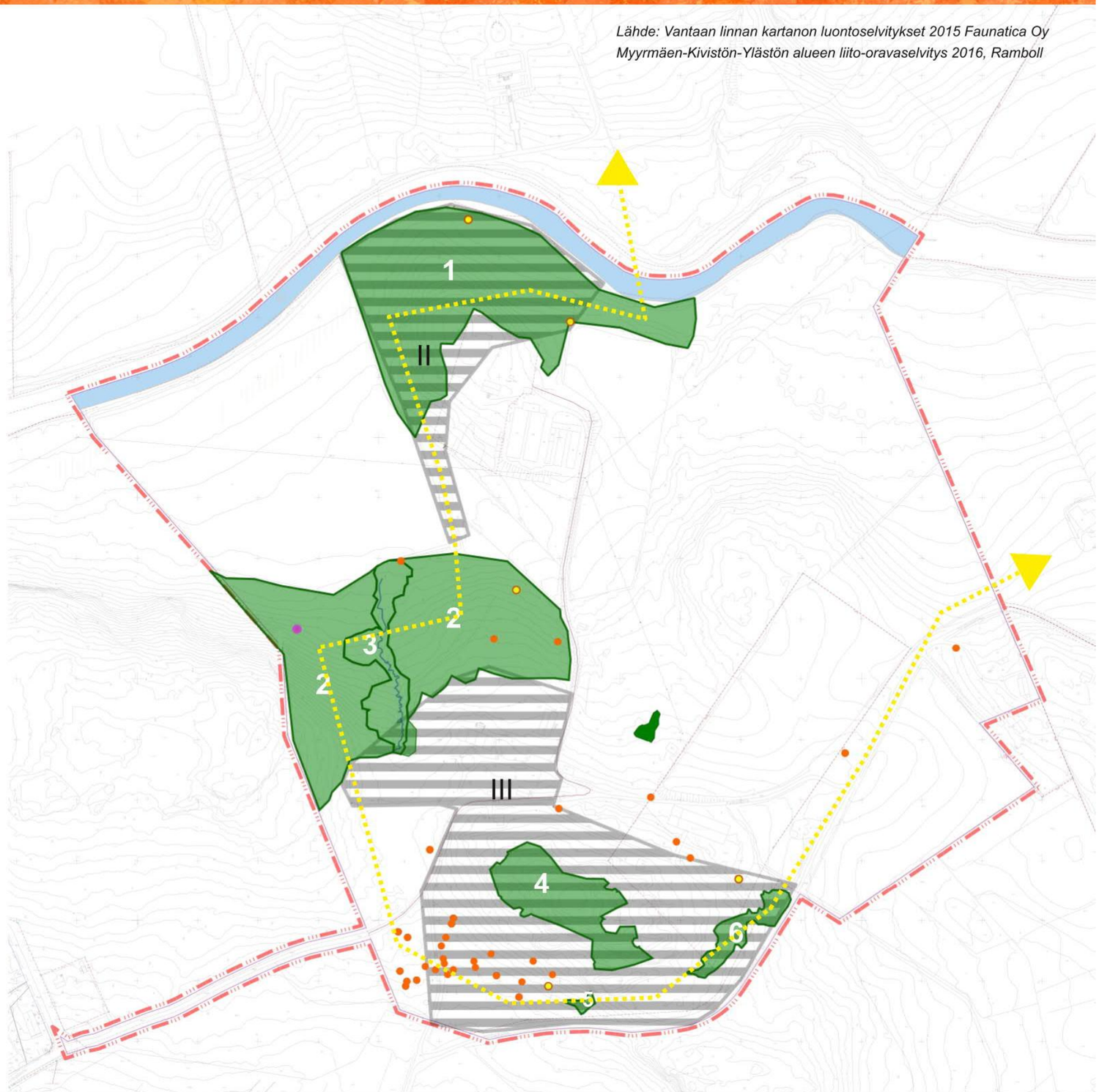
Liito-oravan mahdollinen kolopuu

Liito-oravan papanahavainto

> Suositellaan arvokkaiden luontotyyppien 1 ja 2 suojelemista, jotka ovat liito-oravalle hyvin sopivia metsäalueita

Liito-oravan säilytettävä tärkeä yhteys

Lähde: Vantaan linnan kartanon luontoselvitykset 2015 Faunatica Oy
Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016, Ramboll



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

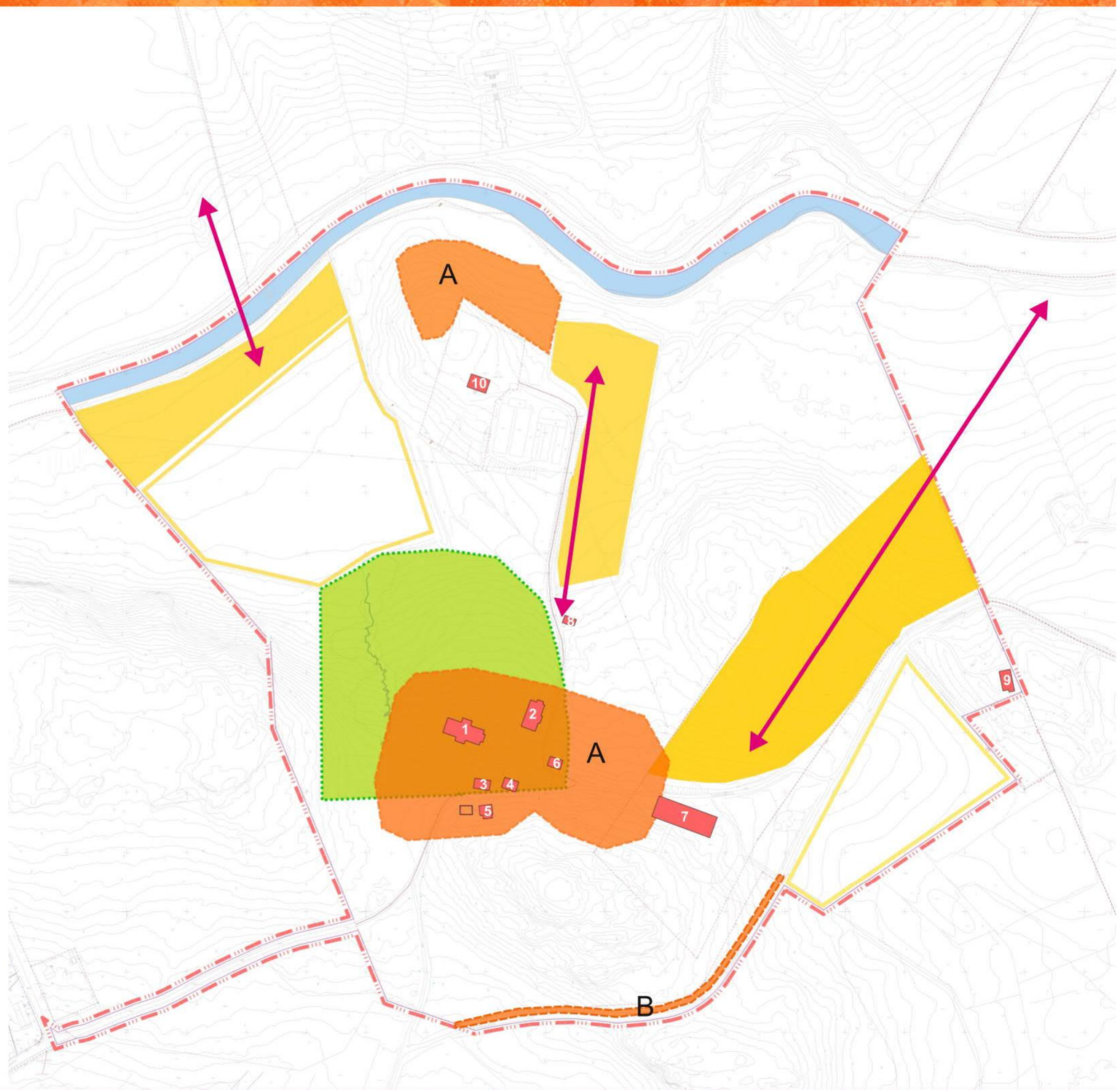
Historiallinen puutarha

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

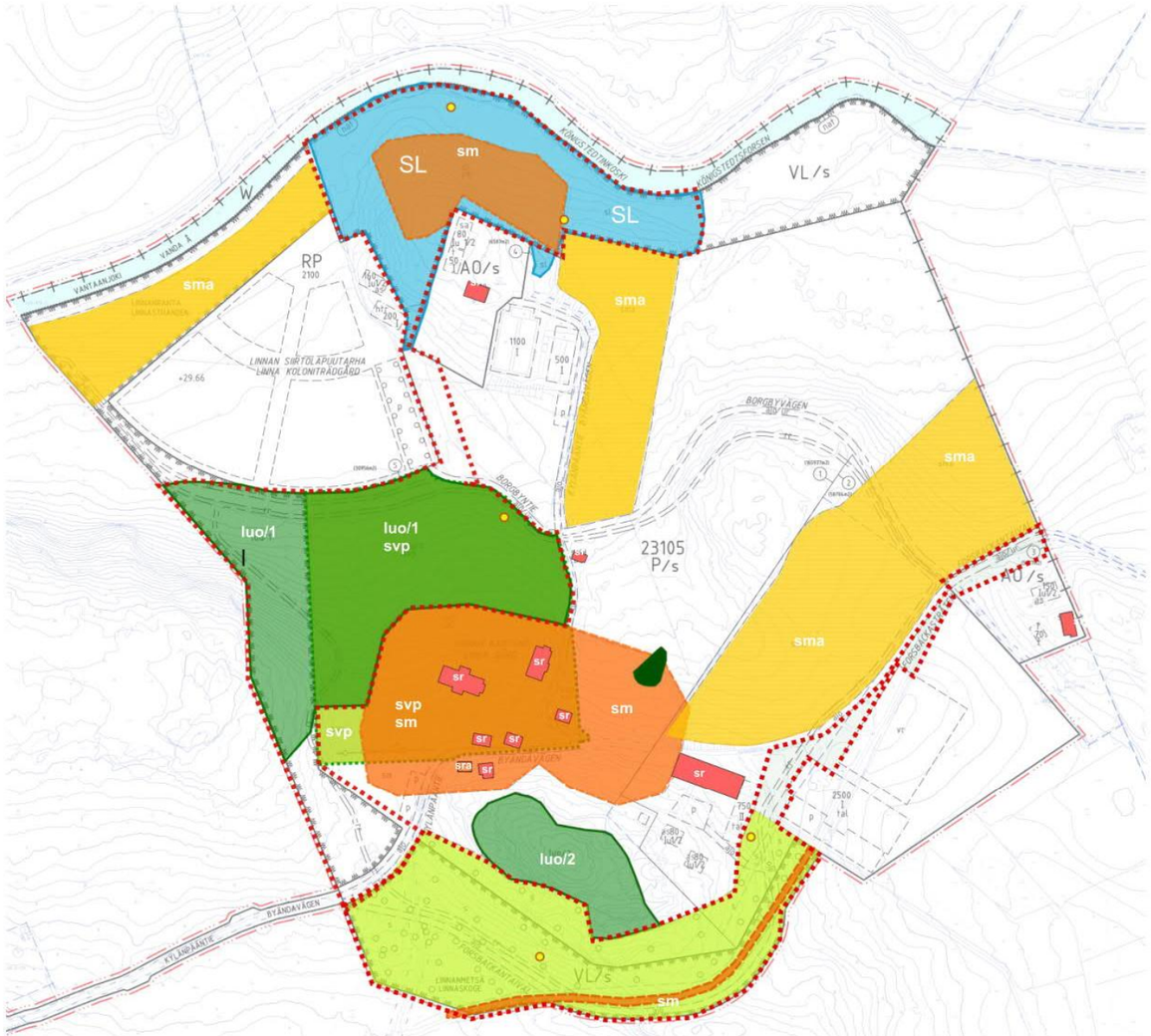
Luonnon ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi kaavamääräyksissä:

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 **Luonnonsuojelualue** Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi (jalopuumetsikkö). Linnan kartanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot tulee ottaa huomioon luonnonhoidossa.

luo **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.** Linnan kar-tanoympäristön kulttuurihistorialliset arvot 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).

luo/3 Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Puuyksilö on liito-oravan kolopuu, joka on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan suojeltu.

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.

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.

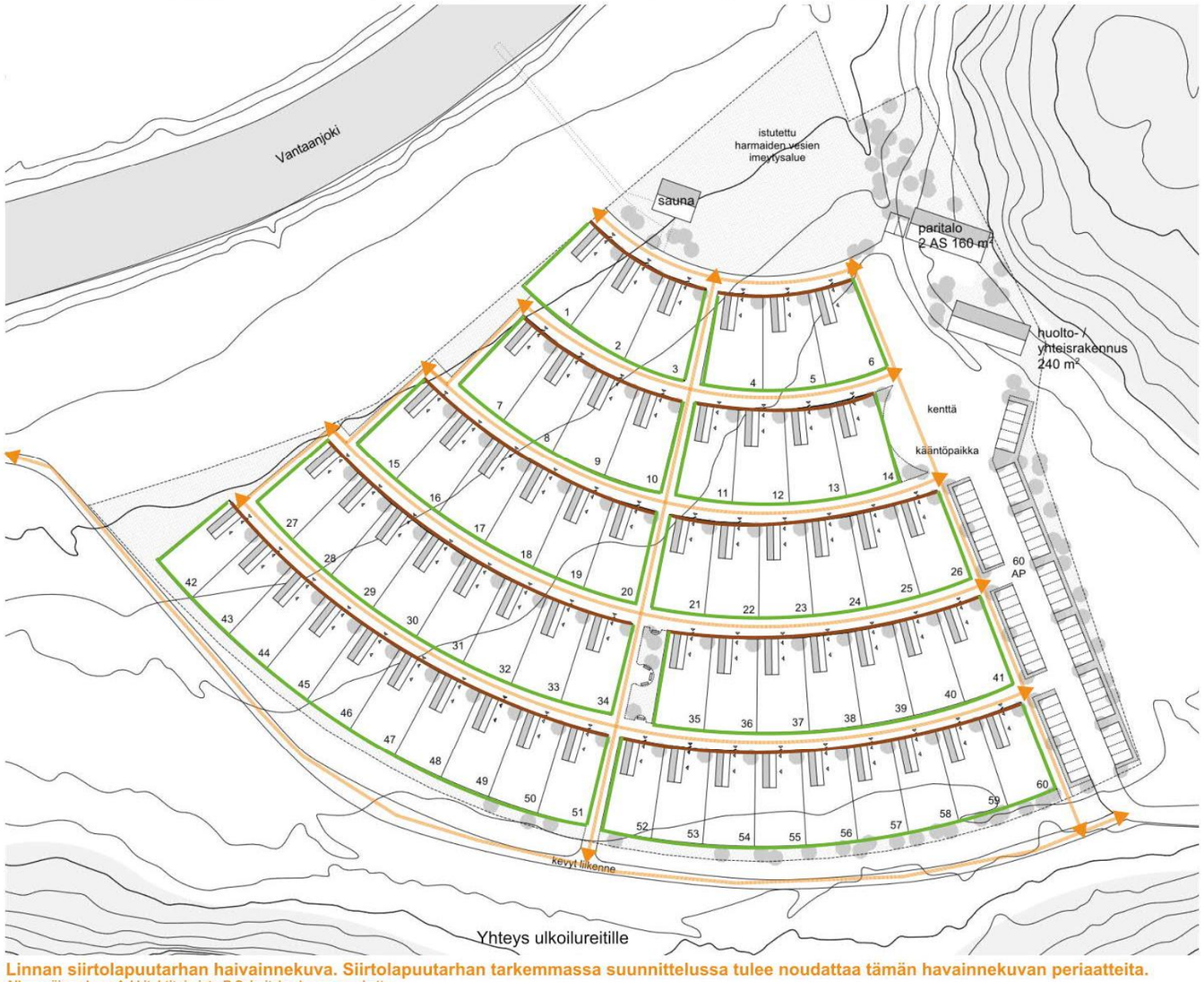
Luvanvaraisuus

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.

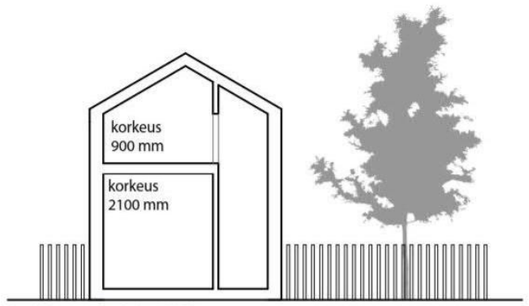
Markkinoilla on monia siirtolapuutarhapalstoille hyvin sopivia kasvihuoneita ja puutarhavajoja. (Kuvassa esimerkkimallina Kekkilän vihervaja Verso)

Siirtopuutarhapalstalla on suositeltavaa kerätä sadevesiä kasteluun. Sadeveden keräyssäiliöön voi kerätä esimerkiksi mökin kattovedet. (Kuvassa esimerkkimallina savesijärjestelmä Juliana)

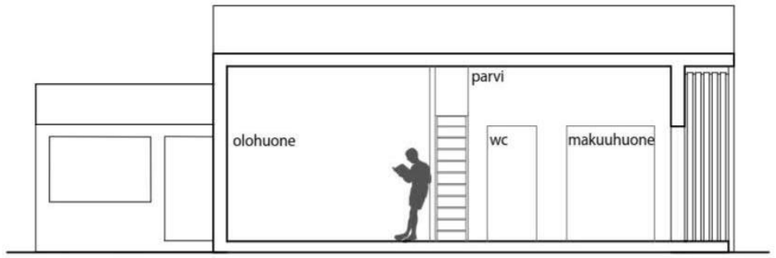
Hulevesiä voidaan viivyttää sadepuutarhassa. Sadepuutarhaksi kutsutaan kasvillisuuden peittämää, rakennettua viivytyspainannetta, jonka tarkoituksena on hidastaa sadeveden kulkeutumista pintavirtaamana.

Siirtolapuutarha-alueelle sopivat hyvin kivituhkapintaiset kulkuväylät ja matalaksi leikatut pensasaidat sekä kukkivat hedelmäpuut. Pienimittakaavaisuus on siirtolapuutarhojen tunnistettava ominaispiirre.

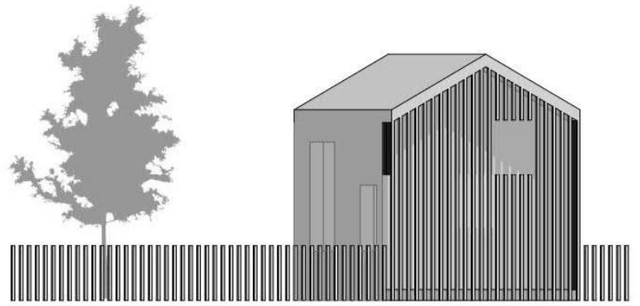
Linnan siirtolapuutarha: Siirtolapuutarhamökin ohjekortti



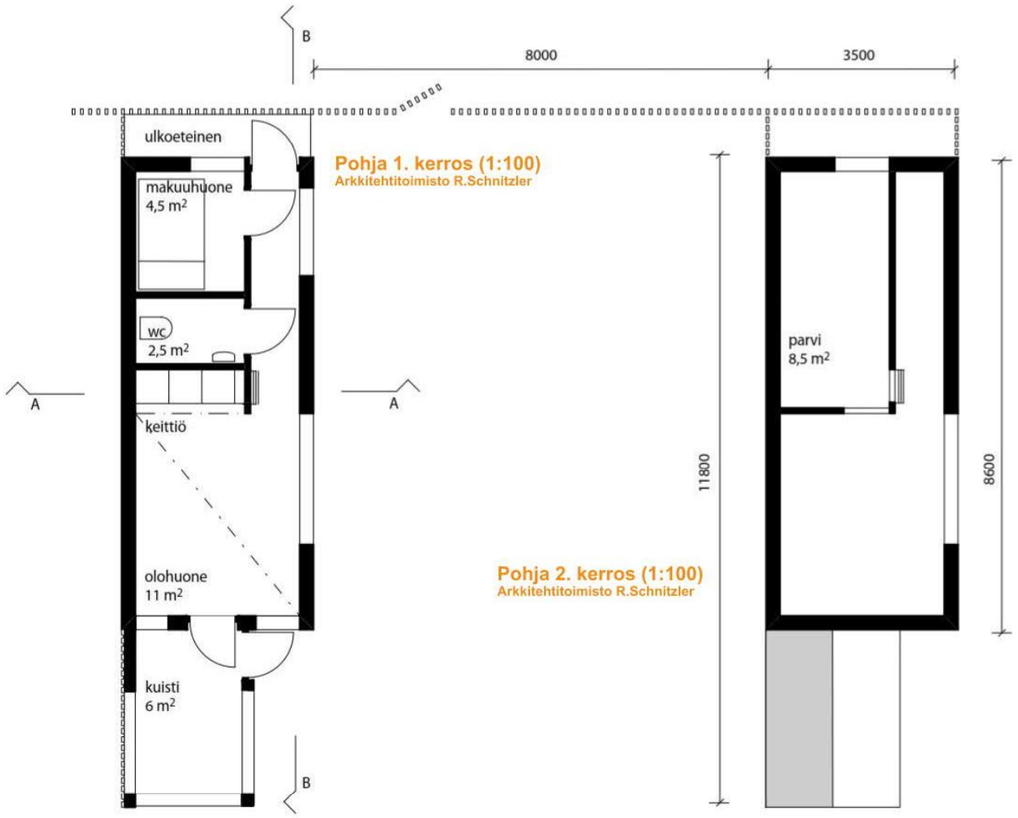
Leikkaus A-A (1:100)
Arkkitehtitoimisto R.Schnitzler



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

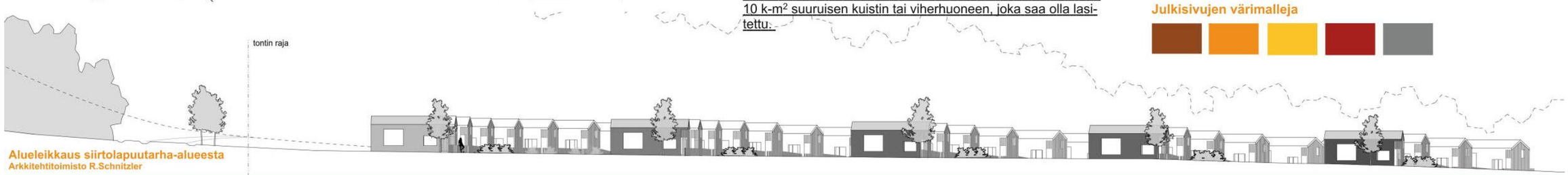
Mökin kattomuotona tulee olla harjakatto. Katon harjan suunnan tulee noudattaa siirtolapuutarhan havainnekuvassa esitettyä suuntaa. Kattomateriaalina voidaan käyttää peltiä tai huopaa. Mökeissä voidaan käyttää myös viherkattoa.

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.

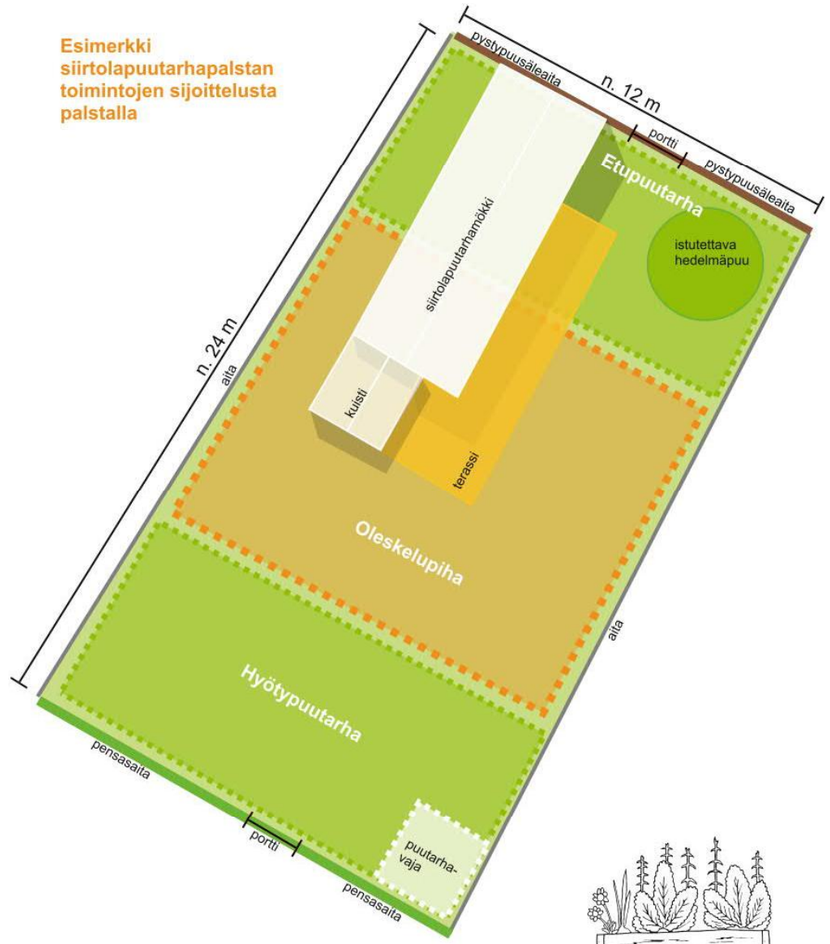
Pintamateriaalit

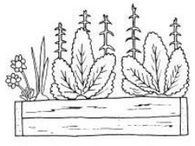
Hyvin perustettu nurmi toimii pihan oleskelutilan peruspintana. Muita siirtolapuutarhapalstoille sopivia pihamateriaaleja ovat esimerkiksi kivituhka, sora, luonnonkivi, pieninä alueina pienikokoisista betonikivistä tehty kiveys, liuskekiveys, maatiili tai puu. Luonnonkiviä tai pienikokoisia betonikiviä 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.

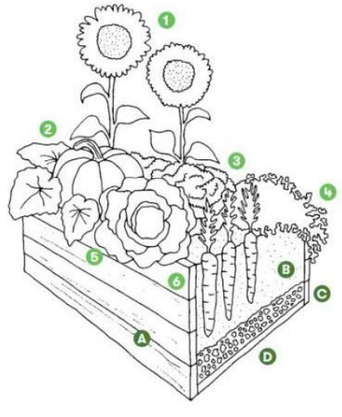
Välineistö

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

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / Hertta Ahvenainen **19.4.2017**

Kaupunginhallitus 28.11.2016 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 232200.** Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan kaupungin museo	Ei huomautettavaa.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.
.NRO 2 Keimolan omakotiyhdistys	Asemakaava lisää toteutuessaan läpiajoliikennettä Linnan kartanon alueelle. Sekä Linnan kartanon alueelle että sen ympäristöön tulee rakentaa ulkoilureittejä.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.
NRO 3 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.
NRO 4 Senaatti-kiinteistöt	Lausuntoa ei saatu.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.
NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus	1. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavan toteuttamisen vaikutukset Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen. Kaavan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma ja osoittaa kaavassa hulevesien käsittelyn edellyttämät alueet. 2. Kaava-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttävä luontotyyppi, jonka oikea kaavamerkintä on SL. 3. Luontoselvityksessä todetut liito-oravan kolopuut lähiympäristöineen ja välttämättömine kulkuyhteyksineen	1. Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu kaavakartalla. Kaavamääräyksiin on tehty lisäys, että kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa. 2. Luonnonsuojelualueen kaavamerkintä sl muutetaan aluemerkinnäksi SL. 3. Liito-oravan kolopuut on merkitty suojeltaviksi puuyksilöiksi. Liito-oravien

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

	tulee merkitä kaavaan siten, että merkintä turvaa niiden säilymisen. 4. Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ensin tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka. Tämä on syytä kirjata kaavaan yleismääräyksenä.	kolopuiden väliset kulkuyhteydet on merkitty kaavakarttaan merkinnällä luo/3. 4. Yleismääräyksiin lisätään AO- ja P- korttelialueille: *Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka*.
NRO 6 /saapui määräajan jälkeen Vantaan Energia Oy	Ei huomautettavaa.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.
NRO 7 HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä	Ei huomautettavaa.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.
NRO 8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Jos kaava-alue päädytään jatkosuunnittelussa liittämään yleiseen vesihuoltoverkostoon, tulee esittää uuden yleisen vesihuollon esisuunnitelma ja alustava määrä- ja kustannusarvio sekä varmistaa alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.

NRO 1

Vantaa
Vanda

Vantaan kaupungin museo
Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta nro 232200, Linnan kartano. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta.

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistössä Linnan kartanon alueella. Se rajautuu pohjoisessa Vantaanjokeen, etelässä Forsbackantiehen ja Kylänpääntiehen, lännessä ja idässä maa- ja metsätalousalueisiin. 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.

Linnan kartanon alue on vahvistettu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi valtioneuvoston päätöksellä 1995 (Arvokkaat maisema-alueet: maisema-aluetyöryhmän mietintö 66/1992). Suunnittelualueella on voimassa Marja - Vantaan osayleiskaava. Kartanon ympäristö kuuluu yleiskaavan kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava.

Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennusperinnön osalta 13.4.2015 (Dnro 070/2015). Kaupunginmuseo on osallistunut asemakaavan viranomaisyhteystyöhön sekä ohjannut kaavatyön aikana valmistunutta kartanoalueen rakennushistoriallista selvitystä. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lausunut Museovirasto 16.4.2015 (MV/113/05.02.00/2015).

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Museoviraston lausunnossa todettiin, että kaava-alueella sijaitsevat muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamat historiallisen ajan kiinteät muinaisjäännökset Borgby (Keimby/Keimola) Linna (mj. rek. tunnus 1000001766) ja Linna-Keimby/Keimola (mj. rek. tunnus 1000010744). Mikäli rakentamista suunnitellaan muinaisjäännösalueille, niin tällöin säilyneet muinaisjäännösalueet ja rakenteet on tutkittava arkeologisesti ennen alueille rakentamista.

Osa kaavaan suunnitellun siirtolapuutarhan koillisreunasta osoitettiin kaavan luonnosvaiheessa muinaisjäännösalueelle, minkä takia paikalla suoritettiin arkeologiset koetutkimukset Vantaan kaupunginmuseon toimesta kesällä 2016. Samaan aikaan Museoviraston koekaivausryhmä suoritti koekaivauksen siirtolapuutarhasta itään sijaitsevalla Puutarhurin talon pientalotontilla. Koetutkimusten yhteydessä todettiin, että siirtolapuutarhan koillisreunassa ei ole säilynyt merkkejä muinaisjäännöksistä. Myöskään Puutarhurin talon tontilta ei löytynyt jälkiä muinaisista maakerroksista.

Arkeologisten tutkimusten perusteella muinaismuistorekisterin mj -aluerajausta pienennettiin kaava-alueen pohjoisosassa ja poistettiin ne vanhat aluerajaukset, joilla tehtyjen tutkimusten mukaan ei sijainnut muinaisjäännöksiä. Lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa on otettu asianmukaisesti huomioon tehdyt tarkennukset ja asemakaavan muinaisjäännösrajaukset vastaavat uusia tutkimustulosten mukaisia rajauksia. Muinaismuistolain alainen vanha tielinja Linna-Keimby/Keimola (mj. rek. tunnus 1000010744) on suojeltu kaavassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.

Kaavatyön suunnittelun lähtötietoaineistoksi on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys- ja inventointi (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016) sekä Linnan kartanopuutarhan inventointi (Aalto yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, maisema-arkkitehtuurin koulutusohjelma, 2016). Tehtyjen selvitysten perusteella on kaavaehdotuksessa tunnistettu aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä ominais- ja erityispiirteitä sekä annettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille, raunioille ja Vantaanjokilaakson maisema-alueille yksilölliset suojelumerkinnät ja -määräykset. Koko kaava-alueelle, lukuun ottamatta uutta siirtolapuutarhaa, on lisäksi annettu säilytettävän ympäristön aluesuojelumerkintä sekä korttelialueille määräyksiä uudisrakentamisen sovittamiseksi arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavatyössä on huomioitu kattavasti ja huolella arvokkaan kartanomiljöön vaalimisen tavoitteet sekä mahdollistettu samalla harkittu lisä- ja täydennysrakentaminen.

Vastine:

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vastinetta ei anneta, koska lausunnossa ei ole huomautettavaa kaavaratkaisuun.

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 2
Keimolan omakotiyhdistys

Lausunto:

1) Läpiajoyhteyden rakentaminen Keimolantieltä Riipiläntielle lisää liikennettä Linnan kartanon alueella ja vähentää sen arvoa virkistysalueena.

Omakotiyhdistys vastustaa läpiajoyhteyden rakentamista kaava-alueelle autoliikennettä varten Keimolantieltä Riipiläntielle. Kannatamme autoliikenteen kulkuyhteyttä Riipiläntien suunnasta ja ulkoilureittien rakentamista alueelle. Ne vahvistaisivat alueen asemaa lähivirkistysalueena.

Selostuksen sivulla 36 ja liikennesuunnitelman kartassa tuodaan esille tiesuunnitelma, joka näyttäisi tarkoittavan, että jopa pääasiallinen kulku virkistysalueelle ja siirtolapuutarhaan tapahtuisi Kylänpääntien kautta.

Autoilijoille olisi jo nyt olemassa yhteys Riipiläntieltä Forsbackantietä käyttäen. Tien nykyinen kunto ei riitä tulevaa käyttöä varten, vaan tietä pitäisi kunnostaa, mutta selostuksessa jää hieman avoimeksi, miten tieyhteyttä Riipiläntielle parannettaisiin.

Forsbackantien tiehoitokunta on lausunnossaan tuonut omana kantanaan esille, että siirtolapuutarhaan vievän yhdystien rakentaminen ja hoitovastuu kuuluu kaupungille. Omakotiyhdistys on tästä asiasta täysin samaa mieltä.

Kaava-alueen lähimpien asukkaiden näkemykset käsittäisimme niin, että Forsbackantien puolen asukkaille tieyhteys Riipiläntieltä siirtolapuutarhaan sopisi, kunhan samalla parannetaan tieyhteyttä ja se tulee kaupungin hoitoon. Kylänpääntien puoleisen tieyhteyden rakentamista puolestaan vastustetaan entisellä Aluman-alueella, jossa kevyen liikenteen väylät puuttuvat ja alueella on 23 enimmäkseen lapsiperheisten asumuksia. Aluma asuinalueen Kylänpääntien vastapuolelle on kaavoitettu lisää omakotitontteja. Kylänpääntielle johtavalla Keimolantiellä ei ole myöskään kevyen liikenteen väylää.

Kaupungin tiehoito-osuus on ainakin tähän päivään asti päättynyt Kylänpääntien ja Alumiinikujan risteykseen. Tästä eteenpäin tienkäyttö ja mahdollinen hoito on ollut kartanoalueen tehtävänä ja hyvin vähäisellä käytöllä. Selvityksessä s. 32 syntyy kuva, että tieyhteyden rakentaminen jäisi riippuvaksi kartanon omistajan kanssa tehtävästä sopimuksesta ja kartanon vastuulle. Mahdollisen läpiajon estäminen ja kevyen liikenteen yhteys olisi helpompi ja selkeämpi toteuttaa, mikäli autoliikenne kartanolle kulkisi vain Riipiläntieltä tulevaa Forsbackantietä pitkin ja nykyinen kylänpääntien loppupää kartanolle toteutettaisiin kevyen liikenteen väylänä . Samassa yhteydessä Kylänpääntieltä kartanoalueen reunalta kulkeva metsäpolku voitaisiin parantaa kevyenliikenteen väyläksi uudelle ratsastus/siirtolapuutarha-alueelle. Jos kartanoalueelta halutaan ylläpitää

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

ajotieyhteyttä kylänpääntietä pitkin keimolantielle, on se kartanon alueella selkeästi lukollisesti aidattava läpiajon estämiseksi ennen Forsbackantien risteystä , kuten se on kymmeniä vuosia aikaisemminkin ollut.

2) Alueen ulkoilureittien rakentamisesta

a) Keimolantieltä alkavaa vanhaa Forsbackantietä voidaan erittäin hyvin hyödyntää ulkoilureitin pohjana uudelle alueelle. Tähän alkukohtaan on kaavoitettu ala-asteen koulu ja urheilukenttä. Lisäksi alueen kaavoituksessa on syytä ottaa huomioon mahdollisuudet rakentaa ulkoiluyhteydet etelään Kanniston suuntaan.

b) Ratsastusalueen ja siirtolapuutarha-alueen ympärille toivotaan ulkoilureittejä ja siirtolapuutarhan kohdilta länteen ja myös itään päin Vantaanjoen rannalle. Ulkoilureitti Riipiläntien ja Forsbackantien risteyksestä olisi kaunis ulkoilureitti Vantaanjoen rantaa pitkin siirtolapuutarha-alueelle. Tämä yhteys voitaisiin rakentaa ottaen huomioon Königstedtin kartanon toiveet, siltä osin kuin ne ovat kohtuulliset.

Königstedtin kartanon vaatimukset vaikuttavat ylimitoitetuilta ja muodostavat esteen koko lähivirkistysalueen suunnittelulle. Argumentit tuntuvat erikoisilta, koska poliitikot liikkuvat Suomessa muutoinkin melko avoimesti. Erityisiä kansainvälisiä neuvotteluja varten on aina mahdollista erikseen eristää Vantaanjoen rannan lähimmät ulkoilupolut. Nyt yksittäisten tilaisuuksien turvajärjestelyn verukkeella koetetaan estää lähiulkoilualueen reittien rakentaminen kokonaan.

Vastine:

1. **Läpiajoyhteyden rakentaminen Keimolantieltä Riipiläntielle lisää liikennettä Linnankartanon alueella ja vähentää sen arvoa virkistysalueena**

Asemakaavassa on esitetty liikenteen suuntautuvan Keimolantien suunnasta Vantaan kaupungin katua pitkin ja loppumatkan Vantaan kaupungin mailla kulkevaa yksityistietä pitkin. Siirtolapuutarhan täytyy erikseen sopia Forsbackantien tiekunnan kanssa tien käytöstä mikäli he haluavat kulkea Riipiläntien suunnasta.

Linnankartanon asemakaavamuutos toteutuminen tuo Kylänpääntielle lisää sekä autoliikennettä että jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Kylänpääntie on luokiteltu Vantaan kaupungin museon ylläpitämässä aineistossa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi. Tästä syystä Linnan kartanon kaavamuutokseen liittyen Kylänpääntielle ei suunniteltu merkittäviä muutoksia. Tien luonne maaseutumaisena haluttiin säilyttää. Kaavamuutokseen kuuluvan osuuden parantamistoimenpiteinä on kohtaamispaikkojen rakentaminen tien kapeuden vuoksi ja niiden rakentamisesta vastaa Linnan kartano. Suurimmat muutokset Forbackantiehen on suunniteltu Linnan kartanon maille sijoittuvalle osuudelle ja myös niiden rakentamisesta vastaa Linnan kartano. Kartanon pihapiirin läpi Kylänpääntietä pitkin kulkeva liikenne

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

siirretään asemakaavamuutoksen myötä Forsbackantielle. Koko Forsbackantien kunnostaminen ei ole mahdollista Vantaan kaupungin kustannuksella nykyisessä taloustilanteessa.

2. **a) Alueen ulkoilureittien rakentamisesta**

Linnan kartanon asemakaavassa voidaan esittää ainoastaan kaava-alueen sisällä olevia ulkoilureittiyhteyksiä. Kaava-alueen ulkopuolisia ulkoilureittiyhteyksiä ei ratkaista tämän kaavatyön yhteydessä.

Forsbackantien alkuun on osoitettu Marja-Vantaan osayleiskaavassa PY-alue (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Alueelle ei ole asemakaavoitettu ala-astetta tai urheilukenttää. Mikäli alue myöhemmin asemakaavoitetaan, voidaan tässä yhteydessä ottaa kantaa myös Forsbackantien käyttöön ulkoilureittinä. Tällä hetkellä alueen asemakaavoitus ei kuitenkaan ole ajankohtaista.

Kivistön suuralueelle on laadittu ulkoilureitistön yleissuunnitelma vuonna 2015, jossa on kuvattu ulkoilureitistön tavoitereitit. Lisäksi myös Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit. Sekä ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa sekä Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu reittejä Linna kartanolta etelään Kannistoon. Näitä ulkoilureittiyhteyksiä tarkennetaan asemakaavoituksen yhteydessä.

3. b**) Alueen ulkoilureittien rakentamisesta**

Linnan kartanon asemakaavassa voidaan osoittaa ainoastaan kaava-alueen sisäisiä ulkoilureittejä. Kaava-alueen läpi itä-länsi -suuntaisesti on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Königstedtin kartanon vaatimusten vuoksi ulkoilureitti linjattiin kulkemaan siirtolapuutarhan ja omakotitalotontin eteläpuolitse. Tämä ulkoilureitti toteuttaa asemakaava-alueella Marja-Vantaan yleiskaavassa sekä ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa osoitettua Vantaanjoen suuntaista tavoitteellista ulkoilureittiyhteyttä.

Linnan kartanon asemakaava-alueelle on mahdollista rakentaa myös muita kuin kaavassa merkittyjä ulkoiluireittejä alueen kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvot huomioiden. Königstedtin kartanon käytön muuttuminen tulevaisuudessa voi mahdollistaa ulkoilureittiyhteyden rakentamisen Vantaanjoen rantaan.

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

NRO 3
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto:
Lausuntoa ei saatu.

Vastine:
*

Tarkistukset:
*

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 4
Senaatti-kiinteistöt

Lausunto:
Lausuntoa ei saatu.

Vastine:
*

Tarkistukset:
*

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 5
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Linnan kartanon alueen asemakaavaehdotuksesta (nro 232200) 12.1.2017 mennessä.

Suunnittelualueelta on laadittu asianmukainen kulttuuriympäristöselvitys, jonka perusteella kulttuuriympäristö ja maisema rakennuksineen sekä rakenteineen on pystytty arvottamaan sekä arvioimaan asemakaavan vaikutukset arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Siirtolapuutarhan osalta on erityisen hyvä, että asemakaava ja rakennustapaohje ohjaavat yhtenäiseen rakennustapaan. Asemakaavamuutos huomioi ansiokkaasti maisemallisesti arvokkaan kokonaisuuden sekä rakennussuojelun tavoitteet.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavan toteuttamisen vaikutukset Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen. Vaikutusten arviointia ei voi jättää tehtäväksi rakentamisen yhteydessä, vaan jo kaavaa laadittaessa tulee varmistaa, että kaavan toteuttaminen on mahdollista ilman merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin.

Vantaanjokeen vaikuttavista asioista merkittävimpiä ovat hulevedet. Kaavan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma ja osoittaa kaavassa hulevesien käsittelyn edellyttämät alueet.

Kaava-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttävä luontotyyppi, jossa on muitakin merkittäviä luontoarvoja, joiden perusteella se on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi. Oikea kaavamerkintä alueelle on SL.

Luontoselvityksessä todetut liito-oravan kolopuut lähiympäristöineen ja välttämättömine kulkuyhteyksineen ovat suoraan luonnonsuojelulain 49§:n nojalla suojeltuja. Nämä tulee merkitä kaavaan siten, että merkintä turvaa niiden säilymisen. Kolopuita ja kulkuyhteyksiä on nyt P/s -alueella. Tämä merkintä ei riittävästi turvaa lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja niiden välisiä kulkuyhteyksiä. Kaava-alueen liito-oravatilanne on hyvä tarkistaa myös tuoreesta kaupungin laatimasta selvityksestä.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ensin tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka. Tämä on syytä kirjata kaavaan yleismääräyksenä.

Vastine:

Vaikutukset Vantaanjoen 2000-alueeseen ja hulevesisuunnitelma: Kaavan toteuttamisen mahdollisia vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen on arvioitu Faunatica Oy:n laatimassa asiakirjassa Lausunto Vantaan Linnan kartanon asemakaavaehdotuksen toteuttamisen mahdollisista vaikutuksista Vantaanjoen Natura 2000 –alueeseen (23.2.2017). Asiakirjassa on todettu, että kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Vantaanjoen Natura 2000-alueeseen.

Faunatican laatimassa asiakirjassa todetaan, että Linnan kartanon alueen kaavasuunnitelman toteuttaminen ei merkittävästi muuta Vantaanjoen veden- ja pohjanlaatua, joten hankkeen vaikutusten vuollejokisimpukan menestymiseen voidaan arvioida jäävän vähäisiksi, eikä se heikennä lajin elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lisäksi todetaan, että Linnan kartanon asemakaavan toteuttamisesta ei seuraa sellaisia vaikutuksia, jotka uhkaisivat saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai esiintymistä Vantaanjoella.

Hulevesisuunnitelma: Linnan kartanon asemakaava-alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2017). Hulevesisuunnitelmassa on esitetty, miten alueen hulevedet, harmaat vedet ja jätevedet käsitellään alueella. Kaavakartalle on osoitettu hulevesisuunnitelman mukaiset hulevesien käsittelyalueet.

Luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttävä luontotyyppi: Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) –selvityksessä jalopuumetsikkö on määritelty Luonnonsuojelulain 29§:n kriteerit täyttäväksi luontotyypiksi, joka tulee kaavoittaa suojelualueeksi. Kaavamerkintää on tarkistettu.

Liito-oravat: Liito-oravatilanne Linnan kartanon asemakaava-alueella on tarkistettu selvityksistä Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) ja Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys (Ramboll 2016). Faunatican selvityksessä on osoitettu, että kaava-alueella on mahdollisia liito-oravan kolopuita ja metsäalueita, jotka sopivat hyvin liito-oravalle. Rambollin selvityksessä on todettu, että alueella on liito-oravalle hyvin soveltuvaa elinympäristöä, liikkumisympäristöä sekä liito-oravalle säilytettävä tärkeä yhteys alueen läpi. Liito-oravien kolopuiden ja kulkuyhteyksien säilyttämisen turvaamiseksi liito-oravien suojelumääräyksiä on tarkennettu.

Lepakot: Vantaan Linnan kartanon luontoselvitykset (Faunatica Oy 2015) -selvityksessä on todettu, että kaava-alueelle sijaitsee lepakoiden tärkeää ruokailu-aluetta sekä lepakoiden käyttämää aluetta. Vanhoissa rakennuksissa sijaitsevien lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilyttämisen turvaamiseksi, lepakoiden suojelumääräyksiä on tarkennettu.

Tarkistukset:

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

- Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu kaavamerkinnällä wh (ohjeellinen hulevesialue) ja wr (ohjeellinen hulevesireitti).

- Kaavamääräyksiin on tehty lisäys, että kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.

- Luonnonsuojelualueen ehdotusvaiheen kaavamerkintä sl on muutettu aluemerkinnäksi SL (Luonnonsuojelualue).

- Liito-oravan kolopuut on merkitty suojeltaviksi puuyksilöiksi. Liito-oravien kolopuiden väliset kulkuyhteydet on merkitty kaavakarttaan merkinnällä luo/3: *Alueen osa, jolla sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen.* Lisäksi puuston suojelevaa merkintää on kaavakartalla laajennettu uuden tallirakennuksen rakennusalaan asti.

- Yleismääräyksiin on lisätty AO- ja P- korttelialueille: *Vanhojen rakennusten korjaus- ja mahdollisten purkutöiden yhteydessä on ennen toimenpiteitä tarkistettava, onko rakennus lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikka.*

Tarkistukset ovat luonteeltaan luonnon ympäristön suojelumääräyksiä tarkentavia määräyksiä. Tarkistukset eivät muuta oleellisesti kaavaratkaisua.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

NRO 6
Vantaan Energia Oy /saapunut määräajan jälkeen

Lausunto:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pylväsmuuntamo M232 ja keskijänniteilmajohdot sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköverkon sijainti.

Keskijänniteilmajohdot tullaan kaapeloimaan vuosien 2018 - 2019 aikana. Tätä varten tarvitsemme paikan puistomuuntamolle kaava-alueelta. Ohjeellinen sijainti on esitetty liitteessä 1.

Mikäli sähköverkkoa pitää ennenaikaisesti 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.

Vastine:

Vastinetta ei anneta, koska lausunnossa ei ole huomautettavaa kaavaratkaisuun.

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 7
HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Lausunto:

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella Linnan kartanon alueella, noin 3 kilometrin etäisyydellä Kivistö keskustasta pohjoiseen, Vantaanjoen etelärannalla.

Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa Linnan kartanoympäristöön soveltu lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennuksille, siirtolapuutarha-alueelle sekä pientalotontteja täydentäville asuin-, sauna ja talousrakennuksille. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10 000 k-m2 josta neljäsosa on suojeltavien rakennusten kerrosalaa.
Siirtolapuutarhamökkejä kaava mahdollistaa rakennettavan 60 kappaletta, asuinrakennuksia kaava-alueelle on suunniteltu rakennettavan neljä kappaletta sekä lisäksi kahden pientalotontin täydennysrakentaminen mahdollistetaan.

Alue on yksityisessä omistuksessa ja alueen läpikulku on kiellettyä. Liikenne rajoittuu alueella asuvien liikkumiseen. Lähin joukkoliikenneyhteys on linja 443 ja 443K, joiden pysäkki on Keimolantien ja Kylänpääntien risteyksessä. Myös Riipiläntien ja Forsbackantien risteyksessä on pysäkki, jota käyttävät linjat 444, 445, 446 ja 576.

HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

Vastine:

Vastinetta ei anneta, koska lausunnossa ei ole huomautettavaa kaavaratkaisuun.

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 8
HSY Helsingin seudun Ympäristöpalvelut

Lausunto:

Linnantalo Oy hakee asemakaavaa Linnan kartanon alueelle. Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella rajautuen pohjoisessa Vantaanjokeen ja etelässä Kylänpääntiehen ja Forsbackantiehen. Alue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta pohjoiseen. Asemakaavassa mahdollistetaan Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, majoitus- ja varastorakennuksille, siirtolapuutarha-alueelle ja pientalotonttien täydentämiselle. Pääosa alueesta on palvelurakennusten korttelialuetta (P), lisäksi kartanon pihapiirissä erillispientalojen korttelialuetta (AO), siirtolapuutarhojen korttelialuetta (RP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 10 010 k-m^2.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä kunnallisesta vesi- ja viemäriverkostosta. Nykyiset rakennukset saavat käyttövetensä kaivoista. Mikäli jatkosuunnittelussa alue päädytään kuitenkin liittämään yleiseen vesihuoltoverkostoon, on liitoskohta kiinteistön rajalla Kylänpääntiellä. Lisäksi tulisi esittää uuden yleisen vesihuollon esisuunnitelma ja alustava määrä- ja kustannusarvio sekä varmistaa alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys.

Vastine:

Asemakaava-alueen vesihuolto on suunniteltu toteutettavaksi kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Aluetta ei ole tarkoitus liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

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

VANTAAN KAUPUNKI

Linnan kartano -ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 232200

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
19.4.2017

Kaupunkisuunnittelu / 21.11.2016

Linnan kartano -asemakaavaehdotus nro 232200 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **14.12.2016 – 12.1.2017**. Tänä aikana jätettiin **kaksi (2 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Seitakallio Susanna, Priidel Kristian, Jaamala Sami, Annunen Satu	Linnan kartanon pihapiirin läpi ei saa osoittaa ajoyhteyttä tai kevyen liikenteen reittiä.	Virhe havainnekuvassa korjataan. Kartanon pihapiirin eteläosassa oleva ajoyhteys-kaavamerkintä on muutettu kaavamerkinnäksi h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa)*.
NRO 2 Kerälä Pia	Liikenneturvallisuutta sekä kevyen liikenteen yhteyksiä Aluman omakotitaloalueelta Kivistön keskustaan tulee parantaa.	Ei tarkistuksia asemakaavaan.

NRO 1
Seitakallio Susanna, Priidel Kristian, Jaamala Sami, Annunen Satu

Muistutus:
Muistutus koskien Linnan kartanon asemakaavaa nro 232200

Kaavassa kohdassa viitesuunnittelu kaavaa varten, on merkitty kevytliikenne kulkemaan koko Kylänpääntien osuuden.
Kaava siis näyttää ohjaavan kevyenliikenteen Linnan Kartanon pihassa sijaitsevalle pihaosuudelle, jolla sijaitsee myytyjä kiinteistöjä. Kiinteistöt ovat uusien omistajiensa asumiskäytössä.

Tämä koskee kohteita;
- Navettatyöntekijöiden asuinrakennus
- Voudin asuinrakennus
- Karjanhoitajan asuinrakennus
- Tilanhoitajan asuinrakennus

Vuonna 1962 Toimitsijamiehet ovat päätöksessään tehneet kulun lopettamista puoltavan päätöksen ja Kylänpääntie 30 on julistettu yksityisen kiinteistön piha-alueeksi.Tältä osin vuoden 1962 päätöksessä on kielletty kulku:
jalan, pyörällä, ratsain tai autolla. Rakennukset sijaitsevat tällä osuudella.
Kylänpääntie kulkee tällä osuudella tonttien pihojen halki ja osin myös lähes kiinni rakennusten seinissä.

Kaavassa on merkitty myös uudet tielinjaukset jotka kiertävät haavoittuvaisen piha-alueemme. Nämä tiet mahdollistavat sekä autoliikenteen että kevyenliikenteen kulun kohteesta toiseen. Uusia tielinjoja pitkin pääsee ratsastuskeskuksesta itse Linnan kartanoon että siirtolapuutarha-alueelle.

Näin ollen kevyenliikenteen kulku pihojemme halki on täysin turhaa. Jotta asuminen jatkossakin taataan ostamissamme kiinteistöissä pyydämme että:

Kaavasta poistetaan kevyenliikenteen kulku Ratsastuskeskuksesta Kylänpääntielle päin sekä Voudin asuinrakennuksen kohdalta pihaan päin, kuin myös Navettatyöntekijöiden asuinrakennuksen kohdalta pihaan päin.

Olemme keskustelleet myös Tapio Korpivaaran että Hertta Ahvenaisen kanssa, ja todenneet yhdessä että kaavaan on tältä osin pujahtanut virhe joka tulee korjata.

Vastine:

Muistutuksessa viitataan Linnan kartanonympäristön viitesuunnitelmaan (Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler 2016), joka on tehty kaavoitustyön yhteydessä. Viitesuunnitelmassa kulkuyhteyksiä ei olla eritelty eri käyttötarkoituksiin, vaan kaikki kulkuyhteydet on esitetty samanlaisina. Lisäksi viitesuunnitelmassa on virheellisesti esitetty kevyenliikenteen yhteyden kulkevan Linnan kartanon pihapiirin läpi. Virhe havainnekuvasta korjataan. Viitesuunnitelma ei ole virallinen kaavadokumentti vaan ainoastaan kaavaratkaisua havainnollistava suunnitelma.

Linnan kartanon virallisessa asemakaavakartassa kartanon pihapiiri on rauhoitettu liikenteeltä, eikä pihapiiriin ole osoitettu yleistä ajoyhteyttä tai kevyenliikenteen reittiä. Kartanon pihapiirissä kulkevalle tieosuudelle on osoitettu kaavakartassa ainoastaan huoltoajo h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa)*. Yhteyksiä pihapiiristä uudelle ratsastuskeskukselle ei ole esitetty. Ajoyhteys uudelle ratsastuskeskukselle ja siirtolapuutarha-alueelle on osoitettu uudella tielinjauksella, joka kiertää Linnan kartanon pihapiirin. Kaavatyössä yhtenä tärkeänä tavoitteena onkin ollut rauhoittaa kartanon pihapiiri ja siihen kuuluvien asuinrakennusten ympäristö liikenteeltä.

Jotta varmistetaan, että myös pihapiirin eteläinen osa säilyy rauhoitettuna, karjanhoitajan asuinrakennuksen, Voudin asuinrakennuksen ja luhdin välissä oleva ajoyhteys –kaavamerkintä on muutettu kaavamerkinnäksi h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa)*.

Tarkistukset:

Kartanon pihapiirin eteläosassa oleva ajoyhteys-kaavamerkintä on muutettu kaavamerkinnäksi h (*Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa)*.

NRO 2
Kerälä Pia

Muistutus:

Muistutus nähtävillä olevaan asemakaavaan VD/2592/10.02.04.00/2015, Linnan kartano, asemakaavaehdotus 232200.

Aluman alueen 28 asukasta ovat allekirjoittaneet ja toimittaneet Vantaan kaupungille kuntalaisaloitteen ja vaatimuksen (2.10.2016, VD/8664/00.01.02.02/2016) koskien alueen liikenneturvallisuuden ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksien parantamista. Kaupunki ei ole reagoinut asukkaiden huoleen pyynnöistä huolimatta mitenkään, vaan Vantaa näyttää jatkavan alueen kaavoittamista ja kehittämistä ylimielisesti, kuulematta asukkaiden mielipiteitä.

Alueelta puuttuu täysin kunnolliset ja turvalliset kevyen liikenteen yhteydet Kivistöön. Aloite koskee tällöin myös Linnan kartanon kaavoitusta, joka tulee lisäämään liikennettä Kylänpääntiellä ja Keimolantiellä. Aloite tulee käsitellä ja vastata asukkaille asianmukaisesti.

Aluman alueella on 23 omakotitaloa. Liikenne moninkertaistuu huomattavasti Kylänpääntiellä sekä Keimolantiellä, jos Linnan kartanon alueelle suunniteltu 60 siirtolapuutarhamökin ja 50 hevosen tallin asemakaava toteutuu. Aluman alueelle on saatava kevyen liikenteen kulkuyhteydet kuntoon ennen sitä.

Vastine:

Muistutuksessa nähtävillä olevaan asemakaavaan VD/2592/10.02.04/ 2015, Linnan kartano, asemakaavaehdotus 232200 viitataan alla olevaan aloitteeseen.

Kuntalaisaloite liikenneturvallisuuden ja kevyen liikenteen kulkuyhteyden parantamiseksi Keimolantiellä välillä Kivistö - Aluman asemakaava-alue

VD/8664/00.01.02.02/2016

Kaupunki on vastannut kuntalaisaloitteeseen helmikuussa 2017 seuraavasti.

Kiitos palautteestanne. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan Aluman alue tulee tulevaisuudessa liittymään tiiviisti Kivistön keskusta-alueeseen. Keimolantie välillä Rauhalantie – Hämeenlinnanväylä on sekä asemakaavoittamattomalla alueella että Elyn hallinnoimaa. Vantaan kaupunki on tiedostanut jalankulku ja pyörätien puuttumisen myötä olevan liikenneturvallisuuspuutteen. Olemme nostaneet kyseisen kohteen Elyn kanssa yhteistyössä toteutettavien kohteiden listalle.

Kylänpääntien ja Keimolantien liittymän bussipysäkkien katos- ja suojatietoiveet välitämme Elyyn.

Aluman alueen liikennejärjestelyt on toteutettu nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Linnankartanon asemakaavamuutos toteutuminen tuo Kylänpääntielle lisää sekä autoliikennettä että jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Kylänpääntie on luokiteltu Vantaan kaupungin museon ylläpitämässä aineistossa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi. Tästä syystä Linnan kartanon kaavamuutokseen liittyen Kylänpääntielle ei tehty merkittäviä muutoksia. Tien luonne maaseutumaisena haluttiin säilyttää. Kaavamuutokseen kuuluvan osuuden parantamistoimenpiteinä on kohtaamispaikkojen rakentaminen tien kapeuden vuoksi. Kun Kylänpääntien eteläpuoliselle alueelle tulevaisuudessa laaditaan asemakaavaa, tullaan siinä yhteydessä tarkistamaan Kylänpääntien katualueen tilavaraus sekä mahdollisuus jalankulku- ja pyörätien toteuttamiselle.

Koulureittien turvallisuuden parantamiseen panostetaan jatkuvasti, kuten koulujen lähiympäristön ylityspaikkoihin. Turvallisen koulureitin tunnusmerkkejä ovat mahdollisimman siisti, valaistu, meluton, päästötön ja hoidettu ympäristö.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

12 § Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla / TLA

VD/9452/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/NIS/ET

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 160 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu-, virkistys- ja vesialueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

Kaavan hakija
Bernt Weck

Maanomistus
Alue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa (Bernt Weck). Keravanjoen ranta on kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Sisco Oyj maanomistajan kumppanina ja arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy sekä arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen, Sisco Oyj:n palkkaamina konsultteina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Keravanjoen varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty yleiskaavaan maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaavan muutos
Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Samalla päivitetään Valkoisenlähteentien katualueen jatke vastaamaan kadun jatkeen yleissuunnitelmaa. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5 160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin e=0,25. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena. Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka vastaa alueen yleissuunnitelman luonnosta. Asuinalueen läpi on osoitettu yleinen kävely-yhteys Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse ja paikan päällä, suunnittelija tavattavissa -tapaamisissa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Bernt Weck ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Bernt Weck maksaa muutoskustannukset (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Bernt Weck maksaa muutoskustannukset (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.2.-2.3.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 23.1.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viideltä lausunnonantajalta ja saatiin kolme. HSY toteaa lausunnossaan, että jätevesiviemäri 1200 B on selostuksessa väärässä kohdassa. Samoin vesihuollon esisuunnitelmassa on puutteita.
Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa vaadittiin muinaisjäännösalueen merkitsemistä kaavakartalle.
Uudenmaan ELY-keskus halusi, että liittyminen kulttuuriympäristöön kuvataan tarkemmin, melumääräyksiä muutetaan, pilaantuneita maita koskevaa aluerajausta laajennetaan, maalämpö kielletään ja maanalaisten johtojen status merkitään kaavaan.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta on tarkistettu selostusta, muutettu kaavan melumääräyksiä ja lisätty maalämmön kieltävä määräys. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 160 k-m^2, n. 84 asuntoa), josta pientalojen rakennuspaikkoja (13 kpl).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.4.2017
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 002262

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

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

002262 GAMMELKULLA

JOKINIEMI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa ja tonttijakoa nro 002262. Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee osa korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 62, Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan katu, virkistys- ja vesialueet, kaupunginosassa 62, Jokiniemi)

Tonttijako:

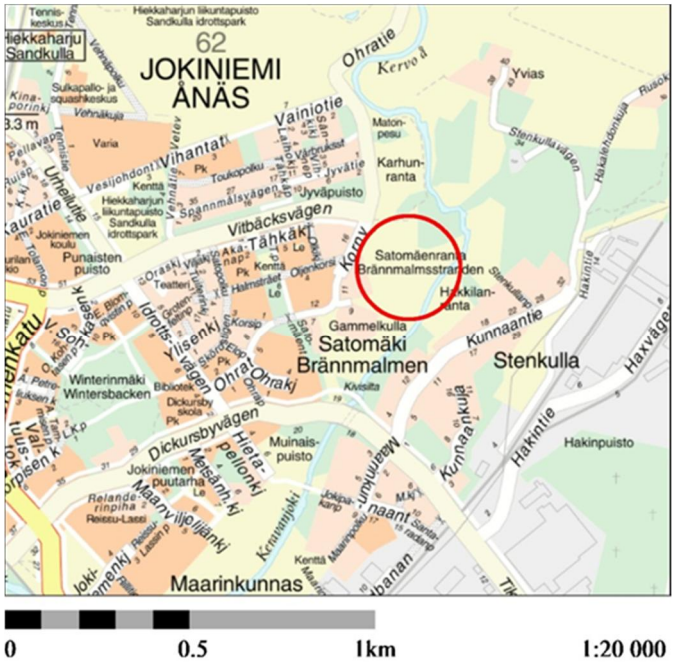
koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin e=0,25. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Minna Koskinen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
sukunimi.etunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 3440

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa, Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014.
- Gammelkullan asemakaavamuutostyö käynnistyi 30.3.2015 työnumerolla 002262.
- Mielipiteet pyydettiin 27.4.2015 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 7 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017, Kaupunginhallitus 23.1.2017
- Nähtävilläolo 1.2.–2.3.2017, ei muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 13
3.4. Asemakaavan tavoitteet 15
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta 15
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 18
4.3 Aluevaraukset 18
4.4 Kaavan vaikutukset 18
4.5 Ympäristön häiriötekijät 21
4.5 Nimistö 23
5. Asemakaavan toteutus 23
6. Kaavatyöhön osallistuneet 23
7. Asemakaavan seurantalomake 25
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 27

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Tärinä- ja runkomeluselvitys (Helimäki Akustikot 28.11.2016)
- Meluselvitys (Helimäki Akustikot 22.11.2016)
- Arkeologisten koekaivausten loppuraportti: Hakkila (Haxböle) autio koetutkimus 2016 (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 17.10.2016)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 30.3.2015)
- Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt (Uudenmaanliitto 2012)
- Valkoisenlähteentien tarveselvitys (Vantaan kaupunki syyskuu 2004)

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamaton puistoalue (VP/P) osittain asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Valkoisenlähteentien katualueen tilavaraus päivitetään vastaamaan kadun yleissuunnitelmaa. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan varataan tila yleiselle jalankulkuyhteydelle.

Asuinrakennusten korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5160 k-m². Alueen tehokkuus on noin e=0,25.

Kaavamuutosalue lounaan suunnasta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu Valkoisenlähteentien ja Ohratien risteyksen kaakkoispuolelle. Alueen lähiympäristö koostuu eriluonteisista, useamman vuosikymmenen aikana rakentuneista asuinalueista ja avoimesta peltomaisemasta.

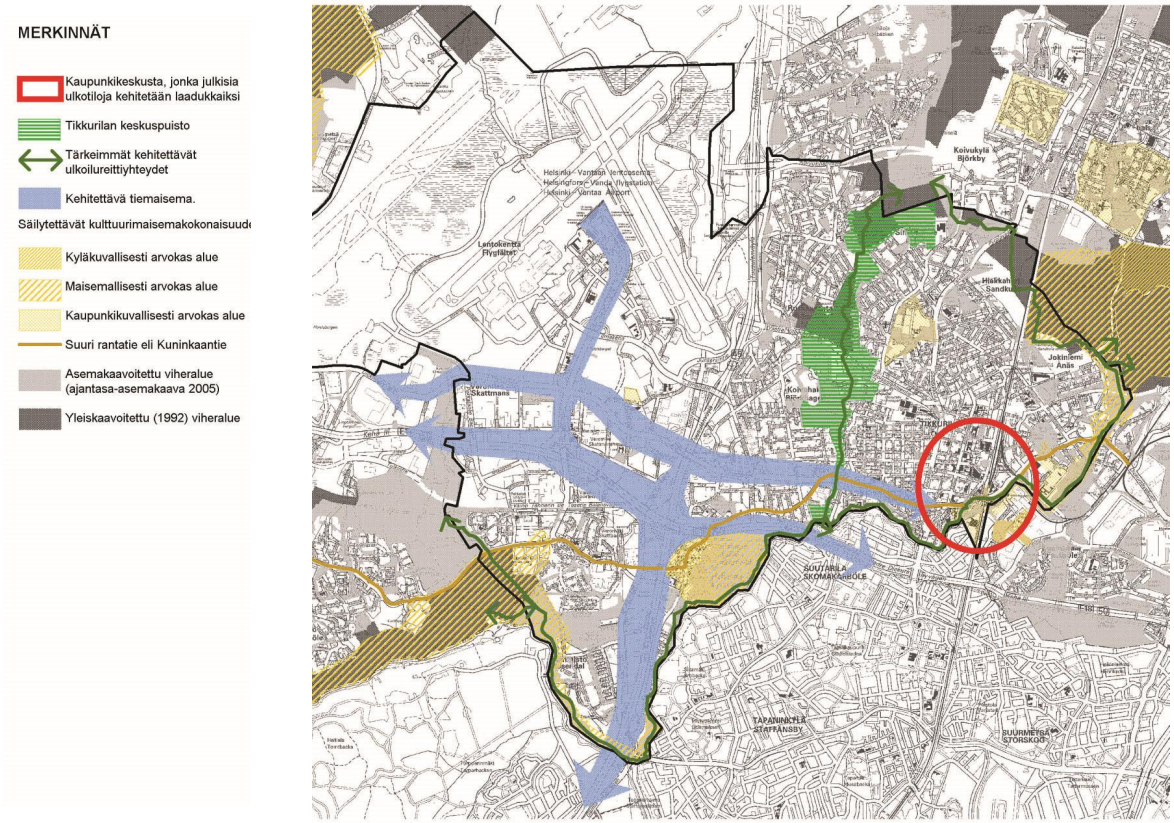
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan itäpuolella, pääradan varrella. Etelässä ja idässä alue sivuaa Keravanjokea, pohjoisessa Rekolanojaa. Hiekkaharjun matala harjuselänne ulottuu Jokiniemen puolelle päättyen Winterinmäeksi kutsuttuun moreenimäkeen. Muuten Jokiniemi on alavaa, maisemallisesti arvokasta Keravanjokilaaksoa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta peltoaluetta. Alue on pohjavesialuetta. Keravanjoki rajaa suunnittelualueen itäpuolta.



Maisemallinen kehityskuva, Laura Muukka2006.

Maaperä ja topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +22,0 ja +17,0 metrin välillä. Maasto on korkeimmillaan Ohratien läheisyydessä ja laskee itään Keravanjoen suuntaan mentäessä.

Alue on pintamaalajikartan mukaan savialuetta. Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 1-7 metriä. Savikerros on ohuimmillaan alueen länsi- ja keskiosassa ja muuttuu paksummaksi mentäessä kohti Keravanjokea. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on ollut heikoimmillaan noin 6-9 kPa. Maanäytteistä tutkittu saven vesipitoisuus vaihtelee välillä 30-110 %. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Alueella tehdyt kairaukset ovat ulottuneet noin 3-17 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Kaavoitettava alue sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavedenpintaa ei ole alueella havainnoitu. Lähialueilla pohjaveden painetaso on ollut lähellä maanpinnan tasoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet suositellaan pohjanvahvistettavaksi. Pohjavedenpinnan taso ja suojaetäisyydet pohjavedenpinnan tasosta on otettava huomioon rakentamisessa. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

Savikerroksen ja maatäyttöjen kokonaisvakavuus Keravanjoen suuntaan tulee olla riittävä. Täytöt on tarvittaessa tehtävä kevennettyinä tai maapohjaa lujitettava. Alustavien laskelmien mukaan maapohjan kokonaisstabiliteetti Keravanjoen suuntaan ei ole (F>1,8) riittävä lisärakentamiselle alle 65 metrin etäisyydellä joen rannasta. Vesiuomien stabiliteetin huomioimista varten on laadittu erillinen ohje "Vesiuomien stabiliteettilaskentaohje, Vantaan kaupunki/ Geotekniikka, 2013".

Ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutuksia suositellaan tutkittavaksi erityisesti tulevan Valkoisenlähteentien lähelle sijoittuvien rakennusten osalta.

Helimäki Akustikot Oy teki tärinä- ja runkomeluselvityksen suunnittelualueella kaavatyön aikana. Selvityksessä on arvioitu tieliikenteen aiheuttamat tärinä- sekä runkomelutasot suunnitteluissa rakennuksissa. Arviointi on suoritettu laskennallisesti. Selvityksen mukaan arvioidut tärinä- ja runkomelutasot täyttävät nykyään asuinrakentamiselle asetetut vaatimukset. Laskennassa on oletettu, että Ohratien ja Valkoisenlähteentien päällysteet ovat hyväkuntoiset. Tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille. (Helimäki Akustikot 28.11.2016)

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä asui vuoden 2016 alussa 5 639 henkeä. Väkiluku on noussut viimeisten kymmenen vuoden aikana noin 1000:lla. Vuonna 2015 Jokiniemen asukasmäärä nousi voimakkaasti, kun uusia asuntoja valmistui keskusrikospoliisin läheisyyteen. Keskusrikospoliisin naapuriin, Metlan alueelle vahvistui vuoden 2016 loppupuolella kaavamuutos, joka mahdollistaa toteutuessaan noin 200 uuden asunnon rakentamisen alueelle. Radan varren kehittyessä, kaupunginosan väkiluku nousee myös tulevina vuosina. Jokiniemen suurin ikäryhmä ovat nuoret aikuiset ja työssäkäyvät (16–64-vuotiaat). Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asuntoja.

Sosiaalinen ympäristö

Jokiniemen kaupunginosan työttömyysaste oli vuonna 2013 noin 11 % - hieman pienempi kuin naapurikaupunginosa Tikkurilassa. Kaupunginosan vuokra-asuntojen osuus kaikista asunnoista oli vuonna 2014 noin 22 %. Tikkurilassa vuokra-asuntojen osuus oli vuonna 2014 noin 30 %. Lapsiperheiden osuus kaikista perheistä oli vuonna 2015 Jokiniemen kaupunginosassa noin 43 %, kymmenen prosenttiyksikköä enemmän kuin Tikkurilan kaupunginosassa.

Palvelut ja työpaikat

Jokiniemen kaupunginosassa oli vuonna 2013 arviolta 2500 työpaikkaa. Työpaikkamäärissä mitattuna suurimmat toimialat kaupunginosassa ovat julkinen hallinto sekä ammatillinen tieteellinen ja tekninen toiminta. Myös koulutuksen toimiala on merkittävä työnantaja Jokiniemessä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Jokiniemen rakennetun ympäristön reunamille. Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat pääradan varrelle, juna-asemien lähistöille. Tikkurilan asemalle suunnittelualueelta on noin 1,5 kilometrin matka ja Hiekkaharjun asemalle reilu kilometri.

Suunnittelualueen kaupunkikuva on ajallisesti rikas. Maaseudun perinteikäs kulttuurimaisema, luonnon muotoja myötäilevä vanha tiestö, 1950-luvun omakotitaloalue, 1960-luvun Satomäen kerrostaloalue ja 1970–80-lukujen tehokas rationalismi ovat kaikki osa lähialueen kaupunkikuvaa. Kohokohdaksi suunnittelualueen lähimaisemassa nousee edelleen Gammelkullan vanha asuinkukkula, joka on löydettävissä jo vuoden 1872 Senaatin kartoista.

1970–80-lukujen rakentaminen muutti Jokiniemen kaupunkikuvaa merkittävästi, kun vanhoja rakennuspaikkoja ympäröivät avoimet peltoalueet täydennysrakennettiin tehokkaasti kerrostaloin. Täydennysrakentamisen yhteydessä syntynyt kaupunginosan uusi suoraviivainen ja laajamittakaavainen tiestö muutti kaupunginosan kaupunkikuvaa. Suunnittelualueen pohjoispuolitse suunniteltu Valkoisenlähteentien jatke tulee rakentuessaan edelleen rikkomaan yhtenäistä peltomaisemaa ja heikentämään vanhemman tiestön asemaa alueen kaupunkikuvassa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa Hanabölen kylämaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokkaaksi arvioitua kulttuuriympäristöä. Hanabölen kylämaisema avoimine peltoineen on syntynyt Keravanjoen varteen. Jo 1500-luvulla tunnetussa kylässä on säilynyt paljon rakennuskantaa 1700-luvulta. Yhdessä vanhan tiestön, joen ja ympäröivän peltomaiseman kanssa se muodostaa yhä melko yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan liitto 2012) Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä myöhempi rakentaminen ja ympäristön muuttuminen on tuhonnut vanhan tiestön (nyk. Ohratien) luonnetta. Valkoisenlähteentien pohjoispuolella vanha tiestö (nyk. Ohratie), Keravanjoki ja ympäröivät pellot muodostavat edelleen yhtenäisen ja hyvin säilyneen kulttuurimaiseman.

Jokiniemen alueella on yhteensä noin 50 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaava-alueella kulkee Ohratien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2 - merkittävä rakennusperintökohde. Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu potentiaalinen rakennusperintökohde: 1970-luvulla rakennettu HOAS:n pienkerrostaloalue (luokitustunnus K) ja merkittävä rakennusperintökohde: Gammelkullan navetta (luokitustunnus R2). Navetan valmistumisaika ei ole tiedossa. HOAS:n pienkerrostaloalueen arvottaminen on kesken. (Vantaan kaupunginmuseo)

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamasta kivikautisesta asuinpaikasta Satomäki (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010052). Tämän johdosta suunnittelualueella toteutettiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Koetutkimuksen tekivät Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy lokakuussa 2016. Tutkimuksessa ei havaittu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä. Koetutkimuksissa saatiin kuitenkin merkkejä liittyen alueen nuorempaan ihmistoimintaan. Irtolöytöinä löydettiin 1800–1900-luvuille ajoittuvia historiallisen ajan asuinpaikkalöytöjä. Löydöt käsittivät pääasiassa tiilenkappaleita, fajanssia, posliinia, metalliesineiden katkelmia, palamatonta luuta ja lasia. Vanhan Gammelkullan tonttikumpareen koillispuolella oleva kivikautinen asuinpaikka jäi tutkimatta. Tutkimatta jäänyt asuinpaikka rajattiin pois kaavamuutosalueesta. Tutkimaton kivikautinen asuinpaikka sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueelle.

Virkistys

Keravanjoen rantojen virkistysalueet ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Satomäenrannan ja Karhunrannan lähivirkistysalueiden yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Suunnitteilla on kehittää virkistysalueita siten, että alueen kulttuurihistoriallisia, maisemallisia ja luontoarvoja säilytetään ja samalla luodaan uutta toiminnallisesti ja esteettisesti monipuolista ja korkeatasoista ympäristöä. Suunnittelun tavoitteena on kattavan ja yhtenäisen, valaistun ja talvikunnossa pidettävän ulkoilureitistön luominen. Alueelle tutkitaan mm. ulkoliikuntapaikan ja laiturin rakentamista. Karhunrannassa sijaitseva 2000-luvun alussa rakennettu matonpesupaikka tulee säilymään.

Liikenne

Asemakaava-alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen kaakkoispuolella. Valkoisenlähteentie on länteen, Tikkurilaan jatkuva alueellinen kokoojakatu. Ohratie jatkuu pohjoiseen kokoojakatuna muuttuen pian maantieksi, josta on yhteys Rekolaan sekä Koivukylänväylälle ja edelleen Lahdenväylälle. Risteyksestä etelään Ohratie jatkuu päättyvänä tonttikatuna, jolla pysäköinti on osin rajoittamatonta. Valkoisenlähteentien liikennemäärä vuonna 2015 oli 7694 ajoneuvoa/arkivuorokausi ja Ohratien vastaava luku 4668.

Lähimmät linja-autojen pysäkit sijaitsevat 300m päässä Valkoisenlähteentiellä, joilta yhteydet Helsingin Rautatientorille ja Vantaan Päiväkumpuun, Tikkurilaan, Korsoon sekä Mikkolaan.

Parhaat kevyen liikenteen yhteydet vievät länteen Tikkurilaan päin Valkoisenlähteentietä sekä kevyen liikenteen katua, Oljenkortta pitkin läheiselle hiekkakentälle ja leikkipuistoon. Ohratiellä ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Katu on autoliikenteeltä katkaistu, mutta sitä pitkin on kävely ja pyöräily mahdollista etelään Tikkurilantielle, joka jatkuu edelleen Hakkilaan ja Kuninkaalan Porttipuiston kaupallisten palveluiden suuntaan.

Vesihuolto

Keravanjoesta on tehty tulvamallinnus. Keravanjoen tulvaraja sijoittuu likimain 18 metrin korkeudelle (toistumisaika 250 vuoden välein).
Kaava-alueen länsireunalla Ohratiellä on vuonna 1976 rakennettu vesihuoltoverkosto ja itäreunalla vuonna 1966 rakennettu jäteveden runkoviemäri.

Vedenjakelu

Ohratiellä on rakennettuna DN300 vesijohto.

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.

Jätevesiviemäröinti

Ohratiellä on rakennettuna DN250 jätevesiviemäri, joka johtaa jätevedet kaava-alueen itäreunalla kulkevaan Keravanjoen varren DN1200 runkoviemäriin. Runkoviemärissä vedet johdetaan Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueelle satavat vedet imeytyvät maahan tai johtuvat pelto-ojia pitkin Keravanjokeen. Ohratien varrella vedet johtuvat katuojassa Karhunrannanojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen. Ohratiellä on myös rakennettu DN800 hulevesiviemäri, josta vedet johtuvat Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Oljenkorren ja Ohratien katualueella.

Sähköverkko

Pienjännitemaakaapeleita ja muuta sähköverkkoa on Ohratien, Oljenkorren ja Valkoisenlähteentien katualueella.

Muut maanalaiset johtoverkot

Kaava-alueen läpi kulkee maakaasuputki.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenne- ja lentomelu

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle "muut alueet". Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 28$ dB.

Vuonna 2011 tehdyn meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu päivällä pääosin 45–55 dB:n tieliikennemelu. Pieneen osaan suunnittelualueen luoteiskulmaa kohdistuu 55–60 dB:n tieliikennemelu. (Vantaan karttapalvelu) Valkoisenlähteentietä on suunniteltu jatkettavaksi itään suunnittelualueen pohjoispuolitse yli Keravanjoen. Tien jatkeen rakennettua, tieliikenteen aiheut-

tamat melutasot nousevat, mikä tulee huomioida asuinrakennusten suunnittelussa ja sijoittelussa. Vantaan karttapalvelun tiemeluennuste 2030 -kartassa Valkoisenlähteentien jatkeen varrella suunnittelualueelle kohdistuu yli 65 dB:n tieliikennemelu. Vantaan rakennusjärjestyksen (2011) mukaan tällöin tarvitaan erillinen liikennemeluselvitys.

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Valkoisenlähteentien jatkeen rakennettua, suunnittelualueen pohjoissivu sijoittuu lähelle vilkasliikenteistä katua. Valkoisenlähteentien tarveselvityksen mukaan osuudella Ohratie - Vanha Porvoontie liikennekuormitus tulee olemaan keskimäärin 11 000 - 11 700 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Suositusetäisyys kadun ja uusien asuinrakennusten välille on tällöin 20–40 metriä.

Pilaantuneet maat

Alueella ei ole Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tiedossa olevia pilaantuneita maita tai riskikohteita. Alue on myös melko kaukana Grönbergin lyijylaskeuma-alueesta, mutta kaavamuutosalueen pintamaiden lyijypitoisuudet on syytä tarkistaa. Todennäköisesti pitoisuudet ovat alhaisia, sillä etäisyyttä lyijysulattoon on melko paljon ja alue on vanhaa peltoa, jolloin maata on muokattu vuosittain ja siten mahdolliset lyijypitoisuudet ovat sekoittuneet pintamaasta alempiin maamassoihin (ympäristötarkastaja Pyry Lundén, Ympäristökeskus).

Seveso-laitokset

Suunnittelualue ei sijoitu turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) valvomien laitosten konsultointivyöhykkeelle. Laitosten ja niiden konsultointivyöhykkeiden tarkastelussa on käytetty Tukesin 25.4.2016 laatimaa listausta kyseisistä laitoksista.

Tärinä- ja runkomelu

Tieliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomelutasoja suunniteltuissa rakennuksissa on arvioitu kaavatyön aikana (katso kohta Rakennettavuus maaperän suhteen). Arvioinnin mukaan tieliikenteen aiheuttama värähtely ei aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille.

Aasianrunkojäärän esiintymä

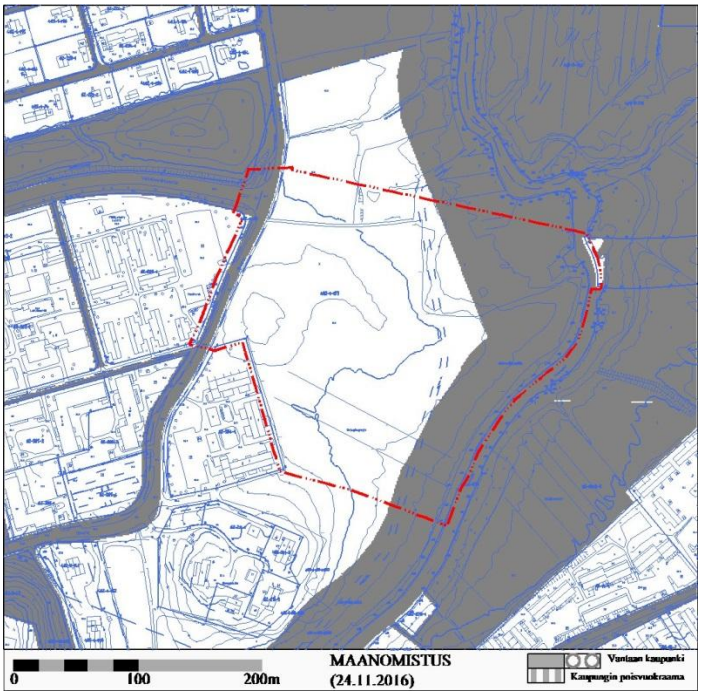
Vantaan Kuninkaanmäen ja Itä-Hakkilan alueella on Elintarvikevirasto Eviran tarkastuksissa ja tutkimuksissa todettu aasianrunkojääräesiintymä 26.10.2015. Aasianrunkojäärä on vaaralliseksi luokiteltu kasvintuhooja, jota voi esiintyä monilla lehtipuu ja -pensaslajeilla ja se aiheuttaa merkittävää uhkaa metsille ja viheralueille. Euroopan komissio on määrännyt jäsenvaltioita tekemään toimenpiteitä aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi. Evira teki 1.3.2016 päätöksen rajatun alueen perustamisesta aasianrunkojäärän leviämisen estämiseksi ja hävittämiseksi. Päätös on voimassa 31.12.2020 asti.

Suunnittelualue sijoittuu löydetyn aasianrunkojääräesiintymän puskurivyöhykkeelle. Puskurivyöhyke on osa Eviran perustamaa rajattua aluetta ja sitä koskee seuraavat kiellot ja rajoitukset: puskurivyöhykkeeltä voi siirtää tiettyjä kasvi- ja puulajeja tai puisia pakkausmateriaaleja puskurivyöhykkeen ulkopuolelle vain komission päätöksen (EU) 2015/893 mukaisin ehdoin. Ehtojen täyttyminen todennetaan Eviran tekemin tarkastuksin.

Tietyillä kasvi- ja puulajeilla tarkoitetaan seuraavien sukujen lehtipuita ja pensaita, ja niistä peräisin olevaa puutavaraa: Acer (vaahtera), Aesculus (hevoskastanja), Ainus (lepät), Betula (koivut), Carpinus (valkopyökit), Cercidiphyllum (kasturat), Corylus (pähkinäpensaat), Fagus (pyökit), Fraxinus (saarnet), Koel-reuteria (rakkopuut), Platanus (plataanit), Populus (haavat), Salix (pajut), Tilia (lehmukset) ja Ulmus (jalavat).

Lisätietoa Eviran päätöksestä ja rajattua aluetta koskevista määräyksistä löytyy Eviran internet-sivuilta.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on yksityisessä ja kaupungin maanomistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

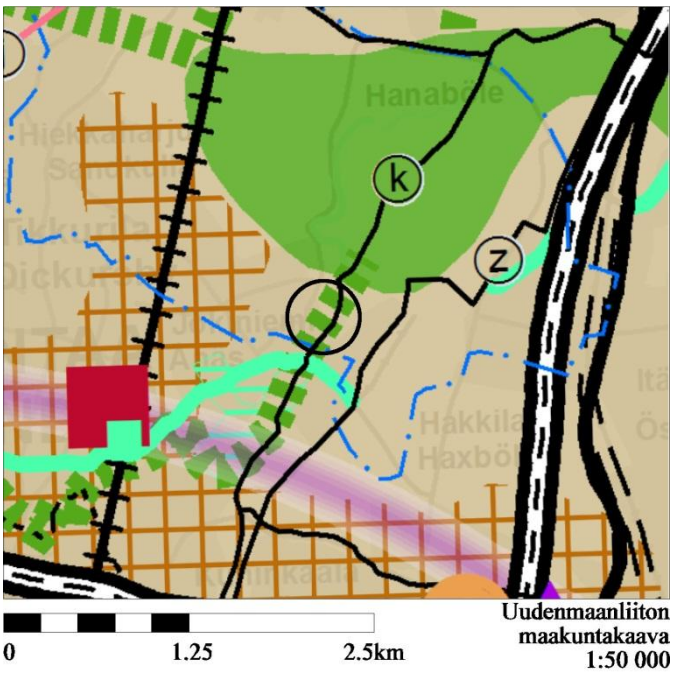
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 kohdassa 4.

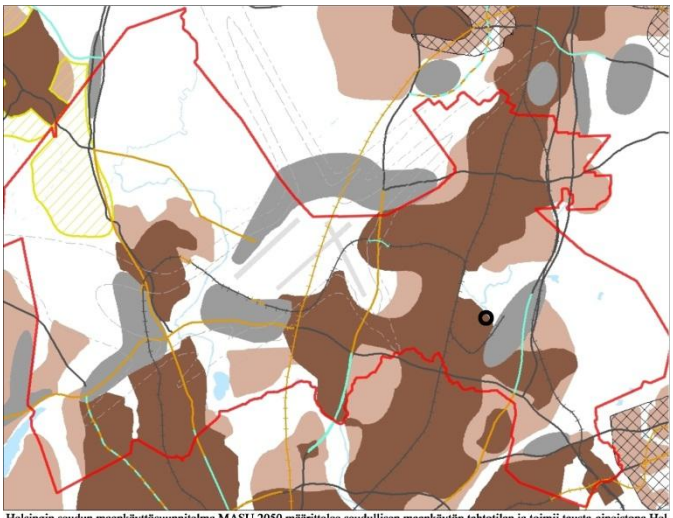
Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen lähistöllä kulkee maakaasun runkoputki, merkintä (k). Merkintään liittyy MRL 33§:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset.

Alueelle on merkitty viheryhteystarve. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

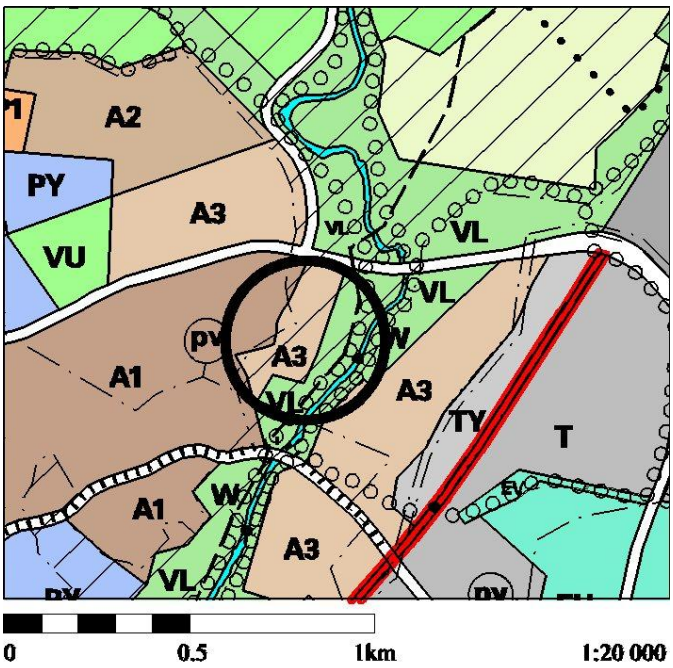
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

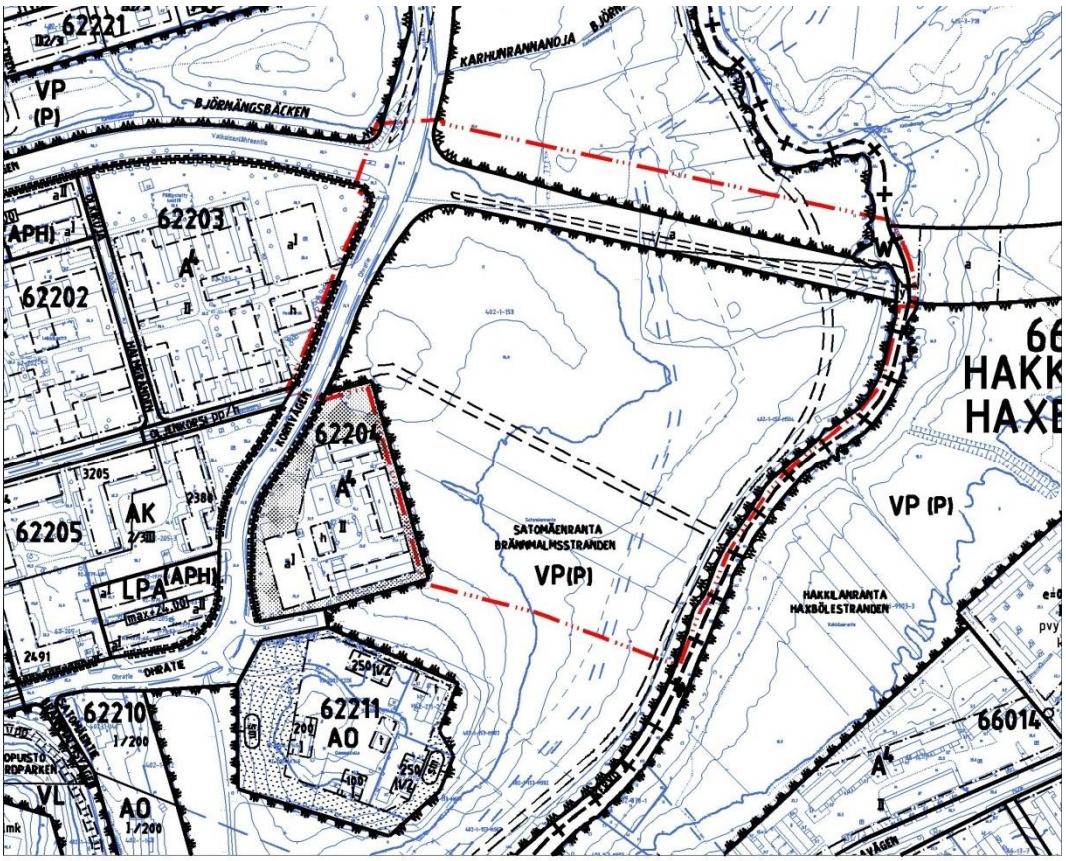
Yleiskaava



Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueelle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavamuutosalueen itäpuolen lähivirkistysalueelle (VL), Keravanjoen varteen on yleiskaavaan merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi: ”Arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava.” Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavat nro 000103 (Satomäki) ja nro 620200 (Jyvätie). Asemakaava nro 000103 (Satomäki) on vahvistunut kaupunginvaltuuston päätöksellä 20.11.1978. Asemakaava nro 620200 (Jyvätie) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 12.5.1978. Kaavamuutos-alue on osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueeksi (P). Alueen pohjoisreunalla on tilavaraus Valkoisenlähteentien jatkeelle. Keravanjoen läheisyyteen ja Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan on osoitettu ohjeellinen kävely- ja pyöräilyreitti.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002262 ja kaavoitus tuli vireille 30.3.2015.

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

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

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.3.2015. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 27.4.2015 mennessä jätettiin 7 kirjallista mielipidettä. Kirjalliset mielipiteet antoivat Gasum Oy, Museovirasto, lähialueen asukas, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu ja Vantaan kaupunginmuseo. Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittaja tavattavissa suunnittelualueella tapaaminen 21.4.2015. Tapaamisessa oli kolme asukasta paikalla.

Gasum Oy

Kaava-alueen läpi kulkee Gasumin maakaasuputki (DN400). Maakaasuputken suojaetäisyysvaatimus rakennuksiin on 16 metriä (kerrostalot ja vastaavat) tai 8 metriä (pientalot). Maakaasuputken päälle ei voi rakentaa mitään ja maakaasuputkilinjalla pitää olla näköyhteys. Katujen risteämät pitää tehdä mahdollisimman kohtisuoraksi (jyrkempi kuin 45 astetta).

Museovirasto

Suunnittelualueella sijaitsee osa muinaismuistolain(295/1963) rauhoittamasta kivikautisesta asuinpaikaista Satomäki (mj.rek. nro 92010052). Kaavamuutosalueella tulee toteuttaa arkeologinen tarkkuusinventointi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. HSL pitää alueen täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. HSL toteaa, että kaava-alueeseen sisältyvä Valkoisenlähteentien jatkeen varaus tulee säilyttää. Valkoisenlähteentielle tulee myös tehdä pysäkkivaraus Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteyksen jälkeiselle osuudelle. HSL toivoo mahdollisuutta kannanoton esittämiseen kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu vuonna 1966 rakennettu luoteesta kaakkoon laskeva runkoviemäri (jv 1200 B). Kaavaan on määritettävä viemäriä varten n. 12 metrin leveä johtokuja. Uudet vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. Suunnitelma tulee tarkastuttaa HSY:lla.

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan kaavamuutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys. Meluntorjunta on hoidettava tontilla. Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon myös liikenteen aiheuttamat päästöt (pakokaasut, katupöly).

Vantaan kaupunginmuseo

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita ja muinaisjäännöksiä. Alueella on lisäksi maisemallisia arvoja; se on arvioitu Vantaan yleiskaavassa (2009) maisemallisesti arvokkaaksi. Alue kuuluu mukaan Hanaböle kylämaisema -rajaukseen Uudenmaan 4.vaiheen maakuntakaavan selvityksessä (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt, uudenmaanliiton julkaisuja 2012). Kaava-alueella kulkee Ohratien ja Vanhan Rekolantien välinen tielinjaus, joka on Vantaan kaupungin rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella R2. Vanhan tien linjaus ja luonne tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa ja sen suojeluperusteita ja mahdollista suojelumerkintää tulee punnita kaavatyön yhteydessä. Muita rakennusperintökohteita ei kaava-alueelle osu, mutta sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee niin moderneja kuin vanhoja rakennusperintökohteita.

Lähialueen asukasmielipiteet

Lähialueen asukkaat olivat huolissaan suunnitelman ahtaudesta, uudisrakennusten paljoudesta, asuntotyyppien yksitoikkoisuudesta, Valkoisenlähteentien jatkeen melusuojauksesta sekä Keravanjoen rannan virkistyskäytöstä ja reiteistä. Keravanjoen tulviminen ja maaperän perustettavuus pyydettiin ottamaan huomioon.

Asukkaat toivovat rakennuksiin lisää variaatiota, parempia yhteyksiä jokirantaan ja joen yli, uimapaikkaa jokirantaan ja meluntorjuntaa, joka olisi mahdollisimman luonnollinen: esimerkiksi maaston muodoin ja kasvillisuudella hoidettu.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.2.–2.3.2017 eikä siitä jätetty yhtään muistutusta. Lausunnot pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta, Gasum Oy:ltä, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta ja HSY:ltä.

HSY toteaa lausunnossaan, että jätevesiviemäri 1200 B on selostuksessa väärässä kohdassa. Samoin vesihuollon esisuunnitelmassa on puutteita. Selostusta on päivitetty lausunnon mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa vaadittiin muinaisjäännösalueen merkitsemistä kaavakartalle. Kaava-alue sivuaa muinaisjäännösaluetta, mutta jää kuitenkin kokonaan sen ulkopuolelle.

Uudenmaan ELY-keskus halusi, että liittyminen kulttuuriympäristöön kuvataan tarkemmin, melumääräyksiä muutetaan, pilaantuneita maita koskevaa aluerajausta laajennetaan, maalämpö kielletään ja maanalaisten johtojen status merkitään kaavaan. Uudenmaan liitto ilmoitti, että se ei lausu kaavasta.

Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja tarkistusesityksissä. Lausuntojen perusteella on tarkennettu selostusta, muutettu kaavan melumääräyksiä ja lisätty maalämmön kieltävä määräys. Muutokset eivät ole oleellisia, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- 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 VALINTA

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisuun sisältyvän täydennysrakentamisen idea

Kaavaratkaisu mahdollistaa yhtiömuotoisen pientalorakentamisen alueelle. Alueella on yhteensä viisi tonttia, joista kolme sijoittuu alueen keskiosan ajoväylien yläpuolelle ja kaksi eteläpuolelle. Valkoisenlähteentien jatkeen eteläpuolelle on jätetty tilaa pienhiukkaspäästöjen huomioimiseksi. Tämä tila muodostaa luonnollisen sijoituspaikan osalle alueen tarvitsemista pysäköintipaikoista. Alueen eteläosan pysäköinti on sijoitettu ajoväylien varrelle kadunvarsipysäköinnin tapaan. Alueelle ajetaan Ohratien puolelta. Keskiosaan sijoittuvien ajoväylien viereen on varattu tila yleiselle jalankululle. Tämä yhteys yhdistää Oljenkorren kevyenliikenteen väylän Satomäenrantaan tulevaisuudessa rakentuville ulkoilureiteille.

Asuinrakennusten korttelialueen kokoa ja muotoa määriteltäessä on huomioitu muun muassa maakaasuputken sijainti, vanhan asuinpaikan, Gammelkullan säilyminen suurmaiseman kohokoh-

tana, yleiskaavan A3-alueen raja, Keravanjoen tulvaraja ja maaperän rakennettavuus. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat kaksi suurkorttelia alueelle. Suurkortteleiden keskelle on varattu tilaa tonttien yhteisille leikki- ja oleskelualueille. Rakennukset suuntautuvat pääosin kaakon ja etelän suuntaan. Luoteiskulmaan sijoittuvat rakennukset suuntautuvat itään suojatakseen rakennusten itäpuolelle jäävää leikki- ja oleskelualuetta tieliikenteen melulta. Alueen itäreunan rakennukset on sijoiteltu siten, että ne muodostavat selkeän reunan asuinalueen ja virkistysalueen välille ja että asunnoista avautuu näkymiä Keravanjoen ja avoimena säilytettävän virkistysalueen suuntaan. Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia. Kaksikerroksisuudella on tavoiteltu tehokasta ja pistemäistä rakeisuutta, joka jättää tilaa alueen yhteispihoille ja vehreydelle.

Kaavamuutosalue luoteesta katsottuna, arkkitehti Jorma Toivonen

Mielipiteiden huomioiminen kaavaratkaisussa

Maakaasuputken sijainti on huomioitu asuinrakennusten sijoittelussa. Maakaasuputken sijainti on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 16 metriä. Suunnittelualueen koilliskulmaan sijoittuva viemäri on merkitty kaavakartalle putkirasitemerkinnällä, jonka kokonaisleveys on 12 metriä. Meluselvitys on tehty ja tieliikenteen aiheuttamat päästöt ja melun torjunta on huomioitu rakennusten ja meluesteiden sijoittelussa ja julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksissa. Valkoisenlähteen tien jatkeelta on varattu tila linja-autopysäkille, leventämällä katualuetta asuinrakennusten korttelialueen suuntaan. Valkoisenlähteentien jatketta on levennetty myös pohjoisen suuntaan siten, että katualueen leveys vastaa kadun yleissuunnitelmaa.

Osa alueen pysäköinnistä on sijoitettu keskitetysti ja osa kadunvarsipysäköinnin tapaisesti ajoväylien varrelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn havainnekuvaan verrattuna alueen rakentamista on väljennetty ja asuntotyyppejä on lisätty. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan on varattu tila yleiselle jalankululle.

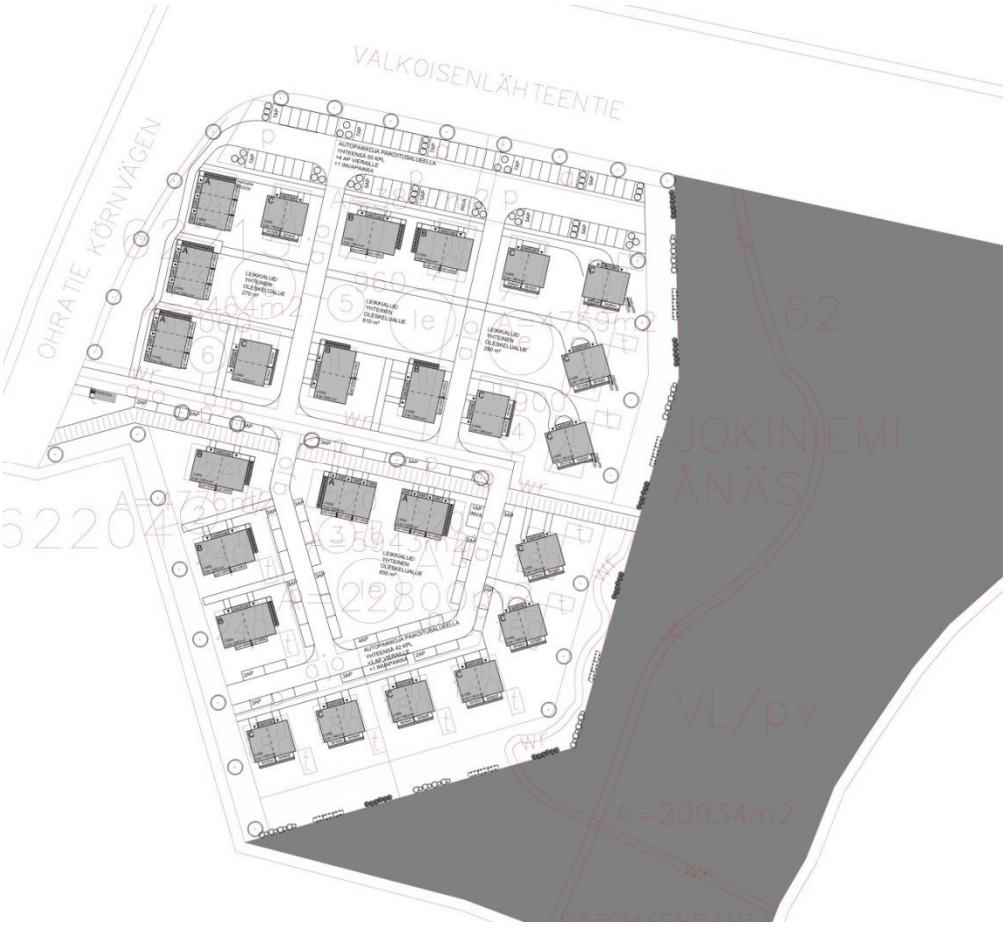
Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan Ohratien historiallisten arvojen katsottiin vähentyneen myöhemmän rakentamisen yhteydessä siinä määrin, ettei suojelumerkintää kaavamuutosalueen Ohratie-osuudelle ollut mielekästä merkitä.

Kaavamuutosalueella tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi. Vantaan kaupunginmuseo on hyväksynyt inventointiraportin ja antanut lausunnon, että raportissa esitetyt löydökset ovat niin nuoria, ettei niitä ole tarpeen huomioida kaavamuutoksessa.

Kaavaratkaisun valinnan perusteet

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Uudisrakennusten sijoittelussa on huomioitu olemassa olevan kaupunki- ja maisemaku-

van ominaispiirteet. Kevyenliikenteen yhteyden rakentuminen Oljenkorrelta Satomäenrantaan ja Keravanjoen varrelle on turvattu. Alueen sosiaalinen ympäristö on huomioitu edellyttämällä, että alueelle rakentuu sekä vuokra- että omistusasumista ja monipuolinen asuntojakauma. Alueen ympäristöhäiriöt on huomioitu kaavaratkaisussa. Valkoisenlähteentien tuleva jatke tulee rakentuessaan katkaisemaan maaseudun arvokkaan kulttuurimaiseman ja on osaltaan perusteena kaavamuutosalueen täydennysrakentamiselle.



asemapiirros, arkkitehti Jorma Toivonen

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue osittain asuinkäyttöön. Keravanjoen läheisyydessä nykyinen puistoalue säilyy virkistyskäytössä, mutta muuttuu kaavamerkinnältään lähivirkistysalueeksi, VL. Asuinalueen merkinnäksi tulee asuinrakennusten korttelialue, A.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 5,68 ha ja kokonaisrakennusoikeus 5160 k-m². Alueelle tulee arviolta 100-150 asukasta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)
2,58 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 5160 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,23.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- § erillispientalot ja paritalot 1,5 autopaikka / asunto
- § luhtitalot 1 autopaikka / asunto + 10 % vieraspysäköintiin

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja uusiutuvan energian käyttö on mahdollistettu.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuintalojen korttelialue mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina. Rakennukset tulee tehdä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja niiden tulee olla massoittelultaan selkeitä, kappalemaisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuvärityksen tulee vaihdella siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kaupunkikuva. Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkymiä avoimeen maisemaan. Tonteille ajo tapahtuu Ohratieltä korttelin sisäisinä ajoyhteyksinä.

4.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Keravanjoen varsi on merkitty kaavaan lähivirkistysalueeksi. Alueen yleissuunnittelu on parhaillaan käynnissä. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka noudattaa yleissuunnitelman luonnosta. Lähivirkistysalueen läpi kulkevat kaasuputken ja viemärin putkirasitteet. Lähivirkistysalue on osittain kaupungin maanomistuksessa. Kaavamuutoksen myötä alue siirtyy kokonaisuudessaan kaupungin maanomistukseen. Ohratieltä ja Oljenkorrelta on asuinrakennusten korttelialueen läpi yhteys lähivirkistysalueelle. Alue on pohjavesialuetta. Nykyisen avo-ojan paikalle on osoitettu ohjeellinen hulevesireitti.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

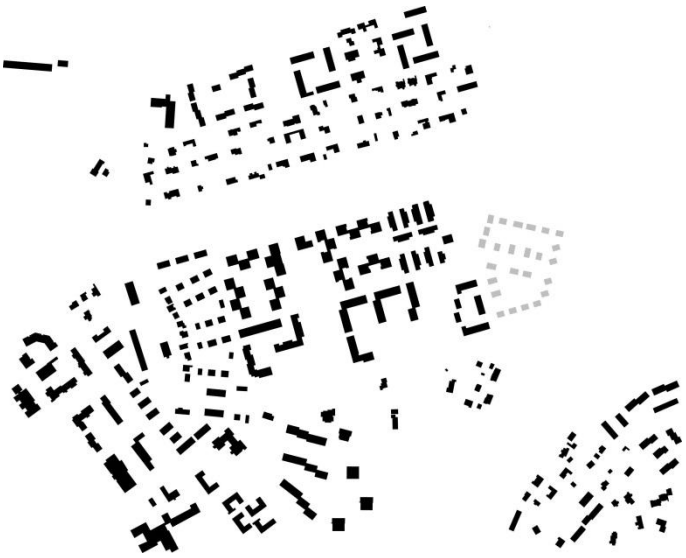
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Jokiniemen kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asukkaita tulee arviolta noin 100-150. Asuntorakentamisen tuotantomuotoihin tulee asemakaavamuutokseen liittyvissä sopimuksissa rajoitteita. Osa asuinrakentamisen kokonaismäärästä tulee olla omistusasumista ja osa ARA-tuotantoa.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Kaavamuutos parantaa alueen kävelyyhteyksiä ja turvaa Keravanjoen varren ulkoilureitistön rakentumista. Toisaalta kaavamuutoksen myötä peltomaiseman osuus kaupunkikuvassa pienenee.

Suunnitellun Valkoisenlähteentien jatkeen rakennuttua alueen kaupunkikuva muuttuu joka tapauksessa huomattavasti. Valkoisenlähteentien jatkeen eteläpuolinen osa ei enää luontevasti liity pohjoisempiin Hanabölen peltoihin. Irralliseksi jäävä peltoalue on luonteva täydennysrakentaa osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Asuminen

Kaava-alueelle on tulossa 13 paritaloa ja 12 luhtitaloa, joista viiteen on tulossa yksiöitä (6 kpl/talo) ja seitsemään kolmioita (4 kpl/talo). Paritalojen asunnoissa on 4 huonetta ja keittiö. Yhteensä 84 asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei lisää alueen työpaikkoja tai palveluja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Jokiniemen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta hieman, mutta Jokiniemen nykyisten palveluiden kapasiteetti riittää kattamaan uusien asukkaiden tarpeet. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Kaavaratkaisu on edullinen, koska uutta katua tai muuta kunnallistekniikkaa ei juurikaan tarvitse rakentaa.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 1,3 miljoonaa euroa. Maanomistaja myös luovuttaa kaupungille yleisiä katu- ja viheralueita.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin paritaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Asuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Osa nykyisestä, vuokraviljelykäytössä olevasta puistoalueesta muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Osa säilytetään yleisenä virkistysalueena. Lähialueen nykyisten asukkaiden pääsy uuden asuinalueen läpi Keravanjoen varren virkistysalueille on turvattu. Asuinalueen suunnittelussa on huomioitu, että alueella jää runsaasti tilaa vehreydelle ja istutuksille. Väestön määrän kasvun myötä alueen rakennettujen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuus paranevat. Maakuntakaavaan merkityn viheryhteystarpeen rakentuminen joenrantaan on turvattu. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Virkistysalueen koon pienentyessä, alueen hyödyntämismahdollisuudet vuokraviljelykäyttöön pienenevät. Alue on kuitenkin tarkoitus säilyttää luonteeltaan avoimena.

Liikenne

Valkoisenlähteentien suunniteltu jatke itään muuttaisi kadun luokituksen pääkaduksi ja toisi nopean yhteyden Hakkilaan ja Lahdentielle. Mikäli katu rakennettaisiin ensimmäisessä vaiheessa Porvoontielle asti ja Ohratie katkaistaisiin, olisi liikennemäärä ennusteiden mukaan noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2025. Ennusteiden mukaan eri katuverkon vaihtoehdoissa suurimmatkin liikennemäärät jäisivät alle 8500 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2050 mennessä kun katuverkko on täysin rakennettu.

Asutus tuottaisi liikennettä noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolla ei ole suurta merkitystä katuverkon toimivuuteen. Asutus saattaa vaikuttaa Ohratien kadunvarren pysäköinnin ratkaisuihin.

Helsingin seudun liikenne on halunnut omassa lausunnossaan jättää tilavarauksen linja-autopysäkille Valkoisenlähteentien mahdollisen jatkeen katualueelle, kaava-alueen pohjoispuolelle. Kadun rakentaminen mahdollistaisi nopean joukkoliikenneyhteyden Itä-Vantaalle.

Satomäenrannan asemakaavan puistoalueelle, Keravanjoen läheisyyteen suunniteltu puistoraitti mahdollistaisi suoremman reitin kävellen ja pyöräillen etelään Tikkurilantielle. Pohjoiseen puistoraitti jatkuisi Ohratien suuntaisesti Vainiotielle asti.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia nykyiseen vesihuoltoverkostoon. Ohratiehen rajautumattomille tonteille on järjestettävä mahdollisuus liittyä Ohratien vesihuoltoverkostoon muiden kaava-alueen tonttien kautta.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu viljelykäytössä olevalle peltoalueelle, eikä sillä ole juuri vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Alueella lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty huomiota kaavamuutostyön aikana. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

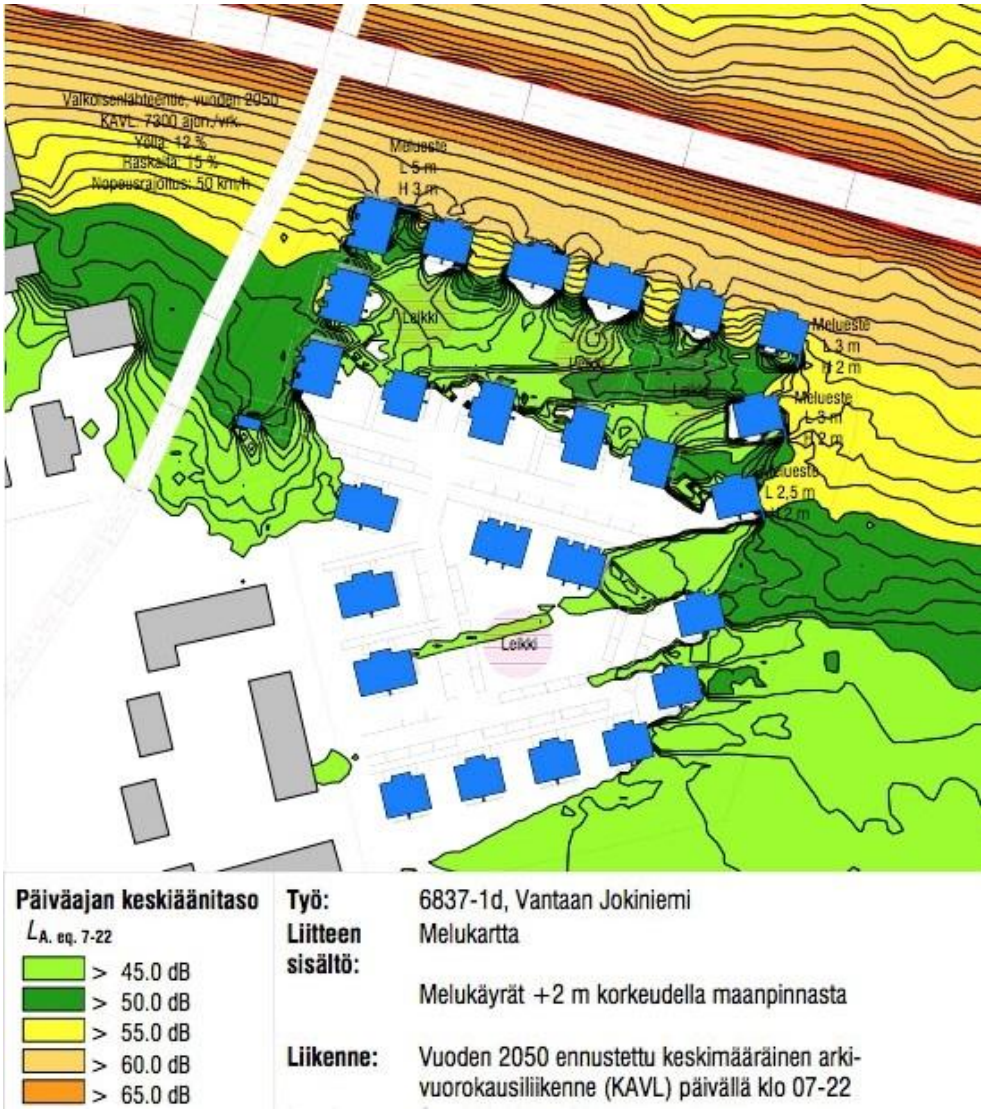
4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

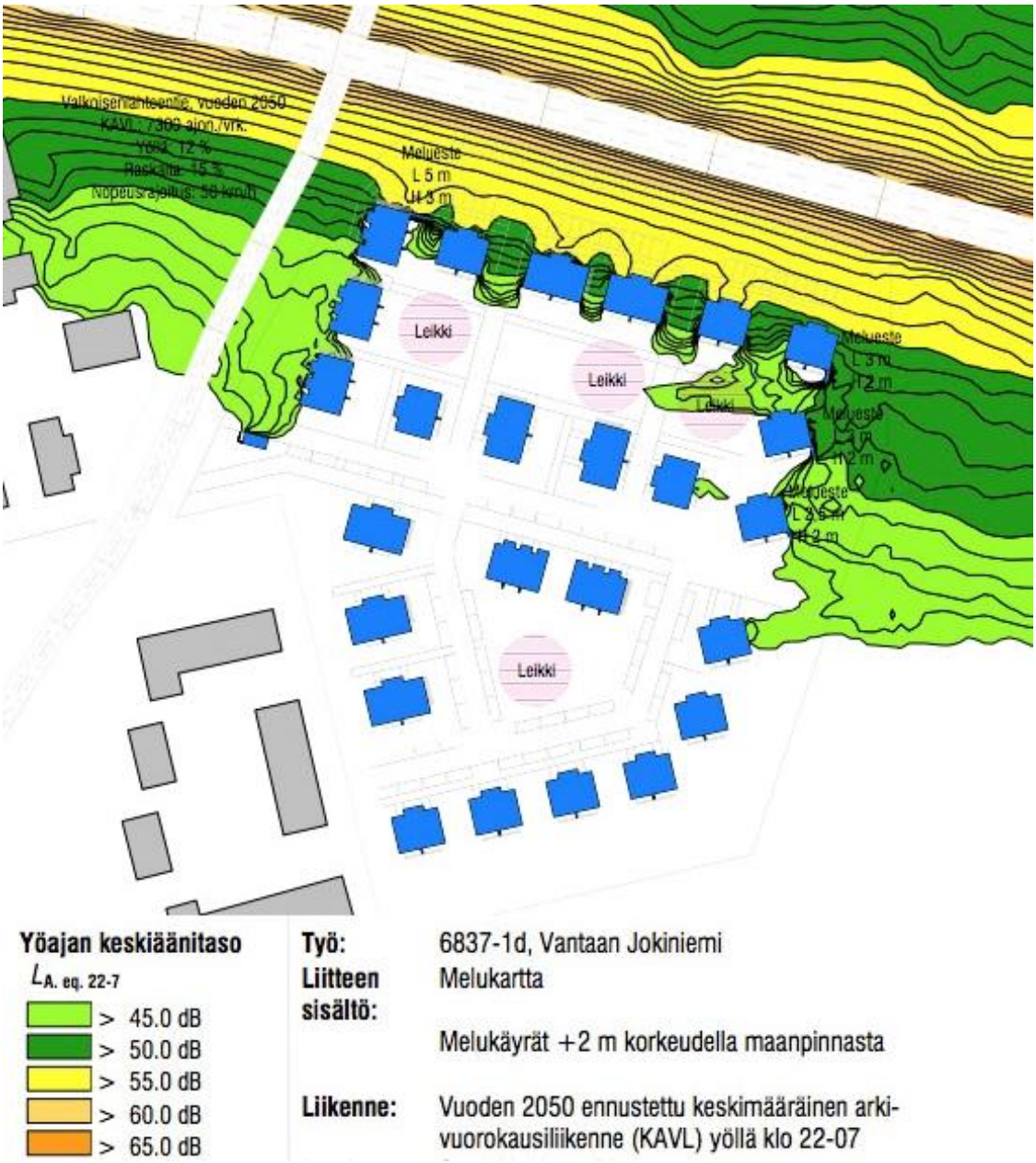
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksessa alueelle sijoitettujen toimintojen vaatimat ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyydet lähistön liikenneväylistä täyttyvät koko kaavamuutosalueella. Tieliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomeluhaittoja on arvioitu kaavatyön aikana ja todettu, että arvioidut tärinä- ja runkomelutasot ovat asumiselle asetettujen vaatimusten mukaiset.

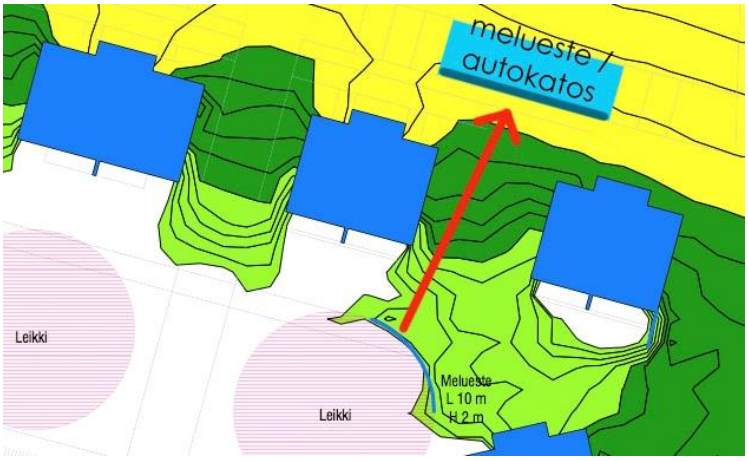
Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle laadittiin asemakaavatasoinen meluselvitys. Selvityksen teki Helimäki Akustikot Oy marraskuussa 2016. Meluselvityksessä on tarkasteltu vuoden 2015 liikennemääriä ja vuoden 2050 liikennemääräennustetta. Liikennemäärätiedot selvitykseen saatiin Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Selvityksen mukaan suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuu enimmillään 62 dB:n tieliikennemelu. Pääosalla kaavamuutosalueesta suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuvat tieliikenteen melutasot jäävät alle 55 dB:n. Meluselvityksen mukaan osa suunnittelualueen leikki- ja oleskelualueista tarvitsee melusuojausta yöajan melutasojen vuoksi. Lisäksi parvekkeet tulee lasittaa osalla alueesta. Meluselvityksen tulokset on huomioitu kaavamuutoksessa asettamalla osalle alueen rakennuksista erityisiä vaatimuksia julkisivujen ääneneristävyyskyvystä. Kaavakartalle on merkitty meluseinien rakentamistarve meluselvityksen tulosten mukaisesti. Alueen koillisimman leikki- ja oleskelualueen melunsuojaus esitetään kaavamuutoksessa hoidettavaksi meluselvityksessä esitetystä ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Leikki- ja oleskelualuetta suojaava meluseinä sijoitettiin pysäköintialueen reunalle.



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



Ote meluselvityksestä, Helimäki Akustikot



Leikki- ja oleskelualueen suojaus meluselvityksestä poikkeavalla tavalla

Pohjakuva meluselvityksestä, kuvan muokkaus Minna Koskinen

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu alueen historiaan.

Ajoyhteys korttelin läpi saa nimen Gammelkullantanhua (ruots. Gammelkullatunet). Nimi tulee alueen eteläpuolelle sijoittuvan talon nimestä Gammelkulla (1808). Vaihtoehtoinen nimi Gammelkullanpiha todettiin epäsopivaksi, koska Gammelkullan talo ei ole sijainnut kaavamuutosalueen paikalla vaan osoitteessa Ohratie 9.

Samalla muutetaan Ohratien nimistöä. Ohratie katkeaa Ohratie 10:n ja Ohratie 12:n välillä kevyenliikenteen yhteydeksi. Samassa kunnassa ei saa olla kahdella eri kadulla samaa nimeä, joten joko Ohratien alkuosuus tai osuus Ohratie 10:n jälkeen on nimettävä uudelleen. Samasta syytä kadun nimi olisi syytä vaihtaa Valkoisenlähteentien kohdalla. Osoiteryhmä esittää, että nykyinen nimi Ohratie (ruots. Kornvägen), säilyy Ohratien eteläpäässä, josta Ohratien numerointi alkaa. Ohratien ja Valkoisenlähteentien välinen osuus muutetaan Satomäentieksi (Brännmalmsvägen) ja nykyisestä Satomäentiestä tulee Satomäenkuja (Brännmalmsgränden). Satomäentie ja -kuja nimet tulevat lähistölle 1960-luvulla rakennetun asuinalueen nimestä. Uudesta Satomäentiestä (nyk. Ohratie) Gammelkullan vanhalle talolle haarautuva kadunpätkä muutetaan Gammelkullankujaksi (Gammelkullagränden). Valkoisenlähteentieltä pohjoiseen Koivukylänväylälle nykyinen Ohratie muutetaan Hanabölen rantatieksi (Hanaböle strandväg). Nimistöryhmä hyväksyi nimistömuutokset 19.12.2016.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistaja:	Bernt Weck	
	Lars-Olof Weck	
Sisco Oyj:	Lauri Halminen	
	Henry Seppälä	
Arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen:	Jorma Toivonen	
Arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy:	Tuomas Niemi	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Anne Mäkynen	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Andreas Koivisto	arkeologi
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Teppo Pasanen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri

	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä huhtikuuta 2017

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Uudisrakentamisen liittyminen Hanabölen kulttuurimaisemaan.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.11.2016
Kaavan nimi	002262 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.03.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002262
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,6779	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	5,6779

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

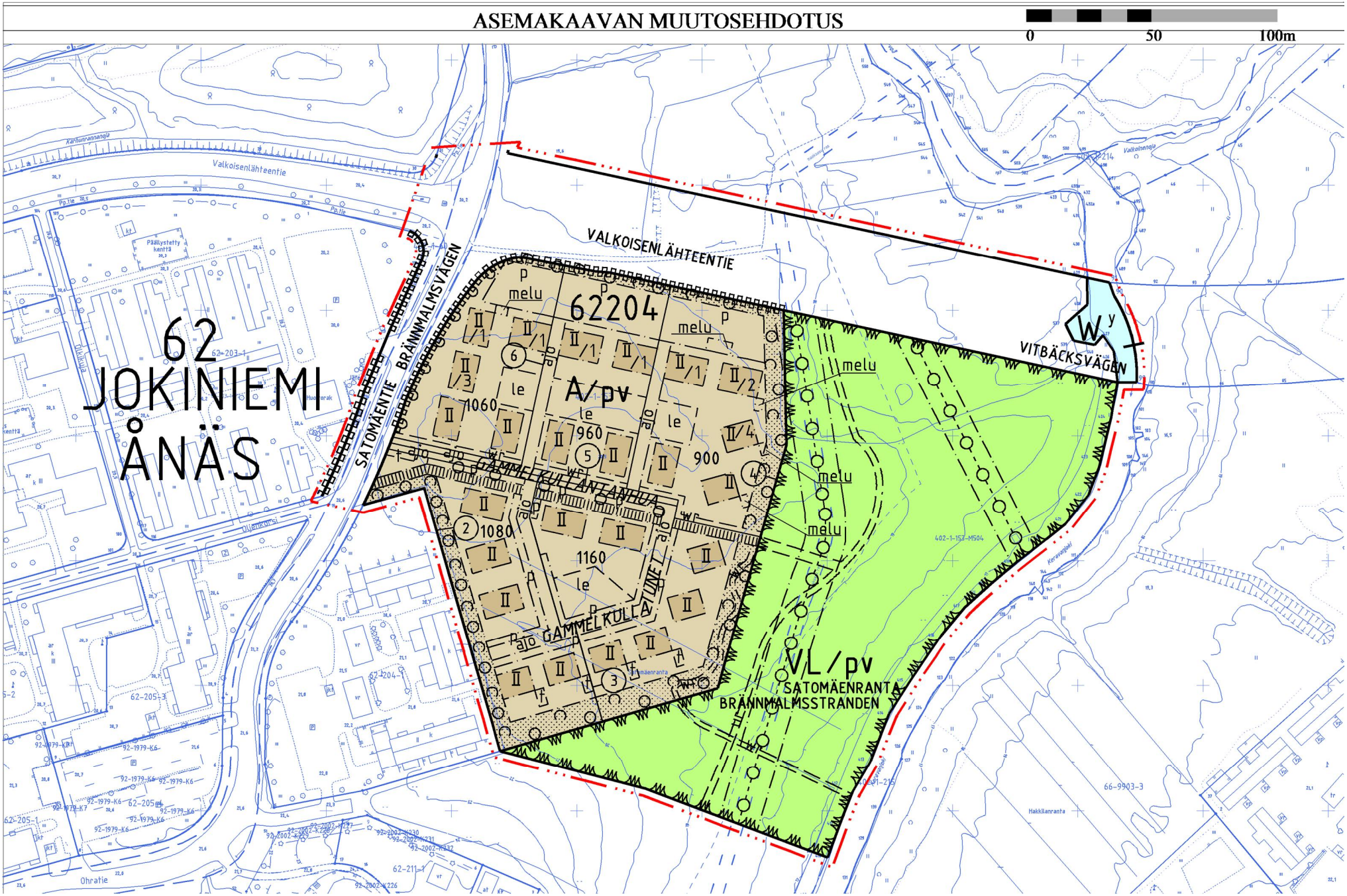
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,6779**	**100,0**	**5160**	**0,09**	**0,0000**	**5160**
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	

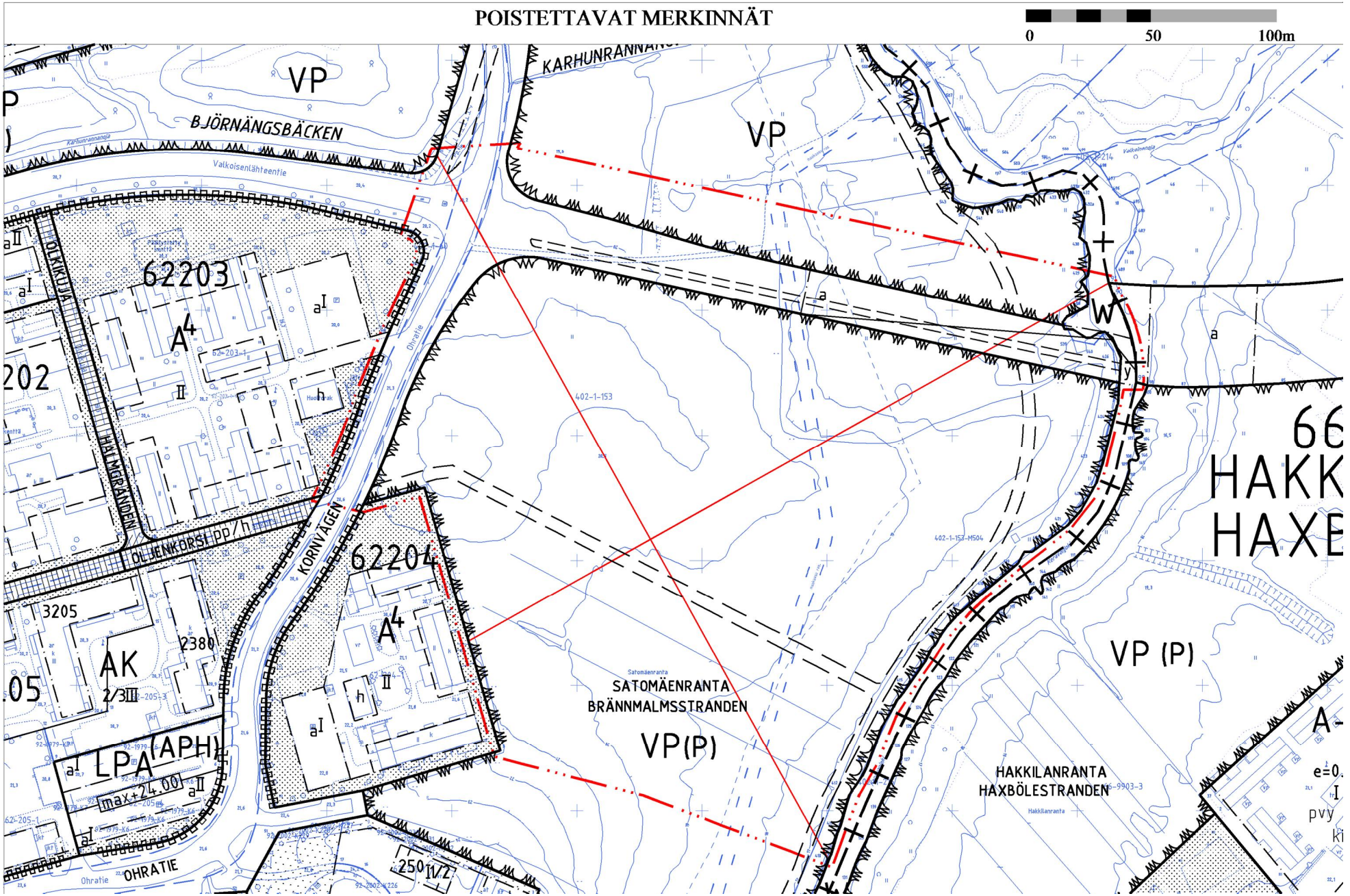
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**5,6779**	**100,0**	**5160**	**0,09**	**0,0000**	**5160**
A yhteensä	2,2769	40,1	5160	0,23	2,2769	5160
A	2,2769	100,0	5160	0,23	2,2769	5160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0934	36,9	0		-2,7224	0
VP	2,0934	100,0	0		-2,7224	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,2522	22,1			0,4390	
Kadut	1,2522	100,0			0,4390	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0554	1,0			0,0065	
W	0,0554	100,0			0,0065	


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m
62
JOKINIEMI
ÅNÄS
VALKOISENLÄHTEENTIE
SATOMAENTIE
BRÄNNMALMSVÄGEN
VITBÄCKSVÄGEN
GAMMELKULLANTANHUA
GAMMELKULLA
62204
A/pv
VL/pv
SATOMÄENRANTA
BRÄNNMALMSSTRANDEN
melu
1060
960
900
1080
1160
le
ajo
jr
wr
jk
Valkoisenlähteentie
Ohratie
Hakkilanranta


POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m
VP
BJÖRNÄNGSBÄCKEN
KARHUNRANNANTIE
Karhunrannanoja
Valkoisenlähteentie
OLKIKUJA
HALMGRÄNDEN
62203
A4
202
OLJENKORSI pp/h
KORNVÄGEN
62204
A4
3205
AK
2380
2/3III
05
LPA (APH)
max+24.00
OHRATIE
Ohratie
250 II/2
402-1-153
VP
VP (P)
SATOMÄENRANTA
BRÄNNMALMSSTRANDEN
VP(P)
HAKKILANRANTA
HAXBÖLESTRANDEN
Hakkilanranta
66
HAKK
HAXE
A-
e=0.
pvy

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002262	19.4.2017	687503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 62, Jokiniemi

GAMMELKULLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja vesialueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 62204.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 62, Ånas

GAMMELKULLA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 62204 samt gatu-, rekreations- och vatteområdena.
(Gatu-, rekreations- och vatteområdena den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 62204.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A **Asuinrakennusten korttelialue.**

Talousrakennuksia saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi enintään 5% tontin kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten tulee olla massoittelultaan selkeitä, kappalemaisia.

Asuinrakennuksiin tulee rakentaa harjakatto. Varastorakennuksiin voidaan rakentaa pulpettikatto. Kaikkien rakennusten kattokulman on oltava vähintään 25 astetta. Samalla tontilla olevien rakennusten kattokulman on oltava sama.

Kattomateriaalina tulee käyttää tummaa konesaumattua peltiä tai ulkonäöltään vastaavaa rakennetta. Katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja. Varastorakennusten katoille saa rakentaa viherkattoja.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Julkisivujen tulee olla pääsääntöisesti yksivärisiä. Julkisivuväreinä tulee käyttää värikylläisiä, luonnonmukaisia ja aikaa kestäviä värisävyjä. Julkisivuvärityksen tulee vaihdella siten, että alueelle muodostuu omakotimainen kaupunkikuva.

Talousrakennusten tulee olla puurakenteisia ja niiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB, ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Karttamerkinnällä /1 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteentien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 30 dB.

Karttamerkinnällä /2 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteentien puolella) vähintään 35 dB ja idässä vähintään 35 dB.

Karttamerkinnällä /3 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava lännessä (Ohratien puolella) vähintään 30 dB, pohjoisessa (Valkoisenlähteentien puolella) vähintään 30 dB.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Ekonomibyggnader får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan på högst 5% av tomtens totala byggrätt.

Ett enhetligt byggsätt ska iakttas vid uppförandet av byggnaderna. Byggnaderna ska till sin utformning vara tydliga och utgöra helheter.

Bostadsbyggnaderna ska förses med sadeltak. Förrådsbyggnader kan förses med pulpettak. Takvinkeln hos alla byggnader ska vara minst 25 grader. Byggnader som ligger på samma tomt ska ha samma takvinkel.

Som takmaterial ska mörk maskinfogad plåt eller en till utseendet motsvarande konstruktion användas. Solpaneler får byggas på taken. Gröntak får anläggas på förrådsbyggnadernas tak.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Trä ska användas som fasadmaterial.

Fasaderna ska huvudsakligen vara enfärgade. Som fasadfärgsättning ska färgmättade, naturenliga färgnyanser som är åldersbeständiga användas. Fasadfärgsättningen ska variera så att området till stadsbilden blir egnahemshusliknande.

Ekonomibyggnader ska vara konstruerade av trä och de ska följa bostadsbyggnadernas arkitektur.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Buller

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB, om inte annat anges genom kartbeteckningar.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /1 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och minst 30 dB i öster.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /2 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida), minst 35 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida) och minst 35 dB i öster.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /3 ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i väster (på Kornvägens sida) och minst 30 dB i norr (på Vitbäcksvägens sida).

Karttamerkinnällä /4 merkityissä rakennuksissa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava idässä vähintään 30 dB.

I byggnader som märkts med kartbeteckningen /4 ska 2 / 3 ljudisoleringen mot vägtrafikbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt vara minst 30 dB i öster.

Parvekkeet tulee lasittaa tonteilla nro 5 ja 6.

Balkonger skall inglasas på tomterna nr 5 och 6.

Pihat ja kasvillisuus

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida riittävä yksityisyys ja yhteisöllisyys. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukainen, asuntoon luontevasti liittyvä ulkooleskelutila. Ulkotilojen rajaamisessa ja jäsennöinnissä tulee käyttää kasvillisuusaitoja tai kasvillisuusaitojen ja rakenteellisten aitojen yhdistelmiä.

Gårdsplaner och växtlighet

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreationsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Asuinalueen reuna on rajattava virkistysalueesta istutuksin. Reunan istutukset tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita ja kasvillisuusryhmiä. Alueen kasvillisuuden tulee sopia alueen historialliseen luonteeseen ja se tulee toteuttaa siten, että pihoilta aukeaa näkymiä avoimeen maisemaan.

Bostadsområdets kant ska avgränsas från rekreationsområdet med planteringar. Kantplanteringarna ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slags träd, buskar och växtgrupper som beaktar årstidernas växling. Områdets växtlighet ska anpassa sig till områdets historiska karaktär och den ska förverkligas så att det från gårdsplanerna öppnas vyer mot ett öppet landskap.

Asuinalueen korot on tasattava reuna-alueella luontevasti kaltevuutta vaihdellen maisemaan. Pitkiä yhtäjaksoisia jyrkkiä luiskia on vältettävä. Luiskien pituuskaltevuus tulee vaihdella välillä 1:6-1:3.

Bostadsområdets förhöjningar ska jämnas ut i kantområdet genom en naturlig anpassning av lutningen till landskapet. Långa, sammanhängande och branta slänter ska undvikas. Slänternas längdlutning ska variera mellan 1:6 och 1:3

Pihoja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä. Alueella tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Gårdsplanerna får inte asfalteras. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i miljön. Ytmaterial som släpper igenom vatten bör föredras i området.

Jätetilat on toteutettava siten, että jätteiden lajittelu, kierrätys ja kiinteistökohtainen kompostointi on mahdollista.

Soputrymmena ska förverkligas så att avfallssortering, återvinning och fastighetsvis kompostering är möjlig.

Hulevedet

Dagvatten

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista pois kaava-alueelta.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut från planområdet.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Vesihuolto

Vattenförsörjning

Katualueisiin rajautumattomien tonttien vesihuolto on järjestettävä kaava-alueen sisäisin järjestelyin.

Vattenförsörjning och avloppshantering för tomter som inte gränsar till gatuområden ska ordnas genom interna arrangemang inom planområdet.

Pysäköinti

Parkering

Pysäköintipaikat tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Ajoväylillä tulee käyttää vettäläpäisevää pinnoitetta. Pysäköintialueet on erotettava muista piha-alueista istutuksin.

Parkeringsplatser ska anläggas belagda med stenmjöl eller grus. På körlederna ska man använda beläggning som släpper igenom vatten. Parkeringsområdena ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med planteringar.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Parkeringsplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Luhtitalot 1 ap / asunto + 10 % vieraille
Erillispientalot 1,5 ap / asunto
Paritalot 1, 5 ap / asunto

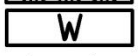
Minimiantalet bilplatser:
Loftgångshus 1 bp / bostad + 10 % för besökare
Fristående småhus 1,5 bp / bostad
Parhus 1,5 bp / bostad

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 pp / 30 k-m²

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder 1 cp/30 m²-vy

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Vesialue.

Vattenområde.

Kaupunginosan raja.

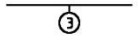
Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

62

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

JOKI

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

62204

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

GAMMELKULLAN

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

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

1080

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.

3 / 3

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
wc Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
t Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
ur Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
Katu.	Gata.
ajo Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
y Ylitys.	Övergång.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
melu Meluesteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverat för bullerskärm.
Meluesteet tulee toteuttaa siten, että pihojen melutaso jää alle päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB.	Bullerhindren ska förverkligas så att bullernivån på gårdsplanerna dagtid ligger under riktvärdet 55 dB och nattetid under riktvärdet 45 dB.
/1 Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/pv Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Området ligger i ett viktigt grundvattenområde.
Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.
Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.	Byggandet ska utföras så att det inte leder till skadliga förändringar i grundvattennivån. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett till planen anknytande program för hur grundvattnet kontrolleras.
Maalämpöä ei sallita lämmitysjärjestelmänä.	Jordvärme tillåts inte som uppvärmningssystem.
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

_____
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

_____

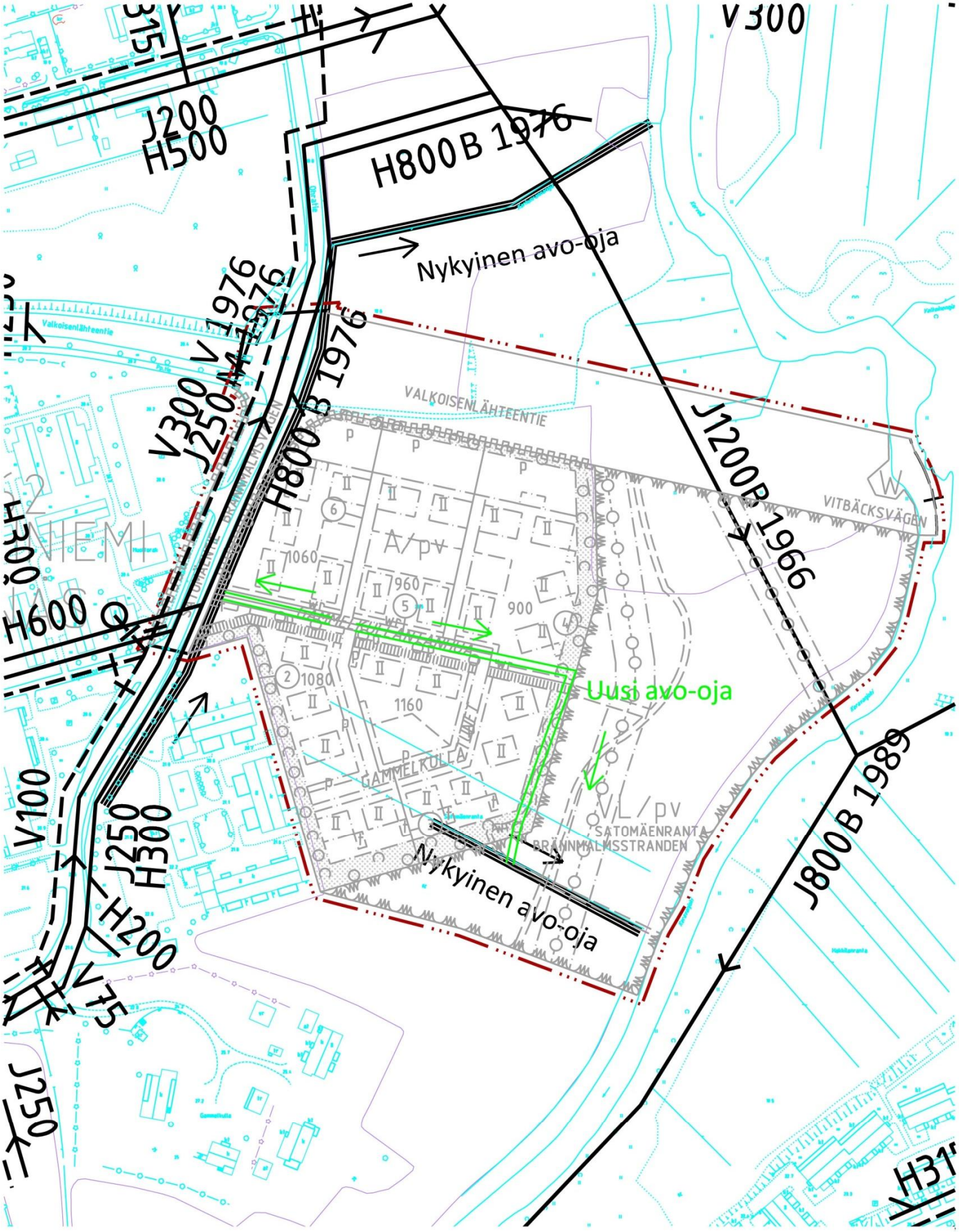
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 10.3.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 0 40 200 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:2000 mittakaava

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / NIS/ATI **19.4.2017**

Kaupunginhallitus 23.1.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 002262 62. Jokiniemi,** / **Gammelkulla**.
Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 **HSY**	Puutteita selostuksessa ja vesihuollon esisuunnitelmassa.	Selostusta ja vesihuollon suunnitelmaa täydennetty.
NRO 2 **Gasum Oy**	–	
NRO 3 **Uudenmaan ELY-keskus**	Liittyminen kulttuuriympäristöön kuvattava tarkemmin, melumääräyksiin muutoksia, pilaantuneita maita koskevaa aluerajausta laajennettava, maalämpö kiellettävä ja maanalaisten johtojen status merkittävä kaavaan.	Selostusta on tarkennettu, kaavan melumääräyksiä osin muutettu ja maalämmön kieltävä määräys lisätty.
NRO 4 **Uudenmaan liitto**	Ei lausu kaavasta.	
NRO 5 **Vantaan kaupunginmuseo**	Muinaisjäännösalue tulee rajata kaavakarttaan ja merkitä SM-tunnuksella.	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, HSY

Lausunto:

Kaavamuutosalue sijoittuu Valkoisenlähteentien ja Ohratien risteyksen kaakkoispuolelle. Alueen lähiympäristö koostuu eriluonteisista, useamman vuosikymmenen aikana rakentuneista asuinalueista ja avoimesta peltomaisemasta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa rakentamaton puistoalue (VP/P) osittain asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Valkoisenlähteentien katualueen tilavaraus päivitetään vastaamaan kadun yleissuunnitelmaa. Alueen läpi Oljenkorrelta Satomäenrantaan varataan tila yleiselle jalankulkuyhteydelle.

Asuinrakennusten korttelialueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5160 k-m². Alueen tehokkuus on noin e=0,25.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Tarvetta uudisrakentamiselle tai johtosiirroille ei ole. Aluetta halkoo jätevesiviemäri 1200 B (rv. -6Aluetta halkoo jätevesiviemäri 1200 B (rv. -66), jolle kaavassa on esitetty johtokuja.

Jätevesiviemäri 1200 B on mainittu kaavaselostuksessa mutta virheellisesti "Muut maanalaiset johtoverkot" –kappaleessa "Vesihuolto" –kappaleen sijasta. Alueen sisäisten katujen nimet poikkeavat toisistaan vesihuollon esisuunnitelmassa ja kaavakartassa. Esisuunnitelman esitystapa on lisäksi hieman puutteellinen; suunnitelmassa on esitettävä nykyisten putkien materiaalitiedot ja rakennusvuosi. Suunnitelmassa esitetään mustalla nykyisten putkien lisäksi myös nykyiset avo-ojat.
Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh 09 1561 2109.

Vastine:

Lausunnossa todetaan puutteellisuuksia kaavaselostuksen vesihuoltoa koskevassa osiossa sekä vesihuollon esisuunnitelmassa, jotka voidaan päivittää.

Tarkistukset:

Tarkistetaan kaavaselostusta ja vesihuollon esisuunnitelmaa vastineen mukaisesti.

Vantaa
Vanda

NRO 3, UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta (002262 Gammelkulla).

Asemakaavaan sisältyy osuus Ohratietä, joka on osoitettu kaavassa katuna ja nimetty uudelleen Satomäentieksi. Kiinteistörekisterin mukaan Ohratie (yhdystie 11568) on edelleen hallinnollisesti maantietä, joten se on tarve muuttaa myös hallinnollisesti kaduksi.

Uudisrakentaminen muuttaa agraarimaisemaa pellon rakentumisen kautta. Toisaalta peltoalueen suhde sen historiallisen maankäytön viitekehykseen vaikuttaa muuttuneen uudisrakentamisen myötä. Kaavaselostuksessa olisi syytä olla tarkempi kuvaus rakennettavan pellonosan kytkeytymisestä laajempaan kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Mikäli osa on fragmentaarinen, jatkaa alueen rakentuminen sen nykyistä kehitystä. Uudisrakentamisen ja Keravanjoen väliin jäävä lähivirkistysalue varmistaa jokivarren säilymisen avoimena. Uudenmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että yhtenäiset ja laajat peltoalueet, niihin kytkeytyvine historiallisine rakennuksineen ja rakenteineen säilyttävät luonteensa mahdollisiman hyvin, ja että rakentaminen sijoitetaan historiallisen rakentumisen ja maankäytön näkökulmasta mahdollisimman luontevasti rakentamispaineesta huolimatta.

Kaavakartassa asuinrakennuksille on määrätty ääneneristysvaatimuksia sekä julkisivuille että katoille tie- ja lentomeluhaittojen vähentämiseksi. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että tilanteessa jossa joudutaan asuinrakennusten julkisivuille määräämään ääneneristävyysvaatimuksia, makuuhuoneet olisi sijoitettava rakennuksen sille puolelle, jolla valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot toteutuvat.

Osa alueen parvekkeista on kaavassa määrätty lasitettavaksi. Kaavassa ei kuitenkaan ole määrätty melun suhteen tavoitetasoa, johon parvekkeilla on päästävä. Samoin ulko-oleskelualueille ei ole määrätty melun osalta tavoitetasoa, joka on vähintään saavutettava. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että parvekkeilla sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkoalueiden melun ohjearvot ja tämä on määrättävä kaavassa. Jos julkisivun keskiäänitaso ylittää 60 dB (LIME), parvekkeita ei pidä sijoittaa tällaiselle julkisivulle lainkaan. Tällaisessa tilanteessa julkisivuille voidaan sallia viherhuoneet, joissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enintään 45 dB(A).

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
Vanda

Kaavakartassa on määrätty rakentamaan meluesteitä, joille on kaavassa määrätty vähimmäiskorkeudet (2-3 m) ja leveydet (2,5-10 m). Kaavaselostuksessa ei ole esitetty, miten määrättyihin meluesteisiin on päädytty. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että meluesteiden osalta olisi harkittava meluesteen koon määräämisen sijasta määräämään kaavassa meluesteeltä vaadittavasta vähimmäisääneneristävyydestä tai tasosta, johon meluesteen suojan puolella on päästävä. Tällöin voitaisiin valita käyttökelpoisin meluntorjuntakeino, joka alueen rakentamisajankohtana on tiedossa.

Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 1-7 metriä. Kaavaselostuksessa on suositeltu tutkittavaksi ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän vaikutukset erityisesti tulevan Valkoisenlähteentien lähelle sijoittuvien rakennusten osalta. Asiantuntija-arvion perusteella tieliikenteen aiheuttama värähtely ei kuitenkaan aseta erityisvaatimuksia kohteen rakenteille (Helimäki Akustikot 28.11.2016).

Uudenmaan ELY-keskus katsoo tarpeelliseksi, että maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys tulee koskea koko Gammelkullan asemakaavan muutosaluetta. Maalämpöä ei tule sallia lämmitysjärjestelmänä. Kaavaan tulee liittää joko kielto maalämmöstä pohjaveden suojelumääräykseen tai määräys, joka velvoittaa liittymään kaukolämpöön. Asemakaavaan on hyvä merkitä eri maanalaisten johtojen status (kaasu jne.).

Vastine:

Suunnittelualue sijoittuu Hanabölen maisemallisesti arvokkaan peltoaukean reunamille. Alueen rakentamismahdollisuudet on tutkittu 2007 hyväksytyn yleiskaavan yhteydessä, jolloin alueelle osoitettiin pientaloalue A3. Kaavaselostukseen on kuitenkin mahdollista kuvata kaava-alueen kytkeytyminen maisemakokonaisuuteen esitettyä tarkemmin.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen oppaassa ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (opas 2013)” on ohjeistettu seuraavasti asuntojen pohjaratkaisuja koskevia kaavamääräyksiä: ”Jos asuinrakennuksen julkisivuilla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät”. Tehdyn meluselvityksen mukaan melulle altteimmille julkisivuille kohdistuu ennustetilanteessa vuonna 2050 maksimissaan 62 dB:n melutaso. Kaikki asunnot avautuvat lisäksi myös hiljaisempaan suuntaan, joten kaavoittaja ei katso tarpeen lisätä erillistä makuuhuoneiden sijoittamista koskevaa määräystä.

Samaisessa Uudenmaan ELY-keskuksen oppaassa todetaan, että jos päiväajan keskiäänitaso julkisivuilla on yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa, vaan ne tulisi

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

korvata viherhuoneilla. Lausunnossaan Uudenmaan ELY-keskus ohjeesta poiketen määrittää äänitason rajaksi 60 dB. Tehdyssä meluselvityksessä on osoitettu, että voimakkaimmin melulle altistuvassa rakennuksessa, alueen luoteiskulmassa päiväajan keskiäänitaso on maksimissaan 58 dB ja yöajan 55 dB. Kaavassa kaikkiin rakennuksiin, joiden parvekejulkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa yli 42 dB:n yömelutaso, on määrätty parvekelasitus. Kaavoittaja ei katso tarpeelliseksi antaa erillistä määräystä viherhuoneista.

Valtioneuvoston melutason ohjearvojen mukaan melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB (uudet alueet). Kaavaratkaisussa on Helimäki Akustikot Oy:n tekemän meluselvityksen avulla osoitettu, että ohjearvojen alle päästään sekä nykyisessä tilanteessa että vuoden 2050 ennusteessa (kun Valkoisenlähteentie on rakennettu) kaavassa osoitetuin toimenpitein. Meluesteitä koskevaa kaavamääräystä voidaan muuttaa yleispiirteisempään muotoon lausunnon mukaisesti.

Vantaan ympäristökeskuksen ympäristöntarkastajan mukaan alueella ei ole Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tiedossa olevia pilaantuneita maita tai riskikohteita. Alue on myös melko kaukana Grönbergin lyijysulaton lyijylaskeuma-alueesta. Kaavamuutosalueen pintamaiden lyijypitoisuudet on siitä huolimatta syytä tarkistaa. Todennäköisesti pitoisuudet ovat alhaisia, sillä etäisyyttä lyijysulattoon on melko paljon ja alue on vanhaa peltoa, jolloin maata on muokattu vuosittain ja siten mahdolliset lyijypitoisuudet ovat sekoittuneet pintamaasta alempiin maamassoihin. Korttelialueelle on lisätty määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa kunnostaa ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Satomäenkaavamuutoksessa 001985, joka on lähempänä lyijysulattoa, todettiin vuonna 2010, että lähivirkistysalueet, joita ei aiota kummemmin rakentaa, voidaan jättää puhdistamatta.

Maalämpö lämmitysjärjestelmänä voidaan kieltää kaavamääräyksissä. Johtovarausten tarkempaa erittelyä kaavakartalla ei ole pidetty Vantaalla tarpeellisena. Putken sisällöllä ei ole varausalueen ulkopuoliseen maankäyttöön, eikä kaavamerkinnällä haluta myöskään sitoa sitä, mitä putkia johtokaivantoon tulevaisuudessa sijoitetaan.

Tarkistukset:

Selostukseen on esitetty tarkemmin uudisrakentamisen kytkeytyminen laajempaan kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Kaavakartalle ja –määräyksiin on muutettu meluesteitä koskevaa määräystä. Kaavaan on lisätty maalämmön kieltävä määräys.

Vantaa
Vanda

NRO 5, VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausuntoa Jokiniemen Gammelkullan asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002262. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alue asettuu maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen kylämaisemaan, joka on mukana Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan selvityksessä (Missä maat on mainioimmat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt, uudenmaan liiton julkaisuja 2012). Alueen lähiympäristössä on useita suojeltuja muinaisjäännöksiä sekä rakennusperintökohteita.

Yleiskaavassa vahvistettu Valkoisenlähteentien linjauksen jatko tulee toteutuessaan katkaisemaan eheän maisema-alueen. Näin ollen uuden linjauksen eteläpuoleisten alueiden merkitys suurmaisemassa vähenee. Tämän lisäksi kaavamuutoksen sallimat uudisrakennukset tulevat alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on jo uudempaa viljelykulttuuriin kuulumatonta rakennuskantaa. Näin ollen rakentamisen rajan siirtymisestä huolimatta uudisrakentamisen maisemallisia vaikutuksia ei voida pitää merkittävinä.

Kaava-alue rajautuu länsireunaltaan vanhaan tielinjaukseen, Ohratie-Vanha Rekolantie, joka on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde. Kaupunginmuseo on tutkinut tien suojeluperusteita ja todennut, että Valkoisenlähteentien eteläpuolinen osa tielinjauksesta ei enää ole merkittävä, koska sen luonne on muuttunut päällysteen, ympäröivän maiseman ja rakennuskannan uudistumisen myötä. Linjaus tulee säilymään kaavamuutoksen jälkeen vielä entisellään. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta läheiseen rakennusperintökohteeseen.

Keväällä 2016 kaavamuutosalueelle osuvalta pellolta löytyi metallinilmaisimella historiallisen ajan esinelöytöjä ja alueelle merkittiin mahdollinen muinaisjäännös Haxböle (Hakkila) autio (mj. rekisteritunnus 1000028394). Kohde sijaitsi vanhojen keskiaikaisperäisten Haxbölen ja Hanabölen kylien välissä, matalalla hiekkaisella kumpareella. Koska paikalle ei ollut 1700-lukujen kartoissa merkitty asutusta, epäiltiin, että peltojen keskellä saattaisi olla autioitunut tonttimaa. Siksi kohteella tehtiin lokakuussa 2016 arkeologinen tarkkuusinventointi Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy:n toimesta. Tutkimuksessa havaittiin merkkejä ihmistoiminnasta alueella, mutta löytöaineiston perusteella kyse oli 1800–1900-luvuille ajoittuvista ilmiöistä, eikä todisteita vanhasta kylänpaikasta löytynyt. Vantaan kaupunginmuseo ei näin ollen näe estettä tai Kaavamuutosalueen lounaisreunalla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu Satomäen kivikautinen asuinpaikka (mj. rekisteritunnus 92010052). Kohde on osa suurta muinaisjäännöskokonaisuutta, johon kuuluu Satomäen lisäksi useampia kivikautisia asuinpaikkoja Keravanjoen rannalla, kaava-alueesta etelään. Satomäellä on tehty kaivauksia vuonna 1998 ja vuoden 2000 inventoinnissa asuinpaikka todettiin melko hyvin säilyneeksi lukuunottamatta peltotöiden ja rakentamisen aiheuttamaa vahinkoa. Lokakuun 2016 tarkkuusinventoinnissa kivikautista asuinpaikkaa ei tutkittu ja se oli tarkoitus rajata pois kaavamuutosalueesta. Edelleen kaavamuutosalue kuitenkin leikkaa hieman

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

muinaisjäännösalueen kaakkoisnurkkaa, mutta kaavakarttaan kyseistä muinaisjäännöstä ei ole merkitty lainkaan. Vaikka kaavamuutoksessa alueelle on merkitty lähivirkistysalue, eivätkä maankäyttötoimet välttämättä koske muinaisjäännösaluetta, pitää muinaisjäännösalueen rajat kuitenkin lisätä karttaan ja merkitä alue SM-tunnuksella. Mikäli kaavamuutosalueen lounaisreunalla aiotaan tehdä maankäyttötoimia, tulee niistä olla yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon.

Arkeologiset tutkimukset on otettu kaavamuutoksessa huomioon. Ainoa huomautettava asia on Satomäen muinaisjäännösalueen merkintä kaavakartassa ja sen huomioonottaminen kaavamuutosehdotuksessa.

Vastine:

Kaavan lähivirkistysalue sivuaa muinaisjäännösaluetta, mutta ei leikkaa sitä. Toisin sanoen muinaisjäännösaluetta ei sisälly kaava-alueeseen.

Tarkistukset: –

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

13 § Asemakaavan muutos 002299, 61 Tikkurila, Kielotie 34-36 / TLA

VD/10971/10.02.04.01/2015
TLA/HP/LVA/ATI/CÖL/SRU/JB/ET

Kaavamuutoksella uusitaan osa asuinkorttelia aivan Tikkurilan keskustan kupeessa. Kaksi kerrostaloa puretaan ja tilalle rakennetaan tehokkaampaa asuinrakentamista. Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja juna-asemasta. Uudet rakennukset ovat korkeimmillaan Kielotien ja Lummetien kulmassa seitsemän kerrosta ja korttelin sisällä viisi kerrosta. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Alueen rakennusoikeus nousee nykyisestä 3 800 kerrosneliömetristä 8 000 kerrosneliömetriin. Asuinkerrosalaa on 7 750 kerrosneliömetriä, lisäksi on kielotien ja Lummetien kulmassa liiketilaa 250 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 61136 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61136.

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa, Kielotien ja Lummetien risteyksessä.

Kaavan hakija
VVO Vuokratalot Oy

Maanomistus
Alue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy VVO-vuokratalot Oy:n konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

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

Asemakaavan muutos
Kaava-alueelle suunnitellaan viisi kerrostaloa, sekä niiden väliin pihakansi jonka alle sijoittuu autopaikat. Kaavalla tiivistetään Tikkurilan keskusta-aluetta ja luodaan kaupunkimaista kaupunkikuvaa. Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Lummetien varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Katujen risteykseen ja Kielotien varteen sijoittuu liiketilaa. Korttelin sisällä rakennukset sijoittuvat hieman väljemmin, kuten Tikkurilassa perinteisesti on rakennettu. Pysäköintikansi kuitenkin yhdistää kokonaisuutta. Maanvaraiset pihan osat istutetaan. Ensimmäisen kerroksen asunnot avautuvat terassein pihakannelle sekä Orvokkipolun suuntaan. Korttelin sisäpuolelle avautuu myös saunat terasseineen.
Kaavan rakennusoikeus nousee 3 800:sta 8 000:n kerrosneliömetriin, josta 250 kerrosneliömetriä on liiketilaa. Tehokkuus on e=1.25. Autopaikkoja tulee asunnoille 1kpl/130k-m^2, ja liiketiloille 1 kpl/60k-m^2.
Alueella sijaitsevat vuonna 1969 rakennetut kerrostalot puretaan. Rakennukset ovat huonohkossa kunnossa.
Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja juna-asemasta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.3.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavasta saatiin 17 kirjallista ja suullista mielipidettä. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Kadunvarsitalot ovat hyvä ratkaisu - hyvä saada kivijalkaan liiketiloja Kielotielle.
- Pihan puolen rakenne tulisi saada avoimemmaksi - naapureiden näkymät estyvät.

- Kerroskorkeuksia tulisi laskea.
- Kansipihan sulkeutuneisuus naapureita kohtaan epäilyttää.
- Uudisrakennukset eivät istu tyyliltään ympäristöönsä. Julkisivuväreihin ja jäsentelyihin ja kattomuotoihin tulisi hakea esimerkkiä ympäröivistä asuinkerrostaloista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuultu alue käsitti myös Lummetien pohjoispuoliset korttelit 61300 (osittain) ja 61303. Kaava-aluetta pienennettiin tämän jälkeen käsittämään vain VVO:n omistamat tontit Lummetien eteläpuolella. Jako tehtiin, koska pohjoisemmille osille ryhdyttiin tekemään rakennushistoriallista selvitystä, eikä nähty tarpeelliseksi viivyttää uudisrakentamiseen johtavaa kaavaa selvityksen laatimisen ajan.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa keskustaan (n. 4 000 k-m^2).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.12.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002299, Tikkurila / Kielotie 34–36,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VVO Vuokratalot Oy maksaa muutoskustannukset 10 000 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 9.1.2017 § 13

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.12.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002299, Tikkurila / Kielotie 34–36,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija VVO Vuokratalot Oy maksaa muutoskustannukset 10 000 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.2.–2.3.2017. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa As. Oy Lumpeenkukka asukkaat toteavat, että on huomioitava naapurien asuintalojen kerroskorkeus joka on 3-4 kerrosta, jotta asukkaiden viihtyvyys säilyisi.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin HSY:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta ja Vantaan energialta, jotka kaikki antoivat lausunnon. HSY toivoo vesihuollon esisuunnitelman esitystapaa täydennettävän. Vantaan energia haluaa että maakaapeleiden sijainti huomioidaan, ja ehdottaa sijaintia kiinteistömuuntamolle.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen ja muistutuksen johdosta on tehty pieniä tarkistuksia kaavamääräyksiin ja selostukseen. Selostukseen on päivitetty vesihuollon esisuunnitelma. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus, 002299, Tikkurila / Kielotie 34–36.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.4.2017
- Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / 002299
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 002299

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002299 KIELOTIE 34–36

TIKKURILA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.4.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002299 ja tonttijaon muutosta. Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

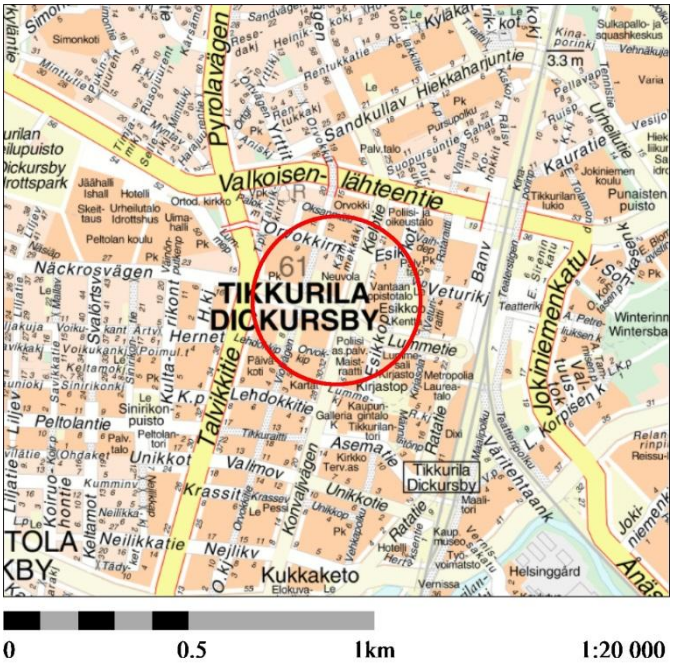
Osa korttelista 61136 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden vuonna 1969 rakennetun kerrostalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen kortteliksi. Kaava-alueelle sijoittuu viisi asuinkerrostaloa sekä niitä palveleva pihakansi jonka alle sijoittuu autopaikkoja.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Carina Ölander, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 3390, Minna Koskinen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 3440.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa, Kielotien ja Lummetien risteyksessä. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Oksanmäki kevyen liikenteen reittiin, itäpuolella Kielotiehen, etelässä Orvokkipolkuun ja länsipuolella Orvokkitiehen, Kämmekkäkujaan, Kämmekkäpuistoon ja naapurikiinteistöihin. Alue sijoittuu reilun 500 metrin kävely- tai pyöräilymatkan päähän Tikkurilan asemakeskuksesta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- VVOn jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.12.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002299.
- Kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 15.4.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.

- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajien edustajien kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 19.12.2016 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Nähtävilläolo 1.2.-2.3.2017. Kaavamuutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja saatiin kolme lausuntoa.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 13
3.4. Asemakaavan tavoitteet 13
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 16
4. Asemakaavan kuvaus 19
4.1 Kaavan rakenne 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
4.3 Aluevaraukset 19
4.4 Kaavan vaikutukset 21
4.5 Ympäristön häiriötekijät 23
5. Asemakaavan toteutus 24
6. Kaavatyöhön osallistuneet 24
7. Asemakaavan seurantalomake 25
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 27
9. Muu suunnitelma-aineisto 32

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Vantaan kaupunkisuunnittelu 14.3.2016)
- Yleispiirteinen hulevesien käsittelyn selvitys (Geotek, 8.9.2016)
- Liikennemeluselvitys, Kielotie 34-36 (A-Insinöörit, 17.8.2016)
- Tikkurilan kaavarunko (Vantaan kaupunkisuunnittelu, 19.1.2015)

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

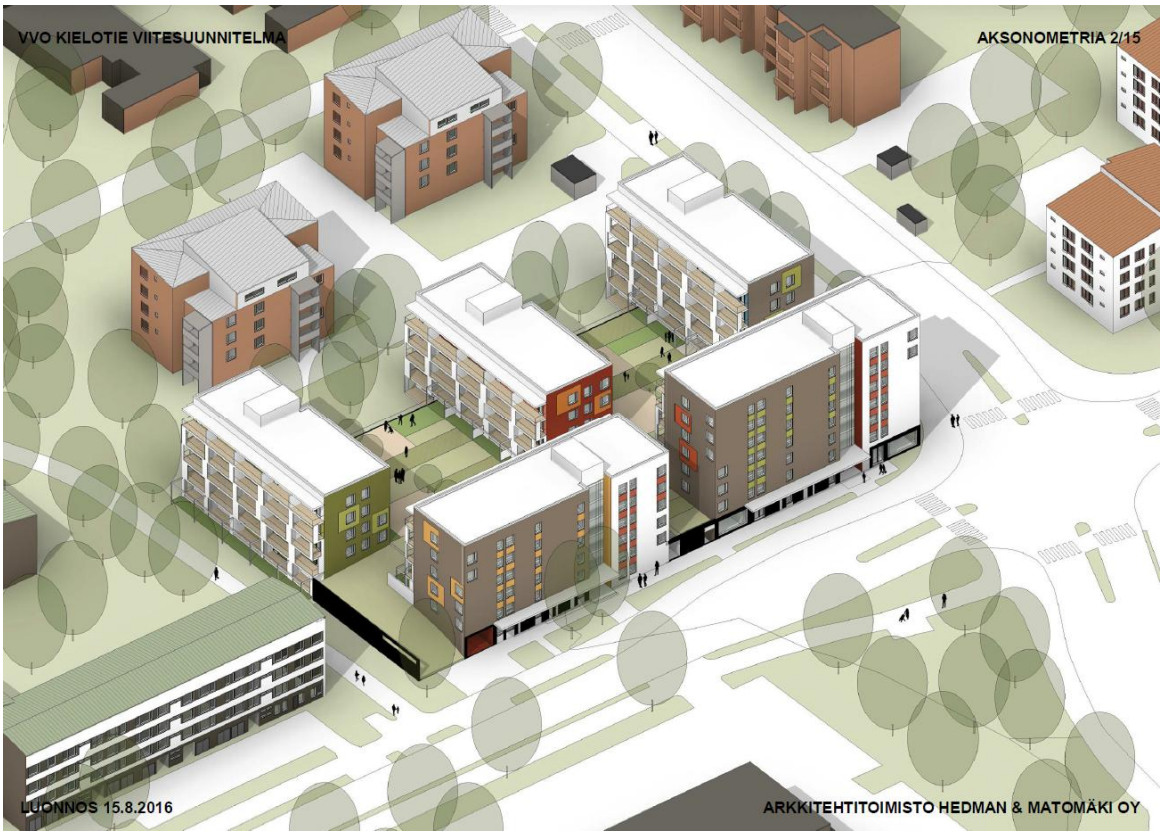
1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alueelle suunnitellaan viisi kerrostaloa, sekä niiden väliin pihakansi jonka alle sijoittuu autopaikat. Kaavalla tiivistetään Tikkurilan keskusta-aluetta ja luodaan kaupunkimaista kaupunkikuvaa. Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Lummetien varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Katujen risteykseen ja Kielotien varteen sijoittuu liiketilaa. Korttelin sisällä rakennukset sijoittuvat hieman väljemmin, kuten Tikkurilassa perinteisesti on rakennettu. Pysäköintikansi kuitenkin yhdistää kokonaisuutta. Maanvaraiset pihan osat istutetaan. Ensimmäisen kerroksen asunnot avautuvat terassein pihakannelle sekä Orvokkipolun suuntaan. Korttelin sisäpuolelle avautuu myös saunat terasseineen.

Kaavan rakennusoikeus nousee 3800:sta 8000:een kerrosneliömetriin.

Alueella sijaitsevat vuonna 1969 rakennetut kerrostalot puretaan. Rakennukset ovat huonohkossa kunnossa.

Korttelista muodostuu Tikkurilan jalankulkualuetta, jota katutasossa reunustaa liiketilat ja joka luo uusia asuntoja hyvälle paikalle kävelyetäisyydelle Tikkurilan keskustan palveluista ja junaasemasta.



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, raideliikenteen, lentoiikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tulut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kauko- junista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

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

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

Maaperäkartan mukaan kaava-alueen länsipuoli sijoittuu savialueelle ja itäpuoli rakennetulle täyttöalueelle. Vantaan kaupunki on tehnyt alueella pohjatutkimuksena painokairauksia.

Pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,3-1,0 metriä täyttöä. Täytön alla savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 2,9-4,3 m. Savikerroksen alla on noin 1,2-2,0 m paksu kerros silttiä. Siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 5,2…8,6 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjavedenpinta on havaittu yli lähimpien mittauspisteiden mukaan yli 2,5 m syvyydellä maanpinnasta. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanvedenpinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2015 alussa 5 373 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 noin 400: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 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Asuminen

Kaava-alueella sijaitsee kaksi, vuonna 1969 rakennettua asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta ja niiden alla pysäköintikerros. Harjakattoisten lamellirakennusten julkisivumateriaali on pääosin punatiili. Rakennuksissa on koko julkisivun mittaiset vaakasuuntaiset valkoiset tehosteraidat. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä.

Kielotie 34 ja 36 rakennukset

Rakennusten ja kadun välinen alue on pysäköintialutta. Korttelin sisäpuolella sijaitsee pieni leikkipaikka. Lummetietä rajaa pensasaita ja Kielotien varrella on koivurivi.

Kielotie 34 leikkipaikka

Lummetietä koristaa pensasaita

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoisosassa. Kauppakeskus Dixi juna-aseman yhteydessä on lisännyt Tikkurilan kaupallisia palveluita ja siirtänyt Tikkurilan keskustan painopistettä myös juna-aseman yhteyteen. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten kauppiastavaratalon Tikkurin ja Prisman sekä Ylivedon.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on rakentunut melko väljästi ja matalasti viimeisen 50 vuoden aikana. Kaupunkikuvassa on paikoin 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo, kaupunginmuseo, Tikkurilan vanha asema, kirkko ja Dixi ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja Vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan

hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Parinsadan metrin päähän kaava-alueelta rakentuu Tikkurilan keskuspuisto. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Urheilupuistosta on Kylmäojanvarren kautta yhteys seudulliseen viheralueverkostoon. Leikkipuistot Kämmekkäpuisto ja Orvokkipuisto sijaitsevat korttelin päässä.

Liikenne

Kaavamuutosalueelta on Tikkurilan asemalle ja matkakeskukseen n 500m. Asemalta on yhteydet pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa ja kehärataa pitkin eri puolille Suomea ja lentoasemalle. Tikkurilan aseman yhteydessä sijaitsevalta linja-autoasemalta on yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiin. Talvikkitietä pitkin kulkee valtakunnallinen pyörätieverkko, joka johtaa Keravalle, Tikkurilantien kautta Lahdenväylälle ja Keravanjoen eteläpuolta pitkin Helsinkiin. Kaavamuutosalue liittyy Kielotien ja Lummetien kautta muuhun katuverkkoon sekä seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee Kielotielle vuonna 2010 uusittu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Kielotien varressa. 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 HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN500 kulkee vesijohdon yhteydessä Kielotiellä. Viemäri laskee Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN500 kulkee Kielotien varressa muun vesihuollon yhteydessä. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuolella Lummetiellä on DN300 hulevesiviemäri. Alueen hulevedet laskevat Kielotien hulevesiviemärissä Tikkurilantielle ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Asematien ja Unikkotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

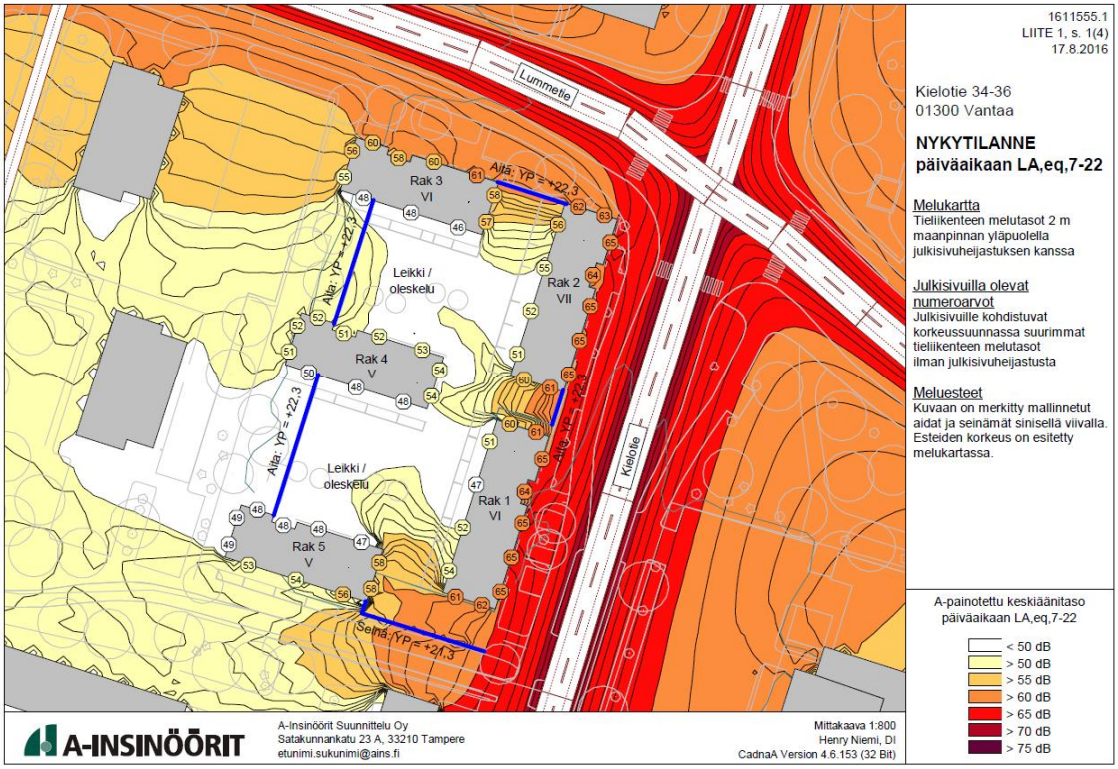
Tieliikennemelu

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

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

A-insinöörien laatiman meluselvityksen mukaan äänieristävyysvaatimukset ovat seuraavat: Kielotien ja Lummetien puoleisilla julkisivuilla, jossa lasketut melutasot ovat enintään 65dB, voidaan käyttää LA =35 dB vaatimusta. Kielotien ja Lumetien läheisyydessä sijaitseville rakennusten päädyille riittää LA =30 dB vaatimus.

Kaava-alueen rakenne vähentää melun leviämisen pihalle.



Liikennemeluselvitys, päiväajan melu, A-insinöörit.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa VVO Vuokratalot Oy.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

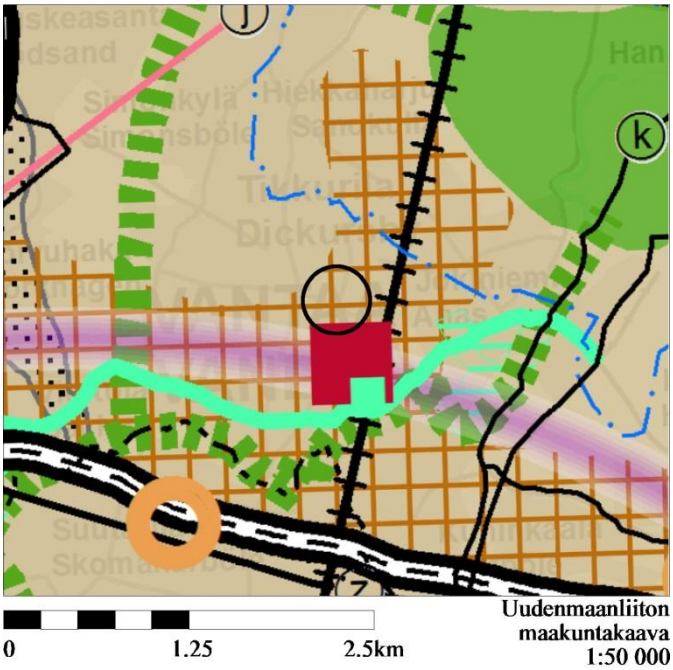
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

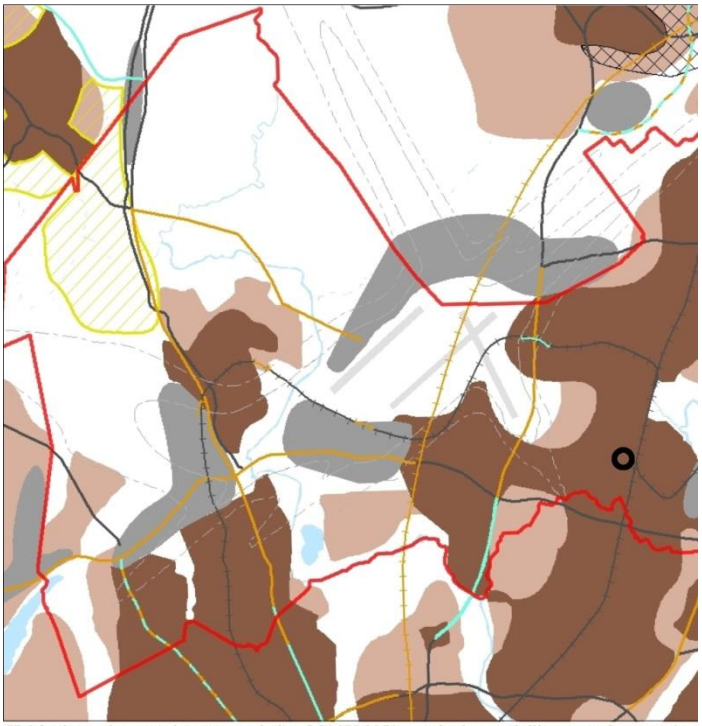
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Maakuntakaava (YM 8.11.2006) Kaavamuutosalue on merkitty maakuntakaavaan tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihemaakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 30.10.2014. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

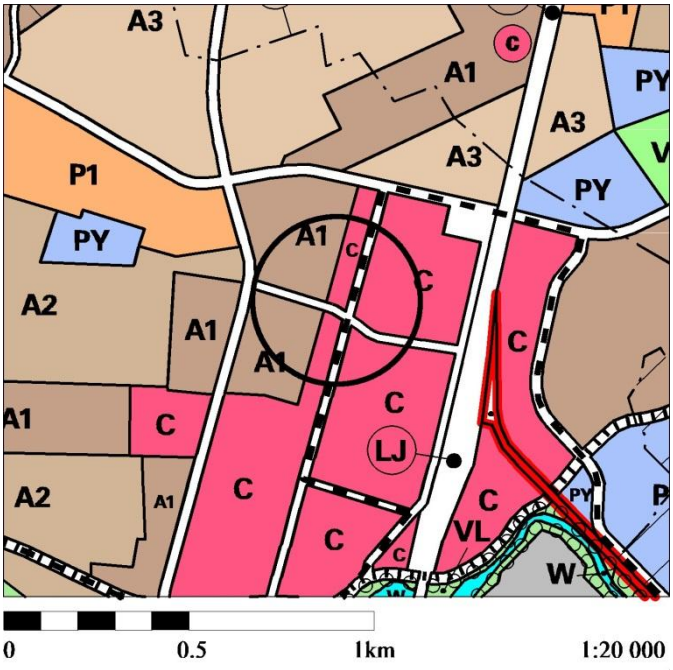
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtot singin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2(joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden muk nosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke) hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

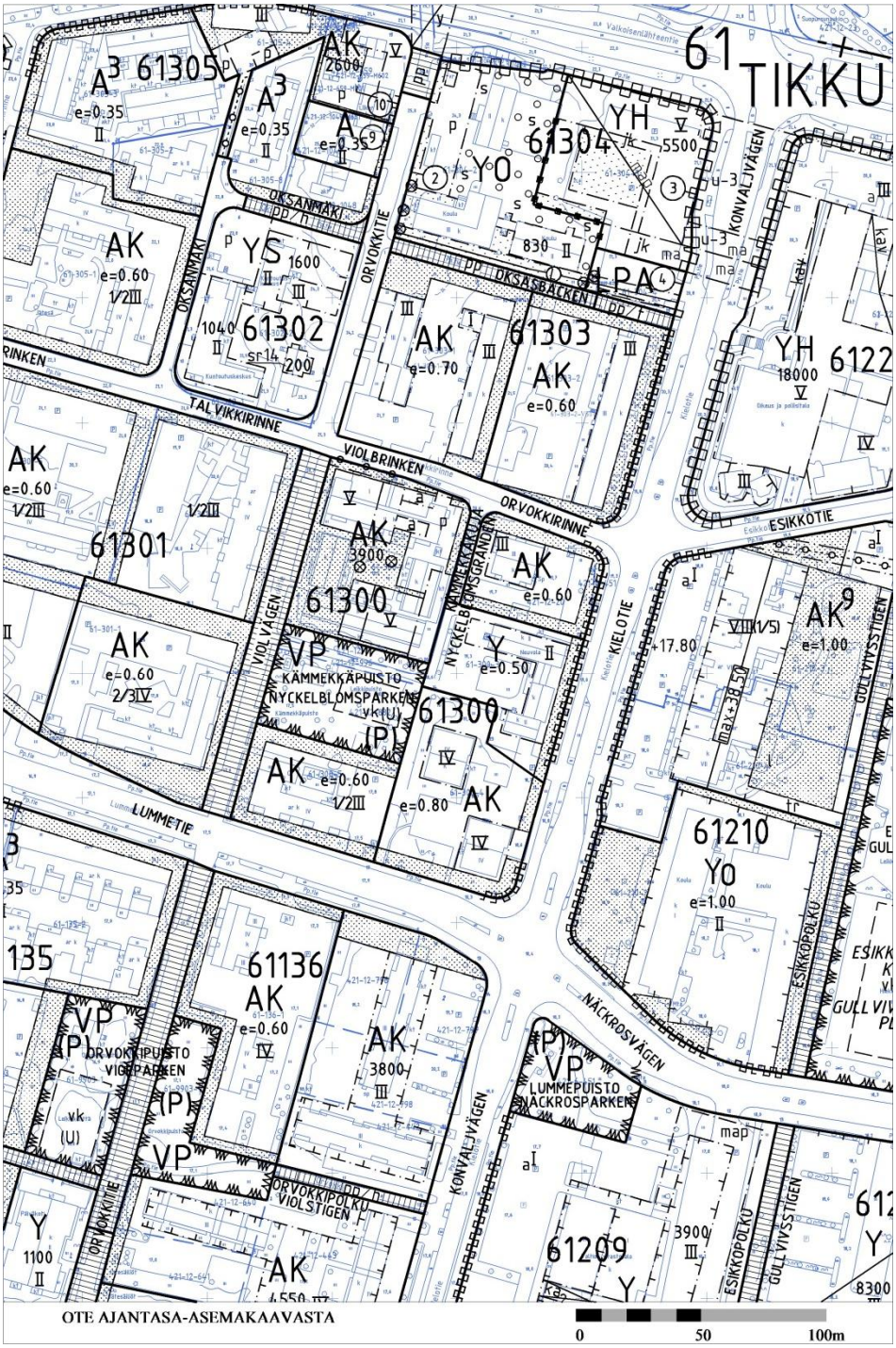
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Yleiskaava (Kv 17.12.2007) Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokasta asuntoaluetta (A1). Kielotien kautta on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila IV (SM 17.1.1975). Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Suurin sallittu kerroskorkeus kaavamuutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa kolme (III). Rakennusoikeutta on 3800 kerrosneliömetriä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tikkurilan keskustan kaavarunko (19.1.2015). Kaava-alue on kaavarungossa A1-aluetta, eli tehokasta asuinaluetta, ensisijaisesti kerrostaloille.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

VVOn jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.12.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002299 ja kaavoitus tuli vireille 14.3.2016.

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.

Kaavasta saatiin 17 kirjallista ja suullista mielipidettä. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Kadunvarsitalot ovat hyvä ratkaisu – hyvä saada kivijalkaan liiketiloja Kielotielle.
- Pihan puolen rakenne tulisi saada avoimemmaksi - naapureiden näkymät estyvät.
- Kerroskorkeuksia tulisi laskea.
- Kansipihan sulkeutuneisuus naapureita kohtaan epäilyttää.
- Uudisrakennukset eivät istu tyyliltään ympäristöönsä. Julkisivuväreihin ja -jäsentelyihin ja kattomuotoihin tulisi hakea esimerkkiä ympäröivistä asuinkerrostaloista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuultu alue käsitti myös Lummetien pohjoispuoliset korttelit 61300 (osittain) ja 61303. Kaava-aluetta pienennettiin tämän jälkeen käsittämään vain VVO:n omistamat tontit Lummetien eteläpuolella. Jako tehtiin, koska pohjoisemmille osille ryhdyttiin tekemään rakennushistoriallista selvitystä, eikä nähty tarpeelliseksi viivyttää uudisrakentamiseen johtavaa kaavaa selvityksen laatimisen ajan.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 1.2.-2.3.2017. Kaavasta jätettiin yksi muistutus. Lausunnot pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta, Vantaan energialta ja HSY:ltä.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole lausunnossaan huomautettavaa kaavasta.

HSY toteaa lausunnossaan, että vesihuollon esisuunnitelman esitystapaa on täydennettävä johtojen rakennusvuosilla.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Lisäksi Vantaan Energia toteaa että alueelle tarvitaan kiinteistömuuntamotila. Muuntamotilan toivottu sijainti on esitetty kuvalla.

As. Oy Lumpeenkukka, Lummetie 8 asukkaat toteaa muistutuksessaan, että kaavamuutoksessa on otettava huomioon naapurien asuintalojen kerroskorkeus 3-4, jotta asukkaiden viihtyvyys säilyisi. Muistuttaja on toimittanut omia rakennemalliehdotuksia kaava-alueelle, joissa Lummetie 8 taloa lähin rakennus on 3-kerroksinen ja osoitteesta Lummetie 8 säilyy näkyvyys Kielotielle.

Lausunnot ja muistutus on otettu huomioon vastineissa ja tarkistusesityksissä. Niiden perusteella on tarkennettu selostusta ja lisätty pysäköintikannen ulkoseinää koskeva määräys. Muutokset eivät ole oleellisia, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

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:
Rakentaminen sijoittuu alueelle, joka on osoitettu seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi 2016-2050.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
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

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaava-alue joka kaupunkikuvallisesti sopeutuu ympäristöön, parantaen ympäristön laatua nykyisestä. Kaava-aluetta koskevat tavoitteet voi tiivistää seuraaviin teemoihin:

-Katutason elävöittäminen liiketiloin ja yhtenäistäminen materiaalivalinnoin

-Kaupunkimainen katutila Kielotiellä ja Kielotien/Lummetien kulmassa

-Korkeatasoiset julkisivumateriaalit

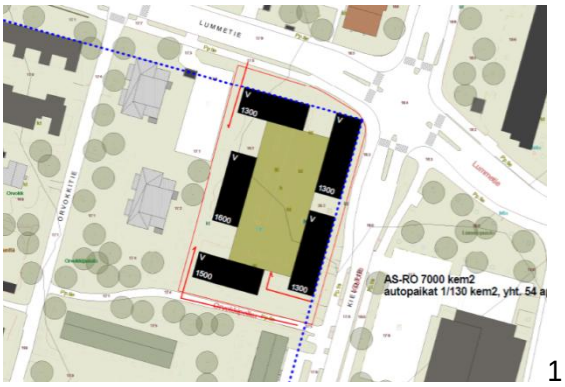
-Orvokkipolun vehreyden ja luonteen säilyttäminen

-Lummetien vehreyden jatkuminen kaava-alueelle

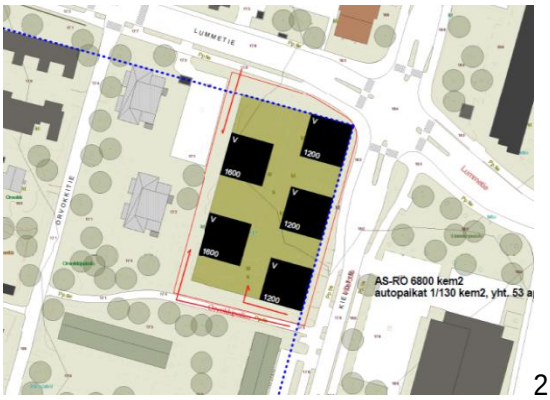
-Naapurirakennusten huomioiminen ja korttelin sisä-alueiden avoimuus

-Viihtyisä piha-alue

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

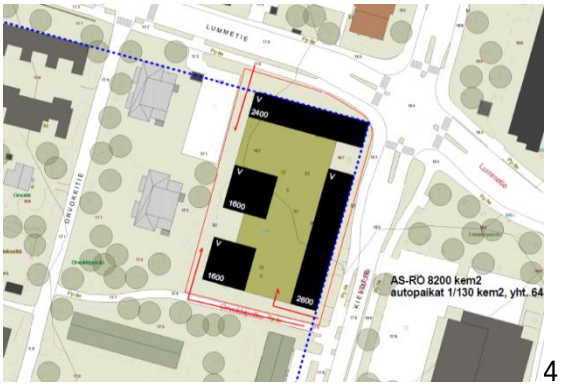


1

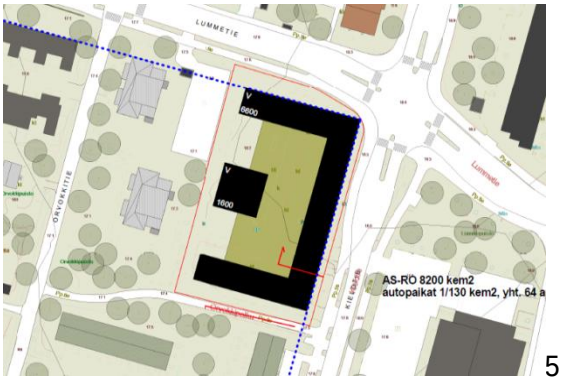


2

3

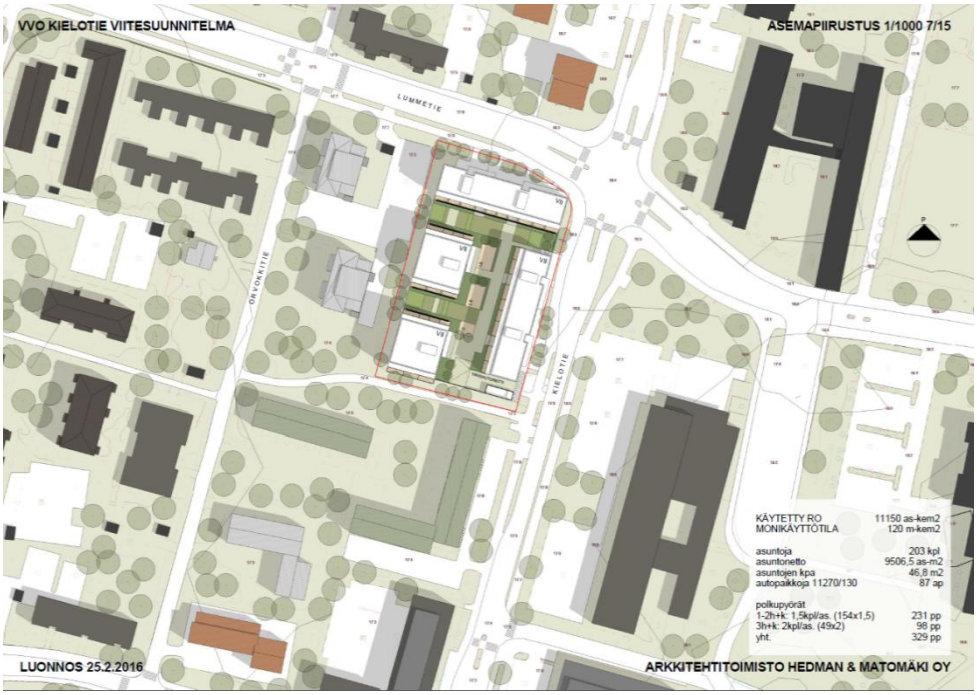


4

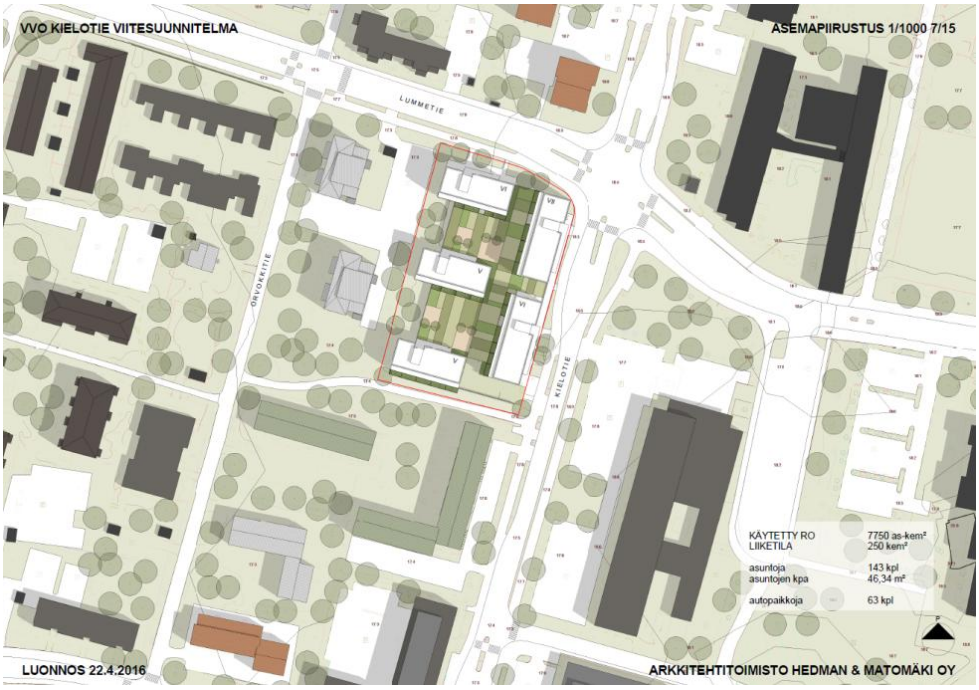


5

Suunnittelutyön aluksi alueelle laadittiin viisi erilaista rakennemallia. Alueen tulevaa rakennetta arvioitaessa, pidettiin tärkeänä että julkisivut Kielotielle ja Lummetielle olisi umpinaiset ja kaupunkimaiset. Korttelin sisäosaan sen sijaan sopii väljempi rakenne, joka onkin Tikkurilalle ominaista. Rakennemalleista jatkokehittelyyn otettiin mallit 1 ja 4.

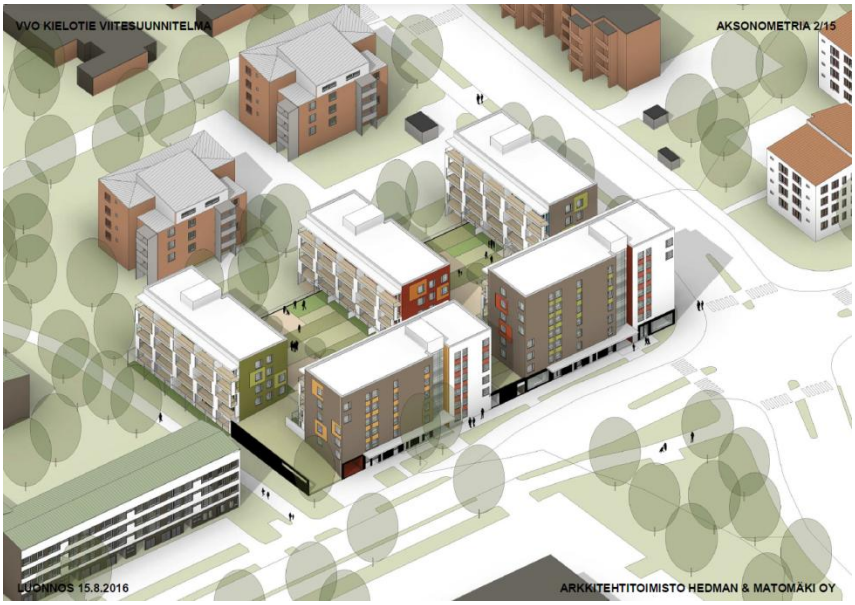


Rakennemallin 4 jatkokehitelty versio oli nähtävillä OAS:issa. Huomattiin, että paksut pistetalot varjostivat piha-aluetta liikaa. Lisäksi pistetalot tulivat liian lähelle naapurirakennuksia. Suunnitelmaa päätettiin muokata näiltä osin.



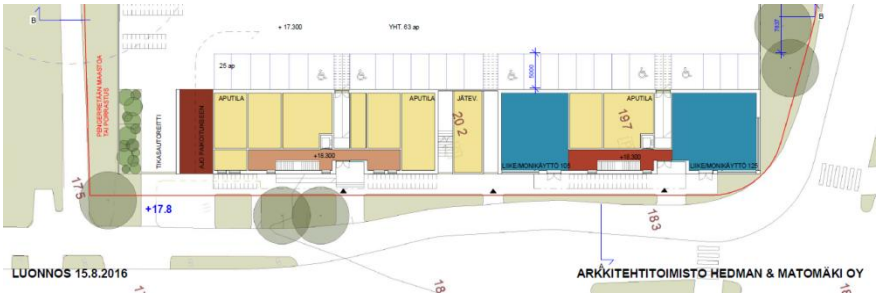
Korttelin sisäisiä rakennuksia muutettiin itä-länsi -suuntaisiksi lamelleiksi. Suunnitelmaan tuli enemmän tilaa pihalle ja naapuritalo sai väljemmän tilan eteensä. Suunnitelmassa on kansipihan päällä kahdessa rakennuksessa 4 kerrosta, Kielo- ja Lummeteiden varsilla yksi kerros enemmän ja , Kielo- ja Lummetien kulmarakennuksessa kadulle päin 7 kerrosta.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Vaihtoehtojen vertailun ja naapureilta saadun palautteen pohjalta päädyttiin ratkaisuun, jossa pihan sisäosissa on lamellirakennukset, jotka mahdollisimman vähän haittaavat naapurin näkymiä ja jättävät pihan mahdollisimman avaraksi.

Rakennusten väreihin tutkittiin useampaa vaihtoehtoa. Lopulta päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennukset pihalle päin ovat värikkäämpiä, siten että jokaisella rakennuksilla on oma värinsä. Värit vat kuitenkin lämpimiä ja murrettuja, ei räikeitä. Kadulle päin värimaailma on hillitympi, julkisivut ovat lämpimän ruskeita valkoisin tehostein.



Liiketilat Kielotien varrella esitetty sinisellä. Arkkitehtitoimisto Hedman&Matomäki Oy.

Kieliotien varrelle, sekä Kielo ja Lummetien kulmaan on suunniteltu liiketiloja, elävöittämään katutasoa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan käyttötarkoitus, asuinkerrostalojen korttelialue, säilyy ennallaan. Alueelle rakennetaan viisi kerrostaloa, joista kaksi rajaa katutilaa Kielotietä ja Lummetietä vasten. Pysäköinti tulee sijaitsemaan korttelin keskellä pihakannen alla. Kaavan länsireunassa on osa maantasoista pihaa. Kielotien varteen tulee 250 k-m2 liiketiloja.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,63 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 8 000 k-m2, josta asumista 7 750 k-m2 ja liiketiloja 250 k-m2. Tehokkuusluku e=1,25.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm^2
1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat
pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Suunnitelmassa on 143 asuntoa ja asuntojen keskipinta-ala on 46 m2.

Katualue, yhteensä 0,002 hehtaarin alue

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Maantasokerroksen käsittely on huomioitu koko kaava-alueella. Maantasokerros avautuu terassein pihalle ja kansipihalle, sekä saunoin korttelin länsipuolelle. Kielotien suuntaan maantasokerros avautuu liiketiloin jalankulkijoiden suuntaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaan kerrostaloaluetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Korttelialueelle on osoitettu viisi kerrostaloa, joista kolme rajaa katutilaa Kielotielle ja Lummetielle ja kaksi sijaitsevat korttelin keskellä. Rakennukset ovat katujen varsilla kuusi-seitsemän kerrosta, ja pihalla viisi kerrosta (neljä kerrosta pihakannen päällä). Rakennusoikeus on yhteensä 7750 k-m2 ja lisäksi 250 k-m2 liiketilaa.

Autopaikat sijaitsevat pihakannen alla, joka kattaa suurimman osan korttelialueesta. Ajo pysäköintitasolle ja huoltoajo pihakannelle ohjautuu Kielotien puolelta.

Suunnitelman eteläisimmän rakennuksen maantasokerros aukeaa terassein polulle. Pihan puolella alimman kerroksen rakennukset avautuvat terassein. Suunnitelman länsipuolella, talon päädyt avautuvat saunoin ja vilvoitteluterassein pihalle.

Se osa pihasta, joka ei ole kantta, on osoitettu istutettavaksi alueeksi. Lummetien varteen on osoitettu istutettava pensasaita. Tällä pyritään ylläpitämään Lummetien vehreää ilmettä.

Kielotien ja Lummetien kulma on osoitettu laatoitettavaksi. Tavoitteena on kaupunkimainen paikka kulmassa johon sijoittuu myös liiketilaa. Liiketila avautuu ikkunoin sekä Kielotien että Lummetien suuntaan kulman yli.

Kielotien ja Lummetien kulmassa on paljon erilaisia johtoja, joista osa sijaitsevat aivan suunnitellun rakennuksen kulmassa. Tästä johtuen rakennuksen kulmaa viistetään maantasokerroksessa 2,5m, jotta johdoille jää riittävä varotila.

Katualueet

Kaavan myötä katualuetta levennetään Kielotien ja Lummetien kulmassa puoli metriä. Katualueen muutos vastaa rakennetun jalkakäytävän olemassa olevaa tilannetta.

Kielotien varrella bussipysäkin katosta siirretään neljä metriä etelään. Bussipysäkki sijaitsee osittain katualueella ja osittain tontin puolella.

Bussipysäkin katoksen uusi paikka vaaleanpunaisena.

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 keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 140 kappaletta.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan pohjoisosaan. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Bussipysäkit sijoittuvat aivan uuden rakentamisen viereen Kielotielle.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksella matalat kerrostalot korvautuvat korkeammalla kerrostalorakentamisella. Uusi rakentaminen rajaa katualueita kaupunkimaisella tavalla. Alue muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun riittävän korkeat rakennukset saadaan rajaamaan Kielotien leveää katutilaa. Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuja tai paikallaan muurattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Kielotien katutasoon, sekä Kielotien ja Lummetien kulmaan tulee liiketilaa ja Lummetien varteen tulee istuttaa pensasaita.

Arkkitehdin näkemys katutason liiketiloista, Arkkitehtitoimisto Hedman&Matomäki Oy.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 5 kerrostaloa ja n 140 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavaan sisältyy 250 k-m2 liiketiloja, jotka tuovat alueelle muutaman työpaikan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Keskusta-alueen tiivistäminen ja uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kaavamuutos sijoittuu keskusta-alueelle, jossa uutta kunnallistekniikan rakentamista ei tarvita.

VVO osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella, jonka arvo on noin 800 000 euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa noin 140 uuden asunnon rakentamisen, mikä lisää kaupungin verotuloja kunnallisveron ja kiinteistöveron muodossa sekä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulevista rakennuksista 4 on vuokrataloja ja yksi omistustalo. Vuokratalot tarjoavat kohtuuhintaista asumista Tikkurilan keskustan alueella. Uusi rakentaminen tarjoaa mahdollisuuden esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole virkistysaluetta. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä.

Liikenne

Kaavamuutosalueelta on Tikkurilan asemalle ja matkakeskukseen n 500m. Kaava-alueen tulevat asukkaat käyttävät suurella todennäköisyydellä joukkoliikennettä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Myös henkilöautoliikenne lisääntyy hieman.

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

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 30-35 dBA. Alueelle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

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

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Maanvaraiselle pihan osalle on annettu kaavamääräys ”istutettava alueen osa ja hulevesien viivytys”.

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 rakentuu olemassa olevaan vesihuolto ja kaukolämpöverkkoon. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

VVO-Yhtymä Oyj:	Jyrki Hahkala	
Arkkitehtitoimisto		
Hedman & Matomäki Oy:	Mari Matomäki	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Carina Ölander	asemakaavasuunnittelija
	Minna Koskinen	asemakaavasuunnittelija
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä huhtikuuta 2017.

Carina Ölander
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		28.09.2016
Kaavan nimi	002299 Hiekkaharju 60 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	**Ehdotuspvm**		
Hyväksyjä	**Vireilletulosta ilm. pvm**		14.03.2016
Hyväksymispykälä	**Kunnan kaavatunnus**		092002299
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6395	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,6395
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**

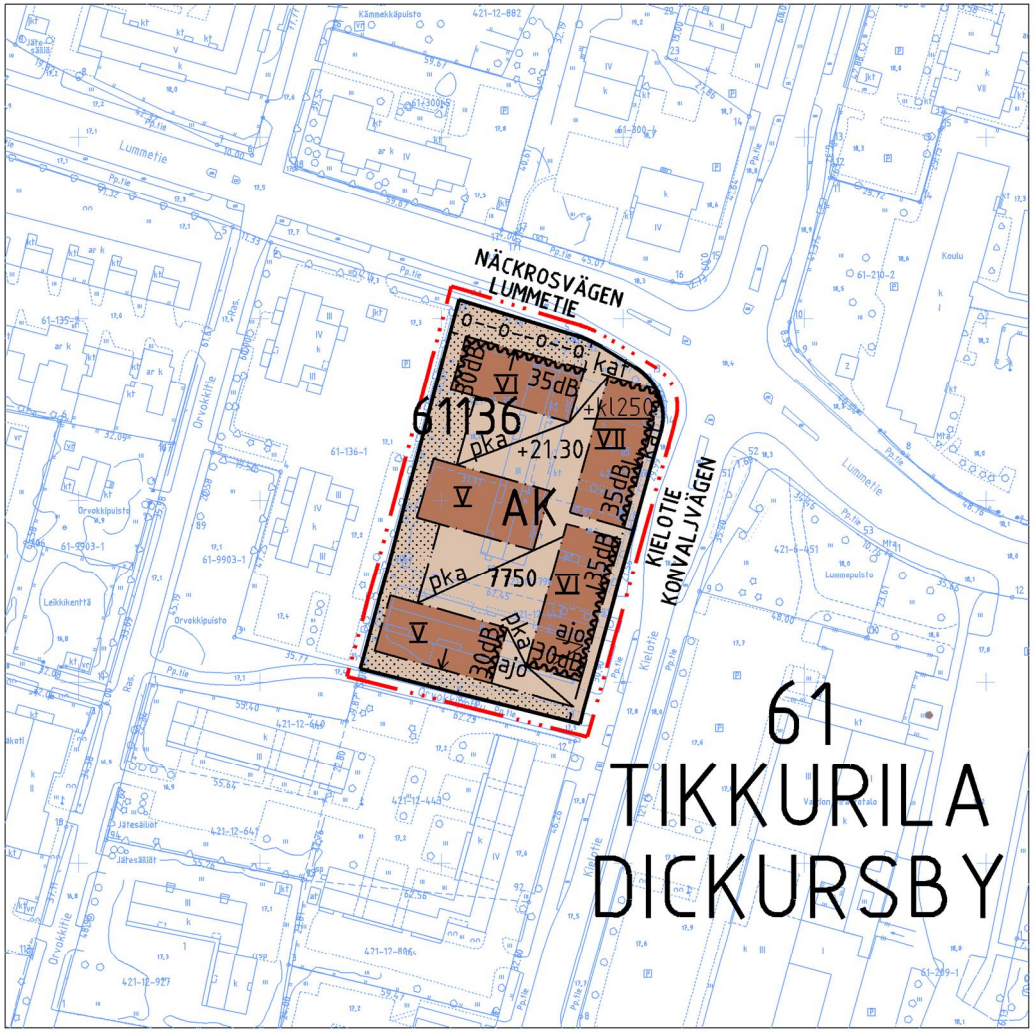
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6395**	**100,0**	**8000**	**1,25**	**0,0000**	**4200**
A yhteensä	0,6378	99,7	8000	1,25	-0,0017	4200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0017	0,3	0		0,0017	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					

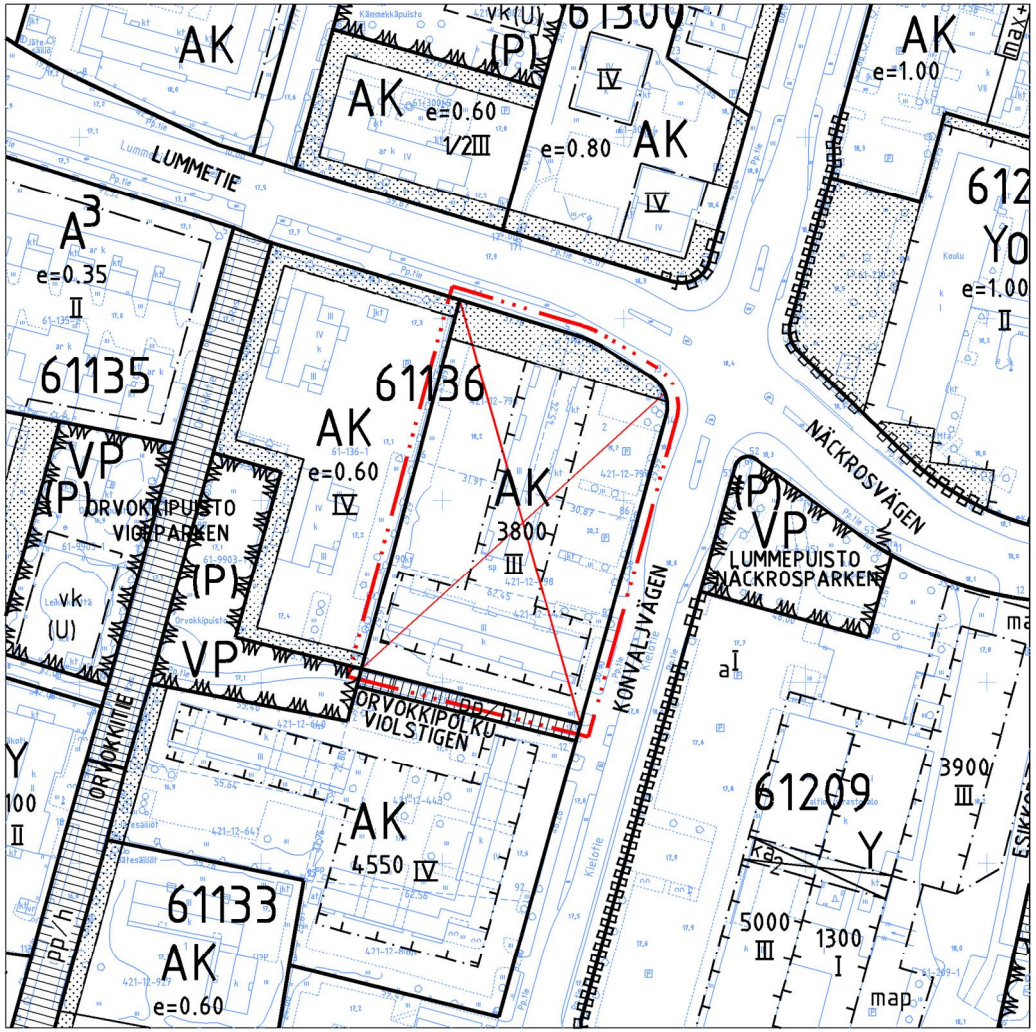
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6395**	**100,0**	**8000**	**1,25**	**0,0000**	**4200**
A yhteensä	0,6378	99,7	8000	1,25	-0,0017	4200
AK	0,6378	100,0	8000	1,25	-0,0017	4200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0017	0,3	0		0,0017	0
Kadut	0,0017	100,0	0		0,0017	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002299	19.4.2017	686502, 687502

1 / 3

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61136 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 61136)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61136 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 61136 i den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kvartersområde för flervåningshus.

Yleistä
Korttelialueesta tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka luo visuaalisesti monimuotoista kävely-ympäristöä.

Kielotien varteen, maantasokerrokseen tulee rakentaa liiketiloja vähintään 250 k-m².

Liiketilojen tulee soveltua ravintolakäyttöön, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Liiketiloja voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Väestönsuojatilat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava tie- ja lentoliikennemelua vastaan vähintään 28 dB ellei karttamerkinnöin muuta osoiteta.

Rakennukset
Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Kielotien ja Lummetien risteyksessä, rakennuksen kulmaa tulee maantasokerroksessa viistää vähintään 2,5 m.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili ja rappaus. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Katutason julkisivun tulee olla vaihteleva ja runsaasti aukotettu. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla pääosin luonnonkivipintainen.

Kielotien ja Lummetien kulmassa sijaisevan rakennuksen maantasokerroksen vähimmäiskorkeus tulee olla noin 4 metriä.

Kielotien ja Lummetien kulman aukoituksen tulee jatkua kulman yli. Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Valkoisen värin käyttö on osittain sallittu.

Lamellikohtaisesti tulee pyrkiä pääosin yksi- tai kaksivärisyyteen ja -aineisuuteen. Julkisivujen tehosteiden, kuten väri- ja materiaalivaihteluiden tulee olla maltillisia ja tukea yhtenäisen kaupunkikuvan muodostumista

Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei saa olla näkyvissä elementtisaumoja.

Allmänt
Kvartersområdet ska byggas så att det med avseende på stadsbilden utgör en högklassig helhet som bildar en visuellt mångfacetterad promenadmiljö.

Invid Konvaljvägen ska minst 250 m²-vy affärslokaler byggas i markplansvåningen.

Affärslokalerna ska vara lämpade för restaurangbruk, vilket ska beaktas i planeringen av ventilation.

Affärslokalerna kan också tillfälligt användas som gemensamma utrymmen för invånarna.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy/trappavsats får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Trapphusen ska ha dagsljusintag.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Buller
Ljudisoleringen mot väg- och flygtrafikbuller ΔL ska vara minst 28 dB i bostadsrummens ytterskikt om inget annat anges genom markeringar på kartan.

Byggnader
Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

I korsningen av Konvaljvägen och Näckrosvägen ska byggnadens hörn i markplanet avfasas åtminstone 2,5 m.

De huvudsakliga fasadmaterialen är murat tegel och puts. Trä och glas får användas.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Gatuplanets fasad ska vara varierande och ha rikligt med öppningar. Markplansvåningens fasad mot gatan ska till största delen ha en yta av natursten.

Minimihöjden hos markplansvåningen i byggnaden i hörnet av Konvaljvägen och Näckrosvägen ska vara ca 4 meter.

Fasadens öppningar i hörnet av Konvaljvägen och Näckrosvägen ska gå över hela hörnet. Affärslokalernas fasader ska både arkitektoniskt och stadsbildsmässigt artikuleras som skyltfönsterfasader. Skyltfönsterytorna ska förbli transparenta och får inte täckas in.

Gatufasaderna ska hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser. Det är delvis tillåtet att använda vit färg.

För varje lamell ska man sträva efter färgsättning i en eller två kulörer. Kraftig fasadartikulering i olika färg- eller materialfält ska undvikas.

I fasaderna mot gatan får elementfogar får inte synas.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Kielo- ja Lummetien puolelle avautuvilla julkisivuilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity ulko-oleskelualueilla.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin: katoksin, materiaalein ja sisäänvedoin.

Rakennusten kattomaiseman tulee olla vaihteleva. Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Ilmastointikonehuoneet tulee sovittaa osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen. Jätehuolto toteutetaan kaava-aluekohtaisesti.

Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein ja kasvein. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Korttelin sisäpuolella, alimman kerroksen parvekkeet tulee rakentaa terasseiksi jotka liittyvät luontevasti piha/katutasoon.

Istutettavalle alueen osalle on istutettava puita ja pensaita. Puuistutuksissa on käytettävä suuriksi kasvavia puulajeja.

Orvokkipolun suuntaan näkyvä pysäköintikannen ulkoseinä tulee pääosin olla kasvillisuuspeitteinen.

Pysäköintikannen ulkoseinä länteen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja tukea viihtyisän pihamiljöön syntymistä.

Orvokkipolun viereisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida pelastusautojen nostopaikat.

Piha-alueelta on varattava kaava-alueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi. Pihakansi on mitoitettava niin, että se kestää pelastuskaluston painon, mikäli pelastautumista ei ratkaista muilla keinoin.

Pihakannen alla oleviin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

Pihakannen istutusten on oltava korkeatasoiset.

Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tonttijaon yhteydessä Kielotien katualueeseen rajautumattomille tonteille on varattava riittävä johtokuja kunnallistekniikan rakentamista varten.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m²
Liike-, myymälä- ja palvelutilat	1 ap / 60 k-m²
Toimistotilat	1 ap / 50 k-m²

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Vähintään puolet paikoista on oltava helposti käytettävissä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

61
TIKK
61136

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan. På gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter. 2 / 3

Balkongerna ska inglasas.

I fasaderna mot Konvalj- och Näckrosvägen ska man genom tekniska lösningar sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på områdena för utevistelse.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel: genom skärmtak, material och indragna partier.

Byggnaderna ska ha ett omväxlande taklandskap. På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak anläggas.

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till att utgöra en del av byggnadernas arkitektur och material.

I området ska tillräckliga utrymmen reserveras för avfallssortering. Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan. Sophanteringen ordnas planområdesvis.

Gårdarna

Gårdsplanen ska vara högklassig. Gårdsplanen ska behandlas med högklassigt material. Asfalt får endast användas på körvägar.

På insidan av kvarteret ska balkongerna i det nedersta våningsplanet byggas i form av terrasser som på ett naturligt vis ansluter till gårds-/gatunivån.

På den del av området som ska planteras ska det finnas träd och buskar. Vid planteringen av träd ska trädarter som blir högväxta användas.

Ytterväggen till det parkeringsdäck som är synligt mot Violstigen ska till största delen vara täckt med vegetation.

Parkeringsdäckets ytterväg mot väster ska hålla hög klass med avseende på stadsbilden och stödja uppkomsten av en trivsam gårdsmiljö.

I planeringen av gårdsområdena intill Violstigen ska räddningsfordonens lyftställen beaktas

På gårdsområdet ska ett för hela planområdet gemensamt område för utevistelse och lek reserveras.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Räddningsvägen på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och dimensioneras så att vägen bär räddningsmaterielens vikt, om man inte löser räddningen på något annat sätt.

Det behöver inte byggas någon brandmur på tomtgränsen i parkeringsutrymmen under gårdsdäcket.

Gårdsdäckets planteringar ska vara av hög kvalitet.

För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

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

I samband med tomtindelningen ska en tillräcklig ledningsgata för byggande av kommunalteknik reserveras för de tomter som inte gränsar till Konvaljvägens gatuområde.

Bil- och cykelplatser

Vi planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m²-vy
Affärs- och servicelokaler	1 bp / 60 m²-vy
Kontor	1 bp / 50 m²-vy

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst 1st/bostadsrum. Minst hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

LUMMETIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
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.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
+kl250	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
7750+kl250	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.
+21.30	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	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.
	Istutettava alueen osa. Alueella on järjestettävä hulevesien viivytys.	Del av område som bör planteras. Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området.
-o--o--o--o-	Säilytettävä / istutettava pensasaita.	Häck som skall bevaras / planteras.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom 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

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

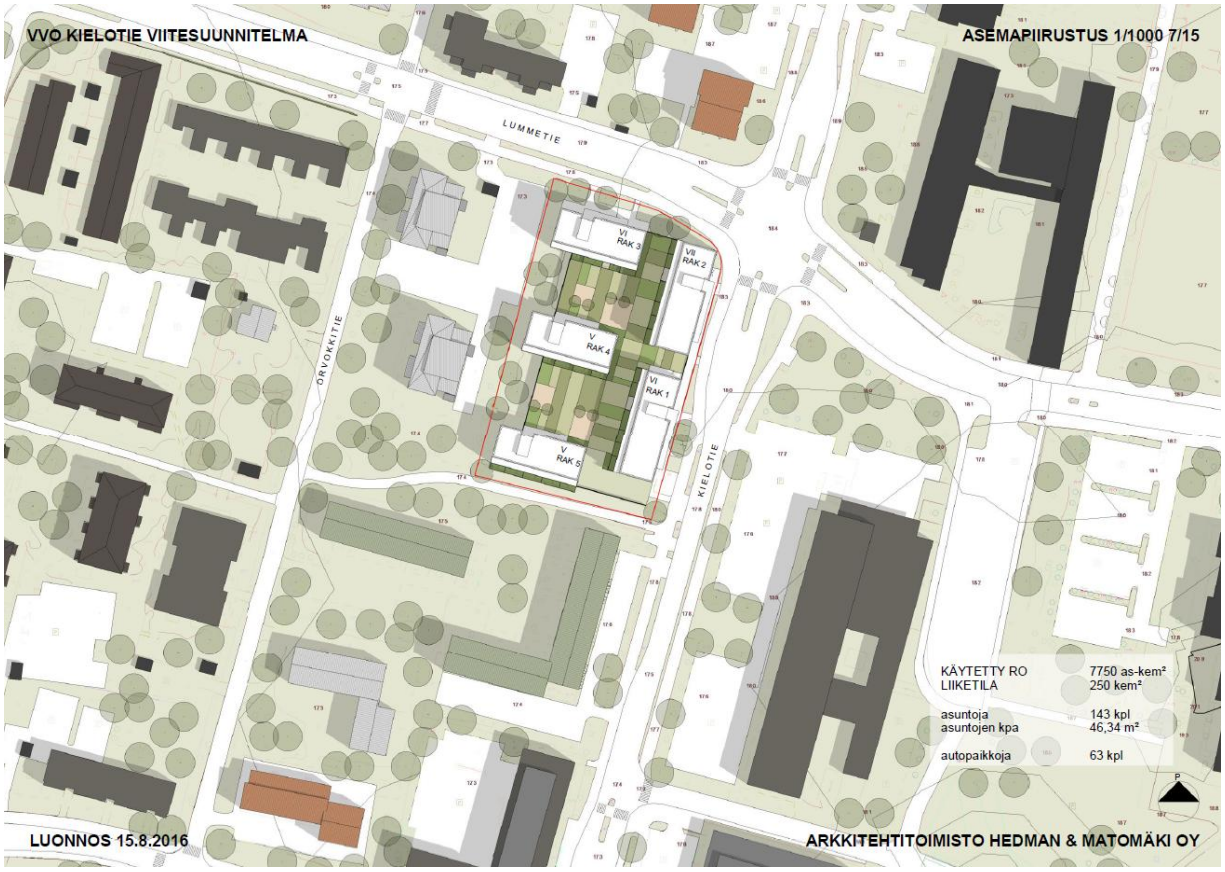
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


VVO KIELOTIE VIITESUUNNITELMA
ASEMAPIIRUSTUS 1/1000 7/15
LUMMETIE
ORVOKKITIE
KIELOTIE
VI RAK 3
VII RAK 2
V RAK 4
VI RAK 1
V RAK 5
KÄYTETTY RO 7750 as-kem²
LIIKETILA 250 kem²
asuntoja 143 kpl
asuntojen kpa 46,34 m²
autopaikkoja 63 kpl
LUONNOS 15.8.2016
ARKKITEHTITOIMISTO HEDMAN & MATOMÄKI OY

HV 300 B
VJ225 M 2010
JV500 M 2010
HV400 B 2010
NÄCKROSVÄGEN
LUMMETIE
KIELOTIE
KONVALJSVÄGEN
HV300 B
VJ200 V 1981
VJ225 M 2010
JV500 M 2010
HV500 B 2010
pka +2130
pka 1750
AK
kaj
ajo
Vantaan kaupunki
copyright
Harri Keinanen
tulosteen laatija
30.3.2017
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002299 VVO
0
20
100 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1000
mittakaava

Vantaa
Vanda

Kaupunkisuunnittelu / CÖ/AT **19.4.2017**

Kaupunginhallitus 9.1.2017 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 002299** / **61 Tikkurila / Kielotie 34-36**. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa.	Ei toimenpiteitä.
NRO 2 Vantaan Energia Oy	<u>Sähköverkko</u> Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 -2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Lisäksi alueelle tarvitaan kiinteistömuuntamotila. Muuntamotilan toivottu sijainti on ehdotettu liitteessä 3. <u>Kaukolämpöverkko</u> Ei huomautettavaa.	Kiinteistömuuntamotilan sijainti merkitään tiedoksi. Maakaapeleiden sijainti on huomioitu.
NRO 3 HSY	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Tarvetta uudisrakentamiselle tai johdonsiirroille ei ole. Vesihuollon esisuunnitelman esitystapaa on täydennettävä	Vesihuollon esisuunnitelman esitystapaa kaavaselostuksessa täydennetään johtojen rakennusvuosilla.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

	johtojen rakennusvuosilla.	

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:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausuntoa Kielotie 34-36 asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002299. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavaehdotuksen mukaan alueelle suunnitellaan viittä kerrostaloa. Kaavalla tiivistetään Tikkurilan keskusta-aluetta ja luodaan kaupunkimaista kaupunkikuvaa. Uudisrakennukset sijoittuvat Kielotien ja Lummetien varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Alueella nykyisin sijaitsevat 1960-luvulla rakennetut kerrostalot puretaan.

Kaupunginmuseo on aiemmin lausunut kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 14.04.2016 (VKM/084/2016). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuultu alue käsitti myös Lummetien pohjoispuoliset korttelit 61300 (osittain) ja 61303. Kaava-aluetta pienennettiin tämän jälkeen käsittämään vain VVO:n omistamat tontit Lummetien eteläpuolella. Jako tehtiin, koska pohjoisemmille osille ryhdyttiin tekemään rakennushistoriallista selvitystä, eikä nähty tarpeelliseksi viivyttää uudisrakentamiseen johtavaa kaavaa selvityksen laatimisen ajan.

Suunnittelualueella olevat, purettaviksi suunnitellut kaksi vuonna 1969 valmistunutta asuinkerrostaloa ovat mukana Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002). Rakennusten merkittävyyttä on tarkistettu vuonna 2015 Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-kulttuuriympäristötietokantaan ja ne on todettu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaatimattomiksi. Kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa kaavamuutossuunnitelmasta rakennusperinnön eikä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine:
Lausunnossa kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutossuunnitelmasta.

Tarkistukset:
Ei toimenpiteitä.

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 2

Lausunto:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Lisäksi alueelle tarvitaan kiinteistömuuntamotila. Muuntamotilan toivottu sijainti on ehdotettu liitteessä 3.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Mikko Tella, puh. 050-5294363.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

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:
Lausunnossa todetaan että asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitava maakaapeleiden sijainti. Lisäksi todetaan että alueelle tarvitaan kiinteistömuuntamotila.

Tarkistukset:
Kiinteistömuuntamotilan sijainti merkitään tiedoksi.

Maakaapeleiden sijainti on huomioitu.

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:

Suunnittelualue sijaitsee Kielotien ja Lummetien risteyksessä. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Oksanmäen kevyen liikenteen reittiin, itäpuolella Kielotiehen, etelässä Orvokkipolkuun ja länsipuolella Orvokkitiehen, Kämmekkäkujaan, Kämmekkäpuistoon ja naapurikiinteistöihin. Alue sijoittuu reilun 500 metrin kävely- tai pyöräilymatkan päähän Tikkurilan asemakeskuksesta.

Kaava-alueelle suunnitellaan viisi kerrostaloa, sekä niiden väliin pihakansi jonka alle sijoittuvat autopaikat. Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Lummetien varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Katujen risteykseen ja Kielotien varteen sijoittuu liiketilaa. Kaavan rakennusoikeus nousee 3800:sta 8000:een kerrosneliömetriin. Alueella sijaitsevat vuonna 1969 rakennetut kerrostalot puretaan. Rakennukset ovat huonohkossa kunnossa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Tarvetta uudisrakentamiselle tai johtosiirroille ei ole. Vesihuollon esisuunnitelman esitystapaa on täydennettävä johtojen rakentamisvuosilla.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Mikko Stenius, puh 09 1561 2109.

Vastine:
Lausunnossa todetaan puutteellisuuksia kaavaselostuksen vesihuollon esisuunnitelmassa, joka voidaan päivittää.

Tarkistukset:
Vesihuollon esisuunnitelman esitystapaa kaavaselostuksessa täydennetään johtojen rakennusvuosilla.

Vantaan kaupunki
Maankäytön-, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / CÖ/AT

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002299
61 Tikkurila
Kielotie 34-36
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
19.4.2017

Asemakaavamuutosehdotus nro **002299 / 61 Tikkurila / Kielotie 34-36** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **1.2. – 2.3.2017**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Kirsti Kunnas ja Lummetie 8 A ja 8 B asukkaiden plsta	Suurin sallittu kerroskorkeus kaavamuutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa neljä. Kaavamuutoksessa on otettava huomioon naapurien asuintalojen kerroskorkeus 3-4, jotta asukkaiden viihtyvyys säilyisi, joka vaikuttaa ihmisten elinoloihin asuinalueella. Tuleva suunnitelma vähentää rakennuksen Lummetie 8B asukkaiden asuinmukavuutta, koska itäpuolen asuntojen kaikki ikkunat MH-OH-K ja parvekkeet avautuvat vain yhteen suuntaan. Muistuttaja on toimittanut omia rakennemalliehdotuksia kaava-alueelle. Näissä Lummetie 8-rakennusta lähin rakennus on 3-kerroksinen. Rakennemalleissa säilyy näkyvyys osoitteesta Lummetie 8 Kielotielle.	Lisätään kaavamääräyksiin: Pysäköintikannen ulkoseinä länteen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja tukea viihtyisän pihamiljöön syntymistä.

NRO 1

Muistutus:

KANNANOTTOMME ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002299 Saapunut: Dnro VD/10971/10.02.04.01/2015

Kaavamuutos kohde: Suunniteltavaan alueeseen kuuluu korttelin 61136 tontti 2, korttelin 61300 tontit 2, 3, ja 4,kortteli 61303, Kämmekkäkuja sekä osa Kielotietä, Lummetietä ja Orvokkirinnettä. Alueelle suunnitellaan asumista ja olemassa olevien, merkittävien rakennusten suojelua. Lohenpyrstön kaupunkikuvallisia, historiallisia ja rakennushistoriallisia arvoja selvitetään osana kaavamuutosta. Rakennukset ja mahdollisesti osa rakennusten pihapiireistä on tarkoitus suojella osana kaavamuutosta.
Kaavamuutoksessa vetoamme: Suojeltaviksi esitettyjen rakennusten rakennushistoriallisia ja rakennustaiteellisia arvoja selvitetään osana kaavamuutosta. Arvojen selvittyä, suojelun laajuuden tarve tarkentuu. Suojeltavilla alueilla rakennusoikeus ja käyttötarkoitus säilynevät entisellään, niin myös tulevaisuudessa uusien rakennettavien rakennuksien naapurikortteleissa otettava huomioon alueen tyyli, rakennusten korkeus ja julkisivujen yksityiskohtia kuten värejä.
Suurin sallittu kerroskorkeus kaavamuutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa neljä (IV). Kaavamuutoksessa ehdottomasti otettava huomioon naapurien asuintalojen kerrosluku 3-4 (III-IV). huomioon, että säilyisi asukkaiden viihtyvyys, joka vaikuttaa ihmisten elinoloihin asuinalueella.

Vaikutusten arvioinnin avulla arvioidaan ennakkoon kaavaratkaisun ja sitä koskevien vaihtoehtojen toteuttamisen merkittävät vaikutukset tehtäessä kaavaa koskevia ratkaisuja.

- ☐ *ihmisen elinoloihin ja ympäristöön*
- ☐ *maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon*
- ☐ *kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin*
- ☐ *alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen*
- ☐ *kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*
- ☐ *valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin*
- ☐ *suhde lentomeluun, tieliikennemeluun*
- ☐ *Arvioinnissa kiinnitetään huomiota erityisesti muodostuvaan kaupunkikuvaan.*
- ☐ *Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.*

As Oy Lumpeenkukka; Lummetie 8 A ja 8B, 01300 Vantaa
Asukkaiden yhteinen kannanotto kaavasuunnitelmaan nro: 002299.
Pyydämme kunnioittaen, että kannanottomme/valitus huomioidaan kaavasuunnitelmassa.

Viitaten: Kaavamuutos 002299/Kielotie 34-36 - uudet suunnitelmat

Rohkenen ehdottaa vielä uudelleen aikaisempiin suunnitelmaehdotuksiin
uuden talojen rakentamisehdotuksen ja
vetoankin kaavoitettavaan rakennussuunnitelman tontille rakennettavien talojen liialliseen ahtauteen ja korkeuteen sekä
viereisten talojen näkyvyyden peittämiseen, näin aiheuttaen hyvin ankean viihtyvyyden ja tukkoisen asumismukavuuden, koska **Itä-puolen asuntojen huoneistojen ikkunat ja parveke ovat ainoastaan vain vastakkaisten talojen seinät!**

Liitän mukaan talon Lummetie 8 B asuntojen asuntojen huoneistopiirustuksen, josta selviää, miten ankean viihtyvyyden ja tukkoisen asumismukavuuden
tuleva suunnitelma aiheuttaa; koska itäpuolen asuntojen kaikki ikkunat MH-OH-K ja parvekkeet ovat vain yhdelle suunnalle, siis vastakkaisten talojen seinille, josta ei näy edes Lummetielle, Kielotielle eikä Orvokkikujalle. Olisimme aivan umpiossa, koska näkyisi vain vastakkaisten talojen seinät
Pyydän kohteliaammin, että ottaisitte huomioon kaavoituksen suunnittelussa uusien rakennuksien korkeuden ja tontille sijoittelun niin, että viereisten
talojen ja varsinkin itään päin olevien asuntojen asumisviihtyvyys säilyisi edes hitusen, jos Kielotielle päin olisi talojen välissä avointa tilaa.

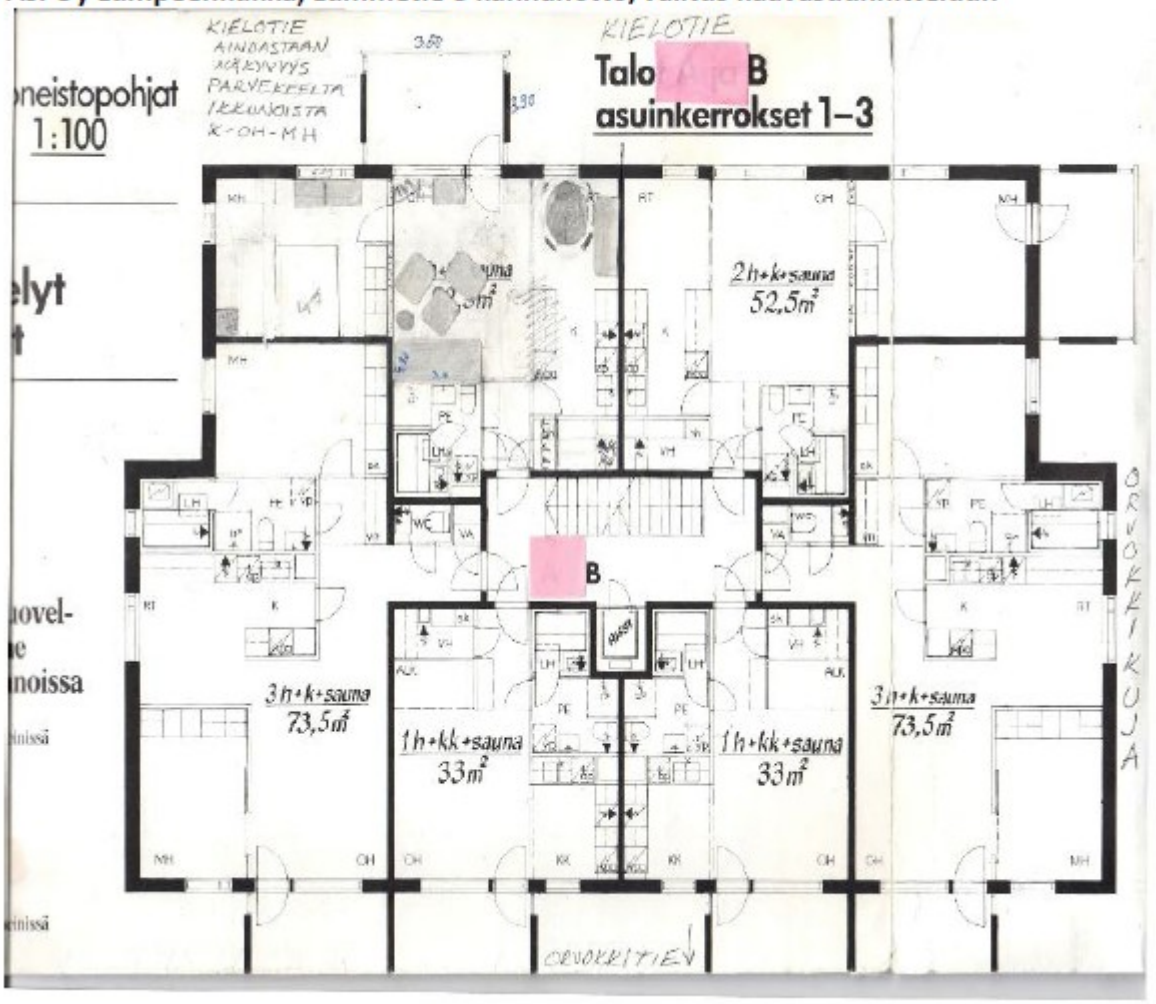
Esimerkiksi: Ei haittaisi viereisen tontin talojen näkyvyyttä, jos sijoittelu olisi seuraavanlainen katso Lummetie 6/Kielotie 34 ehdotukset
1. Lummetien suuntainen talo voisi olla pitkä ja 7-kerroksinen jopa enemmänkin, koska se ei haittaa näkyvyyttä, jos se sijoitetaan aivan Lummetien laitaan.
2. Orvokkikujan suuntainen talo voisi olla pitkä jopa 7-kerroksinen, koska se ei haittaa näkyvyyttä, jos se sijoitetaan aivan Orvokkikujan, kävelytien laitaan.
3. Keskimmäinen talo pitäisi olla vain III-krs. voisi pitkä ja matalampi, joka ulottuisi Kielotielle.
4. Kaikkien talojen väliin jäisi näin jonkinlainen näkyvyys eteenpäin vastakkaisista, viereisten tontilla olevista taloista ja näin jäisi avaruutta ja asumisviihtyvyyttä sekä viereisten talojen ja varsinkin itään päin olevien asuntojen asumisviihtyvyys säilyisi edes hitusen.
5. Rakentajallekin tulisi edullisemmaksi rakentaa 3-kolmen talojen seiniä kuin 5-viiden talon seiniä.

Ystävällisin terveisin Teille; Pyydän kohteliaammin, että ottaisitte huomioon toiveemme uusien rakennuksien kaavoituksen suunnittelussa, KIITOS!

Omasta puolesta ja talon Lummetie 8 asukkaiden puolesta

Kirsti Kunnas

As. Oy Lumpeenkukka, Lummetie 8 kannanotto/valitus kaavasuunnitteluun



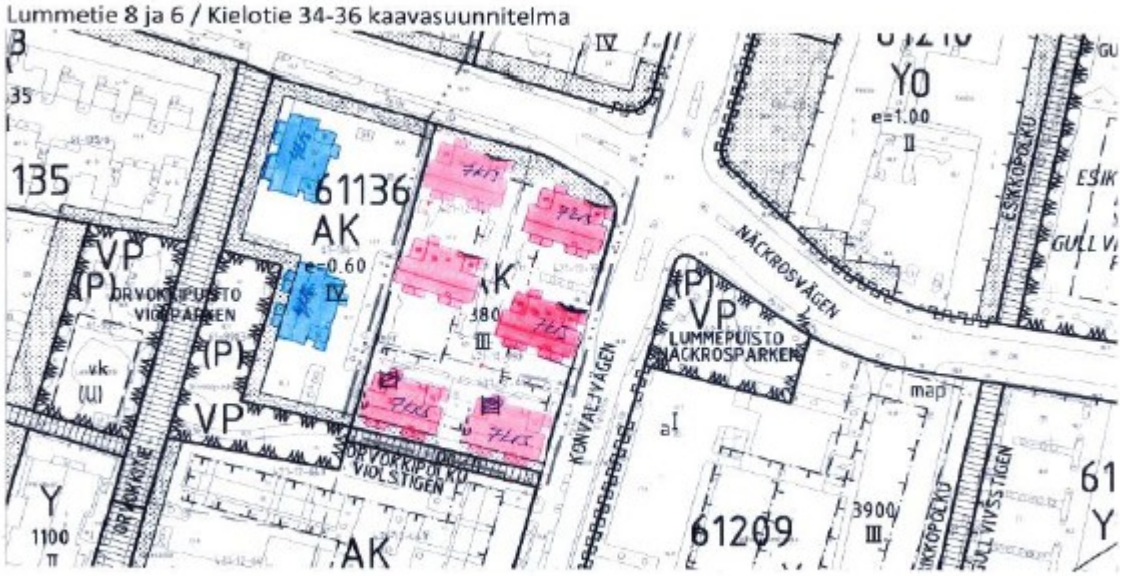
As. Oy Lumpeenkukka, Lummetie 8 kannanotto/valitus kaavasuunnitteluun

KAAVASUUNNITELMA EHDOTUKSET

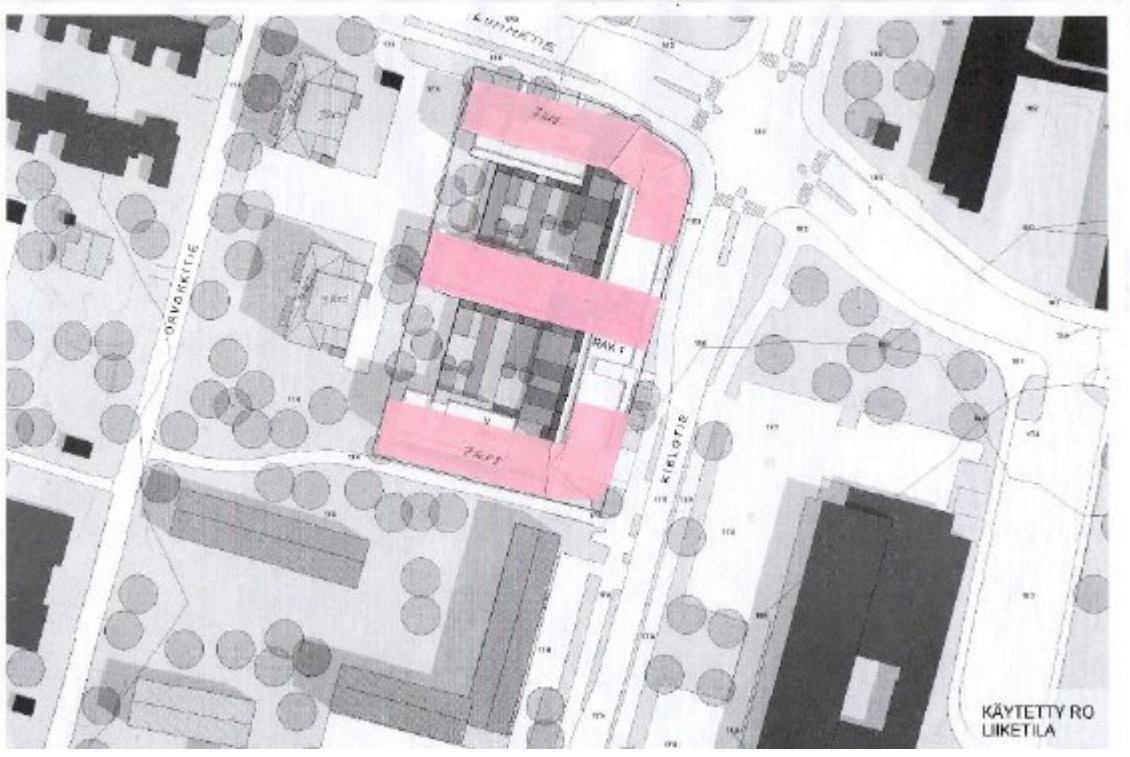
1. Ensimmäiseksi paras vaihtoehto valoisa, avaruutta antava, ottaen huomioon naapuritalojen asukkaiden ja uusien asuinrakennuksien asukkaiden viihtyvyyden säilyminen, ei liian lähellä naapureita.
2. Toiseksi paras vaihtoehto antaa avaruutta ottaen huomioon naapuruston, ettei ole liian lähellä vastapäisiä naapuruston taloja.
3. Kolmas vaihtoehto liian ympäristöä peittävä, tunkkainen, ahdas, liian lähellä naapuruston taloja!

As. Oy Lumpeenkukka, Lummetie 8 kannanotto/valitus kaavasuunnitteluun

Lummetie 8 ja 6 / Kielotie 34-36 kaavasuunnitelma



Keskimmäinen talo vain matala III-kerroksinen



Vastine:
Osoitteessa Lummetie 8 sijaitsevassa asuinrakennuksessa on maan päällä yksi pysäköintikerros ja lisäksi kolme asuinkerrosta. Etäisyys rakennuksesta osoitteessa Lummetie 8B, uuden esitetyn asuinrakennuksen

kulmaan on 19m, ja pihakannen seinään 25m. Pihakannen ja tontin rajan välinen alue on kaavamuutoksessa istutettavaa aluetta.

Osoitteen Lummetie 8 asunnoista on ikkunat sekä pohjoiseen, Lummetielle (MH), että itään, uuden rakentamisen suuntaan (OH, MH, K). Näkymä pohjoiseen pihan halki Lummetielle säilyy entisellään.

Näkymä itään muuttuu uuden rakentamisen myötä. Näkymä on uuden asuinrakennuksen päätyyn ja, kaikista asuinkerroksista tulee olemaan näkymä myös uuden rakennuksen pihakannelle, josta suunnitellaan vehreä ja viihtyisä. Rakennuksen Lummetie 8 kulma sijoittuu vastakkain uuden rakennuksen kulman kanssa siten, että uuden rakennuksen pääty ei juurikaan peitä Lummetie 8 rakennusta.

Suunnitelmaa on jo muokattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen asukasmielipiteiden perusteella.

Liikennemeluselvityksen perusteella tarvitaan umpinainen julkisivu Kielotien varrella, jotta uuden asuinrakennuksen pihan melutaso pysyy normien mukaisena. Tämän takia ei ole mahdollista käyttää rakennetta joka luo näköyhteyden Lummetie 8 asuinrakennuksen ja Kielotien välille.

Näkymää osoitteesta Lummetie 8 uuden rakentamisen suuntaan voidaan parantaa huomioimalla että pysäköintikannen ulkoseinä on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja tukee viihtyisän pihamiljöön syntymistä.

Tarkistukset:
Lisätään kaavamääräyksiin:

Pysäköintikannen ulkoseinä länteen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja tukea viihtyisän pihamiljöön syntymistä.

14 § **Hakunilan keskustan kaavarunko 091600 / TLA**

VD/4296/10.02.03/2016
TLA/VKA/JJO/SRU/ET

Vantaan kaupunkistrategian ja maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan olemassa olevien rakennettujen alueiden täydennysrakentamiseen. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen. Vantaan arkkitehtuuriohjelman mukaan keskuksia kehitetään omaleimaisina ja monipuolisina kaupunkiympäristöinä. Keskuksissa turvataan jatkuva ja monipuolinen asuntotuotanto, palveluiden saatavuus, hyvät joukkoliikenneyhteydet, pyöräily- ja kävelyreitit, laadukkaat julkiset ulkotilat sekä hyvät yhteydet laajemmille viheralueille.

Hakunilan keskustan kaavarunko on laadittu näitä periaatteita noudattaen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavarungossa Hakunilan keskusta-alueen maankäyttötavoitteet on esitetty yleiskaavaa tarkemmin ja ne on päivitetty vastaamaan nykyisiä ajatuksia.

Kaavarunko on laadittu konsulttityönä kaupungin ohjauksessa. Kaupungin ohjausryhmän lisäksi eri hallinnonalojen asiantuntijoista muodostettiin työryhmä tuottamaan kaavarunkoon sisältöä ja ohjaamaan tarkempaa suunnittelua.

Toimintojen sijoittumisen tarkkuus on korttelitasoinen ja mitoitus suuntaa-antava. Hakunilan keskusta-alue tulee uusiutumaan vaiheittain. Yksittäisten hankkeiden edistymisen kannalta merkittävä tekijä on kiinteistöomistusolot sekä kaupungin ja omistajien tavoitteiden toisiinsa sovittaminen.

OAS oli nähtävillä mielipiteitä varten 27.6.2016 - 19.8.2016. Internet-sivulla asukkaille suunnattu kysely oli avoinna 31.8.2016 saakka. OAS -mielipiteitä ei saatu, vastauksia kyselyyn saatiin yhteensä 40. Selkeästi parannusta vaativana kohteena korostui nykyinen ostoskeskus lähiympäristöineen. Eniten Hakunilaan kaivattiin kaupan ja palveluiden lisäämistä. Uudesta asuinrakentamisesta toivottiin kaupunkimaisempaa, värikkäämpää, urbaanimpaa ja tiiviimpää, mutta toisaalta vihreys ja riittävä väljyys haluttiin säilyttää. Internet-kyselyn yhteenveto on esitetty kaavarunkotyössä, samoin on kuvattu kaksi Hakunilassa pidettyä asukastilaisuutta. Kuluvana keväänä järjestetään kolmas yleisötilaisuus kaavarungosta ja muista hankkeista.

Kaavarungon mukaan osa asuinrakentamisesta sijoittuisi täydennysrakentamisena nykyisille asuinrakennusten korttelialueille, osa kokonaan uusille korttelialueille eteläisen varikon alueelle ja Vanhan Lahdentien (seututie 140) vapautuvalle reunavyöhykkeelle. Kyytitien ja Hakunilantien varrelle nykyisen ostoskeskuksen tuntumaan voisi sijoittua uutta liiketilaa ja palveluita. Uusiutuva ostoskeskus voisi olla hybridityyppinen, jolloin kaupan ja palveluiden lisäksi siihen voisi sijoittua asumista jopa 22 000 k-m^2.

Kaavarungossa Vanhan Lahdentie esitetään otettavaksi käyttöön osana kaupungin katuverkostoa. Muutos mahdollistaa uudet kaupunkimaiset asuinkorttelit ja sallii uudet katuliittymät normaaleine suojateineen. Järjestelyt mahdollistavat paremmat yhteydet varikoiden alueiden uusista asuinkortteleista Hakunilan keskustaan ja toisaalta Vanha Lahdentie katuverkkoon kiinteästi liitettynä parantaa yhteyksiä Kehä III suuntaan ja keventää Hakunilantien kautta kehälle suuntautuvaa liikennemäärää. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu Kyytitien järjestelyiden osalta liikenteen yleissuunnitelma.

Kaavarungon toteutuminen voisi merkitä noin 6 000 uutta asukasta Hakunilaan. Määrä on merkittävä, sillä helmikuussa 2017 suunnittelualueella asui yhteensä 7 033 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa

1970-luvulta arvioitiin keskustan alueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa
kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen virallinen kaavataso, mutta se on yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja maankäytön muita hankkeita ohjaava asiakirja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30§ mukaisesti 19.4.2017 päivätty Hakunilan keskustan kaavarunko 091600,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Hakunilan keskustan kaavarunko 091600 / 19.4.2017
- Kyytitien liikenteen yleissuunnitelma, asemapiirustus 23.12.2016

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

HAKUNILAN KESKUSTAN KAAVARUNKO 091600

kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017

Vantaa Hakunila

ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY

RAMBØLL

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto 3

2. Lähtökohtia kaavarungolle 4
- 2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus 4
- 2.2 Kaupunkikuva ja maankäyttö 5
- 2.3 Maisema ja viherverkosto 7
- 2.4 Palvelut 8
- 2.5 Liikenne 9
  - *2.5.1 Ajoneuvoliikenne 9*
  - *2.5.2 Joukkoliikenne 9*
  - *2.5.3 Kävely ja pyöräily 9*
- 2.6 Suunnittelutilanne 10
  - *2.6.1 Kaavat 10*
  - *2.6.2 Kaupungin maanomistus 10*
  - *2.6.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja hankkeet 10*

3. Visio eli kuinka idän kätketty helmi löydetään 11

4. Tarkastellut vaihtoehdot 12
- 4.1 VEA - Maltillinen kehittäminen 12
- 4.2 VEB - Reipas uudistaminen 12
- 4.3 Vaihtoehtojen vertailu 13

5. Suunnitelma 14
- 5.1 Johtopäätösmalli 14
- 5.2 Kaavarungon kuvaus 15
  - *5.2.1 Maankäyttö 15*
  - *5.2.2 Alue ja yhdyskuntarakenne 17*
  - *5.2.3 Asuminen, palvelut ja työpaikat 17*
  - *5.2.4 Liikenne 18*
  - *5.2.5 Viheralueet ja julkiset tilat 20*
  - *5.2.6 Kaupunkikuva 20*
  - *5.2.7 Mitoitus 22*
  - *5.2.8 Taide 23*
- 5.3 Kaavarungon ydinalue 24
  - *5.3.1 Liikekeskusta - Varikko 24*
  - *5.3.2 Ostoskeskuksen kortteli 25*

6. Kaavarungon vaikutukset 27

7. Prosessi ja asukasyhteistyö 28
- 7.1 Prosessin kulku ja asukasyhteistyö 28
- 7.2 Nettikysely 28
- 7.3 Ideaillat 28

Liitteet 29

Ohjausryhmä (Vantaan kaupunki):

- Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja, puheenjohtaja
- Leea Markkula-Heilamo, yrityspalvelujohtaja
- Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Itä-Vantaa
- Henry Westlin, kaupungininsinööri
- Arja Lukin, projektijohtaja
- Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Itä-Vantaa, sihteeri

Työryhmä (Vantaan kaupunki):

- Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Itä-Vantaa
- Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Itä-Vantaa
- Laura Muukka, maisema-arkkitehti
- Joni Heikkola, yleiskaavasuunnittelija
- Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri
- Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
- Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija
- Taina Andersson, maankäyttöinsinööri
- Pia Tasanko, vuorovaikutusasiantuntija
- Ritva-Leena Kujala, viestintäsuunnittelija
- Markku Tiusanen, kalastusteknikko, purojen kunnostus
- Anne Kaarna-Suomi, julkisen taiteen kuraattori

Lisäksi:

- Noora Koskivaara, asemakaavasuunnittelija, Itä-Vantaa
- Anna-Karin Kyrönviita, kaavoitusinsinööri
- Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja, Itä-Vantaa
- Heikki Virkkunen, projektinjohtaja
- Ritva-Leena Kujala, viestintäsuunnittelija
- Kari Tervo, graafikko
- Hakunilan aktiiviset asukkaat

Konsultti:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

- Mikko Rusanen, arkkitehti, projektipäällikkö
- Leena Holmila, arkkitehti, projektiarkkitehti
- Noora Lahdenperä, arkkitehti, projektiarkkitehti
- Siiri Murtola, arkkitehtiylioppilas

Ramboll Finland Oy

- Jari Mäkynen, arkkitehti, maankäyttö
- Pasi Rajala, diplomi-insinööri, maankäyttö
- Marko Ahola, maisema-arkkitehti, maisema ja maankäyttö
- Johanna Jalonen, tekniikan tohtori, hulevedet
- Petri Saarelainen, insinööri, liikenne/ liikenne ja maankäyttö
- Mika Kallunki, insinööri, liikenne/ kadut ja pysäköinti
- Kimmo Koski, kauppa ja palvelut

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

1. JOHDANTO

Vantaan kaupunkistrategian ja maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan olemassa olevien rakennettujen alueiden täydennysrakentamiseen. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen. Vantaan arkkitehtuuriohjelman mukaan keskuksia kehitetään omaleimaisina ja monipuolisina kaupunkiympäristöinä. Keskuksissa turvataan jatkuva ja monipuolinen asuntotuotanto, palveluiden saatavuus, joukkoliikenneyhteydet, hyvät pyöräily- ja kävelyreitit, laadukkaat julkiset ulkotilat sekä hyvät yhteydet laajemmille viheralueille.

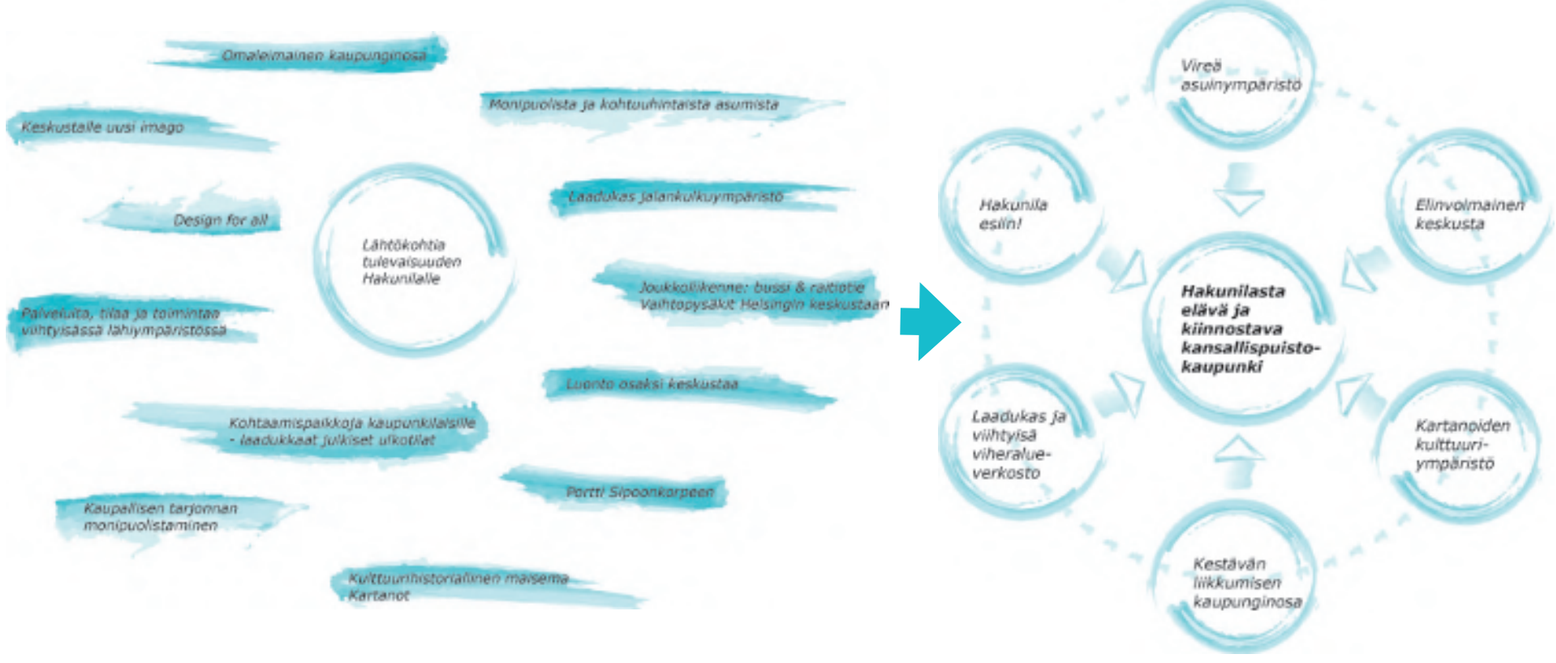
Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavarungossa on esitetty maankäytön, liikenteen ja palvelujen kokonaisuuden yleispiirteinen tavoitetila. Suunnittelutyö, vuorovaikutus ja päätöksenteko on ohjelmoitu kaavoitusprosessin tavoin. Kaupunginhallitus hyväksyy Hakunilan kaavarungon. Kaavarunko on yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja. Voimassa oleva yleiskaava on Hakunilan osalta melko yleispiirteinen, eikä sellaisenaan ohjaa riittävästi asemakaavoitusta ja Hakunilan keskustan kehittämistä. Kaavarunko ohjaa alueen asemakaavoitusta määrittäen alueen kehityssuunnan ja osoittaen yleispiirteiset maankäytön ratkaisut. Kaavarungossa Hakunilan keskusta-alueen maankäyttötavoitteet on esitetty yleiskaavaa tarkemmin ja ne on päivitetty vastaamaan nykyisiä ajatuksia. Kaavarunko ohjaa tulevaa, mutta antaa myös joustoa sellaisille uusille ideoille, joita ei vielä tiedetä. Samalla kaavarunko toimii seuraavan yleiskaavan valmisteluaineistona. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu Kyytitien järjestelyiden osalta liikenteen yleissuunnitelma. Toimintojen sijoittumisen tarkkuus on korttelitasoinen ja mitoitus suuntaan antava. Laaja keskusta-alue tulee uudistumaan vaiheittain. Yksittäisten hankkeiden edistymisen kannalta merkittävä tekijä on kiinteistöomistusolot sekä kaupungin ja omistajien tavoitteiden toisiinsa sovittaminen. Asukkaiden kuuleminen alueensa asiantuntijoina on tärkeä osa myöhempiä asemakaavatöitä.

Hakunila on idän kätketty helmi, joka odottaa löytämistään. Kaupunginosan asukasmäärä on noin 11 300. Hakunilan keskus palvelee laajaa Itä-Vantaan aluetta, mutta nykytilanteessa kaupallisten palvelujen tarjonta on liian vähäistä ja ostovoima karkaa merkittävissä määrin alueen ulkopuolelle. Keskustassa on paljon asuntoja suhteessa palvelujen ja työpaikkojen määrään ja potentiaalia olisi nykyistä merkittävästi suuremmalle kaupalliselle palvelutarjonnalle. Asuntorakentamisen lisäämisen edellytykset ovat hyvät entisen bussivarikon maa-alueen vapauduttua keskustarakenteen laajentumiseen. Myös liikekeskustaa voidaan merkittävästi tiivistää. Vaikka Hakunilassa on vain vähän työpaikkatarjontaa, sen vieressä on kaupungin suurin työpaikkakeskittymä, Vantaan Akseli. Erityinen Hakunilan vahvuus on käytännössä keskustassa kiinni oleva ”vihreä olohuone”, urheilupuisto ja Håkansbölen kartanonpuisto, josta on yhteydet Sipoonkorven kansallispuistoon. Hakunilan mahdollisuuksia toimia pääkaupunkiseudun merkittävänä ulkoilualueen porttina tulisi hyödyntää nykyistä enemmän. Hakunilalaiset luonnehtivat Hakunilaa yhteisölliseksi, luonnonläheiseksi, monikulttuuriseksi ja mainettaan paremmaksi alueeksi – potentiaalia on!

Kaavarunkotyössä muodostunut tavoitetila on ***Hakunilasta elävä ja kiinnostava kansallispuistokaupunki***, jota toteutetaan seuraavien teemojen kautta:

- **Hakunila esiin**
- **Vireä asuinympäristö**
- **Elinvoimainen keskusta**
- **Kestävän liikkumisen kaupunginosa**
- **Laadukas ja viihtyisä viheralueverkosto**

Tavoitteena on, että Hakunila on tulevaisuudessa vireä ja houkutteleva asuinympäristö eri-ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa oleville asukkaille. Keskustan kehityksellä on kaksi painopistettä: ostoskeskuksen ympäristön muutos sekä Kyytitien suuntainen keskustan laajentuminen bussivarikon alueelle. Kaavarunkosuunnitelmassa Hakunilan keskusta-alueelle sijoittuu noin **4 200** uutta asukasta, nykytilanteeseen nähden liki 40 % lisäys. Nykyisten asuinkorttelien täydennysrakentamispotentiaaliksi on tämän lisäksi karkeasti arvioitu noin 2 000 asukasta. Palvelujen osalta tavoitteena on omavaraisuuden huomattava nostaminen. Asukasmäärän lisäyksessä ei ole huomioitu suunnittelualueen ulkopuoliselle tarkastelualueelle mahdollisesti rakennettavia uusia asuinrakennuksia. Palveluiden riittävyyden varmistamiseksi ne tulee kuitenkin huomioida palvelumitoituksessa.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

2. LÄHTÖKOHTIA KAAVARUNGOLLE

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Hakunilan kaavarunkoalue sijaitsee Itä-Vantaalla valtakunnallisten pääväylien Kehä III:n ja Lahdenväylän kainalossa. Aivan Hakunilan tuntumassa Lahdenväylän länsipuolella sijaitsee Porttipuiston kaupallinen alue ja Vantaan Akselin työpaikkakeskittymä. Idässä Hakunila avautuu Sotungin kulttuurimaisemaan ja laajat ulkoilualueet sekä Sipoonkorven kansallispuisto ovat kiven heiton päässä.

Kaavarungon tarkastelualue (n. 300 ha) ulottuu Porttipuistosta Ojangon ulkoilualueelle, etelässä tarkastelualuetta rajaa Kehä III ja pohjoisessa alue käsittää Vaunukallion sekä Kaskelan alueet. Varsinainen suunnittelualue (n. 100 ha) käsittää pääosan Hakunilan keskustasta sekä Lahdentien länsipuolelta poistuvan bussivarikon alueen. Asukkaita Hakunilassa on n. 11 300 (vuonna 2016), vieraskielisen väestön osuus väkiluvusta on n. 25 %. Kasvuennusteen mukaan Hakunila kasvaa vuoteen 2030 mennessä 4 200 asukkaalla.

Liikekeskustan alue

Hakunilan ostoskeskus sijaitsee Kyytitien ja Hakunilantien risteyksessä, valtaosa alueen kaupallisista palveluista ja osa julkisista palveluista sijaitsee täällä. Ostoskeskuksen kupeessa sen eteläpuolella sijaitsevat kirkko, seurakuntakeskus ja kirjasto.

Hakunilantien varsi

Kyytitien ja Kehä III välillä Hakunilantien molemmin puolin on 1970-luvulla aluerakennuskohteena toteutettu elementtikerrostaloalue. Selännealueelle sijoittuva yhtenäinen kokonaisuus määrittää pitkälti koko Hakunilan luonnetta. Alueella on pääosin asumista, eteläosassa sijaitsee koulukeskus, päiväkoteja sekä joitakin kaupallisia palveluita.

Kyytitien pohjoispuoli

Kyytitien pohjoispuolella Hakunilantien molemmin puolin sijaitsee eri-ikäistä asuinrakentamista (pääosin 1970-luvulta), joka muodostuu kerros- ja pientaloista. Hakunilantien itäpuolella sijaitsee lisäksi päivittäistavarakauppa ja päiväkoteja.

Varikko

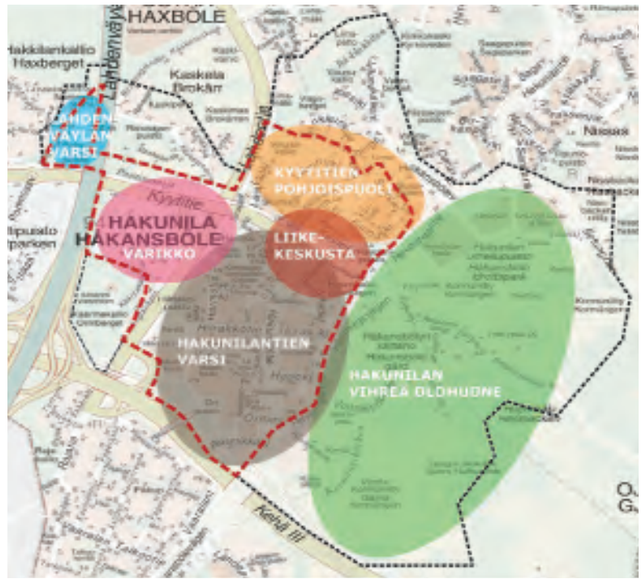
Varikon alue on Kyytitien, Lahdenväylän ja Lahdentien rajaama. Alueella nykyisin sijaitseva bussivarikko on siirtymässä muualle ja alue on vapautumassa muuhun käyttöön. Varikon alueen pohjoispuolelle on rakentumassa uusi asuinalue.

Hakunilan vihreä olohuone

Hakunilan merkittävä ulkoilu- ja virkistysalue sijaitsee keskustan itäpuolella, Kormuniitynojaa seuraavassa laaksossa, käsittäen niin peltoista kulttuurimaisemaa kuin metsäisiä ulkoilualueita. Keskeinen osa muodostuu Håkansbölen kartanopuiston ja Urheilupuiston kokonaisuudesta. Urheilupuistossa sijaitsee mm. uimahalli. Håkansbölestä etelään laaksoa ja puistomaista vesiuomaa reunustaa kaupunkikuvallisesti merkittäviksi luokiteltu rivitaloalue.

Hakunilan kaavarunkoalue. Suunnittelualue rajattu punaisella, suunnittelun ydinalue vihreällä ja tarkastelualue mustalla.

Hakunilan sijainti pääkaupunkiseudulla.



Kaavarungon osa-alueet.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

2.2 Kaupunkikuva ja maankäyttö

Hakunilan keskusta on rakennettu ympäristöään korkeammalle selännealueelle. Tästä huolimatta Hakunila piiloutuu nykyisin keskusta-aluetta reunustavan rinnemetsän ja suurimittakaavaisen väylämaiseman taakse. Keskustan pääsaapumiskatu Kyytitie on ilmeeltään vaatimaton, suojaviherkasvillisuuden ja pysäköintikenttien leimaama. Länsipuolella keskusta-aluetta huomattavasti alempana sijaitseva Lahdentie muodostaa nykyisin merkittävän kaupunkirakenteellisen estevaikutuksen Hakunilan keskusta-alueen ja Lahdentien länsipuolen välillä.

Hakunilan keskustarakenteen pääankkuri sijoittuu Kyytitien ja Hakunilantien risteysalueelle, jossa sijaitsevat Hakunilan ostoskeskus, kirjasto ja seurakuntatalo – pääosa alueen palveluista. Ostoskeskus on keskeisellä paikalla, mutta se on sekä kaupunkikuvallisesta että toiminnallisesta näkökulmasta vaatimaton. Ostoskeskuksen keskellä sijaitsee vaikeasti paikannettavissa oleva torialue, joka toimii keskustaa yhdistävän, etelä-pohjoissuuntaisesti kulkevan kevyen liikenteen pääreitin, Hakunilanraitin, osana.

Hakunilan kaupunkikuvallinen ilme on melko tasaikäinen, keskusta-alueen asuinrakentaminen edustaa pääosin 1970-luvun elementtikerrostalorakentamista perustuen pistetalojen ja lamellien muodostamaan puoliavoimeen korttelirakenteeseen. Kortteleiden sisään ja väliin jää paljon vihreää - korttelipihoja ja puistoalueita. Valtaosa keskusta-alueen asuinrakentamisesta (n. 60%) on vuokra-asumista.

Asuinrakentaminen tukeutuu sisäiseen jalankulku- ja pyöräverkostoon. Pysäköinti Hakunilassa on järjestetty pääosin maantasopysäköintinä. Laajat pysäköintialueet sijoittuvat pääkatujen varsille ja leimaavat merkittävästi keskustan kaupunkikuvallista ilmettä. Ostoskeskuksesta etelään Hakunilantien kauniit katupuurivit muodostavat yhtenäisen puistokatumaisen ilmeen, josta erottuvat selkeästi Hakunilantien ja Kyytitien ylittävät kevyen liikenteen sillat. Koulu- ja päiväkotipalvelut ovat keskittyneet suunnittelualueen eteläosaan, Kyytitie-Hakunilantie – risteysalueen tuntumaan sekä Kormuniityn laaksoon.

Kulttuuriympäristön merkittäviä rakentamisen kohteita ovat Skomarsin torppa Kyytitien varressa ja Håkansbölen kartanoympäristö Kormuniityn laaksossa. Keskusta-alueen kaakkoisrinteelle, Kormuniityn laakson reunalle sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi luokiteltu 1970 –luvun rivitaloalue.

Analyysikartta

Keskeiset kaupunkikuvalliset ja maisemalliset elementit - tilanne 2016

- Kaupunkikuvaa leimaava pysäköinti- tai muu avoin kenttä
- Asemakaavoitettu, toteutumaton tontti
- Asemakaavoitettu uusi asuinalue
- Nykyinen torialue
- Kaupunkikuvallisesti heikko / kehittämistä vaativa risteysalue
- Tärkeä katuyhteys, kaupunkikuvallinen ilme heikko
- Tärkeä katuyhteys, yhtenäinen puistokatumainen ilme
- Kävelyn / pyöräilyn pääyhteys
- Kävely- / pyöräyhteys
- Ylikulku
- Alikulku
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä, rajaava korkeusero
- Voimalinjakäytävä
- Näkymäsektori
- Maamerkki
- Hakunilan keskustaa rajaava rinnemetsäalue
- Tärkeä virkistys- / ulkoilualue (Kormuniitty & Urheilupuisto)
- Håkansbölen kartanoalue
- Puistoleikkipaikka / puistokenttä
- Palstaviljelmät
- Koirapuisto
- Vesiuoma
- Vesiuoma, putkitettu

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

Kyytitien ilmettä leimaavat pysäköintialueet.

Hakunilan ostoskeskusken keskellä sijaitsee vaikeasti paikannettavissa oleva torialue.

Lahdentie Kyytitien sillalta nähtynä. Tasoerot luovat merkittävät kaupunkirakenteellisen estevaikutuksen.

Hakunilan keskustan itäpuolella aukeaa Kormuniityn laaksoalue.

Hakunilantie on ilmeeltään puistokatumainen.

Kyytitie. Oikealla nykyinen liikekeskus.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

2.3 Maisema ja viherverkosto

Hakunilan keskustan kerrostaloalue sijaitsee korkean kallioselänteen laella, jota korostavat aluetta reunustavat etelä- ja länsireunoilla avoimet väyläalueet sekä rinnemetsäalue. Hakunilan eteläreunan maisemakuvaa hallitsevat lisäksi Kehä III:n suuntaisesti kulkeva voimalinjakäytävä ja Kehä III:n eritasoliittymät. Rinnemetsä luo maisemakuvassa alueelle yhtenäisen vihreän reunan, jonka taakse keskustarakentaminen suurelta osin piiloutuu.

Lahdentie ja bussivarikon alue sekä itäpuolen Kormuniityn ulkoilualue sijaitsevat laaksossa merkittävästi keskusta-aluetta alempana. Keskustan itäpuolen laaksossa aukeaa Sotungin arvokas kulttuurimaisema ja edelleen itään päin siirryttäessä tullaan Sipoonkorven kansallispuistoon. Hakunila on lähin kaupunkikeskus Sipoonkorven kansallispuistoon nähden.

Kormuniityn laaksossa sijaitsevat valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Håkansbölen kartanopuisto, Hakunilan urheilupuisto, valtakunnallisestikin merkittävät hiihtoladut, Ponihaan ratsastusalue ja Ojangon ulkoilualue. Yhdessä nämä muodostavat myös muita kuin hakunilalaisia palvelevan merkittävän ulkoilu- ja virkistysaluekokonaisuuden, Hakunilan ”vihreän olohuoneen”.

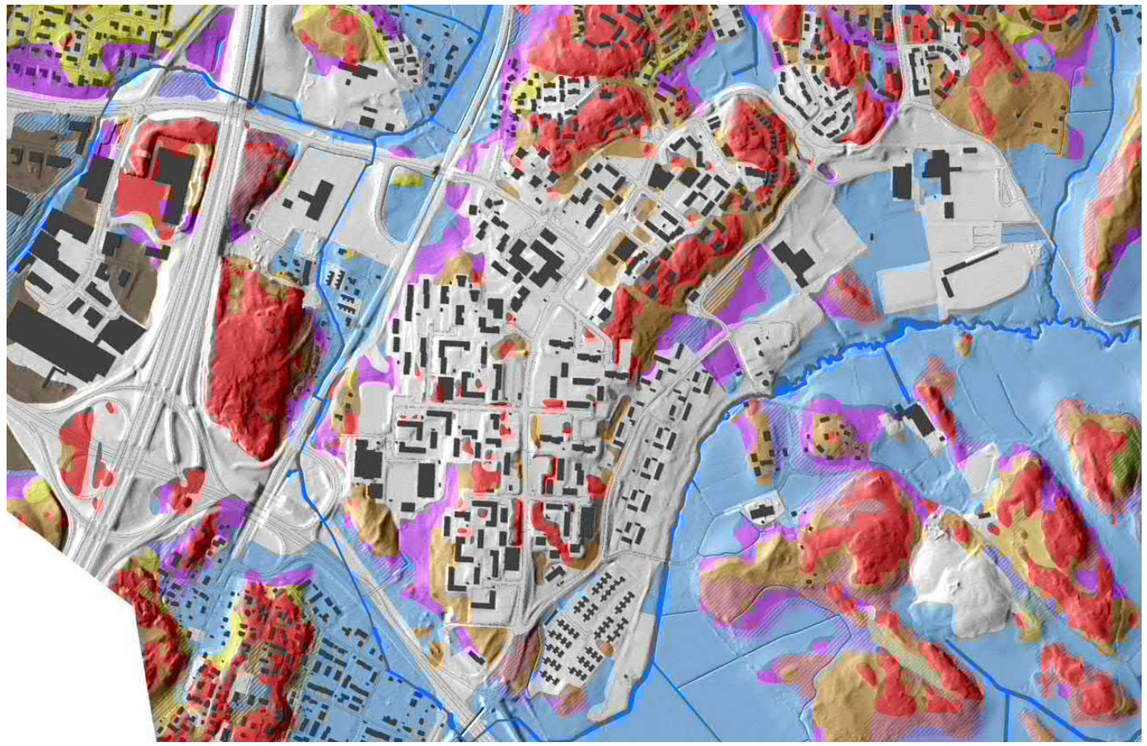
Alueella on näkyvissä edelleen rakentamisen jälkeenkin runsaasti avokallioita ja mäntykangasalueita. Kaavarunkoalue on kuitenkin voimakkaasti rakennettua, eikä rakentamattomia puistoja suurempia luontoalueita ole.

Alueen poikki virtaa luontoarvoiltaan merkittävä puro, Kormuniitynoja. Puro saa alkunsa Kehä III eteläpuolelta Lähdepuistosta sekä Itä-Hakkilanojasta Kyytitien pohjoispuolelta. Itä-Hakkilanoja muodostuu hulevesistä, ja virtaa latvaosiltaan väljästi rakennetulla asuinalueella. Purot yhtyvät Kyytitien kohdalla, varikkoalueen pohjoisosassa. Kyytitien pohjoispuoli sekä Hakunilan ostoskeskus (liikekeskusta) kuuluvat Itä-Hakkilanojan valuma-alueeseen. Liikekeskusta on kallioselänteen päällä, josta vedet johtuvat Kormuniitynojan yläjuoksulle Itä-Hakkilanojaan.

Alkuosaltaan Kormuniitynoja on voimakkaasti muokattua, ja monin paikoin putkitettu, ja alajuoksultaan luonnontilainen. Vesiuoma virtaa Håkansbölen kartanopuiston ja Hakunilan urheilupuiston kautta Sotungin laaksossa virtaavaan Krapuojaan, jota myöten vesi kulkeutuu Suomenlahteen. Kerrostaloalueella hulevedet on putkitettu. Vedet johtuvat Kormuniitynojaan länsi- ja itäpuolella Hakunilan rakennettua kallioaluetta.

Purouomaa ympäröivät viheralueet ovat tärkeitä virkistysyhteyksiä, ja se virtaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa maisemassa. Kormuniitynojan maisemallista merkitystä tulisi Vantaan pienvesiohjelman perusteella vahvistaa myös asuinalueiden puisto-/viheralueilla. Ojaa on historiallisten karttojen perusteella perattu, suoristettu ja putkitettu.

Kormuniitynojalla ja Krapuojalla on hulevesi- ja virkistyskäytön lisäksi kalataloudellista merkitystä; siinä elää ympärivuotisesti ainakin ahventa, haukea ja piikkikaloja, joiden lisäksi puroon nousee merestä kaloja kudulle (Vantaan virtavesielvitys). Kormuniitynojaan on istutettu useana vuotena 2000-luvulla taimenen poikasia, mutta taimenkannan nykytilasta ei ole tarkkaa tietoa.



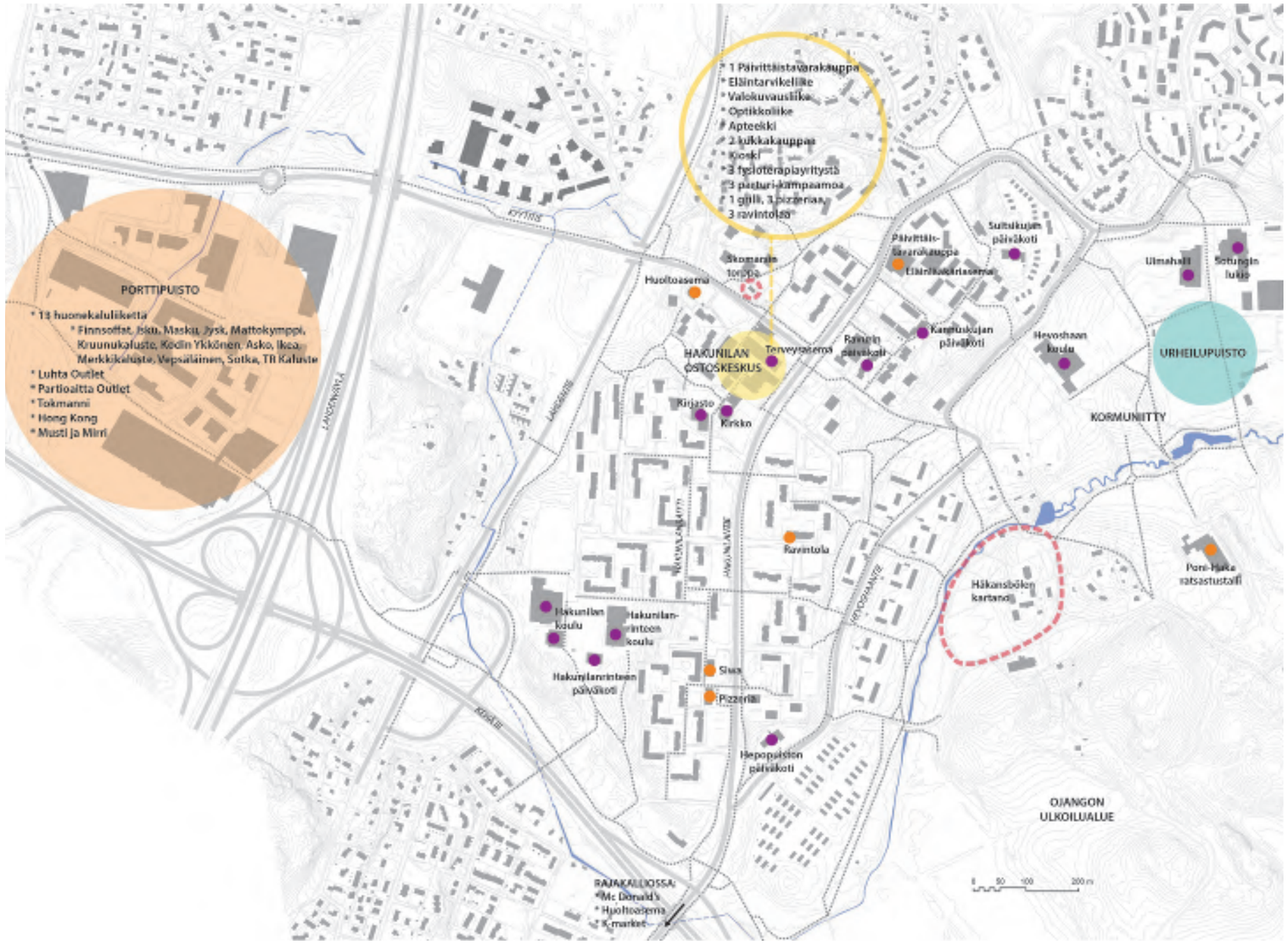
Hakunilan maalajikartta, punaisella merkitty kallioinen alue. (Kuva: Vantaan kaupunki)

Hakunilan viherrakenne. (Kuva: Vantaan kaupunki)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

2.4 Palvelut

Hakunilan ostoskeskus ja suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Porttipuiston kaupan alue muodostavat keskeisen osan Hakunilan alueen liiketilatarjonnasta. Suunnittelualueella sijaitsee yhteensä kolme päivittäistavarakauppaa (joista yksi ostoskeskuksessa). Lisäksi ostoskeskuksessa sijaitsee joitakin erikoisliikkeitä ja pubeja. Alueen kaupallinen palvelutarjonta ei nykyisin vastaa alueen ostovoimaa: päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät alueen ulkopuolelle ovat voimakkaasti negatiiviset ja varsinkin erikoiskaupan tuotteet haetaan kauempaa. Hakunilan suuralueella on 5 000 k-m² vajaus päivittäistavarakaupan liiketiloista (eli -43 miljoonan euron ostovoiman siirtymä). Väestönkasvuun perustuva, Hakunilalaisten aikaansaama, **päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on 2 000 k-m²**, mutta Hakunilalla on potentiaalia houkutella kävijöitä keskustaa laajemmalta alueelta, jolloin lisätarve on suurempi. **Erikoiskaupan liiketilan lisätarve Hakunilassa on 11 000 k-m².**



Hakunilan nykyiset palvelut.

Palvelut ja kauppa - tilanne 2016

- Ostoskeskuksen palvelut
- Kaupallinen palvelu
- Julkinen palvelu
- Liikuntapalvelu
- Kulttuuriympäristökohde

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

2.5 Liikenne

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa Hakunila on määritelty kestävän liikkumisen alueeksi, jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat todellisia vaihtoehtoja henkilöautolle.

2.5.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenneyhteyksien kannalta erinomaisella paikalla, valtakunnallisten pääväylien Lahdenväylän ja Kehä III:n kainalossa. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee seudullinen pääväylä Lahdentie. Lahdentien nykyinen ramppi Kyytitielle Kyytitien eteläpuolella on aiemmin suunniteltu poistettavaksi ja tilalle rakennettavaksi uusi ramppi Kyytitien pohjoispuolelle. Hakunilan pääkatuverkon selkärangan muodostavat Kyytitie ja Hakunilantie, joilta on yhteys Lahdentielle ja Kehä III:lle eritasoliittymien kautta. Liikennemäärät keskustaytimessä ostoskeskuksen sivuilla vuonna 2012 olivat 8 600 ja 8 100 ajoneuvoa / vrk.

Pysäköinti on valtaosin järjestetty maantasopysäköintinä, mutta alueella sijaitsee myös muutamia keskitettyjä pysäköintilaitoksia. Hakunilassa noudatettava asuntorakentamisen pysäköintinormi on lieventynyt alkuperäisestä 1 ap / 70 k-m^2 (1970-luku) → 1 ap / 130 k-m^2 (vuosi 2015), mikä voisi mahdollistaa osan pysäköinnille varattujen alueiden vapautumista esim. asuntorakentamiselle.

2.5.2 Joukkoliikenne

Hakunila on hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa. Kyytitietä ja Hakunilantietä pitkin kulkee bussiliikenteen runkoreitti, joka yhdistää Hakunilan Tikkurilan kautta Aviapolikseen sekä Helsingin Mellunmäen metroasemalle. Lahdenväylän ja Kyytitien suunnitellut joukkoliikenteen vaihtopysäkit tuovat hakunilaisille nopean yhteyden Helsingin keskustaan. Vantaan yleiskaavassa runkoreittiyhteys on esitetty raideliikenteen yhteydeksi, mikä parantaisi joukkoliikenteen palvelutasoa entisestään.

2.5.3 Kävely ja pyöräily

Keskustan keskeisimmät sisäiset jalankulun pyörä- ja kävelyreitit ovat Hakunilantien länsipuolella etelä- ja pohjoissuuntaisesti kulkeva Hakunilanraitti sekä Kyytitien jatkeena sijaitseva, keskustan Kormuniityn laaksoon yhdistävä Ravurinpolku.

Asuinrakentamisen keskellä autoliikenteestä erotettuna kulkeva Hakunilanraitti on alkuperäisen asemakaavan mukaisesti toteutettu. Raitti yhdistyy ylikulkusilloin Hakunilantien itäpuolen ja Kyytitien pohjoispuolen reitistöihin. Kormuniitylle vievä Ravurinpolku sijaitsee keskeisesti keskustarakenteessa, mutta on profiililtaan jyrkkä ja vaikeakulkuinen.

Vantaan pyöräilyn laatukäytäväverkon 2020-tavoitteissa Kyytitietä ja Hakunilantien vartta pitkin kulkee pyöräilyn laatukäytävä. Vuoteen 2035 mennessä pyöräilyn laatukäytävä kulkee myös Lahdentietä pitkin Kyytitien liittymästä etelään.

Hakunilan nykyinen liikenneverkko ja aiemmin laadittujen suunnitelmien mukainen iikenteen tavoiteverkko.

Liikenneverkko - tilanne 2016

- Päätie- / katuverkko
- Kävelyn / pyöräilyn sisäinen pääreitti
- Kävely- / pyöräreitti
- Pääulkoilureitti
- Heikko/ riittämätön jk/pp-yhteys
- Ylikulkusilta
- Alikulku
- Ulkoiluyhteys Sipoonkorpeen

Tavoiteverkko

- Suunniteltu muutos liikenneverkkoon
- Polkupyöräilyn laatukäytävävaraus
- Varaus joukkoliikenteen runkoreitille (raitiotievaraus)
- Pysäkki, alustava sijainti
- Suunniteltu pääulkoilureitti (yleiskaavan varaus)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

2.6 Suunnittelutilanne

2.6.1 Kaavat

Maakuntakaavat

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) kaavarunkoalue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi, jolle sijoittuu keskustatoimintojen alue. Alueen kautta kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli ja sinne sijoittuu joukkoliikenteen vaihtopaikka. Uudenmaan maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007 ja sen jälkeen sitä on täydennetty kolmella vaihekaavalla. 1. vaihekaava on saanut lainvoiman vuonna 2012, 2. vaihekaava vuonna 2016, ja 3. vaihekaava vuonna 2014. Oheinen ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi nämä kolme vaihekaavaa.

Yleiskaavat

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) kaavarunkoalue on pääosin keskusta-aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueella sijaitsee myös matalaksi ja tiiviiksi (A2) merkittyjä asuinalueita, pientaloalueita (A3), julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) alueita, palvelujen (P1) alueita, työpaikka-alue (TP), lähivirkistyalueita (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Alueen läpi kulkevaksi on merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Asemakaavat

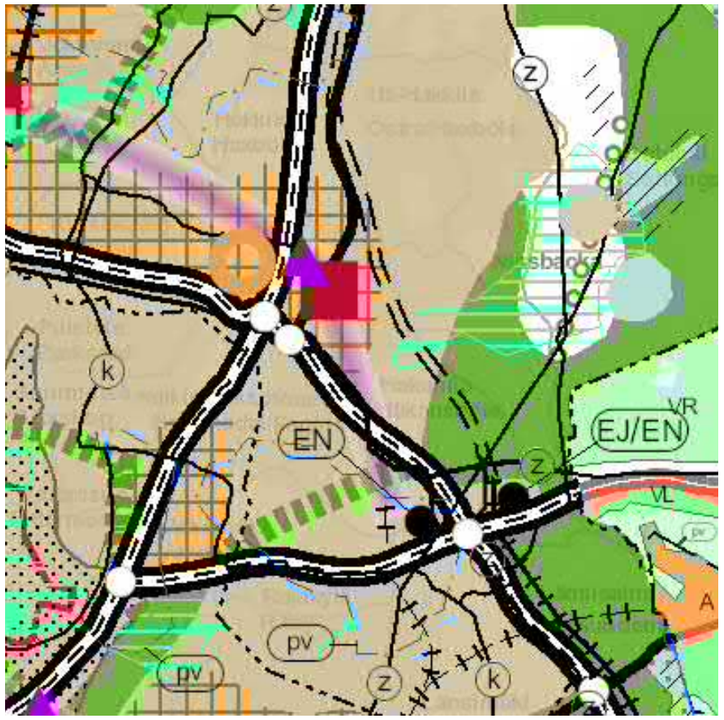
Koko alue on asemakaavoitettu, pääosin 1970-luvulla. Alue on pääosin asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuntorakentamisen korttelialuetta (A^x), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-alkuiset), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Lahdentien länsipuolelle, Kyytitien pohjoispuolelle on asemakaavoitettu uusi n. 1 000 asukkaan asuinalue (Hakunila, keskustan laajennus 1, hyväksytty vuonna 2014).

2.6.2 Kaupungin maanomistus

Julkisten palvelujen korttelialueiden sekä yleisten katu- ja viheralueiden lisäksi merkittävämpi kaupungin maaomistus on ns. bussivarikon alue.

2.6.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja hankkeet

- Kaavarunkotyön yhteydessä laaditut Kyytitien katusuunnitelmat, Ramboll 2016
- Raitiotien yleissuunnitelma
- Porttipuiston kehittämissuunnitelma, 2014
- Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2013
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, 2010
- Hakunilan keskustasuunnitelmat, 2004, 2007, 2013 ja 2016
- Kehä III kaupunkikuva, 2001



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014.

Ote Vantaan yleiskaavasta.

Vantaan kaupungin maanomistus.

Asemakaavatilanne 2016.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

3. VISIO ELI KUINKA IDÄN KÄTKETTY HELMI LÖYDETÄÄN

Hakunila on Itä-Vantaan kätketty helmi, joka ansaitsee tulla löydetyksi. Kaavarungon visio on tehdä **Hakunilasta elävä ja kiinnostava kansallispuistokaupunki**, jossa viihdytään ja vieraillaan. Suunnittelun tavoitteet ovat:

Hakunila esiin

- Parannetaan Hakunilan keskustan kaupunkikuvallista näkyvyyttä ja saavutettavuutta Porttipuiston/Tikkurilan suunnasta: keskusta laajentuu Lahdenväylän suuntaan Kyytitien korostuessa pääkatuna, uusi korkea rakentaminen merkitsee liikekeskustaa.
- Uudet saapumisen portit ja aluejulkisivut: Keskustan reuna siirtyy kohti Porttipuistoa, Keskustan eteläreunan uusi rakentaminen erottuu paremmin Kehä III:n suuntaan.
- Lahdentie muuttuu keskustamaiseksi katuosuudeksi.

Vireä asuinympäristö

- Vuoteen 2030 mennessä noin 4 000 uutta asukasta – turvataan jatkuva ja monipuolinen asuntotuotanto eri-ikäisille ja eri elämäntilanteissa oleville.
- Kasvava asukasmäärä edesauttaa julkisten palvelujen säilyttämistä ja tukee palvelutarjonnan kasvua. Uudet asunnot sijoittuvat palveluihin nähden edullisesti.
- Asuntorakentaminen muodostaa kaupunkimaisia kortteleita kivijalkapalveluin.
- Keskusta laajentuu Lahdentien poikki bussivarikolle. Entisestä käytöstä vapautuneet maa-alueet hyödynnetään tehokkaaseen asuntorakentamiseen.
- Nykyinen keskusta-alue tiivistyy täydennysrakentamisella – etenkin joukkoliikennekatuna kehittyvän Hakunilantien varsi.

Elinvoimainen keskusta

- Hakunilan sydän ja palvelut kehittyvät nykyistä keskustaa tiivistämällä ja laajentamalla – yhden ankkurin keskusta, jolla on vahva profiili.
- Liikekeskustan vetovoimaa vahvistetaan lisäämällä kaupan, asumisen ja palveluiden määrää ja monipuolisuutta. Muutoksen ytimessä on ostoskeskuskorttelin kehittäminen. Kehitystä tukee ympäröivien korttelien tiivistyminen keskustapalveluja sisältäviksi asuinkortteleiksi.
- Keskustan katutilat ja viheryhteydet kehittyvät kaupunkimaisena, viihtyisänä kokonaisuutena, julkiset tilat tarjoavat kohtaamis- ja oleskelupaikkoja.

Kestävän liikkumisen kaupunginosa

- Hakunilan keskustarakenteen tiivistyminen tukeutuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja pyöräilyn runkoyhteyksiin – luodaan edellytykset pikaraitiotielinjan mahdollisimman hyvään hyödyntämiseen.
- Keskustan kaupunkiympäristö kehittyy jalankulkua suosivana. Muutosta edistää keskustan kivijalkapalvelujen lisääminen keskeisillä katuosuuksilla, katutilojen tiivistyminen sekä viihtyisien ja vehreiden jalankulkureittien rakentuminen keskustaan.
- Eri liikennemuodot ovat samassa tasossa – keskustamaisempi kaupunkiympäristö.
- Pysäköinnin ajanmukaistaminen. Keskitetymmät pysäköintilaitokset mahdollistavat tehokkaamman korttelirakenteen ja vapauttavat tilaa rakentaa asuntoja ja palveluja.

Laadukas ja viihtyisä viheralueverkosto

- Hakunilasta uusi portti kansallispuistoon, Sipoonkorven kansallispuisto on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja lihasvoimin.
- Hakunilasta kansallispuistoa toiminnassaan hyödyntävien yritysten tukikohta.
- Nykyinen viherrakenne säilyy ja liittyy eheästi keskustan laajentuessa rakennettaviin uusiin puistoihin ja viheryhteyksiin.
- Vihreät katutilat.
- Kormuniitynoja tuodaan esiin uusilla rakentamisalueilla – osaksi Hakunilan alueidentiteettiä.
- Hallitaan hulevesiä kauniisti ja näkyvästi.

Kartanoiden kulttuuriympäristö

- Korostetaan yhteyttä keskustasta Håkansbölen kartanopuistoon ja ympäröivään kulttuurimaisemaan.
- Hakunilan vuosisatojen historiallinen kerroksellisuus ja kulttuuriset merkitykset esiin asukkaille ja vierailijoille suunnittelun ja taiteen keinoin.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

4. TARKASTELLUT VAIHTOEHDOT

Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaksi vaihtoehtoista kaavarunkoluonnosta, joista toinen perustui maltillisempaan ja toinen reippaampaan kehittämiseen. Molempien mallien yhteisinä piirteinä olivat:

- Ytimen liikekeskustan kehittäminen
- Uutta asumista keskustatoimintojen yhteyteen
- Keskustarakenteen laajeneminen länteen, Varikon uusi asuinalue ja Kyytitien varren kehitettävät asumisen vyöhykkeet
- Vaiheittainen toteutettavuus
- Raitiotieliikenteeseen varautuminen: Hakunilantien kehittäminen joukkoliikennekatuna
- Jalankulkuympäristön kehittäminen
- Hakunilantien varren tiivistäminen asuntorakentamisella
- Koulu- ja päiväkotipalvelujen keskittäminen
- Kehä III:n reuna-alueen kehittäminen työpaikka-alueena
- Hakunilan vihreän olohuone paremmin osaksi keskustaa, portti Sipoonkorpeen ja yhteysvaraus Porttipuiston suuntaan
- Kormuniitynojan nostaminen osaksi alueidentiteettiä

4.1 VEA - Maltillinen kehittäminen

Mallien yhteisten piirteiden lisäksi vaihtoehdon ”Maltillinen kehittäminen” lähtökohtana oli kaavarunkoalueen kehittäminen nykyiseen liikenneverkkoon ja toimintojen sijaintiin tukeutuen. Vaihtoehdon keskeiset piirteet:

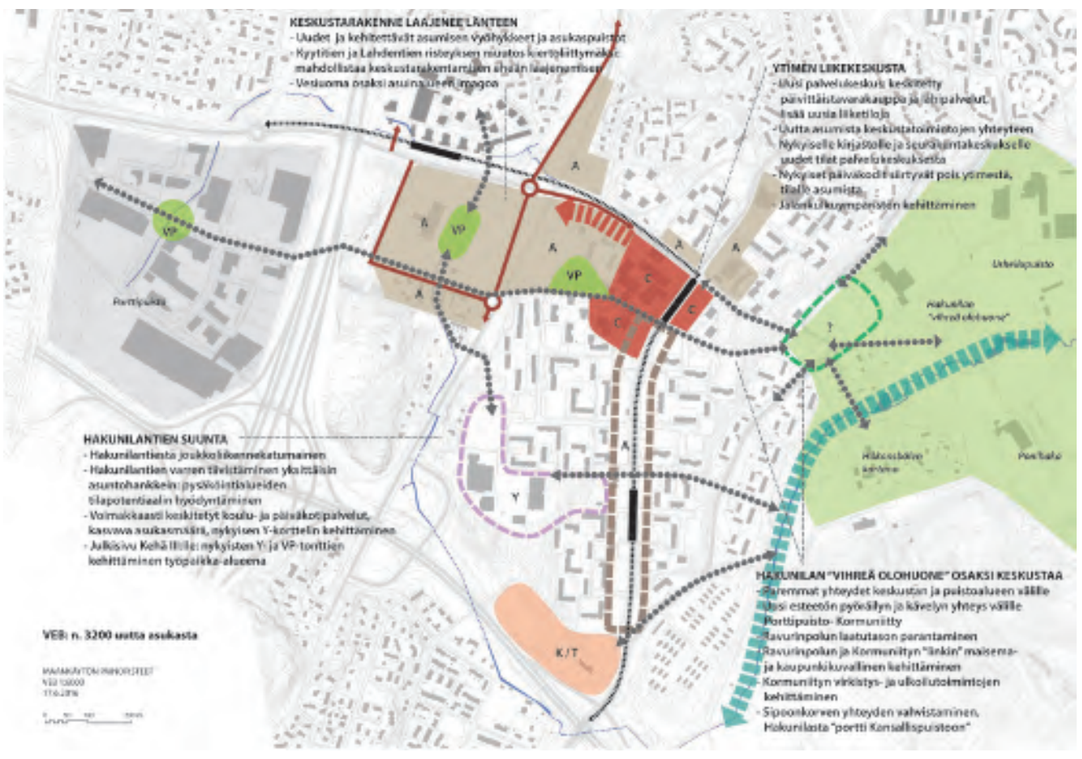
- Nykyisen liikekeskustan tilalle uusi ostoskeskus, lisää liiketiloja ja lähipalveluita. Päivittäistavarakauppaa on eri puolilla keskustaa: liikekeskustan lisäksi Varikon ja eteläisen Hakunilan raitiotiepysäkkien yhteyteen sijoittuu päivittäistavarakauppa.
- Kirjasto, seurakuntakeskus ja päiväkodit säilyvät nykysijainnillaan keskustassa.
- Lahdentie säilyy nykyisellä paikallaan, rakennetaan uusi ramppi Kyytitieltä Lahdentielle.

4.2 VEB - Reipas uudistaminen

Mallien yhteisten piirteiden lisäksi vaihtoehdon ”Reipas uudistaminen” lähtökohtana oli kaavarunkoalueen kehittäminen liikenneverkkoa ja maankäyttöä reippaasti uudistamalla. Vaihtoehdon keskeiset piirteet:

- Nykyinen liikekeskusta uudistetaan luomalla vahva uusi ydin palvelukeskus-periaatteella: saman katon alle sijoittuvat keskitetty päivittäistavarakauppa, lähipalvelut, uusia liiketiloja, kirjasto ja seurakuntakeskus.
- Nykyiset päiväkodit siirtyvät pois ytimestä, tilalle sijoittuu asumista.
- Lahdentietä siirretään sekä Kyytitien ja Lahdentien risteys muuttuu kiertoliittymäksi.

VEA - Maltillillinen kehittäminen, n. 2600 uutta asukasta.



VEB - Reipas kehittäminen, n. 3200 uutta asukasta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

4.3. Vaihtoehtojen vertailu

Vertailu vaihtoehtojen keskeisimmistä vaikutuksista on esitetty oheisissa taulukoissa. Kyytitie – Lahdentie – liikennejärjestelyistä laadittiin alustavat kustannusvertailut Vantaan kaupungin toimesta. Vertailussa arvioitiin ratkaisuista koituvia liikenneinfrastruktuurin kuluja. Vaikutusten vertailutaulukossa vihreä väri esittää positiiviseksi arvioitua vaikutusta ja värin tummuus osoittaa vaikutuksen voimakkuuden. Valkoisella ja vaaleanpunaisella esitetään vähäistä tai negatiivista vaikutusta.

VEA - Maltillinen kehittäminen (Lahdentie nykysijainnillaan)	**euroa**
Kustannuksia	
Uudet kevyen liikenteen sillat nykyisen sillan molemmin puolin	80 000
Nykyisen sillan perusparannustarve (rv.1972)	400 000
Uusi silta pikaraitiotielle	1 000 000
Uusi ramppi Kyytitie-Lahdentie ja Lahdentie-Kyytitie liittymäjärjestelyt	1 500 000
Mahdollinen melueste rampille n. 100 m (Kaskelanrinteen nykyiset pientalot)	200 000
Pitkäsentien rakentaminen soveltuvaksi muuntamo- ja erikoiskuljetuksiin (lisäkustannus)	200 000
(Lahdentien liittymän kaistajärjestelyiden rakentamisesta seuraava mahdollinen melusuojauksen toteuttamistarve nykyisille pientaloasukkaille, n. 250 m / puoli)	(1 000 000)
Yhteensä	**-4,1 M€ (-5,1 M€)**

VEB - Reipas uudistaminen (Lahdentien siirto)	**euroa**
Kustannuksia	
Lahdentien maantiealueen lunastus (korvauksetta)	-
Lahdentien katuosuuden (1 km) ylläpitokustannus / vuosi	100 000 / vuosi
Kyytitien sillan purkaminen	100 000
Lahdentien siirto uuteen sijaintiin lännempänä	2 500 000
Melueste noin 250 m Lahdentien varteen (Kaskelanrinne, Huhtapolku)	500 000
Kyytitien uudelleen rakentaminen Hakunilan puolella	300 000
Kyytitieltä kaksi uutta tonttikatua Lahdentien sivun uusille kortteleille	500 000
Yhteensä	**-4,0 M€**

Vertailutaulukko 1. Vaihtoehtojen kustannusarviot.

Vaikutus	**VEA – Maltillinen kehittäminen**	**VEB – Reipas uudistaminen**
Kaupunkirakenne	- Ei merkittävää kaupunkirakenteellista muutosta liikekeskustan nykytilanteeseen - Lahdentien rakenteellinen estevaikutus keskustan ja Varikon alueen välillä säilyy, Lahdentien länsipuoli kehittyy saarekemaisena osana keskustarakennetta	- Keskustaydin vahvistuu voimakkaasti - Mahdollistaa reilusti uutta asumista keskustaytimeen - Lahdentien estevaikutus keskustan ja Varikon alueella vähentyy merkittävästi mahdollistaen keskustan eheän laajenemisen Varikon suuntaan, keskustan henkinen ja fyysinen saavutettavuus paranee
Kaupunkikuva	- Mahdollistaa keskustan kaupunkikuvan uudistamisen	- Mahdollistaa keskustan kaupunkikuvan voimakkaan uudistamisen - 'Paikkojen tiivistyminen'
Palvelut	- Kaupan palvelut sijaitsevat hajautetusti, liikekeskustan lisäksi päivittäistavarakauppaa Varikon ja eteläisen Hakunilan alueella - Ostoskeskus päivitetään nykyaikaan. - Julkiset palvelujen (koulu ja päiväkodit) keskittäminen - Keskustan kirjasto, seurakunta ja päiväkodit säilyvät nykysijainnillaan	- Kaupalliset ja julkiset palvelut keskittyvät helposti saavutettaviksi liikekeskustan uuteen palvelukeskukseen ja ympäröiviin kortteleihin - Julkisten palvelujen (koulu ja päiväkodit) hyvä saavutettavuus
Liikenne ja kadut	- Ei merkittävää muutosta nykykatuverkkoon - Liikenneympäristön maantiemäisyys / jalankulkuympäristön kehittämisen hankaluus - Nykyinen ramppi Kyytitieltä Lahdentielle poistuu, tilalle rakennetaan uusi - Mahdollinen raideliikenne edellyttää Kyytitien sillan uusimista - Erikoiskuljetuksen ja muuntamoiden reitti vaatii Pitkäsentien uudelleenrakentamista	- Lahdentietä siirretään länteen, Kyytitien ja Lahdentien risteys muuttuu kiertoliittymäksi, Kyytitien profiilia muutetaan - Lahdentien muuttuminen kaupunkimaiseksi kaduksi vähentää liikenteen häiriötekijöiden vaikutusta ja parantaa liikenneturvallisuutta - Nykyinen ramppi Kyytitieltä Lahdentielle poistuu, uutta ei tarvitse rakentaa tilalle - Erikoiskuljetuksen ja suurmuuntamoiden reitti yksinkertaisemmaksi ja edullisemmaksi
Joukkoliikenne	- Varaudutaan joukkoliikenteen runkoreitin muuttamiseen raideyhteydeksi - Lahdentien joukkoliikenteen vaihtopysäkki parantaa yhteyksiä erityisesti lentokentän suuntaan	
Pyöräily ja jalankulku	- Pyöräily ja jalankulkuympäristöä kehitetään, laatureitit ja viihtyisät katutilat - Ravurinpolun laatutasoa parannetaan - Esteettömien reittien lisääminen ja yhteyksien parantaminen Porttipuisto-Keskusta-Kormuniitty akselilla	
Virkistysmahdollisuudet	- Hakunilan 'vihreän olohuoneen' (Håkansbölen kartano – Urheilupuisto) saavutettavuuden ja paikannettavuuden parantaminen - Nykyisiä virkistys- ja ulkoilutoimintoja kehitetään - Rakennetaan uusia asukaspuistoja - Sipoonkorpi –ulottuvuuden vahvistaminen	
Viher- ja siniverkosto	- Viherverkostoa täydennetään uusin toiminnallisen puistoaluein - Nykyinen viherverkosto uuden ja laajenevan viherrakenteen perustana, Ekosysteemipalvelut säilyvät - Kormuniitynojan muuttaminen avouomaksi Varikon alueella, uusi siniviheryhteys - Hulevesien uudet luonnonmukaiset viivytysvaraukset Varikon alueella - Uudet istutukset ja hulevesien hallintarakenteet keskustassa yhdistävät aluetta puistoihin ja metsiin	
Vaiheistus	- Liikekeskustan maltillinen muutos on helpommin vaiheistettavissa	- Suunnitelman vaiheistaminen haastavaa
Mitoitus	n. 2600 uutta asukasta + täydennysrakentaminen	n. 3200 uutta asukasta + täydennysrakentaminen

Vertailutaulukko 2. Vaihtoehtojen keskeisimmät vaikutukset.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5. SUUNNITELMA

5.1 Johtopäätösmalli

Alueen analyysin sekä vaihtoehtojen vertailun tuloksena päädyttiin valitsemaan kaavarungon pohjaksi vaihtoehto B – Reipas uudistaminen. Keskeisinä arviointikriteereinä pidettiin keskustan elinvoiman turvaamista ja kasvattamista, keskustarakenteen laajentumisedellytyksiä, jalankulkupainotteisuutta, viherympäristön kehittämistä ja vaiheittain toteuttavuuden huomioimista. Johtopäätöksenä kaavarungolla osoitettavat keskeiset toimenpiteet ovat:

- Vahva keskustaydin: elinvoimaisen keskustan turvaaminen keskittämällä ja lisäämällä kauppaa ja palveluja sekä tiivistämällä korttelirakennetta uudella asuntorakentamisella
- Lahdentien siirto, mahdollistaa keskustarakenteen eheän laajentumisen
- Uudet asumisen alueet Varikon ja Kyytien ympäristöön, merkittävä asuinrakentamisen määrän lisäämisen mahdollisuus ja keskustan näkyvyyden parantuminen
- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen olevilla asumisen alueilla, toteutus yksittäin hankkein tai isompina kokonaisuuksina kysynnän ja kiinnostuksen mukaan
- Puisto- ja viherverkoston sekä luontaisen hulevesiverkoston vahvistaminen
- Yhteys Purolaaksoon ja Sipoonkorven kansallispuistoon

Johtopäätösmalli: Hakunilan maankäytön painopisteet.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5.2 Kaavarungon kuvaus

5.2.1 Maankäyttö

Keskustatoiminnot

- Nykyistä liikekeskustaa kehitetään voimakkaasti asumisen, kaupan ja palvelujen alueena. Keskustatoiminnoille varatut korttelialueet (C) sijoittuvat Hakunilantien ja Kyytitien risteysalueen ympärille. Uusi julkinen torialue on osoitettu Harmopuiston jatkoksi.
- Vahvan keskustaytimen lisäksi kaavarungossa on osoitettu mahdolliset kivijalkapalvelujen alueet Kyytitien ja Hakunilantien varrelta.
- Korttelitehokkuus C-alueilla on pääsääntöisesti vähintään e=2,0.

Uudet asumisen alueet

- Kaavarunkokartassa on osoitettu täysin uudet tehokkaan asumisen alueet (tummanruskea A1), joilla asuinrakentaminen on ensisijaisesti kerrostaloja. Merkittävimmät täysin uudet asumisen alueet sijoittuvat Varikon alueelle Lahdentien ja Kyytitien molemmin puolin. Lisäksi nykyiseltä Hakunilan keskusta-alueelta on osoitettu muutamia yksittäisiä laajempia uuden asuinrakentamisen alueita.
- Korttelitehokkuus näillä alueilla on pääsääntöisesti vähintään e=1,0.

Asumisen täydennysrakentaminen

- Täydennysrakentaminen oleville asuinalueille voi tapahtua joko yksittäisinä hankkeina tai suurempina kokonaisuutena. Erityisesti Hakunilantien varrelle nykyiselle maanvaraiselle pysäköintivyöhykkeelle voidaan osoittaa asuinrakentamista, kunhan nykyisten kiinteistöjen pysäköinti huomioidaan.
- Yleisesti kerrostaloalueilla täydennysrakentaminen edellyttää lähtökohtaisesti keskitettyä pysäköintiä. Asuinrakennusten korttelialueet (A2) voivat pidemmällä aikavälillä muuttua tehokkaamman asuinrakentamisen korttelialueiksi.
- Korttelitehokkuus Hakunilantien varrella on pääsääntöisesti vähintään e=1,4. Alueilla joiden tehokkuutta ei ole esitetty tehokkuus määräytyy tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Julkiset palvelut

- Kaavarunko mahdollistaa nykyisten keskustapalvelujen (kirjasto, seurakunta, terveysasema, päiväkodit) säilymisen keskustaytimessä jatkossakin (C-merkintä), mutta pitkällä aikavälillä päiväkodit siirtyvät toisaalle keskitetympään yksikköön.
- Hakunilanrinteen koulun aluetta kehitetään keskitettynä koulu- ja päiväkotipalvelujen alueena. Varikon alueelle varataan paikka uudelle päiväkodille.
- Terveysasema varaudutaan sijoittamaan palvelukeskukseen.

Työpaikat

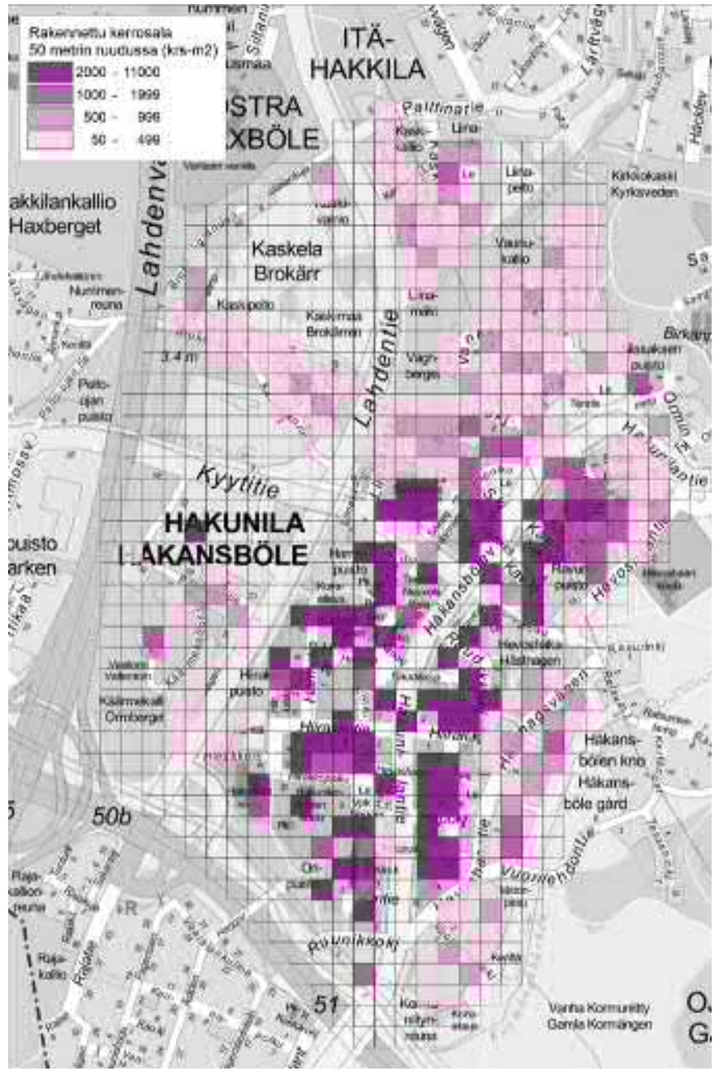
- Kaavarunkoalueen eteläosaan Kehä III:n varrelle sijoittuu työpaikkarakentamisen (TP) aluevaraus.
- Hyödynnetään Hakunilan edullinen sijainti Vantaan Akselin ja Porttipuiston työpaikkakeskittymän vieressä.
- Lahdenväylän varrella, kaavarunkoalueen länsiosassa on liike- ja toimistorakentamisen korttelialuevaraus (K), alueelle sijoittuvat myös joukkoliikenteen vaihtopysäkit.

Puistot ja viheralueet

- Kaavarungossa on osoitettu keskeiset puistoalueet (VP), alueelle sijoittuu sekä uusi rakennettava puisto (Varikon alue) että nykyisiä kehitettäviä puistoja.
- Katu- ja viherverkoston suunnittelussa tuetaan yhteyttä Håkansböleen ja Sipoonkorven kansallispuistoon.
- Lisäksi on osoitettu viheralueet, joita kehitetään osana virkistysverkostoa.

Kaupunkikuva

- Kaavarunkokarttaan on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittävät risteysalueet ja kohdat, joiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöön ja arkkitehtuuriin.
- Katutilojen muutos selkeästi rajatuiksi ja tiiviimmiksi keskusta-alueella.
- Liikekeskustan korostaminen korkealla rakentamisella.



Rakennettu kerrosala vuoden 2016 lopussa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

C Keskustatoimintojen korttelialue.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue ja kivijalkapalveluita.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Kerrostalojen korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

A2 Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.

A1 Ensisijainen/ tehokkaimman täydennysrakentamisen alue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

Y Yleisten rakennusten alue.

Y Yleisten rakennusten alue, jolle voidaan tutkia asuntorakentamisen sijoittamista.

K Liike- ja toimistorakennusten alue. Ei päivittäistavarakauppaa.
Maankäytössä huomioidaan Kormuniitynojan vaikutus ja joukkoliikeenteen liityntäpysäköinti.

TP Työpaikka-alue.

LPA Pysäköinnille varattu alue.

VP Puisto.

Virkistysalue.

Tori.

Hakunilanraitti.

Ⓟ Keskitetyn pysäköinnin likimääräinen sijainti.

e=2,0 Korttelitehokkuus

Raitiotieyhteys.

Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti Varikko-Kormuniitty.

Kävely- ja pyöräyhteys.

Pikapyörätie.

Ylikulkuyhteys.

Alikulkuyhteys.

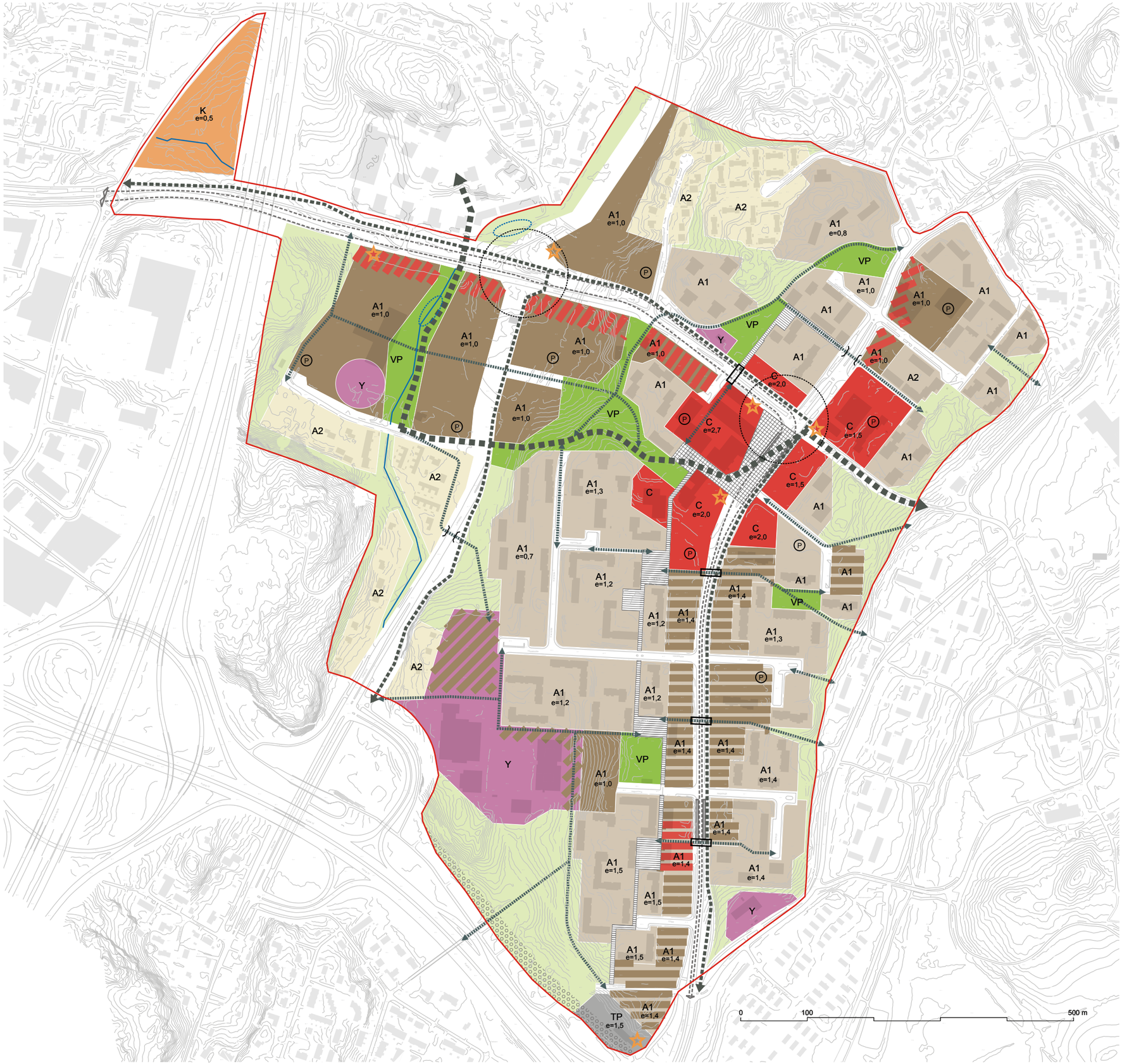
Puro/ hulevesireitti / hulevesiallas.

Voimalinjan suojavyöhyke.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä kohta.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä risteysalue.

Suunnittelualueen raja.



Hakunilan kaavarunkokartta !:6000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5.2.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne

Keskustan kehittäminen perustuu nykyisen yhdyskuntarakenteen mahdollisimman suureen hyödyntämiseen. Keskustarakenteen laajentuminen suuntautuu pääosin alueille, joilla on jo olemassa olevaa maankäyttöä. Maankäyttöä, liikennettä ja palveluja tarkastellaan holistisesti synergiaetuja hyödyntäen. Liikenneverkon muutokset vähentävät liikenteen estevaikutusta kaupunkirakenteessa. Muutokset edistävät nykyisin kaupunginrakenteellisesti eristyneen kaupunginosan liittymistä Lahdenväylän länsipuoleisiin kaupan ja työpaikkojen alueisiin. Hakunilan kaupunginosan elinympäristön vahvuutena on sijainti laajojen viher- ja virkistysalueiden reunalla. Asuinympäristön laadun ja monimuotoisuuden kannalta olennaista on Hakunilan keskustan ja Håkansbölen kulttuurimaiseman ja virkistysalueiden kehittäminen yhtenä kokonaisuutena.

Hakunilan kehittämistoimet pyrkivät myönteisellä tavalla korostamaan ja parantamaan kaupunginosan profiilia, joka jo nykyisin on omaleimainen. Tavoitteena on parantaa keskustan elinvoimaa ja sitä kautta asukkaiden elinympäristöä. Maankäyttöratkaisut monipuolistavat Hakunilan kaupunkirakennetta. Kehityksen lähtökohtana on selkeä: nykyisen liikekeskustan asema kaupunginosan ankkurina ja ytimenä. Liikekeskustaa täydentävää kadunvarsiliiketilojen akselia pyritään muodostaan Kyytitien varteen. Laajentumisalueille sijoittuu keskustamaisen asuinrakentamisen kortteleita, joille sijoittuu nykyistä asuntotarjontaa monipuolistavia asuinratkaisuja.

Kaavarunko on pääosin voimassaolevan yleiskaavan mukainen. Lahdentien siirto aiheuttaa Varikon alueella muutoksia korttelien muodostukseen. Kaavarunko täsmentää yleiskaavan keskustatoimintojen sijoittumista. Kaavarungossa keskustatoiminnot on keskitetty yleiskaavaa vahvemmin Kyytitien ja Hakunilantien risteyksen ympärille ja Kyytitien eteläpuolen varsi on esitetty tehokkaana asumisen ja kivijalkapalvelujen alueena.

5.2.3 Asuminen, palvelut ja työpaikat

Asuminen

Kaavarungon uusille korttelialueille ja tiivistyville keskustakortteleille sijoittuu laskennallisesti 4200 uutta asukasta. Laajentumisalueille sijoittuu keskustamaisen asuinrakentamisen kortteleita, joille voidaan toteuttaa nykyistä asuntotarjontaa monipuolistavia asuinratkaisuja ja sitä kautta monipuolistaa alueen asujaimistoa. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutuminen hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen yhteyteen. Lisäksi täydennysrakentamisen potentiaalin nykyisten kerrostalokorttelien alueella on arvioitu olevan noin 2 000 asukasta. Tämän toteutuminen on pitkälti kiinni yksittäisten taloyhtiöiden päätöksenteosta. Lisärakentamisen voisi tehdä houkuttelevaksi vaihtoehdoksi esim. rakennusten peruskorjausten rahoittaminen uuden rakennusoikeuden kautta.

Teemakartta palvelut

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

Kaupalliset palvelut

Hakunilan asukasmäärään nähden vähäisten lähipalvelujen lisäämiseen varataan keskusta-alueelta uutta tilaa. Kaavarungon tavoitteena on keskittää kaupalliset palvelut Hakunilan ytimeen ja kehittää nykyistä lähiöostaria palvelukeskukseksi, jonka ankkuriliiketoimintana on päivittäistavarakauppa. Kaupallisten palveluiden keskittäminen saman katon alle on kaupan toimintaedellytysten kannalta paras ratkaisu. Vetovoiman ja elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää myös lisätä erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita, järjestää sujuva pysäköinti sekä parantaa lähiympäristön viihtyisyyttä. Tavoiteltavaa olisi kehitellä paikallinen liikeidea yhdessä toimijoiden kanssa.

Päivittäistavarakauppa

Vetovoimaiset myymälät houkuttelevat asiakkaita myös keskustaa laajemmalta alueelta. Keskustaan varaudutaan sijoittamaan kolme yksikköä. Esimerkkisuunnitelmassa palvelukeskukseen sijoittuu kaksi päivittäistavarakauppaa (à 2 000 k-m^2) ja kolmas kaupan yksikkö (mahdollisesti pienempi, alle 500 k-m^2) sijoittuisi Hakunilan torin yhteyteen uuden asuinkorttelin katutasoon.

Erikoiskauppa ja muut kaupalliset palvelut

Erikoiskaupan liiketilan lisätarve Hakunilassa on 11 000 k-m^2, erikoiskaupan palveluita haetaan jatkossakin myös alueen ulkopuolelta. Hakunilassa profiloituminen toisi erikoiskaupalle lisäarvoa, joskin kaikki toimijat ovat tervetulleita. Hakunilan erikoiskaupassa voisivat painottua esim. lapsiperheiden ja ikäihmisten tarpeita palvelevat toimialat (kuten vaatekauppa ja pienelektroniikka) tai Porttipuiston tilaa vaativan erikoiskaupan tarjontaa täydentävät palvelut kuten pienet ja erikoistuneet valaisin- ja sisustustarvikemyymälät. Muiden kaupallisten palveluiden (lounasravintolat, kahvilat, fysioterapiapalvelut jne.) lisätarve Hakunilassa on 2 500 k-m^2. Esimerkkisuunnitelmassa palvelukeskukseen sijoittuu erikoiskauppaa ja palveluita n. 5 000 k-m^2, loput liiketiloista sijaitsevat Kyytitien ja Hakunilantien varren rakennusten kivijalassa.

Julkiset palvelut

Kaavarungon tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa nykyisiä keskustan julkisia palveluita. Esimerkkisuunnitelmassa kirjasto ja seurakuntakeskus jatkavat toimintaansa nykyisillä sijainneillaan. Kaavarunkotyön aikana saadun palautteen perusteella terveysaseman säilyttäminen on asukkaille tärkeää.

Koulu- ja päiväkotipalvelut keskittynevät jatkossa suurempiin yksiköihin erityisesti Hakunilanrinteen koulun alueelle. Kormuniitynlaaksossa sijaitseva Hevoshaan koulu on jo lakkautettu (tilanne 2016).

Muut toimijat

Kaupan toimintojen lisäksi ostoskeskukseen voisi sijoittua kaupungin toimintoja, vapaamuotoiseen toimintaan tarkoitettuja asukastiloja, pieniä tiloja esim. pop up – toiminnalle, tiloja kolmannen sektorin toiminalle sekä verkkokaupan näytemyymälöitä.

Työpaikat

Varsinaisten työpaikka-alueiden määrä vähentyy kaavarungossa. Työpaikkatarjonta painottuu kaupan ja palvelujen työpaikkoihin. Hakunilan sijainnissa on huomioitavaa, että se on yhden pääkaupunkiseudun suurimman työpaikka-alueen, Vantaan Akselin vieressä.

5.2.4 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaavarungon suurin liikenteellinen muutos nykytilanteeseen on Lahdentien siirto sekä Lahdentien ja Kyytitien risteysalueen muuttaminen eritasoratkaisusta kiertoliittymäksi. Lahdentie muuttuu samalla katualueeksi Hakunilan keskusta-alueen kohdalla. Ratkaisu pienentää Lahdentien estevaikutusta huomattavasti. Lahdentieltä on osoitettu katuliittymät uusille Varikon ja Lahdentien asuinalueille. Hakunilan keskustan sisäiseen pääkatuverkkoon kaavarunko ei tuo merkittäviä muutoksia, mutta keskustarakenteen tiivistyessä keskustaytimen liikenneympäristöä kehitetään jalankulkupainotteisempaan suuntaan.

Pysäköinti

Uusi tehokas rakentaminen ja tiivistävä täydennysrakentaminen edellyttävät pysäköinnin keskittämistä. Kaavarungossa esitetään, että uusien korttelialueiden pysäköinti järjestetään ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa korttelipihojen maanvaraisuuden ja tuo joustoa tuleviin asuntotuotannon tarpeisiin.

Uudistuvan ostoskeskus/palvelukeskuksen yhteyteen esitetään erillistä pysäköintilaitosta, jota operoisi sitä varten perustettava yhtiö. Ratkaisu toisi joustavuutta keskustakorttelien uudistamiseen, palvelisi useampaa kohdetta ja mahdollistaisi paremmin tehokkaan vuoropysäköinnin.

Tiiveimmillä korttelialueilla myös kansiratkaisut ovat mahdollisia. Määräaikaisena kokeiluna on käytetty kerrostaloasumiselle pysäköintinormia **130 ap / k-m^2**. Lieventyvä autopaikkamitoitus edesauttaa täydennysrakentamisen sovittamista nykyisille korttelialueille.

Joukkoliikenne

Kaavarungon maankäytössä on huomioitu yleiskaavan joukkoliikenneselvitys. Täydennysrakentaminen ja uudet korttelialueet keskittyvät selvityksen mukaisen joukkoliikenteen reitistön varteen. Kaavarungossa on varauduttu joukkoliikenteen runkoreitin muuttamiseen bussiliikenteestä raitiotieyhteydeksi, mikä parantaisi joukkoliikenteen palvelutasoa entisestään. Raitiotie kulkee ajoradalla muun liikenteen joukossa. Raitiotiepysäkit sijoittuvat Varikon alueelle, ostoskeskuksen kulmalle sekä Hakunilantien eteläosaan.

Lahdenväylälle toteutuva pitkänmatkan bussiliikenteen vaihtopysäkki parantaa osaltaan yhteyksiä Helsingin keskustan ja lentokentän suuntaan.

Kävely ja pyöräily

Kaavarunko vahvistaa alueen nykyisiä kävely- ja pyöräyhteyksiä. Tavoitteena on jalankulun ja pyöräilyn ensisijaisuus alueen sisäisessä liikkumisessa. Sisäisen reitistön pohjois-eteläsuuntaisena selkärankana säilytetään alkuperäisen asemakaavan mukainen Hakunilanraitti. Uusi itä-länsisuuntainen pyöräilyn ja kävelyn pääyhteys yhdistää Lahdenväylän ja Varikon suunnan laajentumisalueet ja Håkansbölen kartanopuiston/Kormuniitynojan purolaakson mahdollisimman sujuvasti toisiinsa. Optiona yhteys voisi tulevaisuudessa jatkua myös Porttipuistoon asti. Nykyinen, keskustasta Kormuniityn laaksoon pääyhteytenä keskustasta johtava Ravurinpolku ei ole esteetön, mutta sille on osoitettavissa uusi rinnakkainen, esteetön reitti Raudikkokujan ja Hevoshaan rinnemetsän kautta.

Kyytitien ja Hakunilantien ylikulkusillat säilytetään Hakunilan uutta toria lukuun ottamatta, sillä ne yhdistävät tehokkaasti ja suoraviivaisesti kadun eri puolien maankäyttöä toisiinsa. Katutason jalankulkuympäristöä kehitetään kauttaaltaan viihtyisämmäksi – kadut houkuttelevat kävelemään.

Kyytitien profiilia loivennetaan, mikä osaltaan parantaa keskustan saavutettavuutta. Katupuuistutuksin luodaan katuympäristöstä vihreä ja miellyttävä kulkea. **Kyytitielle esitetään varattavaksi liikkumisen ”harrastekaistaa”, jota vuodenajasta riippuen käyttäisivät mm. rullaluistelijat, skeittaajat, hiihtäjät ja potkukelkkailijat.**

Vantaan pyöräilyn laatukäytäväverkon tavoitteiden mukaisesti Kyytitietä ja Hakunilantien sekä Lahdentien vartta pitkin kulkevaksi on osoitettu pyöräilyn laatukäytävät.

Liikenteen toimivuus, ympäristöhäiriöt ja liikenneturvallisuus

Lahdentien muuttaminen korttelien rajaamaksi keskustamaiseksi katualueeksi uusine liittymineen rauhoittaa liikennettä. Samoin tiivistyvä rakentaminen estää liikennemelun leviämistä tehokkaammin. Keskustarakenteen laajentumista Varikon alueelle helpottaa, että Lahdenväylän vaihtopysäkkien rakentamisen yhteydessä moottoritien varteen on määrä toteuttaa meluesteet molempiin suuntiin. Kävelyn ja pyöräilyn reitit sovitetaan lähtökohtaisesti samaan tasoon ajoneuvoliikenteen kanssa uusilla alueilla. Keskusta-alueen liikenneturvallisuus parantuu Kyytitien ja Hakunilantien muutosten myötä, jotka muuttavat liikenneympäristöä jalankulkupainotteiseksi erityisesti liikekeskusten kohdalla. Hakunilantien läpiajoliikennettä pyritään vähentämään ohjaamalla pohjoisesta tuleva liikenne Kyytitien suuntaan.

Työn yhteydessä ei ole suoritettu erillisiä liikenteen toimivuustarkasteluja tai liikennemäärälaskelmia uudessa maankäyttötilanteessa. Liikenteellisten vaikutusten arviointi täsmentyy maankäyttösuunnitelmien tarkentuessa ja edistyessä asemakaavavaiheeseen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

Liikenne

- Päätieverkko
- Pääkatuverkko
- Varaus joukkoliikenteen runkoreitille (raitiotievaraus)
- Pysäkki, alustava sijainti
- Kävelyn / pyöräilyn pääyhteys
- Kävelyn ja pyöräilyn esteetön yhteysoptio
- Polkupyöräilyn laatukäytävävaraus
- Ylikulkusilta + alikulku
- Alikulku

Teemakartta liikenne 1:7500

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5.2.5 Viheralueet ja julkiset tilat

Viheralueet

Suunnitelmassa säilytetään ja vahvistetaan keskustan nykyistä viherverkostoa sekä osoitetaan lisää toiminnallista puistotilaa uusille rakentamisalueille. Uusille ja vanhoille asukkaille tarjotaan riittävät ja laadukkaat viheralueet ja julkiset ulkotilat, jotka liittyvät toisiinsa turvallisella ja sujuvalla kevyen liikenteen reitistöllä. Alueen ekosysteemipalvelut vahvistuvat nykyisen viherrakenteen säilyessä ja sitä kehittämällä.

Suunnitelmassa esitetään Kormuniitynojan ennallistamista eteläisen Varikon alueella. Samalla lisä¬tään alueen tärkeitä ekosysteemipalveluja mm. pienvesistön virtaamien hallinnassa ja hulevesien puh-distuksessa. Avo-oja on alueen uuden asukaspuiston identiteetin luoja. Puisto palvelee myös Kyytitien pohjoispuolelle jo rakentuvaa asuinaluetta, jolta oma puisto nykyisin puuttuu.

Hakunilan tunnettavuutta porttina Sipoonkorpeen parannetaan. Hakunilan keskustan tulisi olla helppo ja luonteva saapumissuunta kansallispuistoon. Keskustan ja Kormuniityn puistomaisen laakson yhdistävän Ravurinpolun asemaa ja liittymistä keskustaan korostetaan. Asukkaiden tärkeänä virkistysalueena pitämän Håkansbölen kartanopuiston ja keskustan välisiä yhteyksiä selkeytetään.

Julkiset kaupunkitilat

Hakunilan ja Kyytitien risteysaluetta kehitetään Hakunilan uutena torina, joka toimii keskustan eri osa-alueita yhdistävänä linkkinä ja kohtauspaikkana. Katu- ja toritilaa kehitetään rakentamisen ja kivijalkapalveluiden selkeästi rajaamana kaupunkitilana. Liikenneympäristö suunnitellaan ensisijaisesti jalankulun näkökulmasta. Bussi- ja raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat torin yhteyteen.

Katutilojen suunnittelussa painopiste on jalankulkuympäristön laadun parantamisessa sekä vehreyden ylläpitämisessä ja lisäämisessä, esim. puuistutuksiin. Keskeisin kehitettävä katutila on Kyytitien varsi, josta Lahdentien risteysalueen muutosten, uusien asuinkorttelien ja raitiotien rakentamisen myötä on määrä tulla kaupunkimainen saapumisväylä Hakunilan keskustaan.

Vesitalous

Kyytitien pohjoispuolen hulevesien viivytysallas palvelee Itä-Hakkilanojan valuma-alueen puoleisena keskitettynä hulevesien hallintaratkaisuna, ennen sen yhtymistä Kormuniitynojaan. Se toimii myös osittain ostoskeskuksen ja keskustatoimintojen alueen hulevesiratkaisuna. Puron pienelle mutkittelulle on varattu tilaa varikkoalueelle tulevassa puistossa.

Puron varsi toimii viheryhteytenä Kyytitien pohjoispuolen viheralueille. Varikkoalueen eteläosasta viheryhteys kulkee itään kohti Håkansbölen kartanoa ja Hakunilan urheilupuistoa. Puro kiertää lenkin alueen etelä-osassa putkitettuna ja palaa taas avouomana Kehä III pohjoispuolella puistoalueelle kartano- ja urheilupuistossa.

Rakennettaessa ojien ja hulevesireittien läheisyyteen on otettava huomioon nykyisen pohjavesi-olosuhteiden säilyttäminen sekä rakennusten alimmissa rakenteissa pohjaveden ja viereisen hulevesireitin toiminta sekä lähellä sijaitsevien rakennusten rakenteiden terveellisyys ja turvallisuus. Hulevesireitin luonnonmukainen vedenkorkeuden vaihtelut on huomioitava rakenteiden toteutuksessa.

Hulevesien hallinnassa kiinnitetään huomiota laadullisen hallinnan lisäksi myös esteettisiin ratkaisuihin. Katujen puurivistöjä voidaan hyödyntää hulevesien hallinnassa. Tällöin puiden kantava kasvualusta suunnitellaan vettä suodattavaksi rakenteeksi, johon ohjataan katujen vesiä. Torialueella hyödynnetään hulevesiä puurivistön sekä viherpainanteen istutuksille.

Korttelialueilla voidaan hulevesien hallinnassa hyödyntää kattopuutarhoja/ viherkattoja, sekä kansipihoilla sadepuutarhoja. Sadepuutarhat eli biopidätyspainanteet ovat kasvipeitteisiä rakenteita, jotka lisäävät haihduntaa ja viivyttävät sekä käsittelevät vesiä.

5.2.6 Kaupunkikuva

Keskustarakenteen laajentuminen ja korkean rakentamisen (yli VIII kerrosta) sijoittuminen Hakunilan keskustaan parantaa Hakunilan näkyvyyttä erityisesti Lahdenväylän suuntaan. Hakunilan keskustan nykyinen, toteutusaikansa väljä aluerakentamisen kaupunkimaisema muuttuu kaavarungon toteutuessa merkittävästi. Suurimmat muutokset kohdistuvat keskeisen pääkatuverkon varteen. Hakunilantie ja Kyytie muuttuisivat rakentamisen selkeästi rajaamiksi joukkoliikenne-/puistokaduiksi. Julkisten tilojen muutokset parantavat paitsi asuinympäristöä, myös alueella asioinnin kokemusta ja tarjoavat viihtyisiä paikkoja oleskelulle.

Hakunilan keskustan lakialuetta ympäröivä rinnemetsävyöhyke säilyy jatkossakin alueen kaupunkikuvan ominaispiirteenä. Poikkeuksena tästä on keskustan laajentuminen Lahdentien ja Varikon alueen suuntaan. Keskustan itäpuoleinen Håkansbölen kulttuurimaisemakokonaisuus ei sisälly suunnittelualueeseen eikä sen osalle ole esitetty konkreettisia uusia toimintoja. Kaavarungon maankäytöllä ole suoraa vaikutusta kulttuurimaisemaan, eikä aluetta keskustan suunnassa rajaavalle rinnemetsävyöhykkeelle ole esitetty uutta ulkoiluraittia lukuun ottamatta viheralueita muuttavaa maankäyttöä. Hakunilan huomattava asukasmäärän lisäys on jatkossa huomioitava viheralueverkoston reitityksen ja toiminnallisten alueiden riittävyyden kannalta.

Ideakuvat 1. Hulevesien viivytysaltaat osana puroa: Kormuniitynoja avataan puthesta ja puistoalueelle sijoitetaan hulevesien viivytysallas. Eteläosaan puistoalueesta sijoittuu uusi leikkipuisto. (Ramboll)

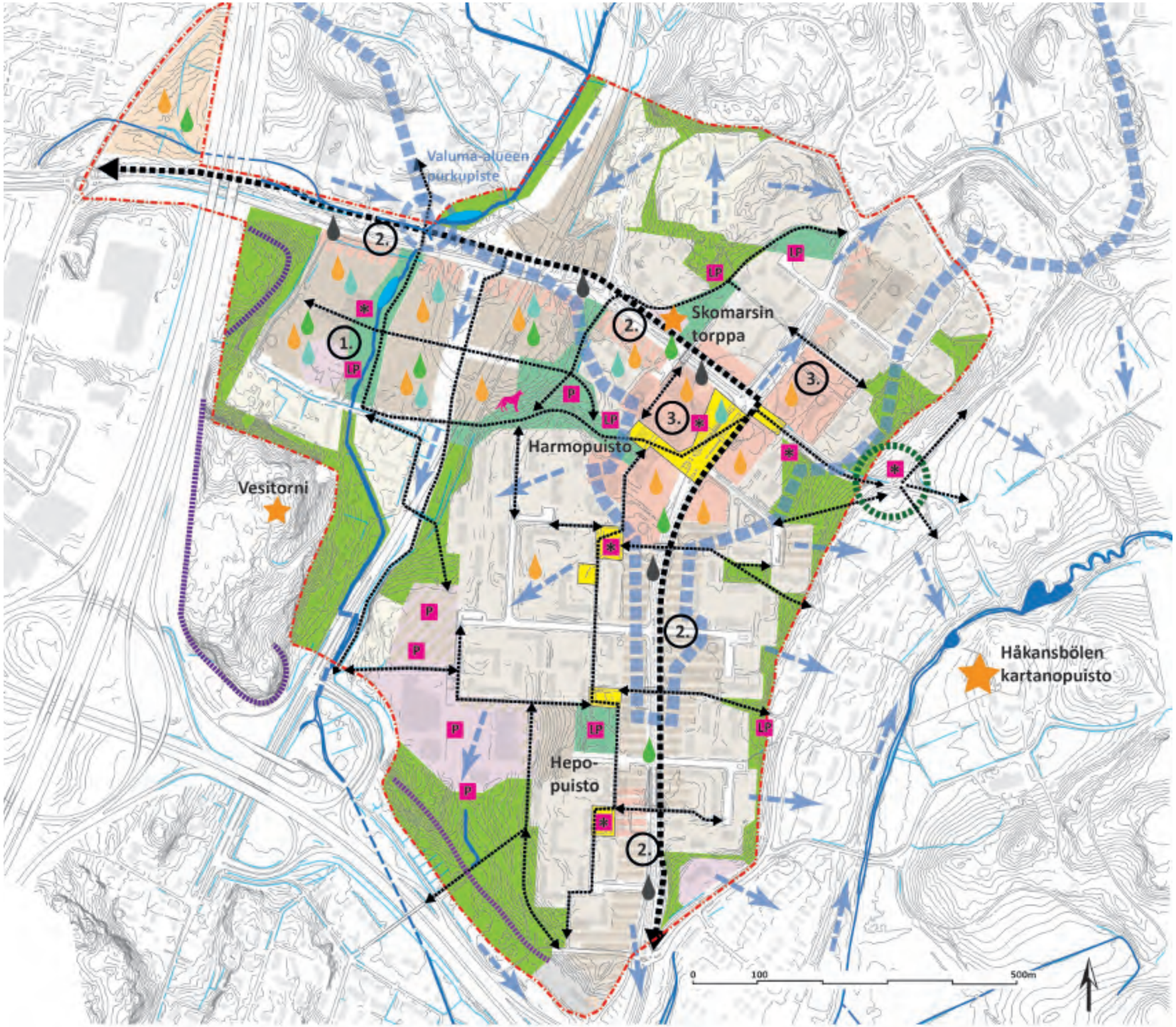
Ideakuvat 2. Hulevesirakenteet: Katu- ja pysäköintialueilla hulevesiä käsitellään biopidätysrakentein, jotka puhdistavat ja haihduttavat hulevettä. Raitiotiellä voidaan käyttää läpäiseviä pinnoitteita. (Ramboll)

Ideakuvat 3. Sadepuutarhat: Aukioille ja korttelipihoille voidaan sijoittaa sadepuutarhoja. (Ramboll)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

Merkinnät

- Puisto
- Keskustaa rajaava rinnemetsäalue
- Aukio / tori
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä, rajaava korkeusero
- LP Leikkipaikka
- P Pelikenttä
- Koira-aitaus
- * Aktiviteettitoimintojen kehittäminen: esim. kuntoilu-, levähdys- tai grillipaikka
- Kevyen liikenteen solmukohta
- Pyöräilyn laatureitti
- Kävely - ja pyöräilyreitti
- Valuma-alueen raja
- Hulevesien virtaussuunta
- Puro
- Oja
- Hulevesien viivytysallas
- Biosuodatusrakenne esim. biohiili
- Sadepuutarha / Viherpainanne
- Viherkatto / Kattopuutarha
- Läpäisevät pinnoitteet
- 1. Viittaus ideakuviin



Teemakartta viheralueet ja hulevedet. (Ramboll)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5.2.7 Mitoitus

Käyttötarkoitus	*Mitoitus nykyinen*	*Mitoitus uusi*	*Huomioita*
Keskustatoimintojen korttelialue (C)	Ei mitoituslukuja	88 000 k-m² / josta 20-30 % liiketilaa ja palveluita, 70-80 % asumista	Liiketilojen ja palveluiden osuus n. 25 000 k-m².
Asumisen korttelialue (A)	302 000 k-m²	517 000 k-m²	Lisäys n. 215 000 k-m²
Liike ja toimistorakennusten korttelialue (K)	29 000 k-m²	10 000 k-m²	Sijoittuu täydentämään Porttipuistoa vaihtopysäkkien yhteyteen. e=0,5 Nykyisessä mitoitusluvussa on mukana ns. sekakäyttötarkoituksia (asuin-, liike- ja toimisto) Vähenee n. 19 000 k-m² vai lisääntyy n. 6 000 k-m²
Työpaikka-alue (TP)	44 000 k-m²	9 000 k-m²	Vähenee n. 35 000 k-m²
Palvelujen korttelialue (Y)	43 000 k-m²	Ei mitoituslukuja	Lehtikuusen koulukorttelin tiivistämiseen varaudutaan. Nykyisen Y-alueen osittaista asuntorakentamista voidaan arvioida jatkosuunnittelussa. Varaudutaan vähintään yhden päiväkodin rakentamiseen.
yht.	**418 000 k-m²**	**624 000 k-m²**	Lisäksi Y-korttelialueiden kerrosala
	+ Lisäksi A2 – asumisen korttelialueiden täydennysrakentamisalueiden kerrosoikeus		

Uusia asukkaita:

Käyttötarkoitus	Mitoitus	Asukasmäärä	*Huomioita*
Keskustatoimintojen korttelialue (C)	88 000 k-m² / josta 20-30 % liiketilaa ja palveluita, 70-80 % asumista	n. 1450 as	
Tehokas uusi asumisen korttelialue (A1)	122 000 k-m²	n. 2650 as	
Kerrostalojen korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa (A1)	35 000 k-m²	n. 700 as	Korttelialueiden rakentamisen on arvioitu tehostuvan enintään 20 %, mikä tarkoittaa tehokkuusluvun kasvua esim. 1,0:sta 1,2:een.
Ensisijainen/tehokkaimman täydennysrakentamisen korttelialue (A1)	58 000 k-m²	n. 1250 as	Täydennysrakentamisen määrä on arvioitu käyttämällä korttelialueiden uutena tehokkuuslukuna e=1,4

Teemakartta mitoitus 1:10000

Mitoitus

C	Keskustatoimintojen korttelialue. Kerrosalasta 70-90% on asumista, loput liiketilaa ja palveluita.
A1	Tehokas uusi asumisen korttelialue ja kivijalkapalveluita. Ensisijaisesti kerrostaloja.
A1	Tehokas uusi asumisen korttelialue. Ensisijaisesti kerrostaloja.
A1	Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa. Korttelitehokkuuden on arvioitu korottuvan n. 20%.
A2	Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.
A1	Hakunilantien varren täydennysrakentaminen. Ensisijaisesti kerrostaloja.
Y	Yleisten rakennusten alue.
Y	Yleisten rakennusten alue, jolle voidaan tutkia mahdollisuutta sijoittaa asuinrakentamista.
K	Liike- ja toimistorakennusten alue.
TP	Työpaikka-alue.
2900	Rakennusala (k-m²)
e=2,0	Korttelitehokkuus

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5.2.8 Taide

Hakunilan taiteen lähtökohdat syntyvät alueen kiehtovasta kerroksellisuudesta ja kulttuurisista merkityksistä vuosisatojen varrelta. Talonpoikien ja aateliston elämä on aikoinaan muodostanut sosiaalista todellisuutta. 1970-luvulla aluerakentamissopimus määritti rakentamista ja uusi lähiö nousi Hakunilaan. 1990-luvulta lähtien taloudellisten taantumien vaikutukset tuntuvat alueella. Nykypäivänä monikulttuurinen yhteisö on rikkauden mahdollistaja, vaikka sosioekonomisia ongelmia on. Taide yhdistää ja luo merkityskenttiä ympäristössä ja taide eheyttää yksilöjä ja yhteisöjä.

SILLANRAKENTAJAT Taiteen teema

a) Mies ja Hevonen, ajallisesti kerrostuvat merkitykset maisemassa

Sodassa ja rauhassa ratsukko sekä mies ja hevonen olivat lyömätön työpari ja loivat merkityksiä maisemaan.

Vuosisatojen aikana miehen ja hevosen läsnäolo muokkasi ja jätti jälkiä Hakunilan kylän, nykyisen Hakunilan asuinalueen maisemaan. 1500-luvulta lähtien kylässä raivattiin peltojen tieltä metsää, kivikkoista ja kallioista maata ja 1600-luvulla Håkansbölen kartanon peltoala oli 14 tynnyrinalaa. Håkansbölen aatelinen säterikartano menetti kruunun lahjoitukset 1680-luvun isossa reduktiossa ja jolloin kartanosta muodostettiin säteriratsutila. Kuninkaan ratsuväki varustettiin ratsupalveluvelvollisuudella. Miehen, hevosen ja varusteiden – ratsumiehen – varustaminen ratsulipustoon oli taloudellisesti kuormittava tehtävä. Håkansbölen kartano, talonpojat, herrat ja kruunu ovat muovanneet miljöötä, joka on nykyisin kaikkien saavutettavissa olevaa arvokasta kulttuurimaisemaa.

b) Bridge over Troubled Water, nopeasti muuttuva maailma

Aluerakentamisen ajan lähiönä Hakunila hahmottuu kallioiseen ja vehreään maastoon sijoittuvista kerrostaloista pihoineen ja katutiloineen. Kerrostaloalueelta laskeudutaan matalan rivitaloalueen ja Sotungin lukion ja liikuntapuiston vyöhykkeille. Ostoskeskus muodostaa alueelle toiminnallisen keskuksen ja se odottaa uutta tulemistaan palveluntarjoajana. Lähiöideologiaan liittyi ajattelu, jossa päivisin naiset ja lapset luovat päiväajan tiloja, sosiaalisia verkostoja ja ylläpitävät niitä. Nykypäivän Hakunila on monikulttuurinen asuinalue, jossa tilaa tuottavat eri-ikäiset asukkaat sosiaalisine verkostoineen. Tarvitaan siltoja yhdistämään ja vahvistamaan yhteisöä ja yksilöjä. Elävä kaupunginosa muotoutuu eletyistä tiloista ihmisineen.

c) Jalankulkijoiden ilmaisu, osallistavat teokset syntyvät liikkumalla

Michel Certeau kirjoittaa kiehtovasti jalankulkijoiden ilmaisusta, jossa askelilla on puhunta.

Jokainen kulkija luo tilaa ja määrittää paikkojen elämistä. Jokainen liike yhdistää Hakunilan upean luonnon ja Sipoonkorven kansallispuiston. Vanhojen siltarakenteiden tulee väistyä uuden tieltä ja silloista tulee tulevaisuuden metaforia. Liike on silta rakennetun ja rakentamattoman välillä.

d) Taiteen mahdollistaminen

Hakunilan alueelle syntyvää taidetta (pysyvät ja väliaikaiset teokset, suunniteltava taide, osallistava taide, viljeltävä yhteisöteos, mehiläisten ja perhosten niityt sekä Vantaan taidemuseo Artsin Seinähullu Vantaa -katutaidehanke) hahmotetaan portaiden, siltojen ja porttien verkostona, joka luo merkityksiä maisemassa. Nykyisten siltojen dokumentointi, Hakunilan kylän ja Håkansbölen kartanon miljöö, luonnonympäristö, upea viherverkosto Sipoonkorven kansallispuistoon sekä kokonaisuudessaan Hakunilan kaavarunko ovat lähtötietoja laadittavalle taiteen suunnitelmalle. Taiteen huomioiminen kaavarungossa pohjustaa päätöksentekoa, jotta alueelle voidaan laatia taideohjelma SILLANRAKENTAJAT. Vantaan kaupunki valmistelee Arkkitehtuuriohjelman kärkihanketta, jossa kehitetään toimivat ja kestävät käytännöt julkisen taiteen hankintaan ja ylläpitoon.

The Infinite Bridge / Gjode & Povlsgaard Arkitekter

The Infinite Bridge / Gjode & Povlsgaard Arkitekter

Charles Sandison, valotaideteos, installaatio

Truly Design, VF Corporation Headquarters Space Oddity

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5.3 Kaavarungon ydinalue

Osana kaavarunkotyötä laadittiin keskeisimmälle ydinalueelle viitesuunnitelma. Lisäksi esitettiin tarkempi ideasuunnitelma uuden palvelukorttelin ja sitä ympäröivän keskustan ydinalueen tulevaisuudesta.

5.3.1 Liikekeskusta - Varikko

Kaavarungon keskeisimmät kehittämisalueet ovat liikekeskusta, Kyytitien varsi sekä Varikon uusi asuinalue Lahdentien molemmin puolin. Merkittävä osa Hakunilan uusista asukkaista tulee sijoittumaan näille alueille.

Lahdentien siirtäminen ja kiertoliittymän rakentaminen Kyytitielle mahdollistaa keskustarakenteen eheän laajentamisen kohti Porttipuistoa ja Hakunilan muuttumisen ”näkyvämmäksi” Vantaan kaupunkirakenteessa. Liikekeskustaa lukuun ottamatta rakentaminen on pääosin asuinrakentamista. Liikekeskustassa päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa sijoittuvat pääosin saman katon alle uuteen palvelukeskukseen, lisäksi Kyytitien varren ja Hakunilantien pohjoisosan asuintaloihin voi sijoittua kivijalkapalveluita. Muutosten myötä Kyytitien ilme muuttuu väljästä lähiökadusta kaupunkimaiseksi kivijalkapalvelujen joukkoliikennekaduksi.

Varikon uusi asuinalue rakentuu uuden puiston ja sen läpi avouomana kulkevan Kormuniitynojan ympärille. Korttelit ovat selkeästi rajautuvia suurkortteleita, rakentamisen korkeus on pääosin V-VIII - kerrosta. Ajo uusiin kortteleihin tapahtuu Lahdentien kautta, pysäköinti järjestetään keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Ratkaisulla pyritään edistämään kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumista. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa myös korttelien pihaympäristön kehittämisen maanvaraisena. Läntisimmässä osassa rakentamisen sijoittumisessa huomioidaan alueella sijaitseva paineentasausasema ja sen vaatimat suojaetäisyydet. Tulevaisuudessa myös Varikon alueen eteläpuolella sijaitsevan pientaloalueen on mahdollista muuttua kerrostalovaltaiseksi, joskaan kaavarungon toteutuminen ei sitä edellytä.

Varikon alueelle sijoittuu uusi päiväkoti, jonka sijainti täsmentyy jatkosuunnittelussa. Päiväkodin hyvä saavutettavuus (saattoliikenne/turvallinen jalankulku) ja sijoittuminen puiston äärelle on tavoiteltavaa.

Lahdentien muuttaminen kaduksi rauhoittaa liikenneympäristöä, vähentää liikenteen meluhaittoja siten mahdollistaen asuntorakentamisen sijoittamisen kaupunkimaisesti katualueeseen kiinni. Pääkatuverkon muutoksen myötä jalankulku- ja pyöräilyreitit muutetaan kulkemaan samassa tasossa muun ajoneuvoliikenteen kanssa. Varikon puistovyöhyke liittyy osaksi keskustan nykyistä viherverkostoa, tavoitteena on luoda sujuvat yhteydet Varikonpuistosta keskustan kautta Kormuniityn puistolaaksoon ja Håkansböleen asti.

Ydinalueen viitesuunnitelma 1:6000.

Näkymäkuva Varikon alueesta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

5.3.2 Ostoskeskuksen kortteli

Tässä raportissa esitetty ratkaisu perustuu siihen, että nykyisen ostarin tilalle toteutuu palvelukeskus – tyyppinen hybridikortteli, jonne sijoittuu päivittäistavarakauppa, palveluita, erikoiskauppaa sekä ylempiin kerroksiin asumista. Suunnitelma edellyttäisi myös yhden nykyisen kaupungin omistaman asuintalon purkamista. Korttelin tulee muodostaa aktiivisia katutason julkisivuja eri suuntiin. Erikoiskaupat avautuvat katutasoon päivittäistavarakauppojen sijoittuessa katutason alle. Korttelin maamerkkirakennus, XVI-kerroksinen torni sijoittuu Kyytitien varteen. Pysäköinti on keskitetty erilliseen laitokseen. Laitoksen mitoituksessa huomioidaan, että sinne sijoittuu myös viereisten asuinkorttelien nykyisiä asukaspaikkoja sekä niiltä vapautuvalle alueelle rakennettavien uusien asuintalojen autopaikkoja. Liikenne pysäköintilaitokseen ja kaupan huoltoajo johdetaan kortteliin Kyytitien puolelta.

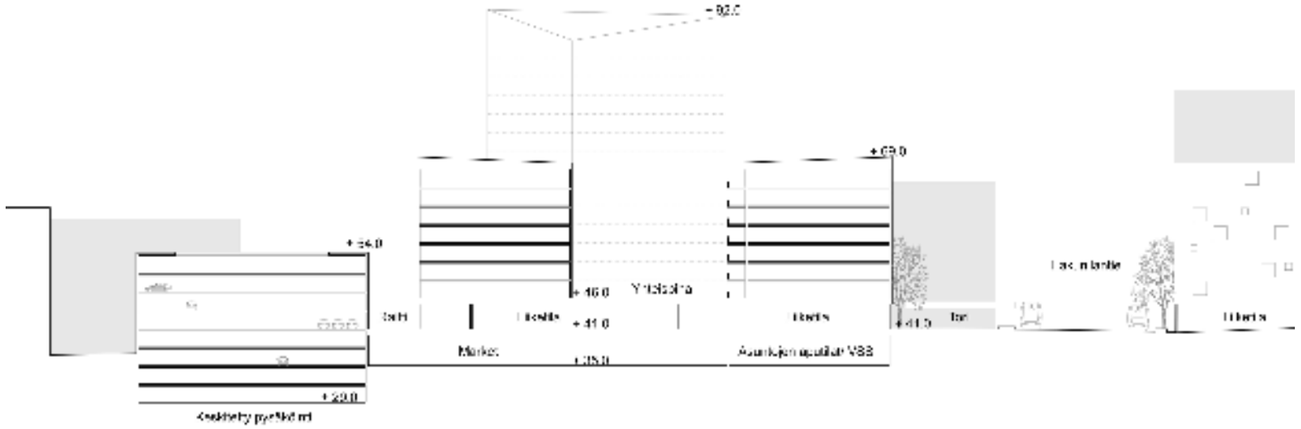
Hakunilantien ja Kyytietien kaupunkirakenteelliseen ja –kuvalliseen solmukohtaan muodostetaan uusi aukiotila, jonka yhteyteen sijoittuvat joukkoliikenteen pysäkit. Päivittäistavarakaupalle ja liiketiloille varataan mahdollisuus sijoittua myös ostoskeskuksen ympärille suunniteltujen tehokkaiden asuinkortteleiden kivijalkatiloihin. Yhtenä mahdollisena liike- ja asuinkorttelina on esitetty nykyisen päiväkotikorttelin aluetta. Tällöin keskeisestä julkisesta kaupunkitilasta muotoutuu selkeästi rajattu ja toiminnallisesti aktiivinen paikka. Jalankulun ensisijaisuutta edistetään Hakunilantien liikenneympäristön muutoksilla: läpiajoliikennettä aukion poikki etelään Kehä III:n suuntaan vähennetään suuntaamalla se Kyytitien kautta. Samoin aukiotilan liittymistä Ravurinpolkuun ja Håkansbölen kulttuuriympäristöön korostetaan. Suuren rakentamisvolyymin mittakaavaa pehmennetään korttelien katutason arkkitehtonisilla ratkaisuilla sekä julkisen tilan toiminnoilla, pintamateriaaleilla, katosrakenteilla ja viherrakentamisella.

Suurten yhtäaikaisten muutosten vaikeutena on niiden sovittaminen kiinteistöjen omistusoloihin. Kiinteistöjen omistajien tavoitteiden yhteensovittaminen on edellytys uusien hankkeiden etenemiseksi. Ostoskeskuksen kortteli voisi alkaa uudistua Kyytitien varresta nykyisen liikekeskuksen jatkaessa vielä toimintaansa. Toinen kynnysinvestointi olisi uuden pysäköintilaitoksen rakentaminen. Laitoksen operointi perustuisi tällöin erillisen, toiminnasta vastaavan yhtiön vastuulle.

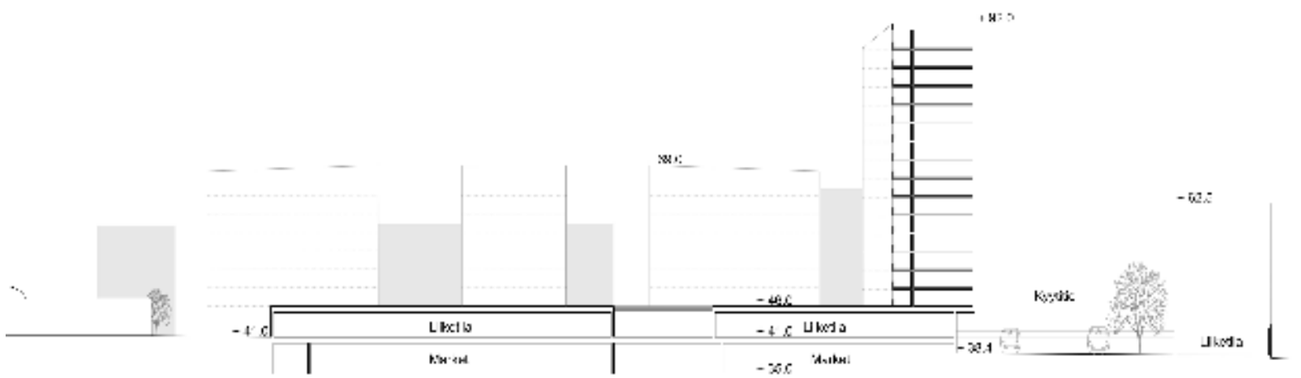
Ostoskeskuksen alueen viitesuunnitelma 1:1000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

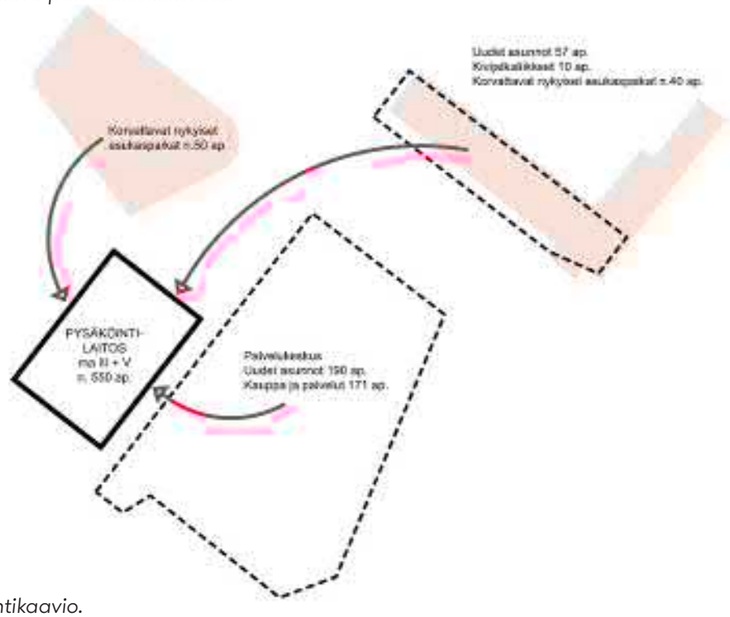
Näkymäkuva palvelukeskuksesta.



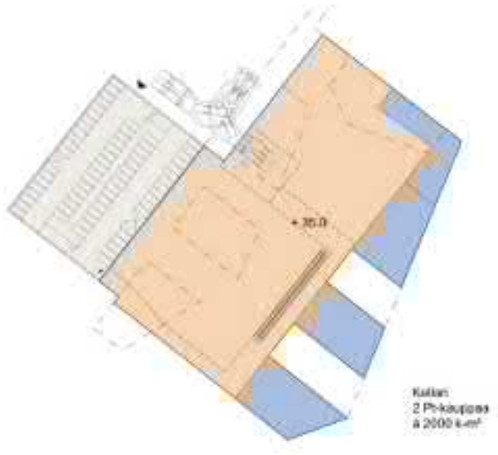
Palvelukeskus leikkaus A-A 1:2000



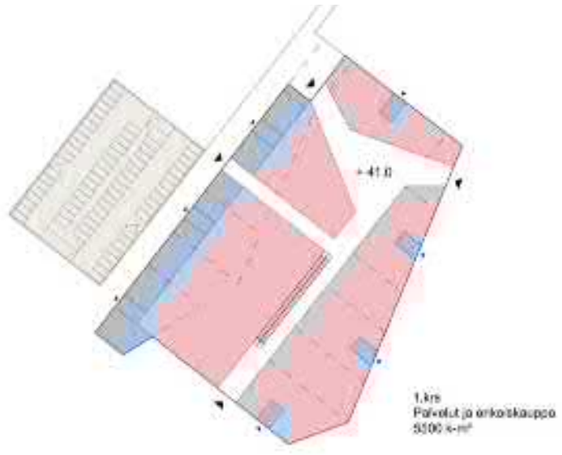
Palvelukeskus leikkaus B-B 1:2000



Pysäköintikaavio.
Keskitettyyn laitokseen sijoittuu palvelukeskuksen lisäksi ympäröivien korttelien asukaspaikkoja nykyisille ja uusille asukkaille.



Palvelukeskus kaavio, 1. krs 1:2000



Palvelukeskus kaavio, kellari 1:2000

Asuinrakennus, aputilat, VSS, porrashuoneet
Palvelut ja erikoiskauppa
Päivittäistavarakauppa
Pysäköinti

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

6. KAAVARUNGON VAIKUTUKSET

Kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on arvioitaviksi vaikutuksiksi on esitetty:

- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen
- Vaikutukset kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
  - Rakennettu ympäristö
  - Maisema
  - Maa ja -kallioperä, vesi, ilma, kasvi ja eläinlajit
  - Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat
  - Ilmastovaikutukset
  - Kulttuuriperintö
- Vaikutukset asukkaisiin, elinympäristöön ja palveluihin
  - Asuminen
  - Melu
  - Ilmanlaatu
  - Ekosysteemipalvelut
  - Kaupalliset palvelut
  - Julkiset ja muut palvelut
- Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen
  - Työpaikat
  - Yhdyskunta ja energiatalous

Kaavarunkosuunnitelman keskeisten vaikutusten arviointi on esitetty raportin suunnitelmakuvauksen yhteydessä. Työn kuluessa vaikutusten arviointi on painottunut seuraaviin asioihin:

- Yhdyskuntarakenteen eheä kehitys ja kaupunkirakenteen muutosten toteuttamiskelpoisuus
- Liikkumismuotojen toimivuus ja yhteen sovittaminen, liikenneturvallisuus ja liikenteen ympäristöhäiriöiden vaikutus/huomiointi maankäyttöratkaisuissa
- Lähipalvelujen parantuminen ja riittävä määrä sekä hyvä saavutettavuus
- Kaupunkirakenteen ja kaupunkiympäristön monipuolistuminen
- Asuntorakentamisen edellytysten turvaaminen sekä monipuolistuva asuntotarjonta ja asuinympäristö, uusien yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti sijoittuvan asuntorakentamisen alueiden kehittäminen
- Viherverkostojen eheä kehittäminen ja laajentaminen
- Jalankulku ensisijaisuus alueen sisällä
- Virkistysalueiden ja -toimintojen tarjonta, alueen liittyminen kulttuurimaisemakokonaisuuteen
- Hulevesien luonnonmukaisen hallinnan edistäminen
- Sosiaaliset vaikutukset: alueen asukkaiden kehitystarpeet ja kuulemistilaisuudet.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

7. PROSESSI JA ASUKASYHTEISTYÖ

7.1 Prosessin kulku ja asukasyhteistyö

Hakunilan kaavarunkotyö käynnistettiin 4.5.2016 pidetyllä aloitusseminaatilla. Kaupungin ohjausryhmälle alustavat luonnokset esiteltiin aloituskokouksessa 21.6.2016. Ohjausryhmälle esiteltiin työn tilanne ja työryhmän esitys lopulliseksi suunnitelmaksi 2.11.2016.

Suunnittelun alkamisesta tiedotettiin jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin kaavoituskatsauksessa. Lisäksi paikallisia yhdistyksiä informoitiin sähköpostilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 27.6.2016. Kaavarungon luonnos julkaistiin Vantaan kaupungin nettisivuilla 22.9.2016. Hakunilan nuorisotilassa järjestettiin yleisötilaisuudet 7.6.2016 ja 22.9.2016, tilaisuuksissa esiteltiin työn lähtökohtia sekä kaavarunkoluonnosta. Asukkailta kysyttiin näkemyksiä ja ideoita.

7.2 Nettikysely

Kaikille avoin ”Tulevaisuuden Hakunila” – kysely keräsi yhteensä 40 vastausta. Kysely oli avoinna 27.6. - 31.8.2016 ja siitä tiedotettiin Vantaan kaupungin internetsivuilla.

Imago ja kaupunkikuva

Hakunilan vahvuuksina nousivat esiin alueen sijainti, hyvät joukkoliikenne- ja liikenneyhteydet, ulkoilumahdollisuudet, Håkansbölen kartano, alueen vihreys, peruspalveluiden saatavuus, yhteisöllisyys ja alueen aktiiviset ihmiset. **Selkeästi parannusta vaativana kohteena korostui ostoskeskus ympäristöineen.**

Aluetta luonnehdittiin mm. 70-luvun tyypilliseksi lähiöksi, kotoisaksi, yhteisölliseksi, rauhalliseksi, monikulttuuriseksi, kansainväliseksi, kulttuurien kehdoksi, lapsiystävälliseksi, ongelmalliseksi mutta potentiaaliseksi, ränsistyneeksi ja rosoiseksi. Huonosti toimeentulevien määrää pidettiin korkeana. **Yleisesti koettiin, että Hakunila on mainettaan selvästi parempi.**

Liiketilat ja palvelut

Peruspalvelut koettiin hyviksi. Julkisiin palveluihin oltiin pääosin tyytyväisiä. Erään vastaajan mukaan **”Hakunilan palvelut ovat yksi Hakunilan valteista - parempia kuin useimmissa Vantaan lähiöissä”**

Eniten kaivattiin kaupan ja palveluiden lisäämistä. Keskustaan kaivattiin mm. kahviloita, ruokaravintoloita, vaatekauppoja, Alkoa, kampaamopalveluita jne. Ostoskeskuksen pubien määrää haluttiin vähentää. Terveysasema ja kirjasto haluttiin säilyttää. **Ostoskeskuksen ulkonäköä esitettiin voimakkaasti uudistettavaksi.** Suuri osa vastaajista toivoi ostoskeskuksen täysuudistusta – vanhan purkamista ja uuden rakentamista.

Asuminen

Hakunilaan kaivattiin lisää rakentamista, erityisesti omistusasuntoja väestön monipuolistamiseksi. **Uudesta rakentamisesta toivottiin kaupunkimaisempaa, värikkäämpää, urbaanimpaa ja tiiviimpää, mutta toisaalta vihreys ja riittävä väljyys haluttiin säilyttää.**

Liikenne ja pysäköinti

Hakunilan julkisia liikenneyhteyksiä pidettiin pääosin hyvänä.

Nykyinen liikenneympäristö koettiin pääosin turvalliseksi. Vaaranpaikkoina mainittiin ostoskeskuksen risteysympäristö, Hakunilan pohjoisosassa sijaitsevan S-marketin kulma sekä Hakunilantien katutasossa tapahtuvat ylitykset.

Suurimman osan mielestä pysäköintipaikkoja on riittävästi, toisaalta ostoskeskuksen yhteydessä paikkoja koettiin olevan liian vähän. Yhtiöiden pysäköintiä pidettiin tehottomana – autopaikkoja on, mutta paikka ja tarvitsija eivät aina kohtaa.

Puistot ja virkistysalueet

Puistot, virkistysalueet ja luonnonläheisyys nousivat vastauksissa Hakunilan selvänä vahvuutena. Liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia pidettiin hyvänä sekä viheralueiden määrää riittävänä (82 % vastaajista). **Virkistysalueita toivottiin paremmin kunnossapidettäväksi ja laadullisesti kehitettäväksi.**

Turvallisuus

Suuri osa vastaajista piti Hakunilaa turvallisena (67,5 %), osa koki turvattomuutta (20 %). **Erityisesti ostoskeskuksen ympäristöä pidettiin turvattomana,** myös alueen väestön eriytyminen ja sosiaaliset ongelmat koettiin turvattomuutta lisäävänä.

7.3 Ideaillat

Kaavarungon laadinnan aikana järjestettiin kaksi asukasiltaa Hakunilan nuorisotilassa. Ensimmäisessä IDEA-illassa 7.6.2016 käytiin läpi suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita työryhmittäin karttojen äärellä. Ideointi-illassa nousivat esille pitkästi samat teemat kuin nettikyselyssäkin: nyky-Hakunilan vahvuutena pidettiin luonto- ja ulkoilupalveluita, yhteyttä Sipoonkorpeen, joukkoliikenneyhteyksiä ja julkisia palveluita. Heikkoutena pidettiin ostoskeskuksen ilmettä ja kaupallisten palveluiden vähäisyyttä. Tulevaisuuden Hakunilalta toivottiin mm. lisää palveluita, joukkoliikenneyhteyksiä, Hakunila-monitoimitaloa, lisää kerrostalorakentamista keskusytimeen sekä varikon alueelle ja parempaa valaistusta mm. Ravurinpolun ympäristöön. Toisessa LUONNOS-illassa 22.9.2016 esiteltiin kaavarunkoluonnosta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

Liite: Hakunilan kaavarunkokartta

C Keskustatoimintojen korttelialue.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue ja kivijalkapalveluita.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Kerrostalojen korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

A2 Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.

A1 Ensisijainen/ tehokkaimman täydennysrakentamisen alue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

Y Yleisten rakennusten alue.

Y Yleisten rakennusten alue, jolle voidaan tutkia asuntorakentamisen sijoittamista.

K Liike- ja toimistorakennusten alue. Ei päivittäistavarakauppaa.
Maankäytössä huomioidaan Kormuniitynojan vaikutus ja joukkoliikeenteen liityntäpysäköinti.

TP Työpaikka-alue.

LPA Pysäköinnille varattu alue.

VP Puisto.

Virkistysalue.

Tori.

Hakunilanraitti.

Ⓟ Keskitetyn pysäköinnin likimääräinen sijainti.

e=2,0 Korttelitehokkuus

Raitiotieyhteys.

Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti Varikko-Kormuniitty.

Kävely- ja pyöräyhteys.

Pikapyörätie.

Ylikulkuyhteys.

Alikulkuyhteys.

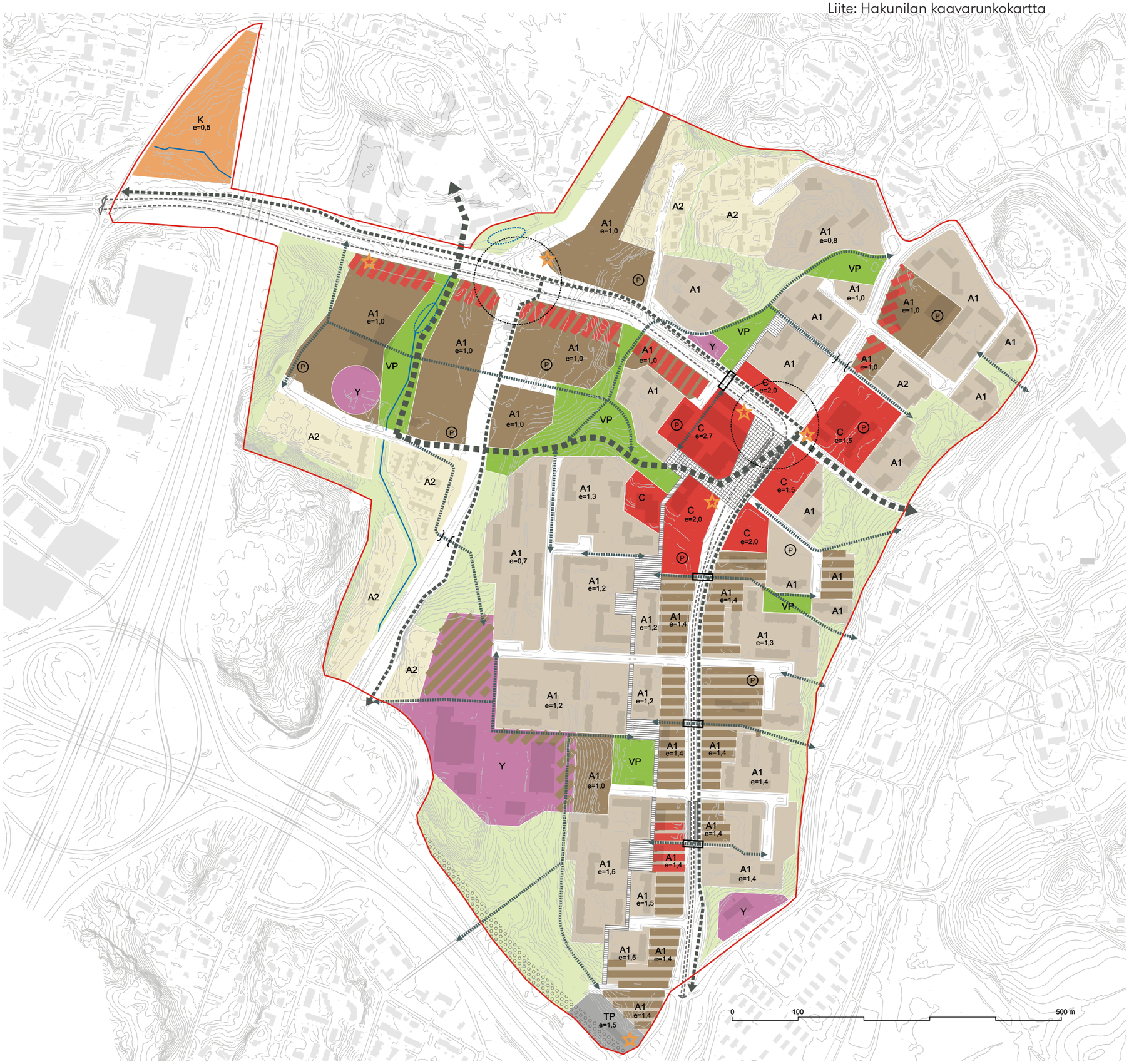
Puro/ hulevesireitti / hulevesiallas.

Voimalinjan suojavyöhyke.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä kohta.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä risteysalue.

Suunnittelualueen raja.



Vantaan kaupunki
Hakunilan kaavarunko
1:6000
31.12.2016

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

Liite: Hakunilan ydinalueen viitesuunnitelma

Vantaan kaupunki
Hakunilan ydinalueen viitesuunnitelma
1:3000
31.12.2016

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.04.2017 / 14 §

P
ma III + V
550 ap.
P
IV
260 ap.
Kivijalkaliikkeitä
500 k-m²
Kivijalkaliikkeitä ja palveluita
5200 k-m²
II
Asumista 22200 k-m²
Kauppaa ja palveluita 9500 k-m²
Torikatos &
ratikkapysäkki
TORI
Raitiotielinja
Taideportti
Leikki
Leikki
Srk
Kirjasto
I
Pt-kauppa ja
kivijalkaliikkeitä
2900 k-m²
Kivijalkaliikkeitä
2200 k-m²
Kivijalkaliikkeitä
700 k-m²
P
+37.5
+41.0
+35.0
+41.0
+41.0
A
B
A
B
Vantaan kaupunki
Hakunilan ydinalueen viitesuunnitelma
1:1000
31.12.2016
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

Liite: Hakunilan viitesuunnitelma

Vantaan kaupunki
Aluesuunnitelma
Perspektiivikuva
31.12.2016

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

KYYTITIE

KÄSKELÄNTIE

PYÖRÄILYN LAATUKÄYTÄVÄ

LÄHDENTIE

LIITNÄKKÖKUJA

PONIKUJA

PYÖRÄILYN LAATUKÄYTÄVÄ

SAKÁKUJA

KYYTITIE

LAUKKARINNE

KAVIOURA

KAVIOKUJA

HAKUNILANTIE

RAUDIKKOKUJA

UUSI KATUYHTEYS

PITKÄSENTIE

LÄHDESENTIE

Pikaraitiotien pysäkkivaraus
Pikaraitiotien tilavaraus
Pyöräilyn laatukäytävä

Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.

Hankkeen nimi

HAKUNILAN KAAVARUNKO

Piirustuksen nimike

Asemapiirustus

RAMBØLL
Ramboll
PL 25, Säterinkatu 6
02601 ESPOO
puh. 020 755 611
fax. 020 755 6201

Pvm	Suunn.	Pvm
23.12.2016		
Tarkastettu/Hyväksytty	Proj.päät. Petri Saarelainen	Mittakaava 1:1000

Piirustuksen numero LS-04-01

23.12.2016 13:30 psaar FILE:\\sfespdc001\Jobs\Helsinki\Projects\1770015170\170015170_Hakunila_Liikenne\08_Liikenne\Suunnitelmat\LS-04-01.dwg LAYOUT=LS-04-01

15 § **Myyrmäen kaavarunko 014400, 15 Myyrmäki / TLA**

VD/4360/10.02.03/2016
TLA/JOR/SRU/ET

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

Taustaa
Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua. Työllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä yhteensovittaminen. Työssä esitetään ideoita siitä, miten kaupunkikeskusta voidaan tiivistää ja samalla kehittää parhaalla mahdollisella tavalla.

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

Länsi-Vantaan ratakaupungin visio ja sen toteuttaminen Myyrmäen kaavarungossa
'Länsi-Vantaan ratakaupungin visio' ohjaa Myyrmäen, Martinlaakson ja Vantaankosken suunnittelua ja on pyritty kirjoittamaan hyvin yleispiirteisesti. Kun taas *'Vision toteuttaminen Myyrmäen kaavarungossa'* –paperi koostuu periaatteista ja keinoista. Visio ja toteuttamisperiaatteet perustuvat lähtötietoihin ja analyyseihin sekä eri tahojen ja osallisten kanssa käytyihin keskusteluihin. Kaavarunkotyön suunnitteluperiaatteet tarkentuvat näistä periaatteista ja ovat osa tekeillä olevaa kaavarunkotyön sisältöä. Visiota ja sen pohjalta tehtyjä kaavarungon tavoitteita voidaan kaavarunkotyön aikana tarkistaa ja täydentää.
Sekä visio että sen pohjalta tehdyt tavoitteet on yksilöity eri teemojen ja aiheiden mukaan. Taulukkomaisen esityksen yläreunassa on esitetty yleiset teemat: *täydennysrakentaminen, asuminen, liikkuminen, julkiset ulkotilat sekä palvelut ja työ*. Juuri tälle alueelle tyypilliset ja esiin nostetut aiheet on esitetty vasemmassa pystypalkissa ja ne kulkevat eri teemojen läpi: *elinvoimainen keskusta/ paikallisidentiteetti/ kaupunkikuva.*

Visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki sekä mieleenpainuva kaupunkikuva. Näitä aiheita korostetaan ja tuodaan suunnittelussa esiin.

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

Visio ja periaatteet on esitetty tarkemmin liitteenä olevissa visio- ja toteutuspaperissa.

Kaavarunkotyö on tehty kaupungin työnä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.5.2016. Kaavarungon vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet ja lausunnot esitetään tarkemmin myöhemmin tehtävässä kaavarunkoluonnoksen raportissa.
Vireilletulon jälkeen on kerätty suunnittelun lähtökohtia ja tehty erilaisia analyysejä alueesta. Eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä, kuten:
- Kaupunkisuunnitteluseminaari Myyrmäessä: 17.5.2016

- Karttapohjainen nettikysely 9.5. - 17.6.2016
- Asukastyöpaja 8.6.2016 Kilterin koululla
- Myyrmäen taiteiden yö 1.9.2016
- Kysely, ”Mun Myrtsi” -mobiillisovellus: syys-marraskuu 2016
- Yrittäjäyhteistyötä: Myyrmäki Forum 17.11.2016

Työn myöhemmässä vaiheessa yhteistyötä on tarkoitus järjestää myös senioriyhdistysten, lasten ja nuorten sekä monikulttuuristen yhdistysten kanssa.

Palautteissa korostui Myyrmäenraitin merkitys. Myös poikittaiset yhteydet idästä länteen sekä radan suuntaiset yhteydet koettiin tärkeiksi ja kehittämistä vaativiksi. Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on kaikenlaisille liikkujille tärkeää ja erilaisia yhteyksiä tulisi ylläpitää ja parantaa. Suosittuina tapaamispaikkoina nähdään Paalutori, asema ja Myyrmanni. Asuntotarjontaa toivotaan myös lapsiperheille. Myyrmäessä halutaan säilyvän työpaikkoja ja palveluita jatkossakin.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että Visio Länsi-Vantaan ratakaupungista sekä vision mukaiset Myyrmäen kaavarungon tavoitteet hyväksytään kaavarungon suunnittelun pohjaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Länsi-Vantaan ratakaupungin visio ja toteutus Myyrmäessä 19.4.2017

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MYYRMÄEN KAAVARUNKO – KALA 19.4.2017/ Johanna Rajala

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

Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua. Työllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä yhteensovittaminen. Työssä esitetään ideoita siitä, miten kaupunkikeskusta voidaan tiivistää ja samalla kehittää parhaalla mahdollisella tavalla.

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

Länsi-Vantaan ratakaupungin visio ja sen toteuttaminen Myyrmäen kaavarungossa

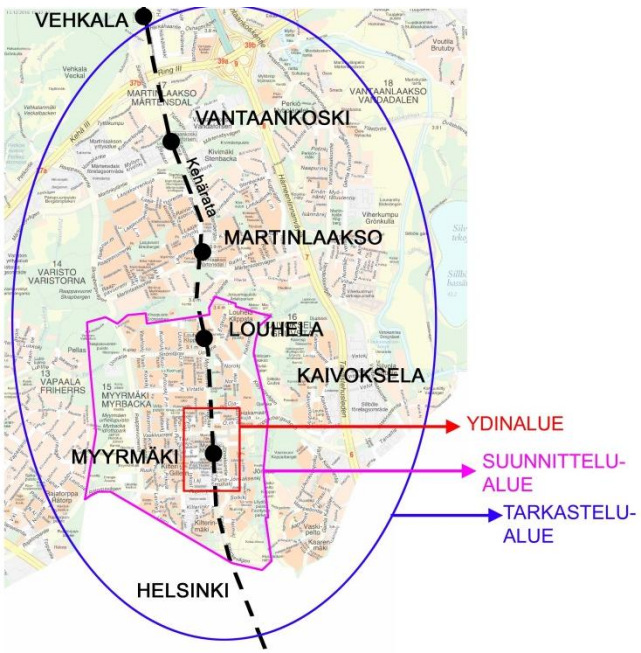
'Länsi-Vantaan ratakaupungin visio' ohjaa Myyrmäen, Martinlaakson ja Vantaankosken suunnittelua ja on pyritty kirjoittamaan hyvin yleispiirteisesti. Kun taas *'Vision toteuttaminen Myyrmäen kaavarungossa'* – paperi koostuu periaatteista ja keinoista. Visio ja toteuttamisperiaatteet perustuvat lähtötietoihin ja analyyseihin sekä eri tahojen ja osallisten kanssa käytyihin keskusteluihin. Kaavarunkotyön suunnitteluperiaatteet tarkentuvat näistä periaatteista ja ovat osa tekeillä olevaa kaavarunkotyön sisältöä. Visiota ja sen pohjalta tehtyjä kaavarungon tavoitteita voidaan kaavarunkotyön aikana tarkistaa ja täydentää.

Sekä visio että sen pohjalta tehdyt tavoitteet on yksilöity eri teemojen ja aiheiden mukaan. Taulukkomaisen esityksen yläreunassa on esitetty yleiset teemat: *täydennysrakentaminen, asuminen, liikkuminen, julkiset ulkotilat sekä palvelut ja työ*. Juuri tälle alueelle tyypilliset ja esiin nostetut aiheet on esitetty vasemmassa pystypalkissa ja ne kulkevat eri teemojen läpi: *elinvoimainen keskusta/ paikallisidentiteetti/ kaupunkikuva.*

Visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki sekä mieleenpainuva kaupunkikuva. Näitä aiheita korostetaan ja tuodaan suunnittelussa esiin.

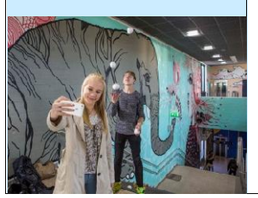
Vision mukaan Länsi-Vantaan ratakaupunki on:

- viisaasti täydentyvä kaupunki
- omaleimainen ja turvallinen paikka asua
- sujuvaa ja kestävää liikkumista
- viihtyisää ja virikkeellistä ulkotilaa
- työtä ja palveluita lähellä



VISIO LÄNSI-VANTAAN RATAKAUPUNGISTA (MYYRMÄKI, MARTINLAAKSO, VANTAANKOSKI)

LÄNSI-VANTAAN RATAKAUPUNKI ON:

	VIISAASTI TÄYDENTYVÄ KAUPUNKI	OMALEIMAINEN JA TURVALLINEN PAIKKA ASUA	SUJUVA JA KESTÄVÄ LIIKKUA	VIIHTYISÄ JA VIRIKKEELLINEN YMPÄRISTÖLTÄÄN	LYHYT ETÄISYYKSILTÄÄN, TYÖ JA PALVELUT LÖYTYVÄT LÄHELTÄ
ELINVOIMAINEN KESKUSTA - asuminen ja palvelut - virikkeellisyys - taloudellisuus - työ	- Kaupunkirakenne tiivistyy Kehäradan asemien läheisyydessä. - Keskusta-alueilla kohtaavat asuminen, palvelut, työpaikat ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet. - Täydennysrakentaminen on tasapainossa palvelurakenteen kanssa. 	- Länsi-Vantaan keskustat ovat houkutteleva asuinpaikka myös lapsiperheille. - Asuntotarjonta alueella on monipuolista. - Keskustoista löytyy laadukkaita kohtuuhintaisia asuntoja.	- Yhteydet keskustan ydinalueen ja kaupunginosan sisällä sekä yhteydet kaupunginosan ulkopuolelle ovat loogiset ja sujuvat. - Pysäköinti on hallittua. - Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat todellisen vaihtoehdon henkilöautolle. - Vantaankosken työpaikka-alueelta on erinomaiset yhteydet lähialueille, pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen sekä ulkomaille.	- Keskusta- ja työpaikka-alueet ovat viihtyisiä, virikkeellisiä ja kävelypainotteisia. - Tiivis kaupunkirakenne ja viherrakenne ovat tasapainossa keskenään. - Vaalitaan ympäristön terveellisyyttä. - Kevyen liikenteen raittien ympäristöt ovat viihtyisiä ja niiden varsille sijoittuu myös palveluita.	- Kävelykeskustojen vilkkaimpien raittien, torialueiden ja aukioiden äärelle sijoittuu runsaasti julkisia palveluita sekä erikokoista liike- ja toimistotilaa. - Viihtyisä ja innovatiivinen Vantaankosken työpaikka-alue kasvaa ja vetää puoleensa uusia yrityksiä. - Keskustoissa säilyy työpaikkoja jatkossakin. Myyrmäki on houkutteleva kasvualusta start-up-yrityksille.
VAHVA PAIKALLIS-IDENTITEETTI - Kaupunkikulttuuri - Yhteisöllisyys	- Yhteisöllisyys näkyy alueen kaupunkikuvassa vahvistaen alueen identiteettiä. - Vantaankosken työpaikka-alueella on oma identiteetti, joka perustuu alueen kulttuurihistoriaan, paikan tarjoamiin mahdollisuuksiin ja toimijoiden synergiaan.	- Asuinkortteleissa on riittävästi yhteistiloja ja viihtyisiä yhteisöllisiä piha-alueita.	- Yhteisöllisistä ja kehittyvistä liikkumisratkaisuista on tehty helppoja ja sujuvia.	- Alueelta löytyy erikokoisia ja erityyppisiä kohtaamispaikkoja kaiken ikäisille. 	- Paikallinen kaupunkikulttuuri kukoistaa. Yhdistysten, seurojen ja muiden harrastustoimijoiden on helppo löytää toiminta- ja kokoontumistiloja. - Kokoontumis- ja työtilat ovat yhteiskäyttöisiä ja niitä voi muuntaa erilaisiin tilaisuuksiin ja tarpeisiin sopiviksi.
MIELEENPAINUVA KAUPUNKIKUVA - Paikanhenki - Kaupunkikuva - Arkkitehtuuri - Taide 	- Kaupunkirakenne koostuu omaleimaisista alueenosista. Kaupunkitila on mielenkiintoista ja helposti hahmotettavaa. - Alueiden kaupunkikuva perustuu niiden omaleimaisiin piirteisiin ja paikanhenkeen vahvistaen alueiden identiteettiä. - Julkinen ja yksityinen sektori edistävät taiteen toteuttamista monipuolisesti. - Rakennusperintökohteita säilytetään osana alueen kerroksellisuutta.	- Keskustojen urbaanit asuinkorttelit ovat laadukkaita ja omaleimaisia. 	- Kävely keskusta-alueilla on houkuttelevaa, ympäristö viihtyisä ja palvelutarjonta kattava. 	- Julkiset ulkotilat kuten kadut, torit, aukiot ja puistot ovat houkuttelevia ja laadukkaita ja toimivat mieleenpainuvina solmukohtina.	- Keskustakorttelit muodostuvat urbaaneista asuinkortteleista, toimivista katutason liiketiloista, viihtyisästä julkisesta ulkotilasta sekä toimisto- ja hybridirakennuksista. - Julkiset rakennukset erottuvat luonteeltaan kaupunkikuvassa.

MYYRMÄEN KAAVARUNKO: *LÄNSI-VANTAAN RATAKAUPUNKI -VISION* TOTEUTTAMINEN

	VIISAASTI TÄYDENTYVÄ KAUPUNKI	OMALEIMAINEN JA TURVALLINEN PAIKKA ASUA	SUJUVAA JA KESTÄVÄÄ LIIKKUMISTA	VIIHTYISÄÄ JA VIRIKKEELLISTÄ ULKOTILAA	TYÖTÄ JA PALVELUITA LÄHELLÄ
ELINVOIMAINEN KESKUSTA - asuminen ja palvelut - virikkeellisyys - taloudellisuus - työ	- Kaupunkirakennetta tiivistetään erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Keskusta-alueelle luodaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa kohtaavat asuminen, palvelut, työpaikat ja vapaa-aika. - Asuntoyhtiöiden kanssa tehdään yhteistyötä kartoittaen niiden täydennysrakentamishalukkuutta ja mahdollisuuksia. - Täydennysrakentamisen toteutuminen ajoitetaan ja porrastetaan siten, että palvelurakenne pysyy laadukkaana ja riittävänä.	- Asuntorakentaminen perustuu monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan. - Myyrmäen uudisrakentamisessa turvataan perheasuntojen saatavuus. 	- Tehdään kestävästä liikkumisesta helppoa Vantaan liikennepoliittisen ohjelman mukaisesti. - Yhteydet keskustan ydinalueen ja kaupunginosan sisällä sekä yhteydet Martinlaaksoon, Vantaankoskelle ja Helsinkiin ovat loogiset ja sujuvat. - Autopysäköintiä hallitaan alueelle tehtävin kokonaissuunnitelmin. - Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat todellisen vaihtoehdon henkilöautolle.	- Keskusta-alueita asemien läheisyydessä kehitetään kävelypainotteisiksi. - Tiiviin kaupunkirakenteen ja viherrakenteen tasapainoista suhdetta säilytetään ja kehitetään. - Suunnitteluratkaisuissa painotetaan terveellisyyttä, turvallisuutta ja hyvinvointia. - Kehitetään kevyen liikenteen raittien ympäristöä, niiden viihtyisyyttä ja palvelujen sijoittumista niiden varsille.	- Erikokoista liike- ja toimistotilaa ohjataan erityisesti kävelykeskustan vilkkaimmille raiteille sekä keskustan torialueiden ja aukioiden äärelle asuinrakennusten katutasoon. - Varmistetaan julkisten palveluiden sijoittuminen ja helppo saavutettavuus alueella myös tulevaisuudessa.
VAHVA PAIKALLIS-IDENTITEETTI - Kaupunkikulttuuri - Yhteisöllisyys	- Kaupunkirakenteen tiivistyessä ja uudistuessa suunnittelussa painotetaan kohtaamispaikkojen monipuolisuutta ja riittävyyttä. - Kaupunkirakenteen täydentymisessä tuetaan yhteisöllisiä kortteliratkaisuja.	- Asuntohankkeiden asemakaavoissa edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja ja kannustetaan rakentamaan yhteistiloja.	- Tuetaan yhteisöllisiä ja kehittyviä liikkumisratkaisuja, kuten yhteiskäyttöisiä autoja, tilavarauksin.	- Ulkotilojen erilaiset käyttäjät huomioidaan suunnittelussa ja nähdään voimavarana, kuten lapset ja nuoret, seniorit, maahanmuuttajat, yrittäjät ja työntekijät. - Luodaan kohtaamispaikkoja palveluiden ja julkisten rakennusten äärelle.	- Tuetaan paikallista kaupunkikulttuuria ja mahdollistetaan sille edellytykset ja paikat jatkossakin. - Tulevaisuuden kokoontumis- ja työtilojen suunnittelussa panostetaan yhteiskäyttöisyyteen ja muuntojoustavuuteen.
MIELEENPAINUVA KAUPUNKIKUVA - Paikanhenki - Kaupunkikuva - Arkkitehtuuri - Taide	- Uudelle rakentamiselle esitetään kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset linjaukset. Kaupunkitilan havainnointia parannetaan kaupunkikuvallisilla kiinnekohdilla. Alueen kaupunkikuvallista identiteettiä ”MyyrYork” vahvistetaan: asemien läheisyyteen rakennetaan tornitaloja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. - Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten taide ja esihistoria tuodaan suunnittelussa esiin osana alueen identiteettiä. - R1 Rakennusperintökohteet huomioidaan suunnittelussa ja tutkitaan säilyttämisen vaihtoehdot.	- Panostetaan laadukkaaseen ja omaleimaiseen keskusta-asumiseen. - Asuntosuunnittelu on innovatiivista. 	- Kävely keskusta-alueilla on houkuttelevaa, ympäristö viihtyisä ja palvelutarjonta kattava. - Sillat, pysäköintilaitokset ja muut liikenteen rakennukset ja rakennelmat suunnitellaan osana kokonaisuutta.	- Luodaan laadukasta julkista ulkotilaa. - Kaupunkitilan havainnointia parannetaan reittien solmukohtiin sijoittuvilla mieleenpainuvilla paikoilla ja elementeillä. 	- Keskustakortteleihin muodostetaan asuinrakennusten ja katutason liiketilojen lisäksi myös toimisto- ja hybridirakennuksista, joissa on tilaa palveluille ja erilaisille yrityksille. - Julkisten rakennusten luonnetta kaupunkikuvassa korostetaan laadukkaalla arkkitehtuurilla.

16 § **Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 / Asemakaavan muutos 002243 / KK**

VD/3633/10.00.01.05/2017
KK/HW/AV-P/KKe/Pjä/ET

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002243. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.
Liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n maankäyttösopimukseen Vantaan kaupunki, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n sekä Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ovat sopineet asema-kaavaehdotuksen nro 002243 mukaisen Bränttilänaukion maa-alueenluovuttamisesta kaupungille ja siihen liittyvistä ehdoista.

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistöille 92–15-801-1 ja 92-15-801-2, jonka johdosta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002243.
Kaava-alue koostuu korttelista 15 801 sekä katualueesta. Asemakaavamuutosalue on Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n, Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ja Vantaan kaupungin omistuksessa. Kiinteistö Oy:n Rajatorpantie 8:n omistuksessa oleva, asemakaavamuutosalueella sijaitseva sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001820 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 13.6.2005) sopimus-alueen tontti 2 on osoitettu toimistorakennusten (asemakaavamerkintä KTY) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3200 k-m2.
Asemakaavamuutoksella nro 002243 kiinteistön 92-15-801-2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja kiinteistön uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 10 700 k-m2. Kiinteistön 92-15-801-1 osalta käyttötarkoitus pysyy pääosin samana, lukuun ottamatta kiinteistön itäreunaa, jonka tontinosia muutetaan asemakaavamuutoksessa Bränttilänpolun ja Bränttilänaukion katualueeksi. Pohjoisosassa, kiinteistön 92-15-801-1, kaavamerkintä säilyy edelleen KTY:nä asemakaavamuutoksessa 002243, mutta alueelle tullaan mahdollisesti myöhemmin käynnistämään erillinen asemakaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asuinrakentamista.

Asemakaavan muutokseen nro 002243 liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantien 8:n osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaava-muutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Korttelin rakentamista palvelevat ajoyhteydet ovat olemassa. Kilterinkujalle on esitetty muutoksia, joiden toteuttaminen sovitetaan yhteen alueen asuntorakentamisen kanssa. Bränttilänpolun rakentaminen edellyttää mm., että Kiinteistön 15-801-2 maanalaiset tilat on purettu ja tasattu ympäröivään korkoon ja että katualue on luovutettu kaupungin omistukseen. Bränttilänpolun toteuttamisessa ja samalla korttelin 15801 pysäköintihallin toteuttamisessa on huomioitava korttelin 15809 tarvitsema ajoyhteys. Yhtiö vastaa korttelia 15809 palvelevan korvaavan ajoluiskan toteuttamisesta. Bränttilänaukion toteuttaminen edellyttää mm. korvaavien autopaikkojen rakentamista Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinteelle ja että Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne on luovuttanut kaupungille Bränttilänaukion katualueen. Bränttilänaukion toteuttamiseen liittyen on valmisteltu sopimukset Vantaan kaupungin, Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6:n kanssa.

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä 2 047 065 €.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille parhaimmalla etusijalla olevat summaltaan yhteensä kahden miljoonan kolmensadantuhannen 2 300 000 euron suuruiset panttikirjat kiinteistöön 92-15-801-2.

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tämän osuuden ylittävä vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto otetaan huomioon asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon määrittelyssä korttelin 15 801 pohjoisosassa, mikäli toimitila-rakennusten korttelialueelle (asemakaavamerkintä KTY) hyväksytään asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava viiden vuoden kuluessa asemakaavan nro. 002243 voimaantulosta. Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

Esisopimuksella määräalojen vaihdoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalojen vaihdoista Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sopivat seuraavaa:

Noin 10 m2:n ja noin 571 m2:n suuruiset määräalat Vantaan kaupungin tontista 92-15-801-1. Määräaloista n. 10 m2 on asemakaavamuutoksessa nro 002243 Kilterinkuja -nimistä katualuetta, noin 571 m2 on Bräntilänpolku
-nimistä katualuetta (n. 207 m2) ja Bräntilänaukio -nimistä torialuetta (n. 364 m2).

Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteiseen B1 ja B2.

Määräalojen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille kun luovuttaja on purkanut ja täyttänyt Bräntilänpolun alla olevat rakenteet kaupungin hyväksymällä tavalla, kuitenkin viimeistään 1.1.2021.

Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6:lla on autopaikkoja asemakaavaehdotuksen mukaisella Bränttilänaukiolla. Vantaan kaupunki, Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 ovat sopineet Bränttilänaukion toteuttamisesta ja torialueen luovuttamisesta kaupungille.
Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 rakentaa kustannuksellaan Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantien 8:lle korvaavat autopaikat omistamaltaan maa-alueeltaan.

Esisopimuksessa maanluovuttamisessa Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 luovuttaa Noin 202 m2:n suuruinen määräala tontista 92-15-801-3. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002243 Bränttilänaukio nimistä torialuetta. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen.

Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.
Lopullisen vaihtokirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002243on tullut voimaan.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4§:n 36. kohdan mukaan maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 16

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8:n, sekä Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinteen kanssa liitteenä olevat maankäyttösopimukset.
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavamuutos nro 002243
on tullut voimaan.
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8, liitekartta A1 sopimusalue, liitekartta B1 ja B2.
- Sopimus Bränttilänaukion toteuttamisesta Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8, Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6, Vantaan kaupunki, karttaliite

- Esisopimus määräalan luovutuksesta kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6, karttaliite

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 09 8392 3540)etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/
A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002, kaupunginosa 15 Myyrmäki

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. yhtiön korttelisssa15801 omistamia kiinteistöjä 92-15-801-1 ja 92-15-801-2 kaupunginosassa 15, Myyrmäki (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001820 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 13.6.2005) sopimusalueen tontti 2 on osoitettu toimistorakennusten (asemakaavamerkintä KTY) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 3200 k-m^2.

Asemakaavamuutoksella nro 002243 kiinteistön 92-15-801-2 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja kiinteistön uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 10 700 k-m^2. Kiinteistön 92-15-801-1 osalta käyttötarkoitus pysyy pääosin samana, lukuun ottamatta kiinteistön itäreunaa, jonka tontinosia muutetaan asemakaavamuutoksessa Bränttilänpolun ja Bränttilänaukion katualueeksi. Kiinteistön 92-15801-1 rakennusoikeus, joka on 10 430 k-m^2, ei siis muutu asemakaavamuutoksella 002243.

Pohjoisosassa, kiinteistön 92-15-801-1, kaavamerkintä säilyy edelleen KTY:nä asemakaavamuutoksessa 002243, mutta alueelle tullaan mahdollisesti myöhemmin käynnistämään erillinen asemakaavamuutos, jossa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asuinrakentamista.

Tämä sopimus koskee asemakaavamuutoksessa nro 002243 (päivätty pp.kk.2016) sopimusalueelle kohdistuvaa rakentamista. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutokseen nro 002243 liittyen Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantien 8:n osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 (**Y-tunnus: 1936833-1)
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52, 00101 Helsinki

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

Korttelin rakentamista palvelevat ajoyhteydet ovat olemassa.
3.1 Kilterinkujan katualueen itäinen kapea jalkakäytävä on esitetty muutettavan ajoradaksi. Rakentaminen sovitetaan yhteen alueen asuntorakentamisen kanssa.

3.2. Bränttilänpolku
Bränttilänpolku sijoittuu osittain nykyisen kiinteistön kellarin kohdalle. Bränttilänpolku toimii tällä hetkellä kiinteistön 15-801-1 ajoyhteytenä. Koska ajoluiska on jyrkkä ja palvelee raskasta liikennettä, on ajoluiska lämmitetty. Kiinteistö 15-801-1 ja 15-801-2 vastaavat nykyisen käytössä olevan ajoluiskan kunnossapidosta niin kauan kunnes Bränttilänpolku voidaan rakentaa ja ottaa vastaan kaupungin kunnossapitoon. Bränttilänpolun rakentaminen edellyttää mm., että Kiinteistön 15-801-2 maanalaiset tilat on purettu ja tasattu ympäröivään korkoon ja että katualue on luovutettu kaupungin omistukseen. Bränttilänpolun toteuttamisessa ja samalla korttelin 15801 pysäköintihallin toteuttamisessa on huomioitava korttelin 15809 tarvitsema ajoyhteys. Yhtiö vastaa korttelia 15809 palvelevan korvaavan ajoluiskan toteuttamisesta, mikäli se on kiinteistön käytön kannalta tarpeen.

3.3 Bränttilänaukio, VVO:n korvaavat autopaikat Kilterinrinteen viereiselle LPA:lle.
Asemakaavan muutoksessa nykyinen pysäköintiin osoitetun (LPA)kiinteistön 92-15-801-3 pohjoisosaan toteutetaan Bränttilänaukio. LPA on Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 ja kiinteistölle on rakennettu Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukion pysäköintikatoksia. Asemakaavamuutoksessa 002243 Bränttilänaukion kohdalla olevat autokatoksille on osoitettu LPA:n eteläpuolelle korvaava tila Yhtiön omistamalta maalta. Yhtiö vastaa korvaavien autopaikkojen rakentamisesta Kiinteistö OY Vantaan Kilterinrinne 6 kanssa.. Yhtiön on tehtävä Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukion kanssa esisopimus kiinteistönluovutuksesta ja toimitettava se tämän sopimuksen liitteeksi. Korvaavat autopaikat on toteutettava 31.12.2020 mennessä edellyttäen, että asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2018 mennessä. Mikäli asemakaavan muutoksen voimaan tulo siirtyy valituksen johdosta, autopaikkojen rakentamisvelvollisuus siirtyy vastaavasti. Bränttilänaukion rakentaminen sovitetaan siihen rajautuvien korttelien toteuttamiseen. Rakentamista ei voida aloittaa ennen kuin Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukion korvaavat autopaikat on toteutettu ja kaupunki on saanut katualueen omistukseensa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksimiljoonaaneljäkymmentäseitsemäntuhattakuusikymmentäviisi (2 047 065 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 1 047 065 euroa erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002243 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.
Loput 1 000 000 euroa erääntyy maksettavaksi vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen 002243 voimaan tulosta.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa parhaimmalla etusijalla olevat yhteensä kahdenmiljoonan kolmensadantuhannen2 300 000 euron suuruiset panttikirjat kiinteistöön 92-15-801-2. Panttikirjat kohdistuvat kaikkiin tässä sopimuksessa Yhtiön vastuulle sovittuihin velvoitteisiin ja on niiden suorittamisen vakuutena. Kaupunki sitoutuu palauttamaan Yhtiön antaman vakuuden Yhtiölle viipymättä, kun:

- kohdassa 4 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6:n korvaavat autopaikat on toteutettu kohdan 3.3 mukaisesti, tai
- jos asemakaavamuutos nro 002243 on ennen kohdassa 9 mainittua määräpäivää (31.12.2018) rauennut.

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 HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Asemakaavamuutosalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tämän osuuden ylittävä vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto otetaan huomioon asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon määrittelyssä korttelin 15 801 pohjoisosassa, mikäli toimitilarakennusten korttelialueelle (asemakaavamerkintä KTY) hyväksytään asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava viiden vuoden kuluessa asemakaavan nro. 002243 voimaantulosta.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.

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 ensimmäisenä oikeusasteena.

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 on ilmoittanut kaupungille, että se hallinnollisista syistä tulee jakautumaan useampaan Kiinteistöosakeyhtiöön.

Yhtiö tai sen jakautumisessa sijaan tullut yhtiö/yhtiöt vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002243 on tullut voimaan.

Ellei alla olevasta muuta johdu tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, jos asemakaavan muutos nro 002243 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002243, mutta siitä on valitettu ja valituksen käsittely menee yli 31.12.2018, 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 Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002243, Myyrmäki, on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 (Y: 1936833-1)
c/o Newsec Asset Management Oy
PL 52
00101 Helsinki
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 10 m^2:n -ja noin -571 m2:n suuruiset -määräalat Vantaan kaupungin tontista 92-15-801-1, jäljempänä Määräalat.

Määräaloista n. 10 m2 on asemakaavamuutoksessa nro 002243 Kilterinkuja – nimistä katualuetta, noin 571 m2 on Bräntilänpolku-nimistä katualuetta (n. 207 m2) ja Bräntilänaukio – nimistä torialuetta (n. 364 m2).

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalojen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä. Määräalan hallintaoikeus siirtyy kaupungille kun luovuttaja on purkanut ja täyttänyt Präntilänpolun alla olevat rakenteet kaupungin hyväksymällä tavalla, kuitenkin viimeistään 1.1.2021.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalat kiinnityksistä ja 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 luovutettavilta Määräaloilta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjat tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräaloihin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalat, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiaan Määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 **IRTAIMISTO**

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräaloilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta toimivaltaisen viranomaisen edellyttämään puhtaustasoon asti sekä niistä 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 edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002243 mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on saanut lainvoiman, 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

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovuttamisesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 201x

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8

_____

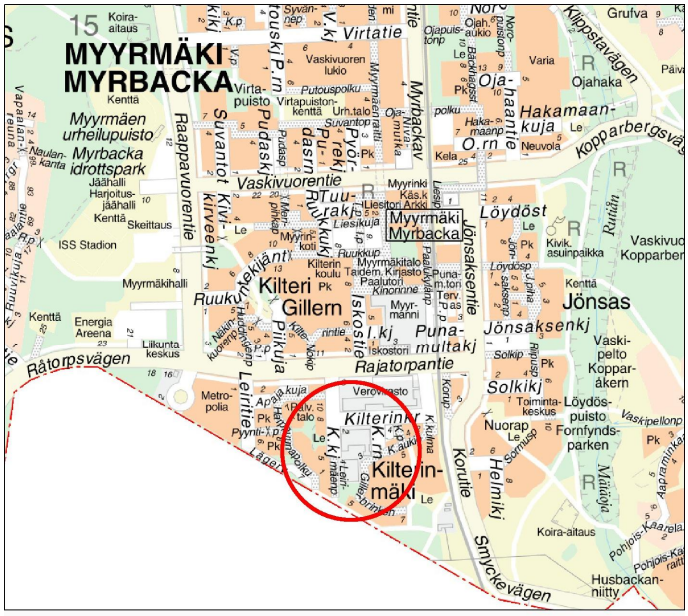
Kaupanvahvistajan todistus

LIITTEET - Liite A1: sopimusalue
-Liite B1: luovutettava määräala

LIITTEET - Liite A1: sopimusalue
-Liite B1: luovutettava määräala

Liite A1
Sopimusalue (punaisella rajattu), joka vastaa Kiinteistö Oy Rajatorpantie8 omistamaa aluetta (co. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö ELO).
Taustalla asemakaavanmuutosehdotus nro. 002243 päivätty 30.09.2016.

KOHTEEN SIJAINTI



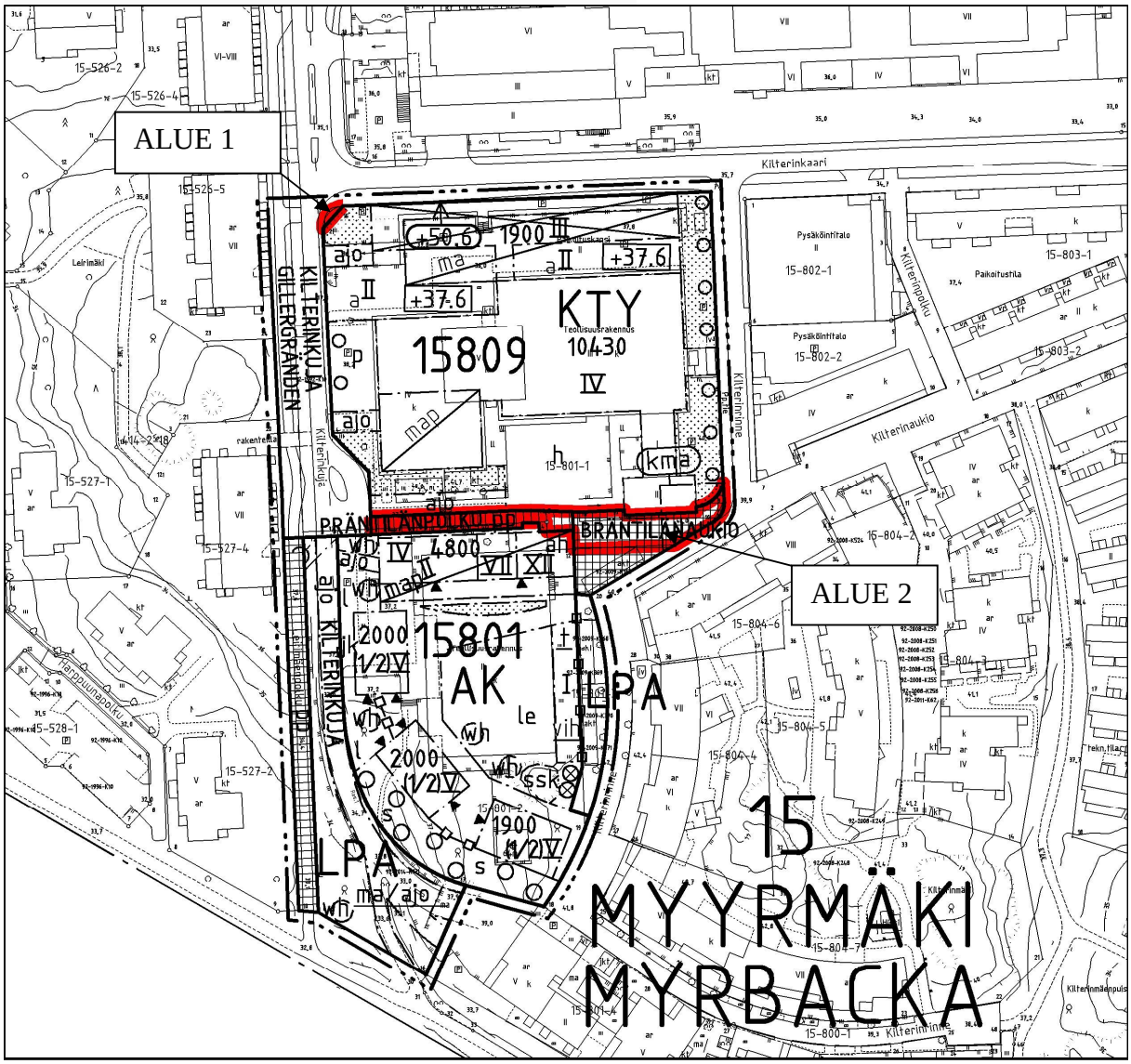
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA/
Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8

Kaupunginosa: Myyrmäki (15)

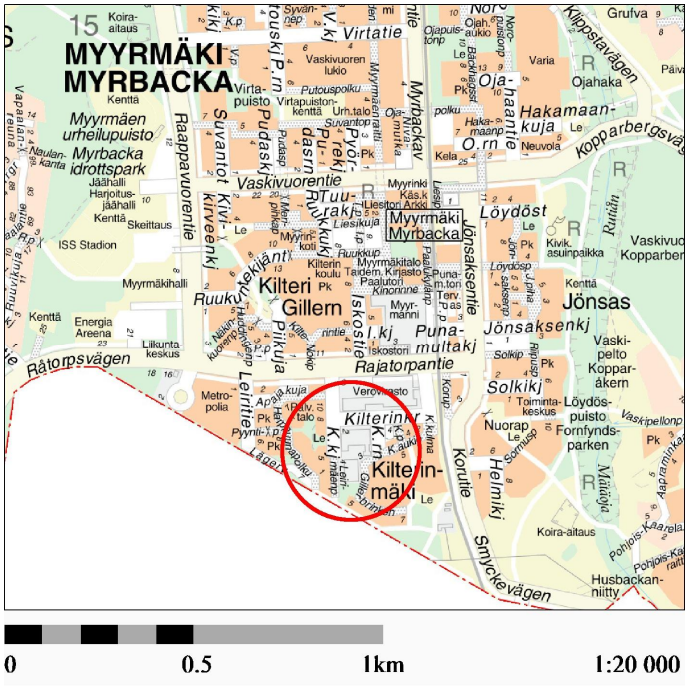
Kiinteistö: 15-801-1

Pinta-ala: n. 581m2

Alue 1:
n. 10m^2 kokoinen määräala
(Kilterinkuja-nimistä katualuetta)
Alue 2:
n. 571 m^2 kokoinen määräala
(josta Bräntilänpolku-nimistä katualuetta n.207 ja Bräntilänaukio-nimistä torialuetta n.364 m^2)



KOHTEEN SIJAINTI



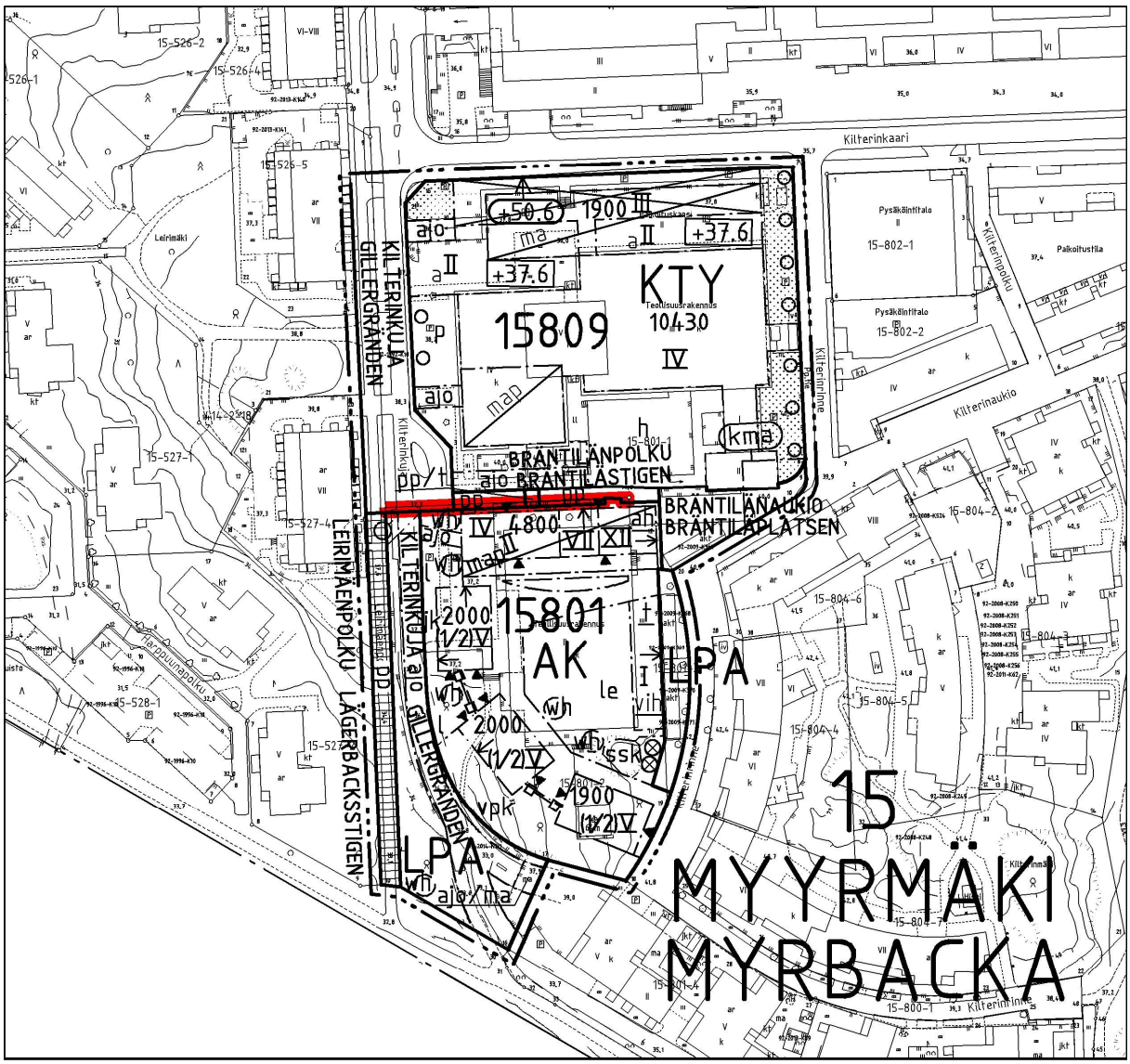
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/
Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8

Kaupunginosa: Myyrmäki (15)

Kiinteistö: 15-801-2

Pinta-ala: n.98 m^2

(josta Kilterinkuja-nimistä katualuetta n.31m^2 ja Bräntilänpolku-nimistä katualuetta n.67m^2)



SOPIMUS AUTOPAIKKOJEN SIIRTÄMISESTÄ JA MAA-ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

SOPIJAPUOLET

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8, y-tunnus 1936833-1 (jäljempänä ”KOy”)

Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6, y-tunnus 2143814-0 (jäljempänä ”Kilterinrinne”)

Vantaan kaupunki, y-tunnus 0124610-9 (jäljempänä ”Vantaa”).

TAUSTA

KOy on hakenut asemakaavamuutosta asunnoiksi omistamalleen tontille 92-15-801-2. Kilterinrinne omistaa em. tontin naapurissa sijaitsevan LPA tontin 92-15-801-3. Asemakaavan laatimisen yhteydessä Vantaa on edellyttänyt, että liitteen 1 mukainen punaisella merkitty alue LPA tontista muutetaan osaksi uuden asemakaavan mukaista aukiota, minkä vuoksi alueella olevat Kilterinrinteen hallinnassa olevat viisi autopaikkaa tulee siirtää toiseen paikkaan. Edelleen Vantaa on edellyttänyt asemakaavan voimaantulon ehdoksi, että Kilterinrinne luovuttaa LPA tontista liitteeseen 1 merkityn maa-alueen veloituksetta kaupungille.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia korvaavien autopaikkojen rakentamisesta sekä maa-alueiden luovuttamisesta.

MAA-ALUEIDEN LUOVUTUKSET JA AUTOPAIKAT

Asemakaavan muutoksen nro 002243 tultua lainvoimaiseksi KOy luovuttaa liitteeseen 1 vihreällä merkityn maa-alueen korvauksetta Kilterinrinteelle liitettäväksi LPA tonttiin sekä rakentaa kustannuksellaan sinisellä merkityt viisi autopaikkaa. Autopaikat ovat samalla tavoin katettuja ja lämmityspistorasioilla varustettuja, kuin muut samassa rivistössä olevat paikat. KOy vastaa kaikista kuluista, jotka aiheutuvat luovutettavan maa-alueen liittämisestä LPA tonttiin.

KOy sitoutuu rakentamaan uudet autopaikat siten, että ne ovat käyttöönotettavissa viimeistään 31.12.2020. Edelleen KOy sitoutuu osoittamaan alueeltaan korvaavat autopaikat rakennustöiden ajaksi.

Kilterinrinne puolestaan sitoutuu luovuttamaan liitteeseen 1 punaisella merkityn maa-alueen korvauksetta Vantaalle, kun em. asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja KOy:n rakentamat uudet autopaikat on otettu käyttöön.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten välisin neuvotteluin. Erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, jätetään Helsingin Käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaikilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002243 on saanut lainvoiman.

Sopimus lakkaa olemasta voimassa, jos asemakaavamuutos ei ole tullut lainvoimaiseksi 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002243, mutta siitä on valitettu ja valituksen käsittely menee yli 31.12.2018, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on saanut lainvoiman, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Edellä mainitut rajoitukset huomioiden sopimus on voimassa, kunnes korvaavat autopaikat on luovutettu Kilterinrinteen käyttöön ja tämän sopimuksen mukaiset maa-alueluovutukset on tehty.

Sopimuksen rauetessa tai lakatessa edellä mainitun mukaisesti ei kenelläkään sopijapuolella ole oikeutta esittää mitään korvaus- tai muita vaatimuksia toisia sopijapuolia kohtaan.

SOPIMUSKAPPALEET

Tästä sopimuksesta on laadittu kolme samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Vantaalla XX.XX.2017

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8

Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6

Vantaan kaupunki

LE

Kilteri 15801 • LE autopaikkajärjestelyt 1:400 • 2.12.2016 • Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6, (jäljempänä Luovuttaja) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002243, Myyrmäki, on tullut voimaan ja Luovuttajan ja Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 :n ja Kaupungin välillä x.x.2017 allekirjoitetun sopimuksen mukaisesti Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 on rakentanut ko. sopimuksen mukaiset korvaavat autopaikat ja ne on otettu käyttöön.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 6 (Y: 2143814-0)
c/o Kiinteistö Oy M2-Kodit
Pitkänsillanranta 3 A
00530 Helsinki
(jäljempänä Luovuttaja)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 202 m2:n suuruinen määräala tontista 92-15-801-3.

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 002243 Bräntilänaukio – nimistä torialuetta.

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 omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3 **KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT**

3.1 Luovuttaja luovuttaa määräalan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana. Tonttia rasittaa pp.kk.2017 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevä kiinnitys.

Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa rasitustodistuksesta ilmenevät kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta määräalalta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjat tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

3.2 Luovuttaja 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**

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen 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 saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 **IRTAIMISTO**

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan 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 Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista

tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002243 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

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, vastaa Luovuttaja tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä esisopimusta määräalan luovuttamisesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi Kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

KOHTEEN SIJAINTI

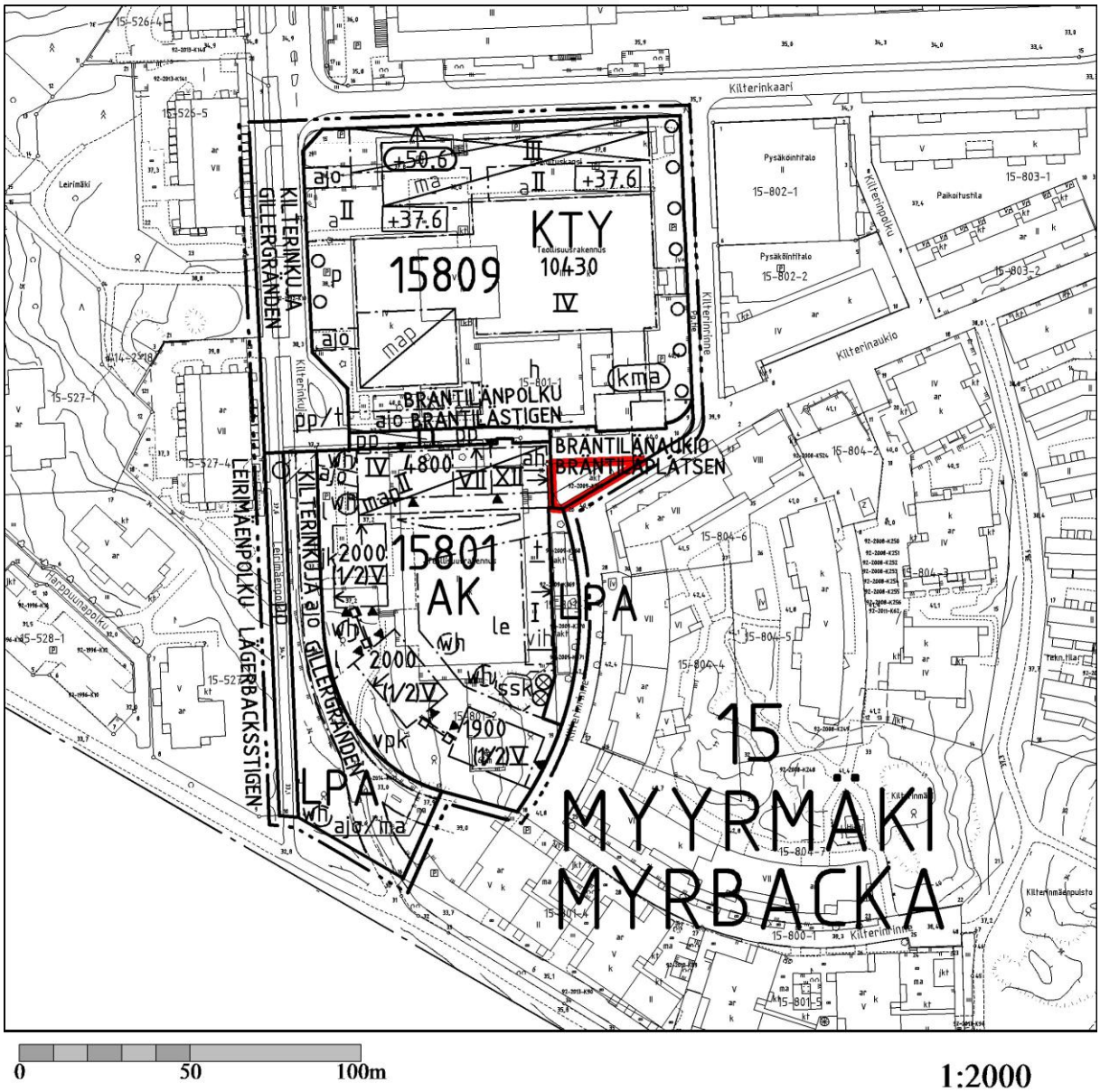
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/
Kiinteistö Oy Vantaan Kilteriaukio 1

Kaupunginosa: Myyrmäki (15)

Kiinteistö: 15-801-3

Pinta-ala: n.202m^2

(Bräntilänaukio-nimistä torialuetta)



17 § **Maa-alueiden vaihto Vantaan Länsisalmessa ja Helsingin Salmenkalliossa / Helsingin kaupunki ja Vantaan kaupunki / KK**

VD/3600/10.00.01.00/2017
KK/AV-P/JK/ET

Esitetään päätettäväksi maa-alueiden vaihto, jolla Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille noin 2,73 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 Länsimaa. Vantaan kaupunki puolestaan luovuttaa Helsingin kaupungille noin 2,73 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-53 Nikuksen kulma. Vaihdettavat maa-alueet vastaavat arvoiltaan toisiaan eikä vaihdosta suoriteta välirahaa.

Vaihdon kohteet:
Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille kahdesta erillisestä palstasta muodostuvan noin 2,73 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 Länsimaa Länsisalmen kylässä (Vaaralan ja Ojangon kaupunginosaa). Vaihdon kohde on osoitettu liitekartassa. Vaihdon kohteena olevan määräalan suurempi palsta on varattu Speed Group Oy:lle rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palvelujen suunnittelua varten (Helsingin kaupunginhallitus 15.6.2015 § 24). Palsta on yleiskaavan mukaista teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja raideliikenteen aluetta (purettu Heli-radan varaus). Alueella on vireillä asemakaavan nro 930400 laatiminen. Pienempi palsta on asemakaavan mukaista suojaviheraluetta (EV) ja katua. Vaihdossa Vantaan kaupungin saamat maa-alueet rajoittuvat Vantaan kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille noin 2,73 hehtaarin suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-53 Nikuksen kulma Helsingin Salmenkalliossa. Vaihdon kohde on osoitettu liitekartassa. Vaihdon kohde sijaitsee ns. Västerkullan kiilan alueella, joka liitettiin Helsinkiin osakuntaliitoksessa 1.1.2009. Vaihdon kohteena olevalla määräalalla on vireillä Östersundomin yleiskaavan laatiminen. Vaihdon kohteena olevalla määräalalla ei ole voimassa asemakaavaa eikä vireillä asemakaavan laatimista.

Vaihdon kohteet ovat rakentamattomia.

Väliraha ja hinnoittelun periaatteet:
Vaihdettavat maa-alueet vastaavat arvoiltaan toisiaan eikä vaihdossa suoriteta välirahaa puolin eikä toisin. Vaihdettavat maa-alueet hinnoitellaan yleiskaavassa rakentamiseen osoitettuina alueina, jonka käypä yksikköhinta kyseisellä alueella on n. 10 e / m^2. Vastaavaa yksikköhintaa on käytetty esimerkiksi maantieteellisesti vaihdon kohteita lähelle sijoittuvan Kehä III:n maantietoimituksen tnro 2014-466371 maapohjakorvauksissa. Helsingin kaupungin luovuttaman maa-alueen arvo on siten 273 000 euroa ja Vantaan kaupungin luovuttaman maa-alueen arvo on 273 000 euroa.

Vaihdon tarkoituksenmukaisuus:
Vantaan Vaaralaan Kehä III:n ja Porvoonväylän kainaloon suunnitellaan ns. rekkaparkkia. Vantaan kaupunki on antanut Speed Group Oy:lle suunnitteluvarauksen rekkojen levähdysalueen ja siihen liittyvien palveluiden suunnittelua varten Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-410-13-25, 92-410-1-46 ja 92-410-1-66 muodostuvalle noin 4,2 ha:n alueelle 31.12.2017 asti (Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 26). Helsingin kaupunginhallitus on 15.6.2015 § 24 antanut vastaavanlaisen suunnitteluvarauksen Speed Group Oy:lle vaihdon kohteena olevalle noin 2,1 hehtaarin suuruiselle alueelle kiinteistöstä 92-410-1-61. Vaihdon myötä rekkaparkiksi suunniteltu alue ja Speed Group Oy:lle varatut kiinteistöt ovat kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa, joka tekee hankkeen suunnittelusta sujuvampaa.

Vantaan kaupungin luovuttama määräala tilasta 91-417-13-53 sijaitsee Helsingin kaupungin alueella. Vantaan kaupungilla ei ole syytä omistaa ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä kuin erityistapauksissa, joten kyseisestä maa-alueesta voidaan luopua.

Vaihdettavat maa-alueet vastaavat likimääräisesti arvoiltaan toisiaan. Vantaan kaupungin luovuttama määräala tilasta 91-417-13-53 on vireillä olevassa Östersundomin yleiskaavan 9.12.2014 päivätyssä kaavaehdotuksessa osoitettu tehokkaaksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Näin toteutuessaan Vantaan kaupungin Helsingin kaupungille luovuttama maa-alue olisi pelkästään yleiskaavaa tarkastelemalla arvokkaampi kuin Helsingin kaupungin Vantaan kaupungille luovuttama maa-alue, joka on voimassa olevan yleiskaavan mukaista T-aluetta ja vireillä olevan Östersundomin

yleiskaavaehdotuksen mukaista elinkeinotoiminnan aluetta. Östersundomin yleiskaavan kaavamerkintä tilan 91-417-13-53 osalta tulee kuitenkin suurella todennäköisyydellä muuttumaan, kun uutta yleiskaavaehdotusta laaditaan parhaillaan Natura-arvioinnin pohjalta. Natura-arviointiin liittyvät linjaukset eivät puolla tehokasta asuntorakentamista Itäväylän eteläpuolisille alueille. On myös huomioitava, että Vantaan kaupungin luovuttama maa-alue on rakennettavuudeltaan heikkoa savikkoa.

Vaihdon kohteena olevilla alueilla ei ole pientä osaa lukuun ottamatta asemakaavaa, jonka vuoksi vaihto tulee käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 17

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin kaupungin kanssa edellä esitetyn mukaisen maa-alueiden vaihdon, jolla Helsingin kaupunki luovuttaa Vantaan kaupungille noin 2,73 ha:n suuruisen määräalan tilasta 92-410-1-61 ja Vantaan kaupunki luovuttaa Helsingin kaupungille noin 2,73 ha:n suuruisen määräalan tilasta 91-417-13-53. Kummankin vaihtokohteen arvo on 273 000 euroa, eikä maanvaihdosta makseta välirahaa.
b) Yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
c) Mikäli päätösten mukaista vaihtokirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2017 mennessä, raukeaa tätä vaihtoa koskevat päätökset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

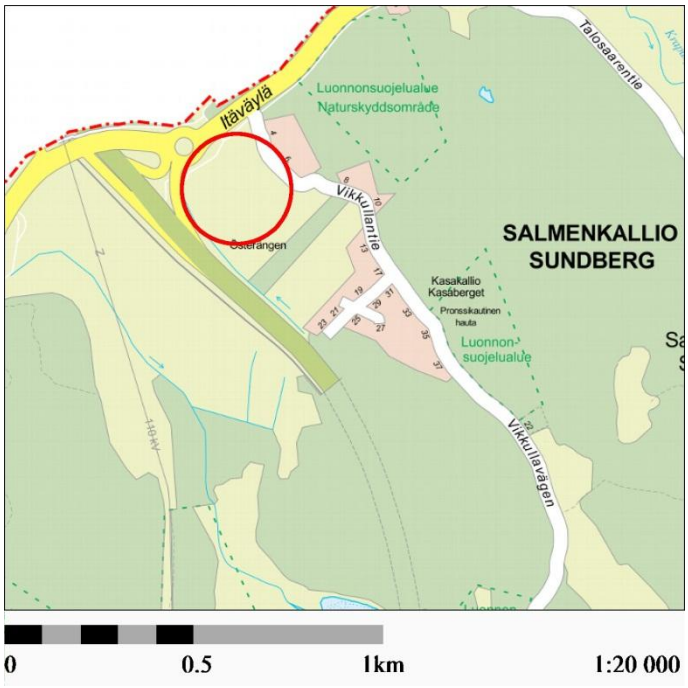
Liite:
- Liitekartta vaihdon kohteista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 09 839 20041, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

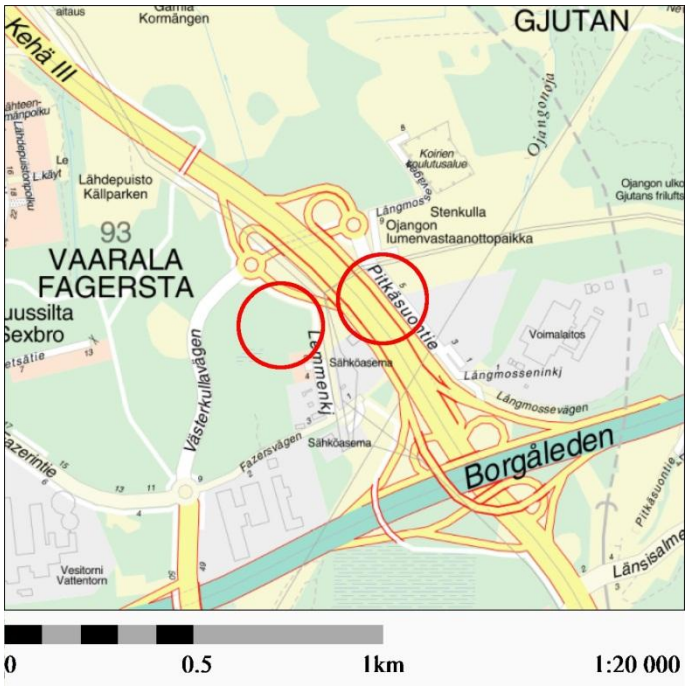


MAA-ALUEIDEN VAIHTO /
Vantaan kaupunki ja
Helsingin kaupunki

YPA/JK

Kaupunginosa: SALMENKALLIO (56)
Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 2,73 ha suuruisen määräalan
tilasta: 91-417-13-53

KOHTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEIDEN VAIHTO /
Vantaan kaupunki ja
Helsingin kaupunki

YPA/JK

Kylä: LÄNSISALMI (410)
Helsingin kaupunki luovuttaa
n. 2,73 ha suuruisen määräalan
tilasta: 92-410-1-61

18 § Tilusvaihto Kiilassa / Vekkox Oy / KK

VD/3609/10.00.01.00/2017
KK/AV-P/TJ/ET

Esitetään tehtäväksi tilusvaihtosopimus Vekkox Oy:n kanssa. Tilusvaihdolla järjestellään Vantaan kaupungin ja Vekkox Oy:n omistamia maa-alueita Kiilassa yhtenäisemmiksi ja tarkoituksenmukaisemmiksi kokonaisuuksiksi.

Tilusvaihto on kiinteistötoimitus, joka on mahdollinen vain tiettyjen kiinteistönmuodostamislain 8. luvussa 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. Kunta luovutuksensaajana on tosin varainsiirtoverolain 10 §:n nojalla muutoinkin vapautettu veron suorittamisesta sen hankkiessa kiinteistöjä.

Vekkox Oy ja Vantaan kaupunki omistavat useita kiinteistöjä Kiilassa niin, että ne sijaitsevat limittäin toisiinsa nähden ja tämä haittaa niiden systemaattista käyttöä ja kehittämistä. Tilusvaihdon tarkoituksena on muodostaa molemmille osapuolille yhtenäisempiä kokonaisuuksia. ”Luonnollisina” rajoina tehtävissä vaihdoissa toimivat toisaalta alueella kulkevat suurjännitelinjat ja toisaalta suunnitellun maantie 152:n jatkeen (”Kehä 4”) linjaus.

Tilusvaihdossa Vekkox Oy luovuttaa kaupungille kiinteistön 92-418-8-71 kaikki alueet (n. 12,34 ha) ja määräalan kiinteistöstä 92-418-6-15 (n. 3,97 ha).

Kaupunki puolestaan luovuttaa Vekkox Oy:lle määräalan kiinteistöstä 92-418-6-30 (n. 3,89 ha) ja määräalan määräalasta 92-418-9-20-M602 (n. 8,59 ha). Viimeksi mainittu määräala on jo lohkottu kiinteistöön 92-418-9-29 mutta toimitusta ei ole vielä tätä kirjoitettaessa rekisteröity.

Vaikka kaupungin saamat maa-alueet ovatkin suurempia kuin sen luovuttamat, ovat tilusvaihdot vastikkeettomia ja tilukset vastaavat arvoiltaan toisiaan. Tämän selittää se, että kiinteistöön 92-418-8-71 kohdistuu erilaisia voimansiirtolinjoista aiheutuvia käyttöoikeuden rajoituksia n. 4,0 hehtaarin alueelle.

Vaihdettavat alueet katselmoitiin osapuolten toimesta yhdessä 1.3.2017 ja tuolloin todettiin, ettei alueilla ole mitään erikseen huomioitavaa omaisuutta. Kuntatekniikan keskuksen metsätalousinsinööri ei nähnyt kaupungin luovuttamien alueiden puustolla arvoa. Kaupungin luovuttamaan alueeseen määräalasta 92-418-9-20-M602 kohdistuu aiemman omistajan metsänhakkuuehto, josta Vekkox Oy on tietoinen.

Koska kaupungin puolelta on käytännössä kyse asemakaavoittamattoman maan luovuttamisesta, niin asiasta päättäminen kuuluu kaupunginvaltuustolle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 18

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen -valtuustolle päätettäväksi edellä esitetyn ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti laadittava tilusvaihtosopimus, jolla Vantaan kaupunki ja Vekkox Oy vaihtavat maa-alueita seuraavasti:
1. Vekkox Oy luovuttaa kaupungille kiinteistön 92-418-8-71 kaikki alueet (n. 12,34 ha) ja määräalan kiinteistöstä 92-418-6-15 (n. 3,97 ha).
2. Kaupunki luovuttaa Vekkox Oy:lle määräalan kiinteistöstä 92-418-6-30 (n. 3,89 ha) ja määräalan määräalasta 92-418-9-20-M602 (n. 8,59 ha).
Vaihdettavat alueet on esitetty liitteinä olevissa kartoissa.

Lisäksi oikeutetaan yrityspalvelut tekemään laadittavaan tilusvaihtosopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.
Käsittely: Jäsen Maija Vanhanen esitti asian hylkäämistä. Esitys ei saanut kannatusta
Päätös:
Hyväksyttiin esittelijän esitys.
Liitteet:
- Liitekartta 1 (alueet, jotka Vekkox Oy luovuttaa Vantaan kaupungille)
- Liitekartta 2 (alueet, jotka Vantaan kaupunki luovuttaa Vekkox Oy:lle)

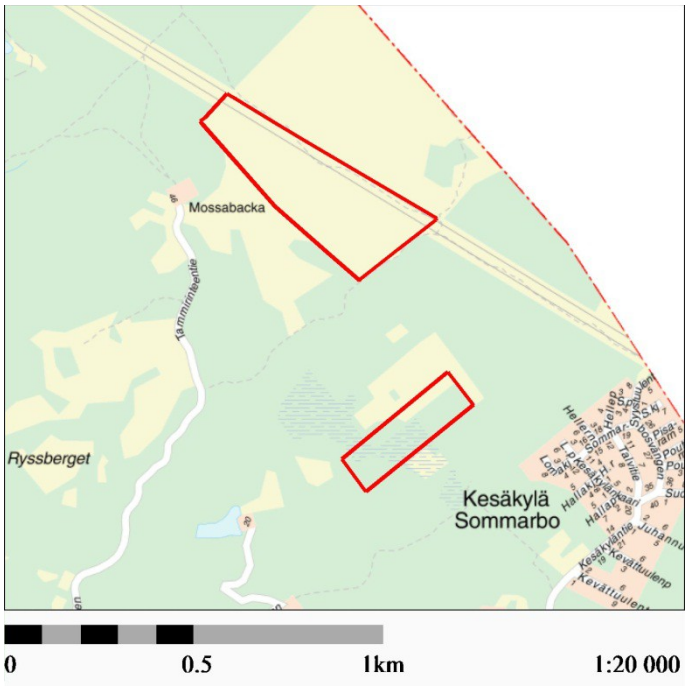
- Tilusvaihtosopimusluonnos

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Liitekartta 1.

Vekkox Oy luovuttaa Vantaan kaupungille

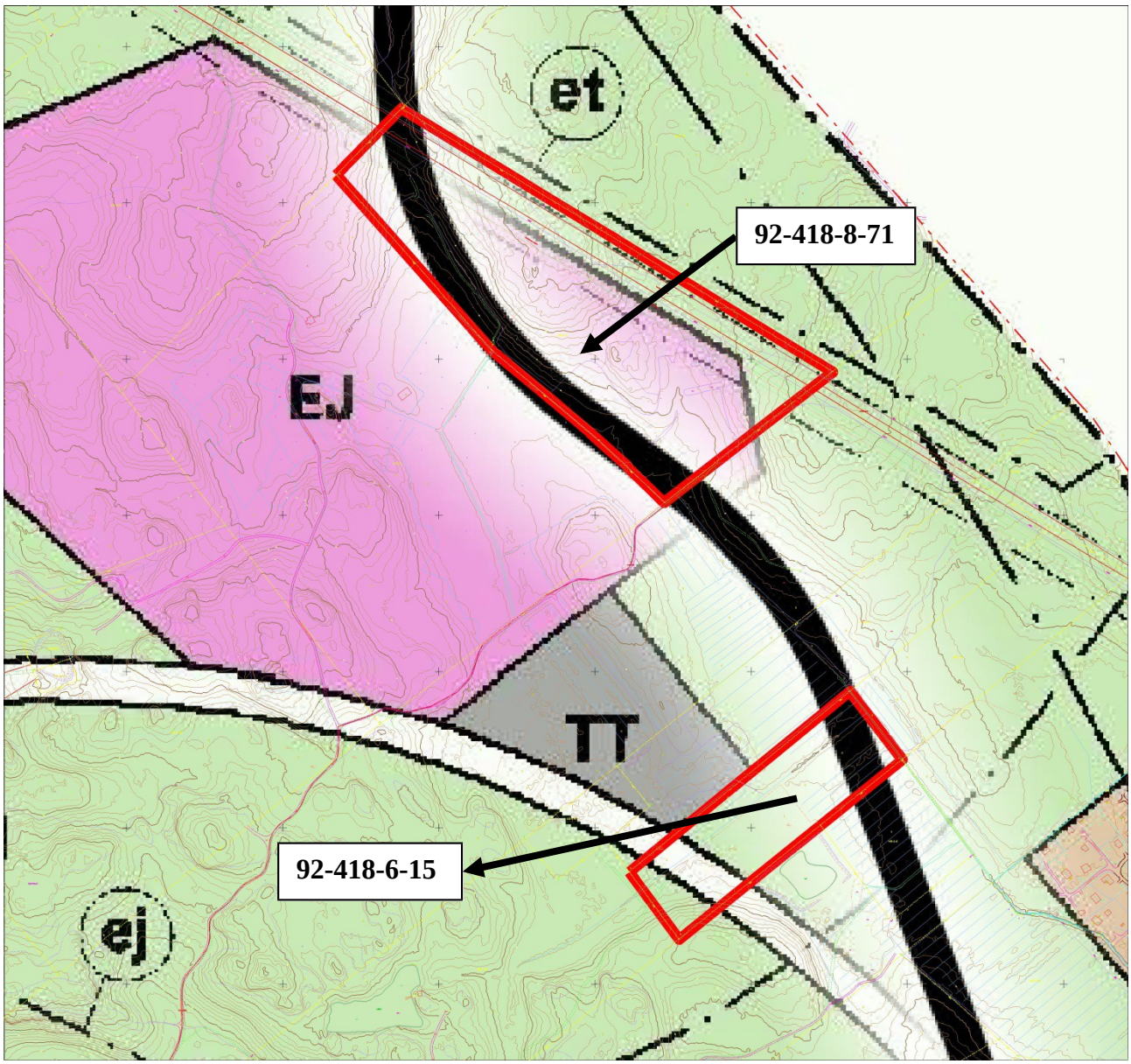
YPA/TJ

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

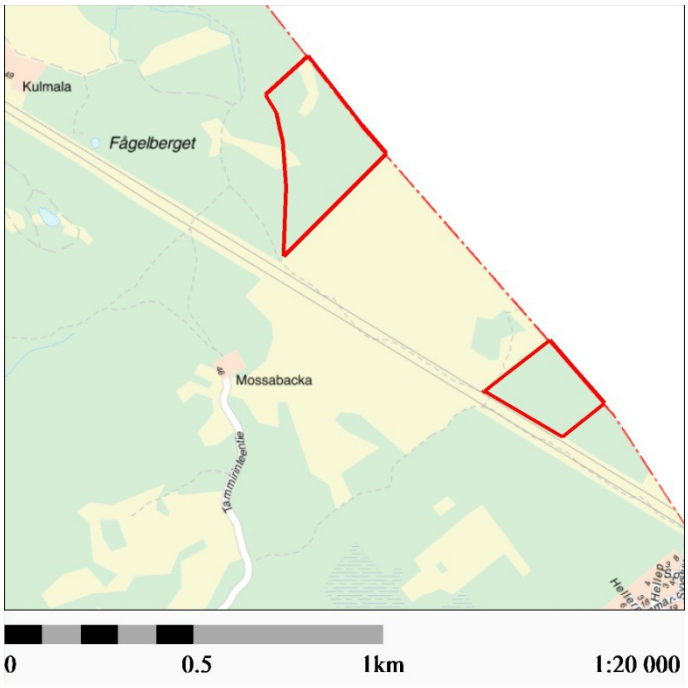
1. tila 92-418-8-71 kokonaan (n. 123420 m^2)

2. n. 39684 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-418-6-15



1:9000

KOHTEEN SIJAINTI



Liitekartta 2.

Vantaan kaupunki luovuttaa Vekkox Oy:lle

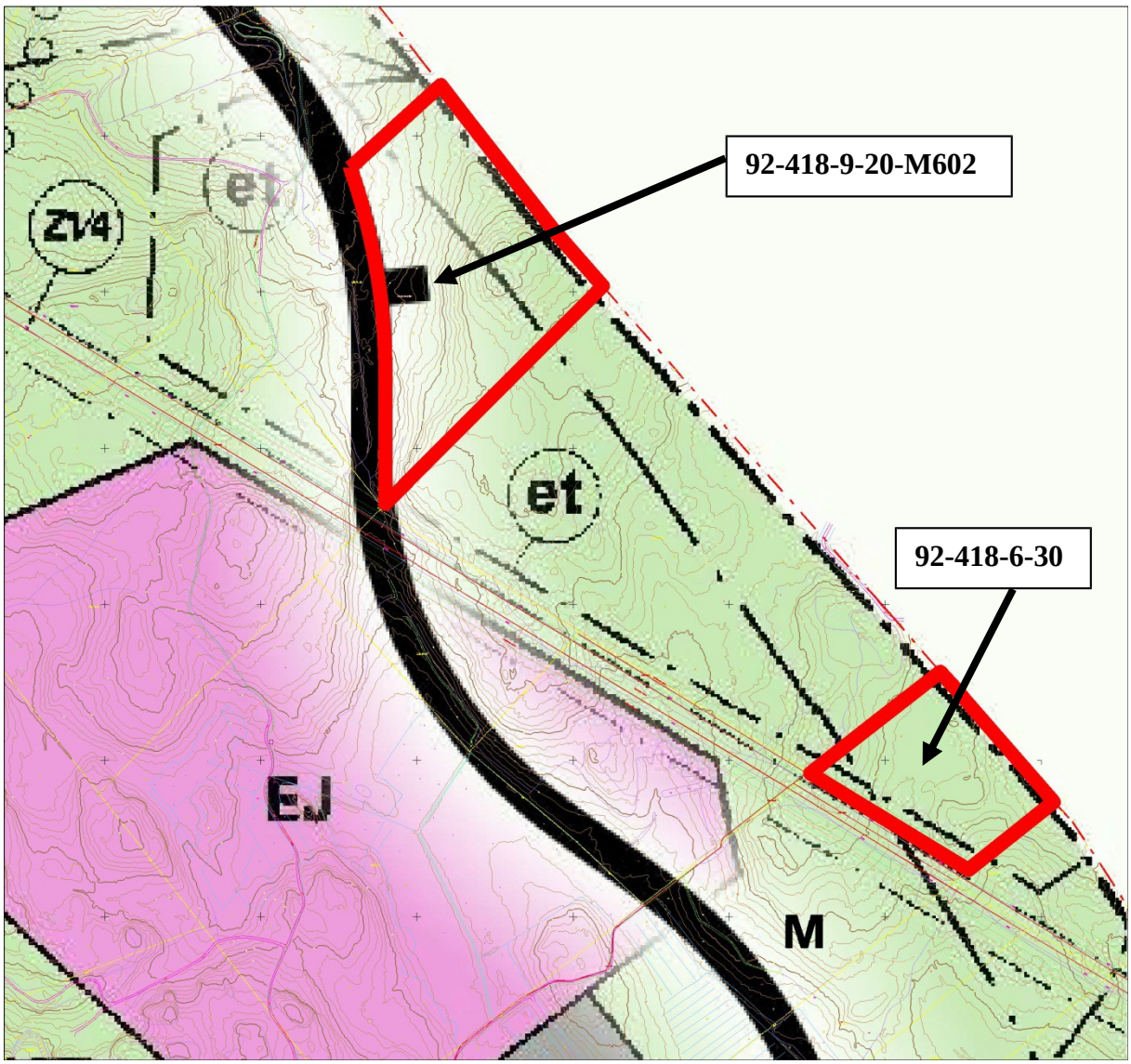
YPA/TJ

Kaupunginosa: KIILA (34)

Kylä: SEUTULA (418)

1. n. 38883 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-418-6-30

2. n. 85884 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-418-9-20-M602 (tilasta 92-418-9-29)



1:9000

TILUSVAIHTOSOPIMUS

OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (0124610-9)
Asematie 7, 01300 VANTAA

sekä

Vekkox Oy (2005133-1)
Kaarlentie 2, 04320 TUUSULA

Tällä tilusvaihtosopimuksella osapuolet luovuttavat toisilleen seuraavat alueet tässä mainituin ehdoin:

VAIHDON KOHTEET

Vekkox Oy luovuttaa Vantaan kaupungille seuraavat alueet:

Kiinteistö 1:

Vantaan kaupungin Seutulan kylässä sijaitsevan Massaholm -nimisen tilan RN:o 8:71 kaikki alueet, kiinteistötunnus 92-418-8-71. Luovutettava alue on merkitty punaisella oheiseen liitekarttaan 1.

Pinta-ala:

Luovutettavan alueen pinta-ala on noin 12,34 hehtaaria.

Kiinteistö 2:

Määräala Vantaan kaupungin Seutulan kylässä sijaitsevasta Pohjola -nimisestä tilasta RN:o 6:15, kiinteistötunnus 92-418-6-15. Määräala on merkitty punaisella oheiseen liitekarttaan 1.

Pinta-ala:

Luovutettavan alueen pinta-ala on noin 3,97 hehtaaria.

Vantaan kaupunki luovuttaa Vekkox Oy:lle seuraavat alueet:

Kiinteistö 3:

Määräala Vantaan kaupungin Seutulan kylässä sijaitsevasta Framstugu -nimisestä tilasta RN:o 6:30, kiinteistötunnus 92-418-6-30. Määräala on merkitty punaisella oheiseen liitekarttaan 2.

Pinta-ala:

Luovutettavan alueen pinta-ala on noin 3,89 hehtaaria.

Kiinteistö 4:

Määräala Vantaan kaupungin Seutulan kylässä sijaitsevasta Vallisto -nimisestä tilasta RN:o 9:29, kiinteistötunnus 92-418-9-29. Määräala on merkitty punaisella oheiseen liitekarttaan 2. Tätä kiinteistöä ei ole vielä rekisteröity (lohkomistoimitus 2017-551424 pidettiin 29.3.2017).

Pinta-ala:

Luovutettavan alueen pinta-ala on noin 8,59 hehtaaria.

Osapuolet toteavat, että edellä tarkoitettu Kiinteistö 1 vaihdetaan Kiinteistöön 4 ja Kiinteistö 2 Kiinteistöön 3.

VAIHTOARVOT

Tiluksien arvot vastaavat toisiaan eikä välirahaa makseta puolin eikä toisin. Selvyyden vuoksi todetaan, että vaikka Kiinteistön 4 pinta-ala on noin 3,75 hehtaaria pienempi kuin Kiinteistön 1, niin Kiinteistöön 1 kohdistuu erilaisia voimansiirtolinjoista aiheutuvia käyttöoikeuksien

rajoituksia noin 4,0 hehtaarin alueelle. Tästä syystä kiinteistöjen 1 ja 4 arvot vastaavat toisiaan.

MUUT EHDOT

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Luovutettavat alueet siirtyvät saajien omistukseen ja hallintaan kun tilusvaihtotoimitus on saanut lainvoiman.

2. Rasitteet

Osapuolet vakuuttavat, ettei vaihdettaviin alueisiin kohdistu muita rasitteita, kuin mitä xx.3.2017 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenee.

Vekkox Oy on tietoinen, että kiinteistön 4 myyntikauppakirjan mukaan, allekirjoitettu 3.12.2014 (koski määräalaa 92-418-9-20-M602), myyjällä on oikeus suorittaa kaupan kohteella metsänhakkuu 31.12.2021 mennessä. Tämän hakkuun tulot kuuluvat myyjälle. Vekkox Oy hyväksyy tämän rasituksen luovutettavan määräalan kiinteistöstä 92-418-9-29 osalta.

3. Kiinteistöistä aiheutuvat kustannukset

Tilusvaihtotoimituksen hakee Vekkox Oy ja toimituskuluista vastaavat Vantaan kaupunki ja Vekkox Oy puoliksi.

4. Vaaranvastuu

Vastuu kiinteistön vahingoittumisesta siirtyy osapuolille maakaaren mukaisesti.

5. Kohteisiin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet heille luovutettaviin alueisiin, jotka luovutetaan siinä kunnossa kuin ne olivat osapuolten edustajien suorittaessa katselmuksen 1.3.2017.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

Osapuolet ovat tutustuneet luovutettavia alueita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:
- kiinteistörekisteriotteet päivältä xx.3.2017
- lainhuutotodistukset päivältä xx.3.2017
- rasitustodistukset päivältä xx.3.2017

Osapuolet vakuuttavat kertoneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen vaihtoa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet vaihdon päättämisessä vaikuttaa toisen osapuolen ratkaisuihin.

7. Irtaimisto

Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimiston luovuttamisesta ole tehty eri sopimusta.

8. Raukeaminen

Mikäli tämän sopimuksen perusteella tehtävää tilusvaihtoa ei ole rekisteröity yhden (1) vuoden kuluessa Vantaan kaupunginvaltuuston sopimuksen hyväksymistä koskevan päätöksen lainvoimaistumisesta, raukeaa tämä sopimus.

Tätä tilusvaihtosopimusta on tehty kolme samansisältöistä kappaletta, yksi molemmille sopimusosapuolille ja yksi maanmittauslaitokselle.

Tämän tilusvaihtosopimuksen ehtoineen hyväksymme ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Vantaalla nn kuun xx. päivänä 2017

VANTAAN KAUPUNKI VEKKOX OY

19 § **Pientalotonttien tonttienluovutuskilpailu yhtiömuotoiseen tuotantoon vuonna 2017 / KK**

VD/2760/10.00.02.00/2017
KK/THe/JL/MH/ET

Esitetään tonttikilpailun järjestämistä kaupungin yhtiömuotoisten pientalotonteista. Kilpailu on tar-koitettu ammattimaisille rakennuttajille. Kilpailun tavoitteena on löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti 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 valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m2 ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala (m2)	Rak.oik. as.tilaa (k-m2)	Myyntihinta (€)
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000
95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Ilpolantien kuusi tonttia käsitellään kilpailussa yhtenä hankkeena. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

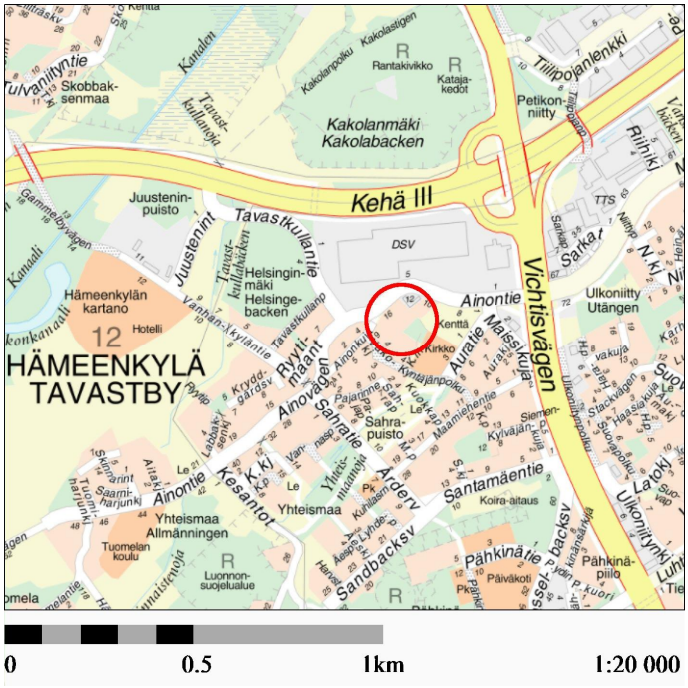
Liitteet:
- Tonttikartat (16 kpl)
- Tonttien sijaintikartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

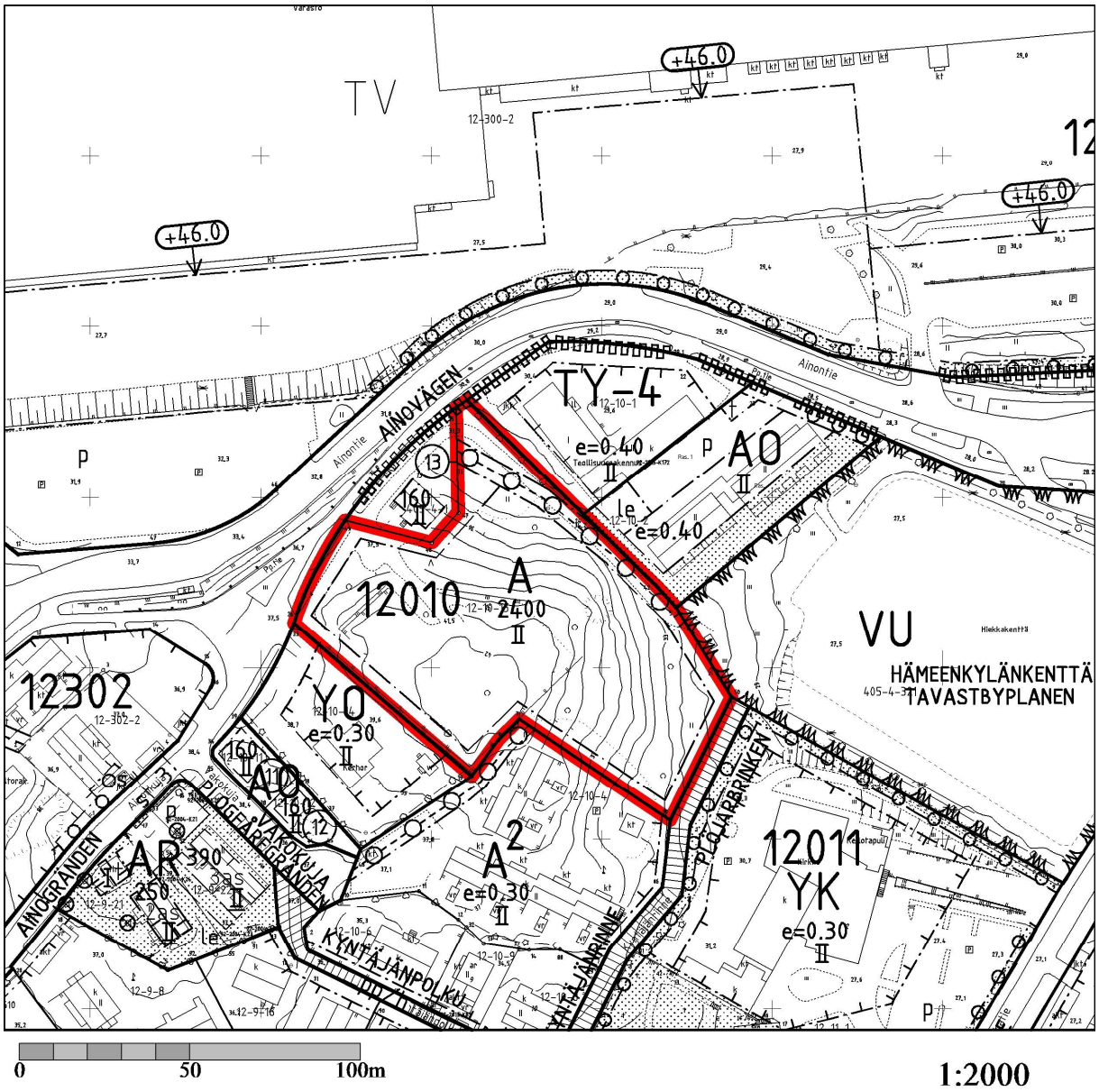


KILPAILUALUE

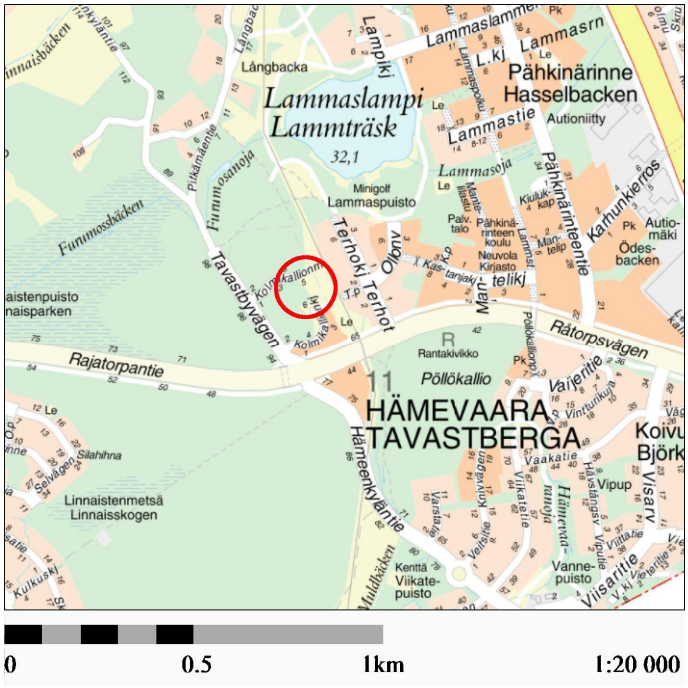
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12010

Tontti: 15



KOHTEEN SIJAINTI

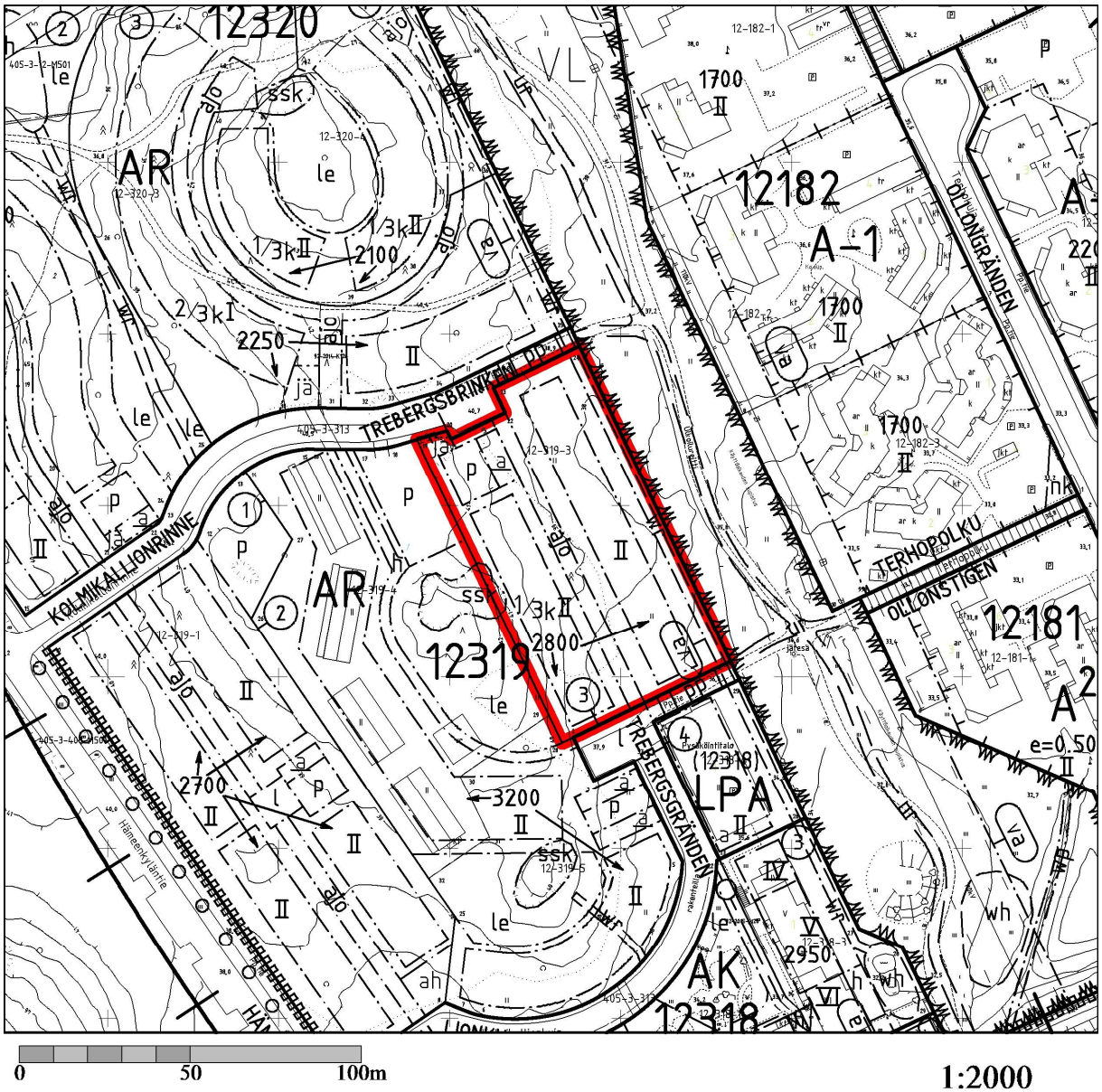


KILPAILUALUE

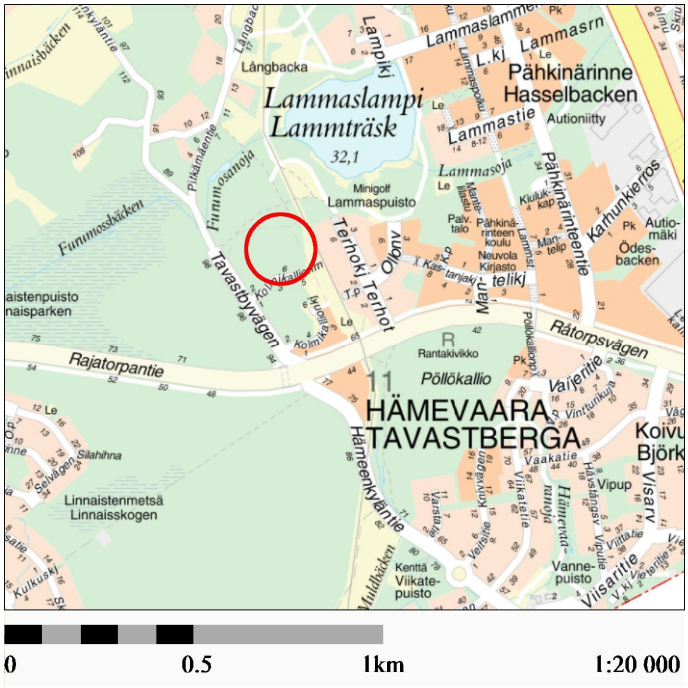
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12319

Tontti: 3



KOHTEEN SIJAINTI

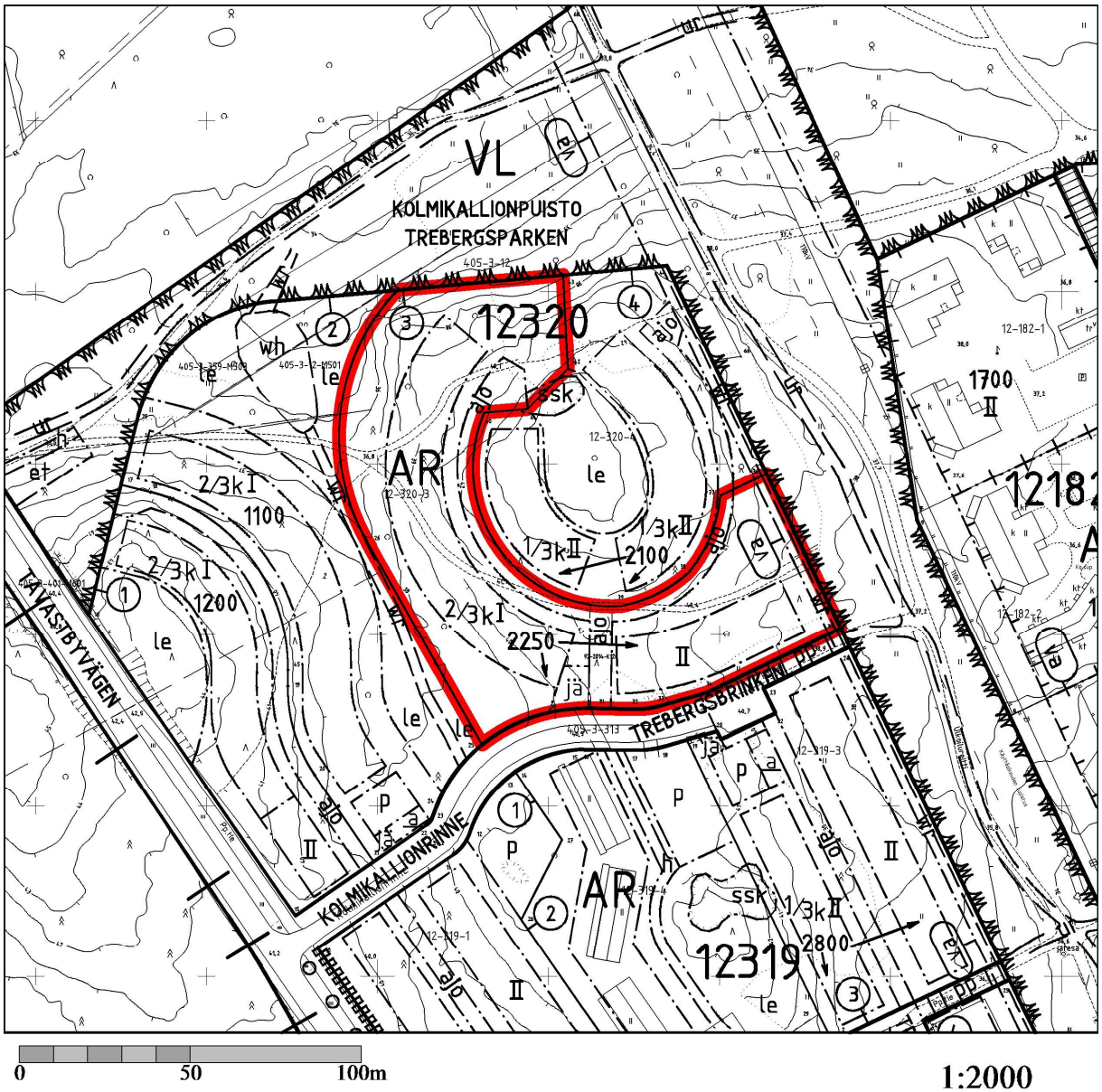


KILPAILUALUE

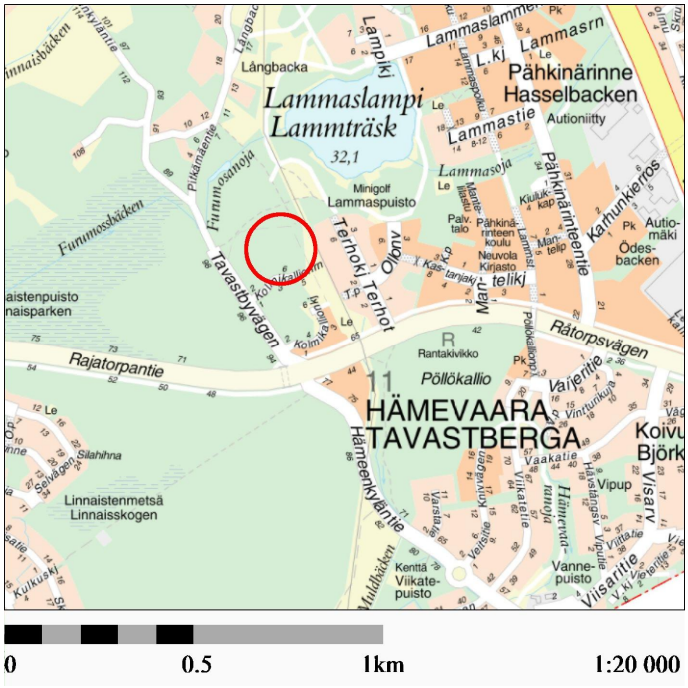
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12320

Tontti: 3



KOHTEEN SIJAINTI

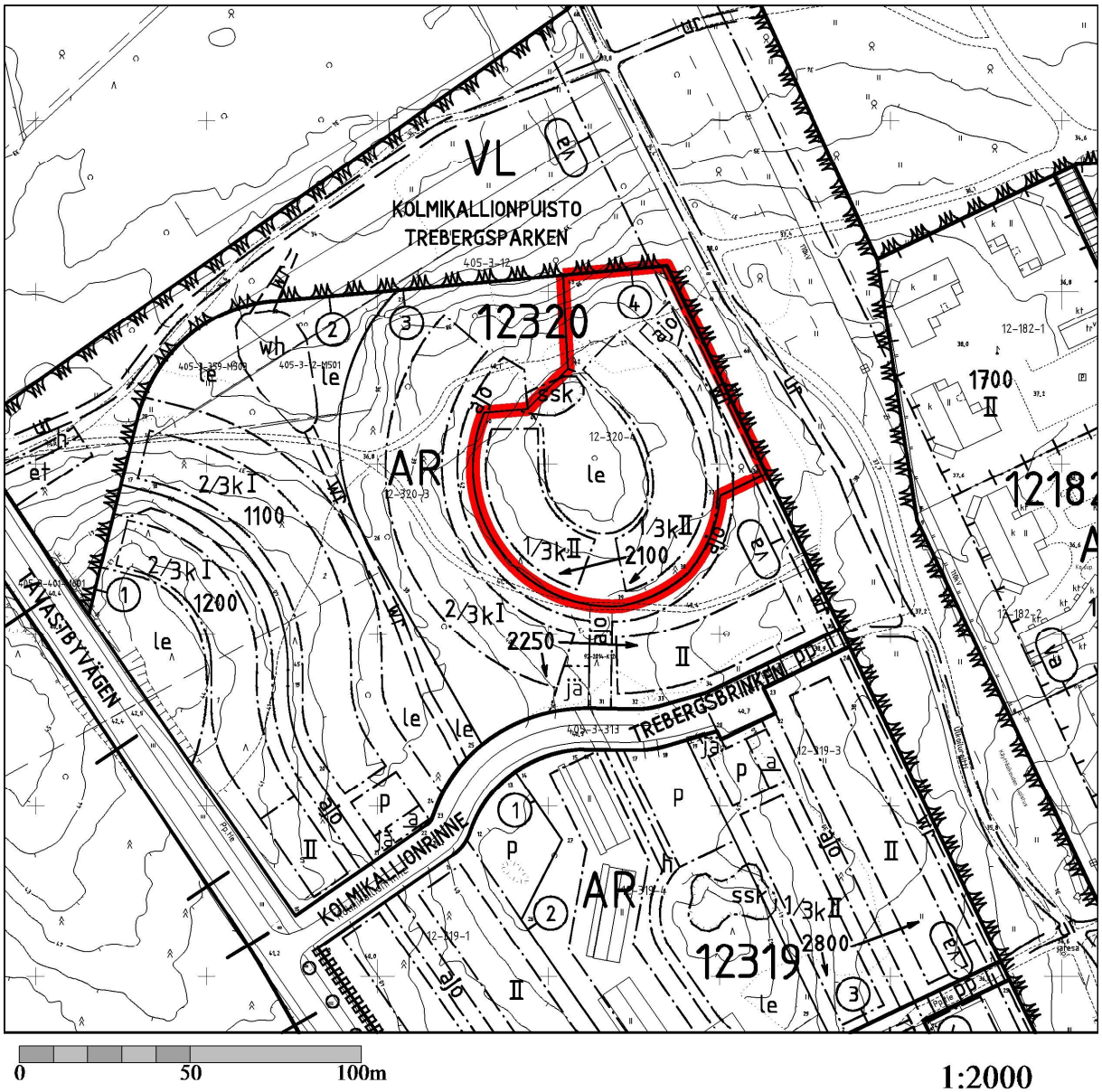


KILPAILUALUE

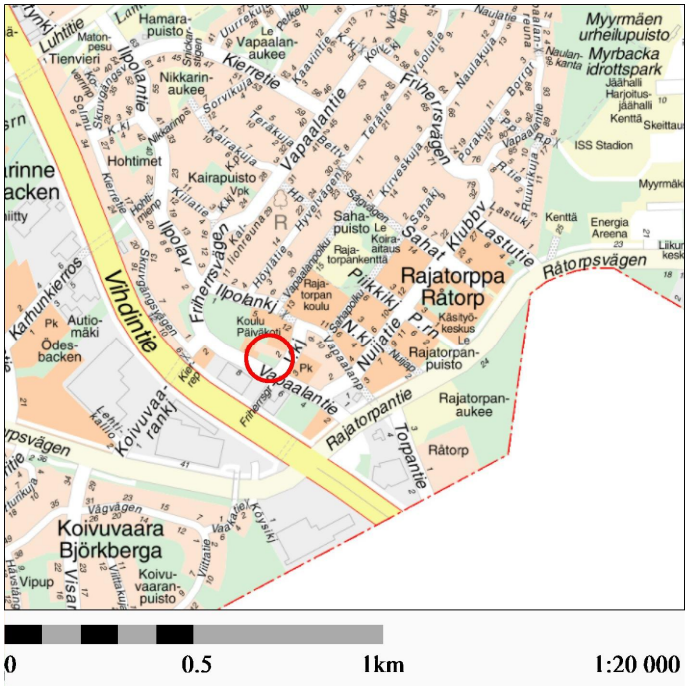
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12320

Tontti: 4



KOHTEEN SIJAINTI

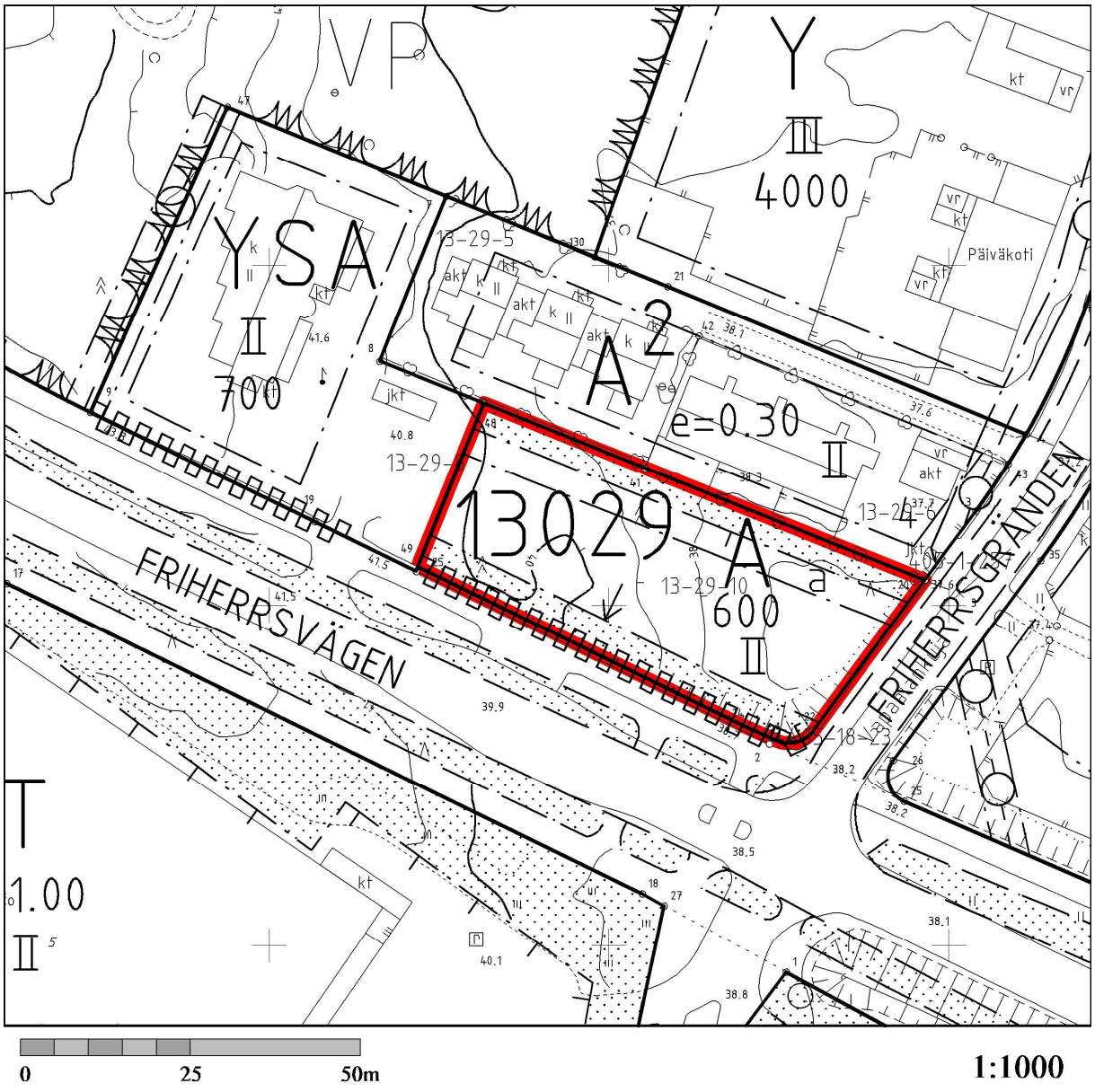


KILPAILUALUE

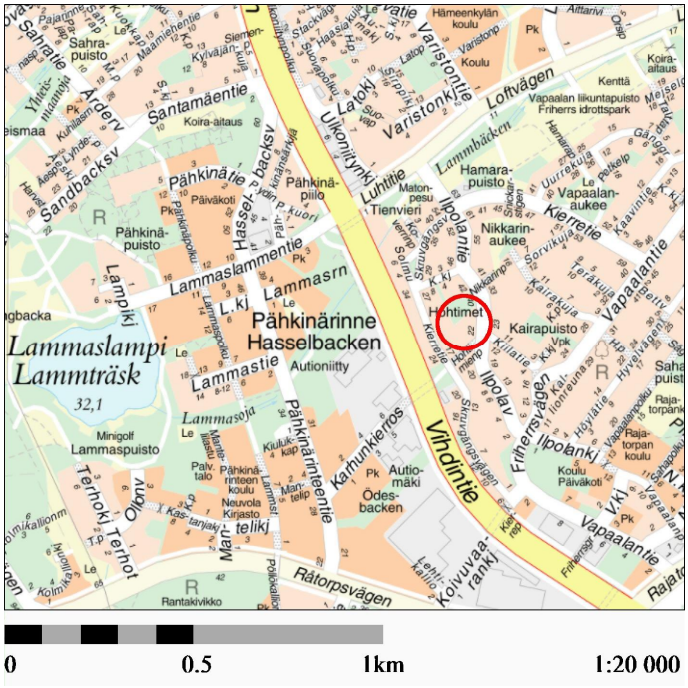
Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13029

Tontti: 10



KOHTEEN SIJAINTI

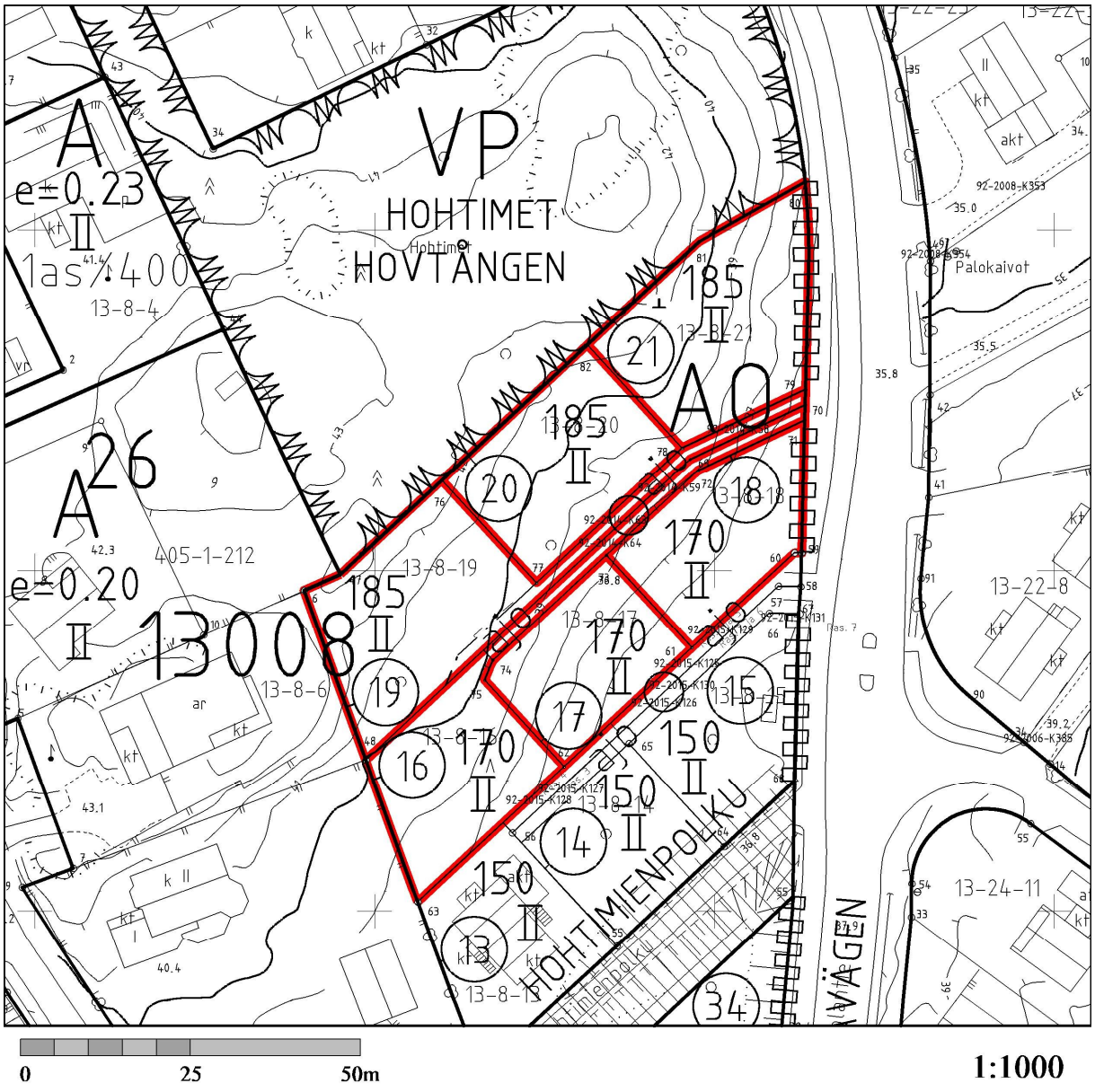


KILPAILUALUE

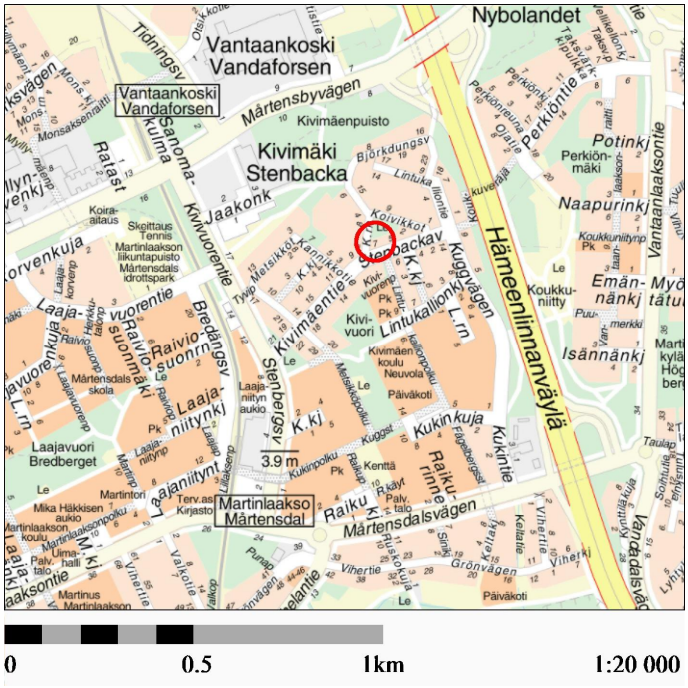
Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13008

Tontit: 16 - 21



KOHTEEN SIJAINTI

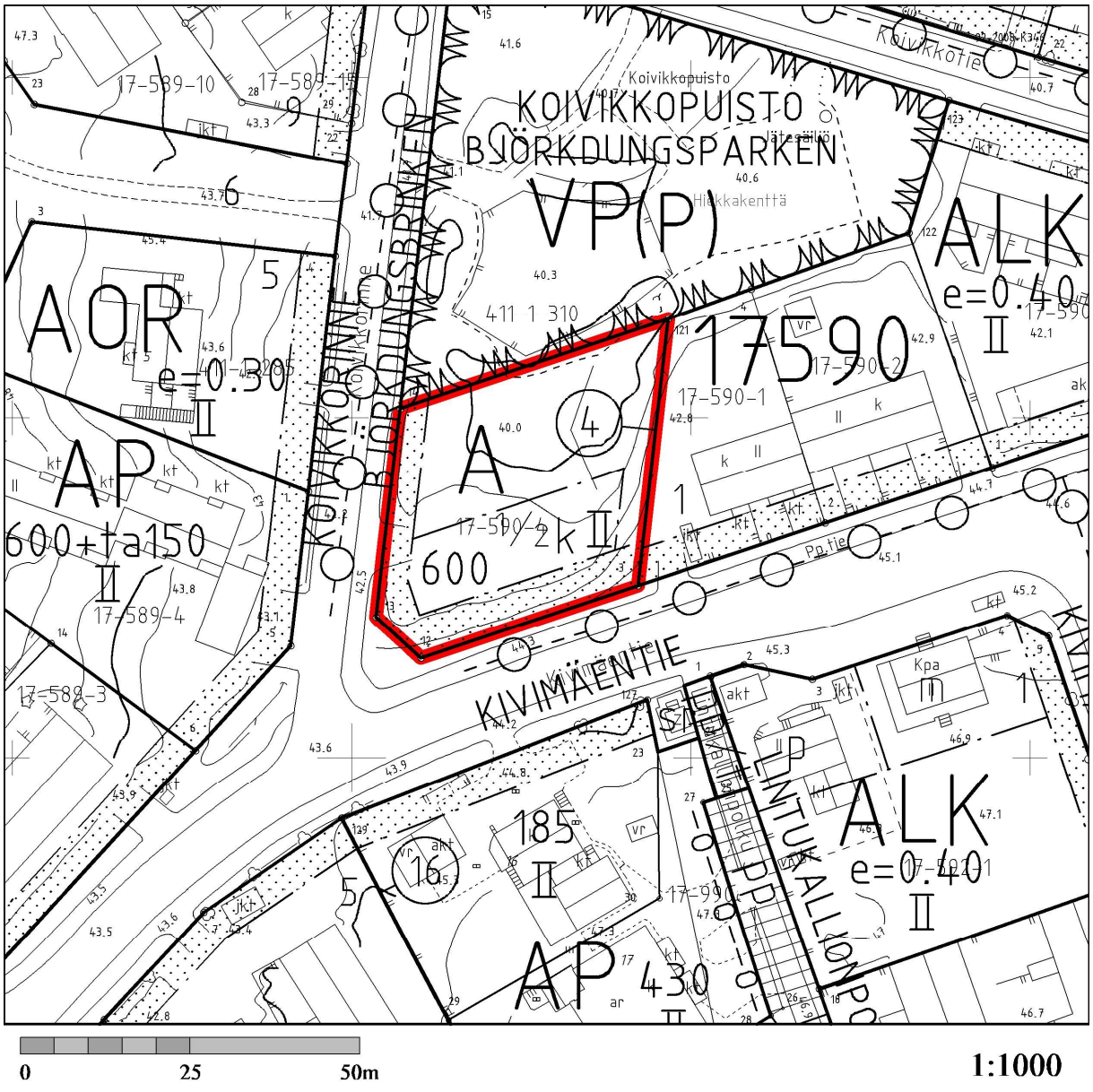


KILPAILUALUE

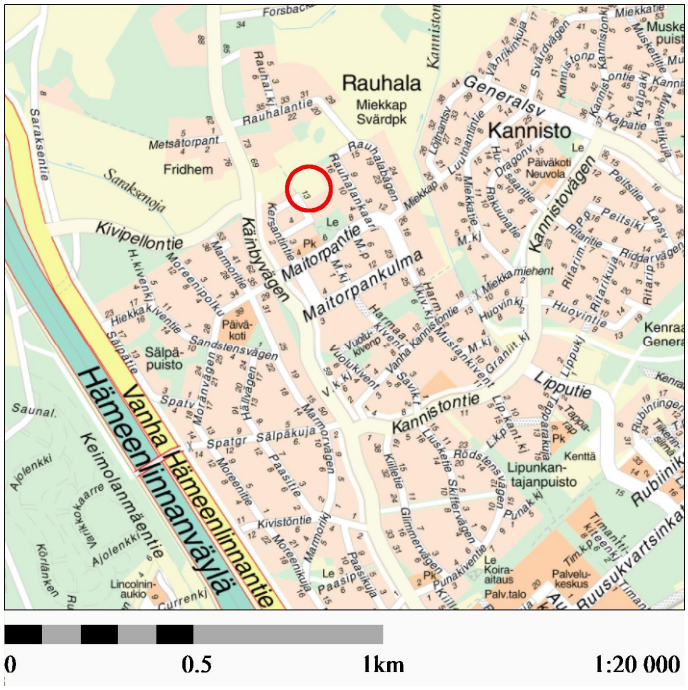
Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kortteli: 17590

Tontti: 4



KOHTEEN SIJAINTI

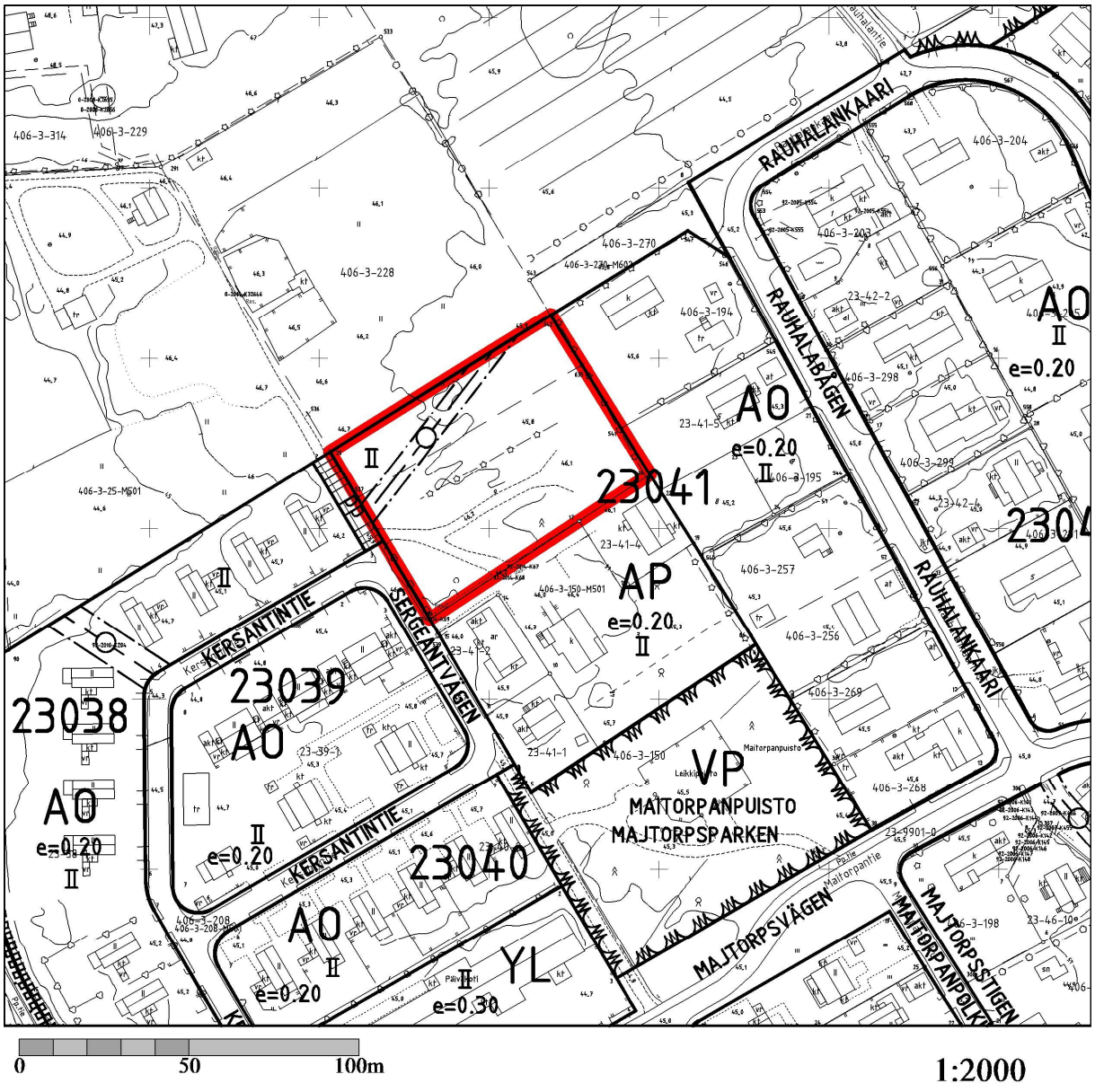


KILPAILUALUE

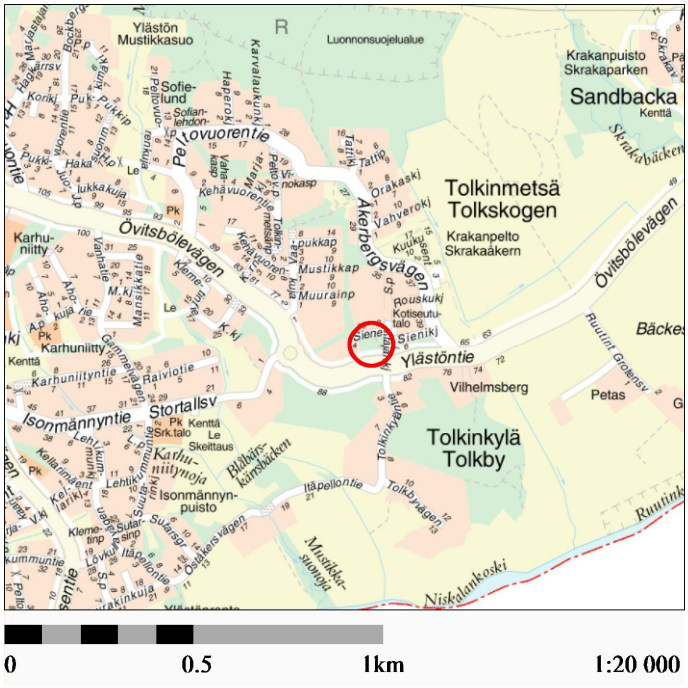
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23041

Tuleva tontti: 9



KOHTEEN SIJAINTI

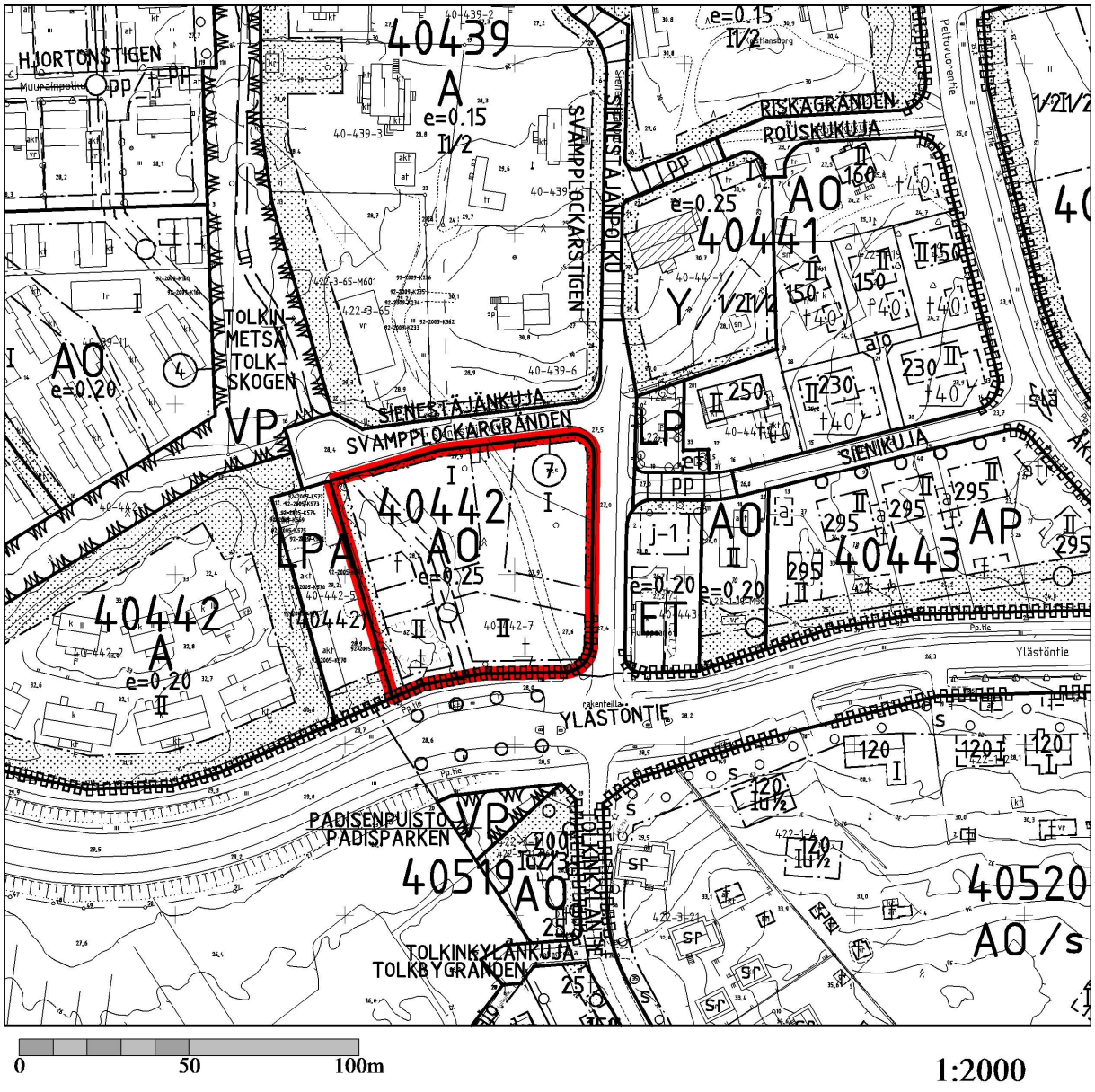


KILPAILUALUE

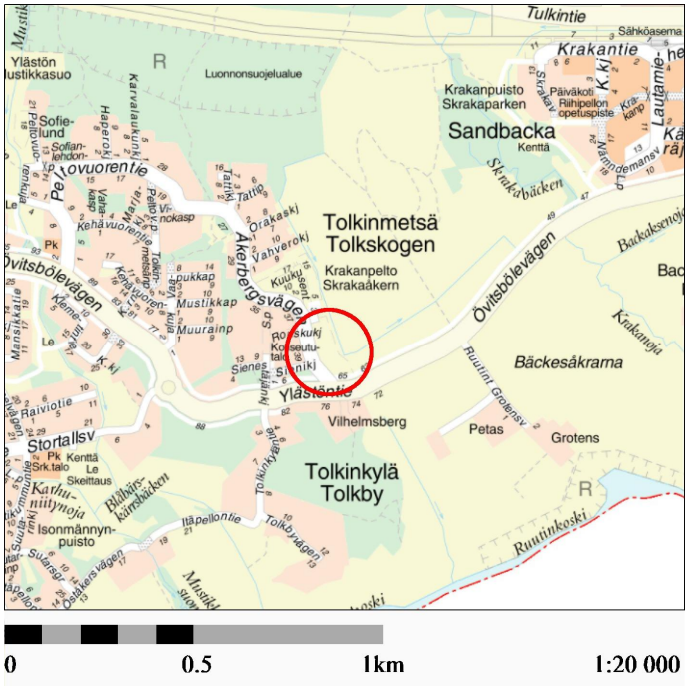
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40442

Tontti: 7



KOHTEEN SIJAINTI

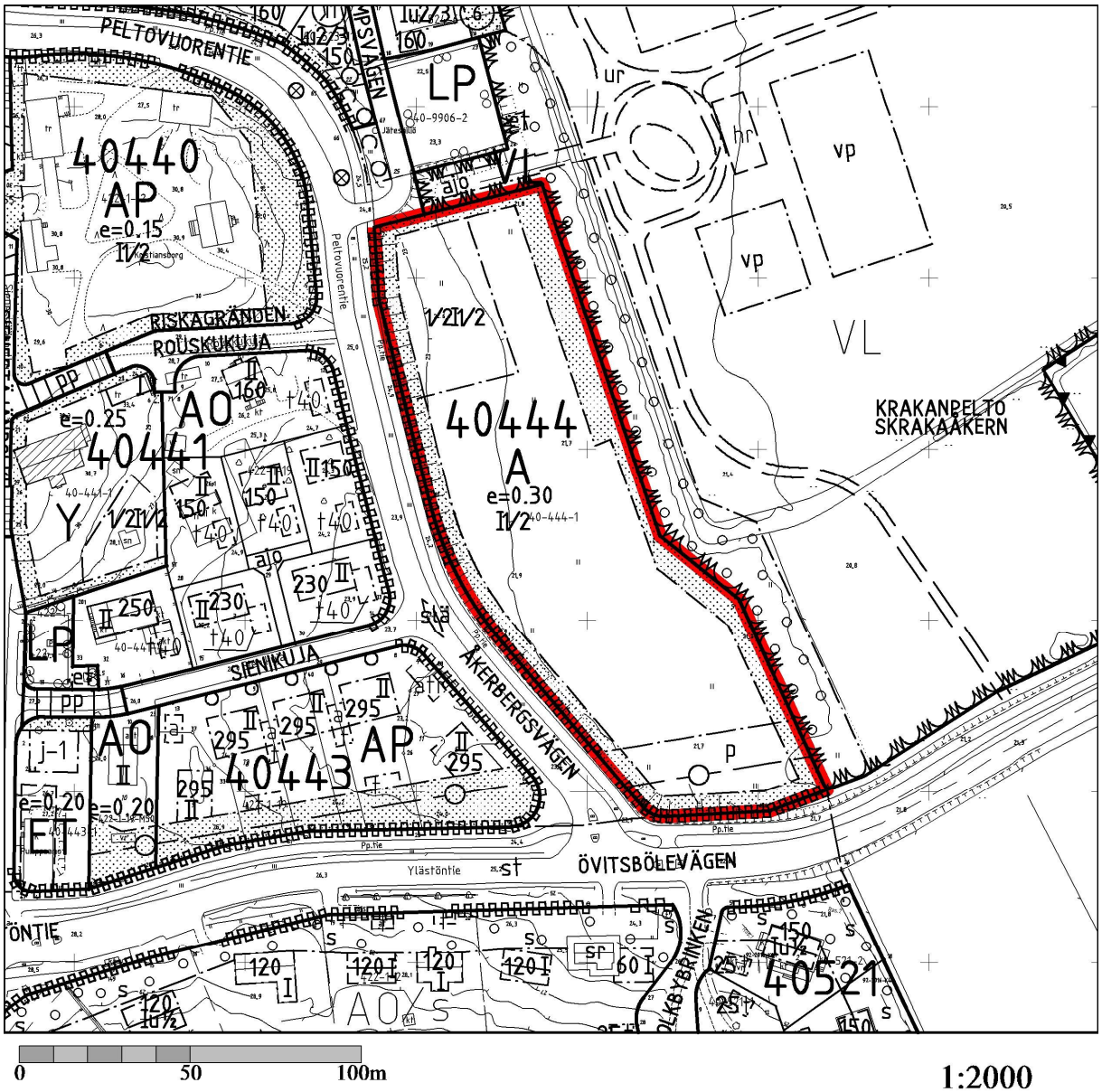


KILPAILUALUE

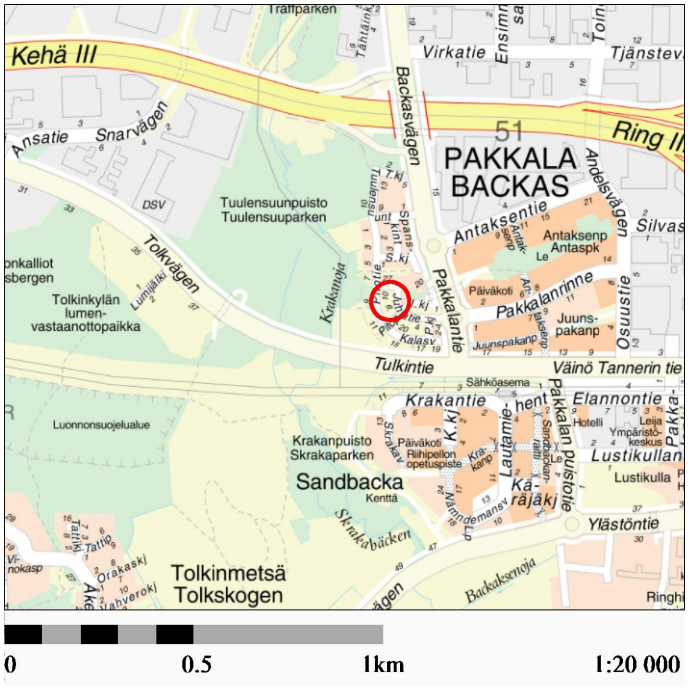
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40444

Tontti: 1



KOHTEEN SIJAINTI

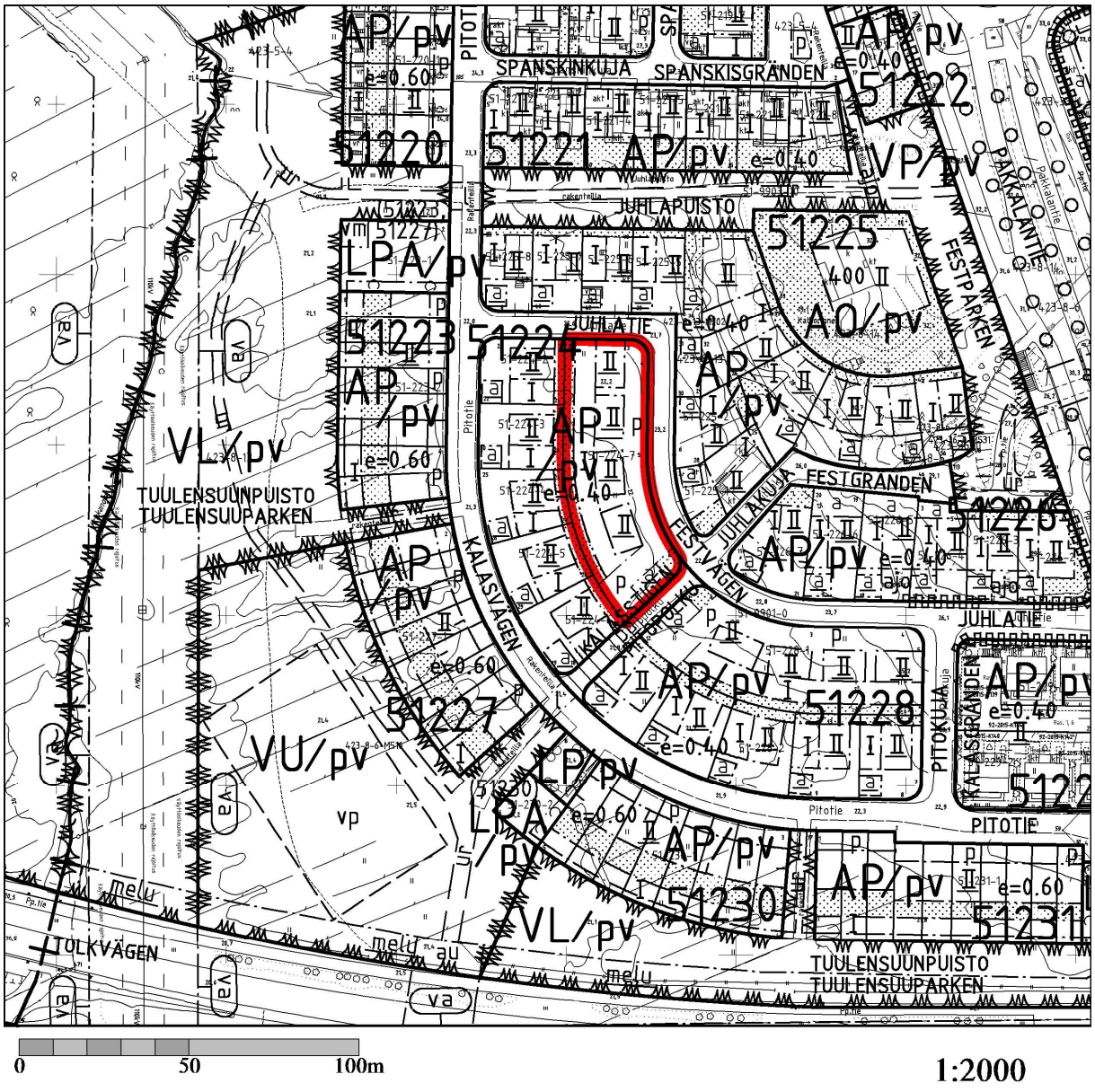


KILPAILUALUE

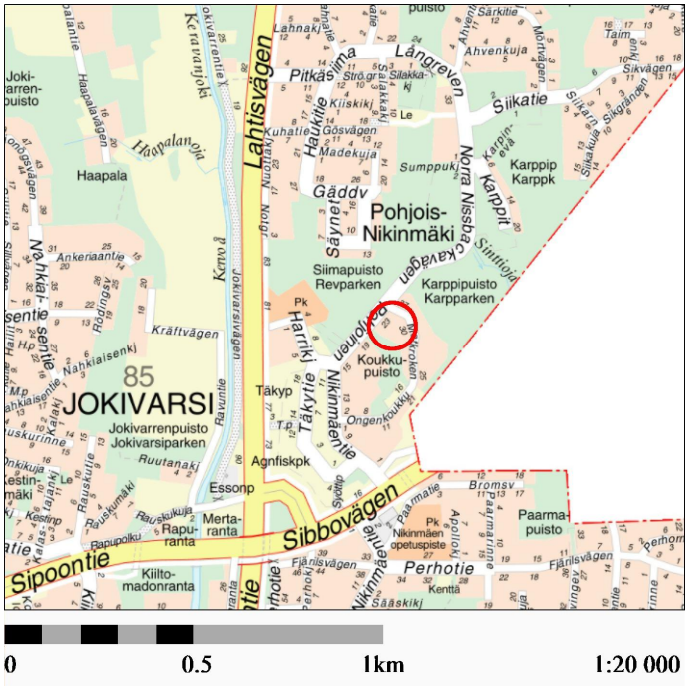
Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kortteli: 51224

Tontti: 7



KOHTEEN SIJAINTI

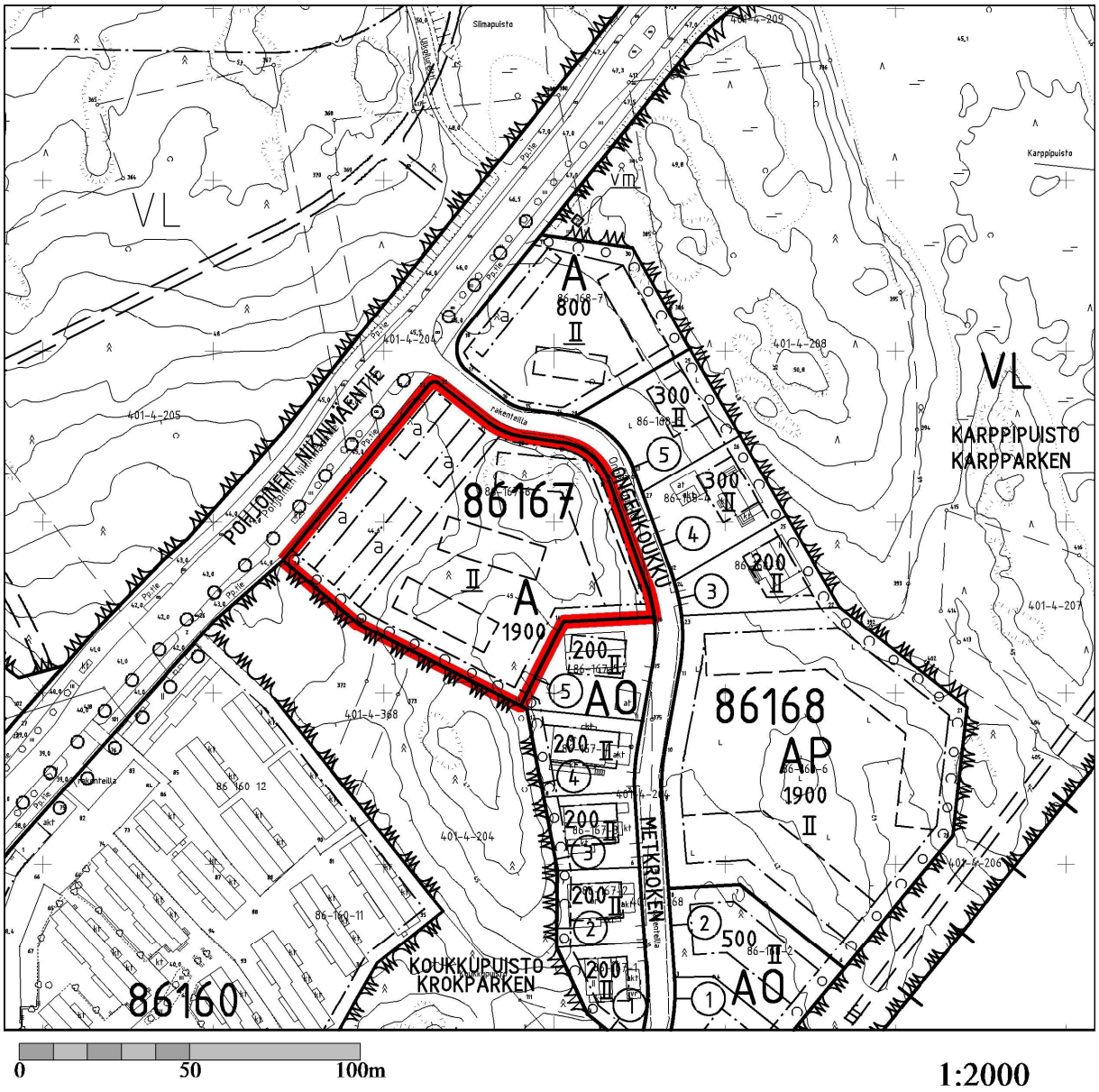


KILPAILUALUE

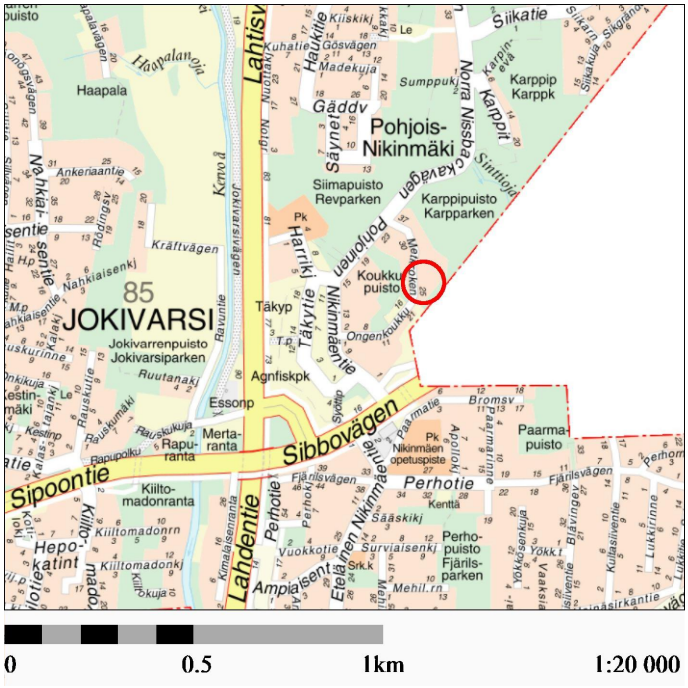
Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86167

Tontti: 6



KOHTEEN SIJAINTI

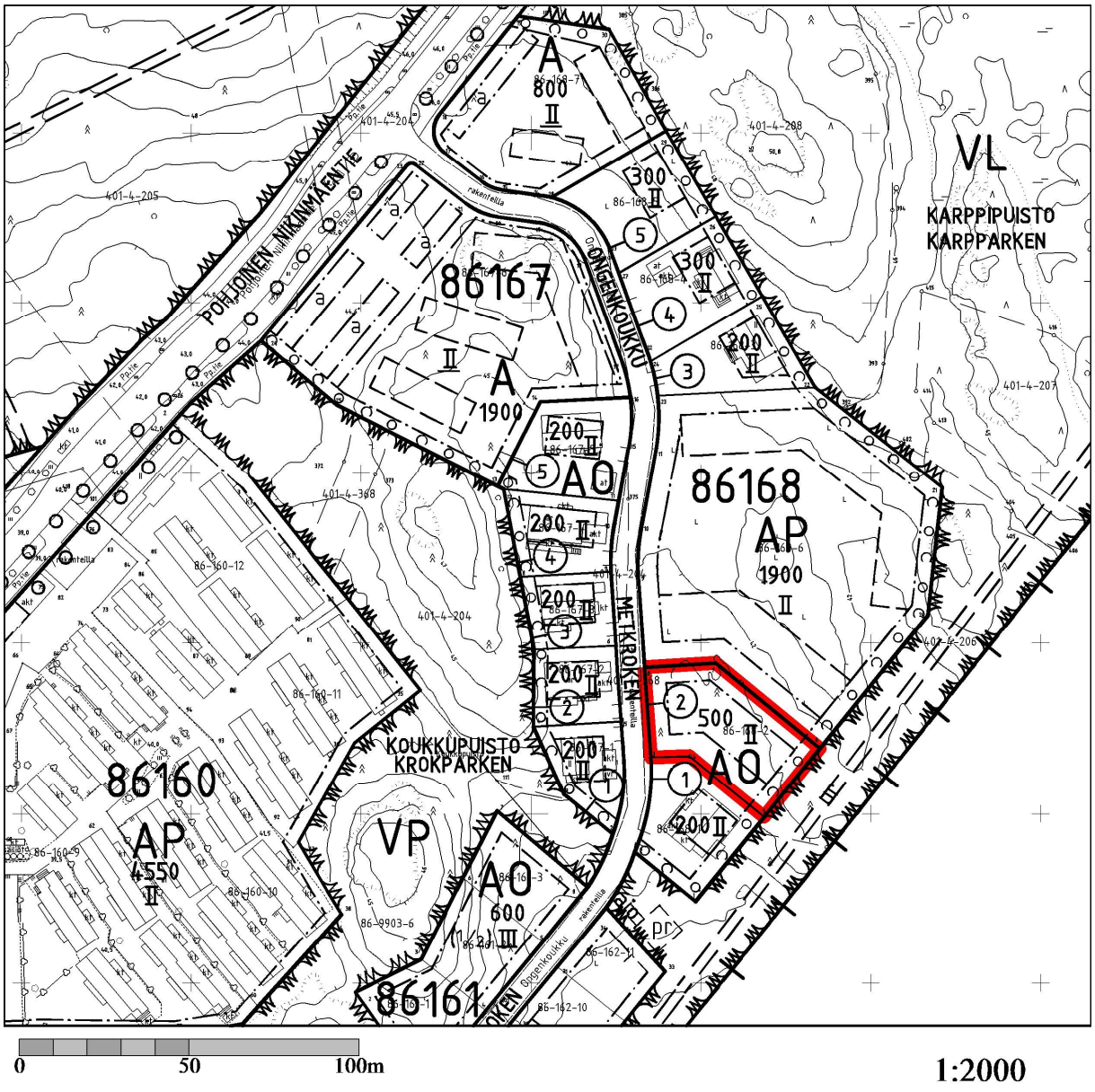


KILPAILUALUE

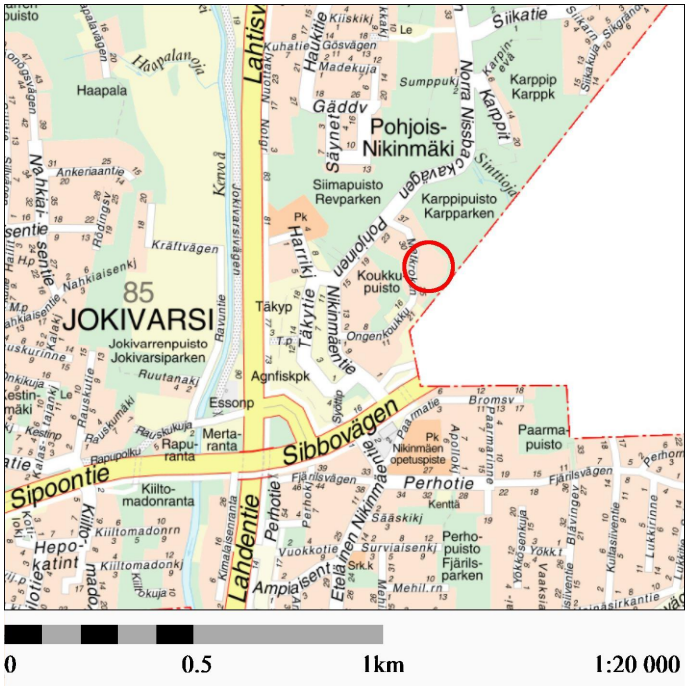
Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86168

Tontti: 2



KOHTEEN SIJAINTI

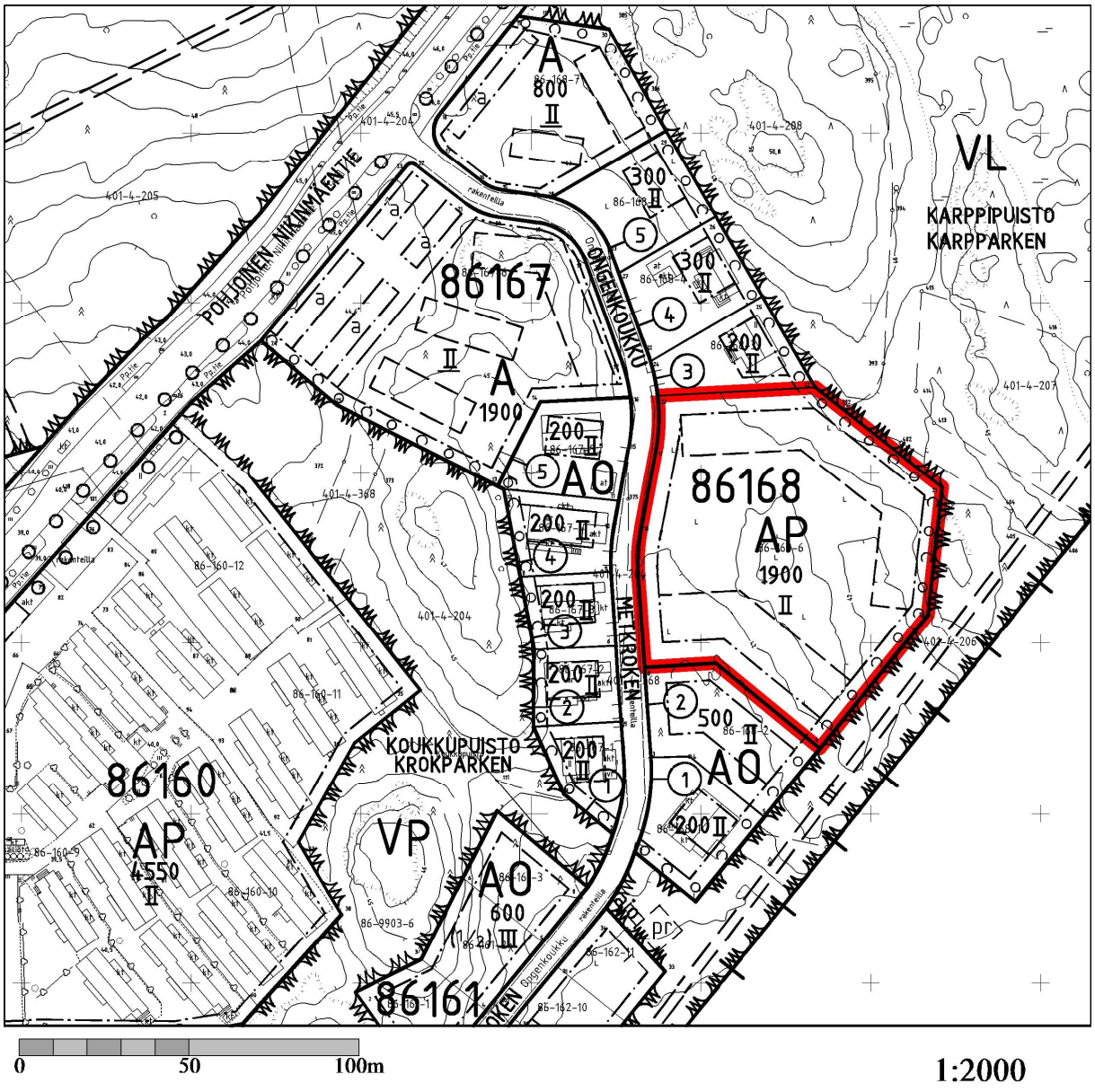


KILPAILUALUE

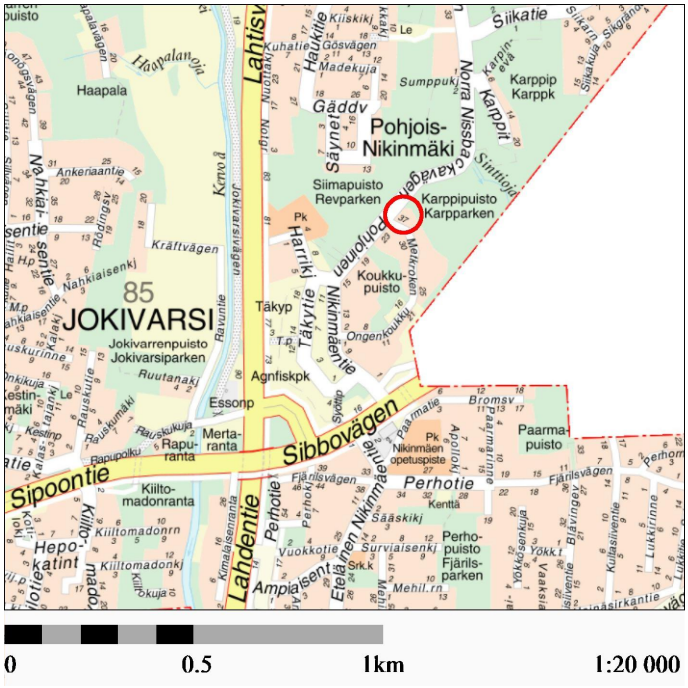
Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86168

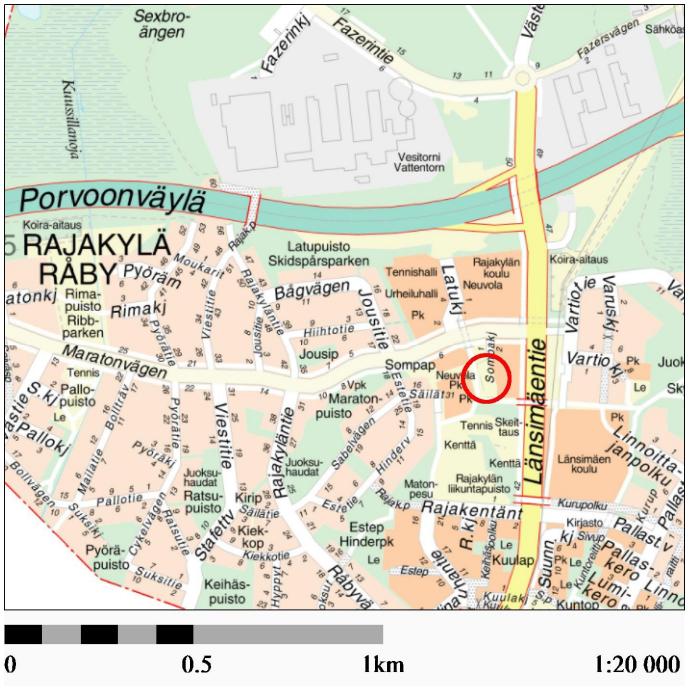
Tontti: 6



KOHTEEN SIJAINTI


Haapala
Pohjois-
Nikinmäki
Siimapuisto
Revparken
Karppipuisto
Karpparken
85
JOKIVARSI
Jokivarrenpuisto
Jokivarsiparken
Täkyp
Agnfiskpk
Essonp
Merta-
ranta
Rapu-
ranta
Sibbovägen
Sipoontie
Kiilto-
madonranta
Perhotie
Kenttä
Paarma-
puisto
Pk
Nikinmäen
opetuspiste
Perho-
puisto
Fjärils-
parken
Lahdentie
Ampiaisentie
Nikinmäentie
Koukku-
puisto
Takytie
Harrikl
Lahtisv
Siikatie
Karppip
Karppk
Gäddv
Sumppuk
Kräftvägen
Ankeraantie
Nahkiaisenkj
Ravuntie
Ruutanakj
Rauskukuja
Rauskumäki
Rapupolku
Kestinp
Hepo-
katint
Kiiltomadonkj
Kiiltomadonrn
Kiiltomadonkuja
Kimalaisenranta
Vuokkotie
Srk.k
Surviaisenkj
Sääskikj
Fjärilsvägen
Blåvingev
Bromsv
Paarmatie
Mehil.rn
Yökkt
Yökkosenkuja
Kotasilvientie
Lukkiruinne
Perhom
Ongenkoukku
Nikinmäentie
Nobelv
Nuottakuja
Haukilo
Kiiskikj
Gösvägen
Madekuja
Kuhatie
Le
Karpin-
ella
Sikakuja
Sikgrändi
Sikarm
Nobelv
Nuottakuja
Kanv d
Joktarsvägen
Rödingv
Nahkiaisentie
Nahkiaisentie
Mp
Le
Kestin-
mäki
Rauskukuja
Rauskumäki
Rapupolku
Kiiltomadonrn
Kiiltomadonkj

KOHTEEN SIJAINTI

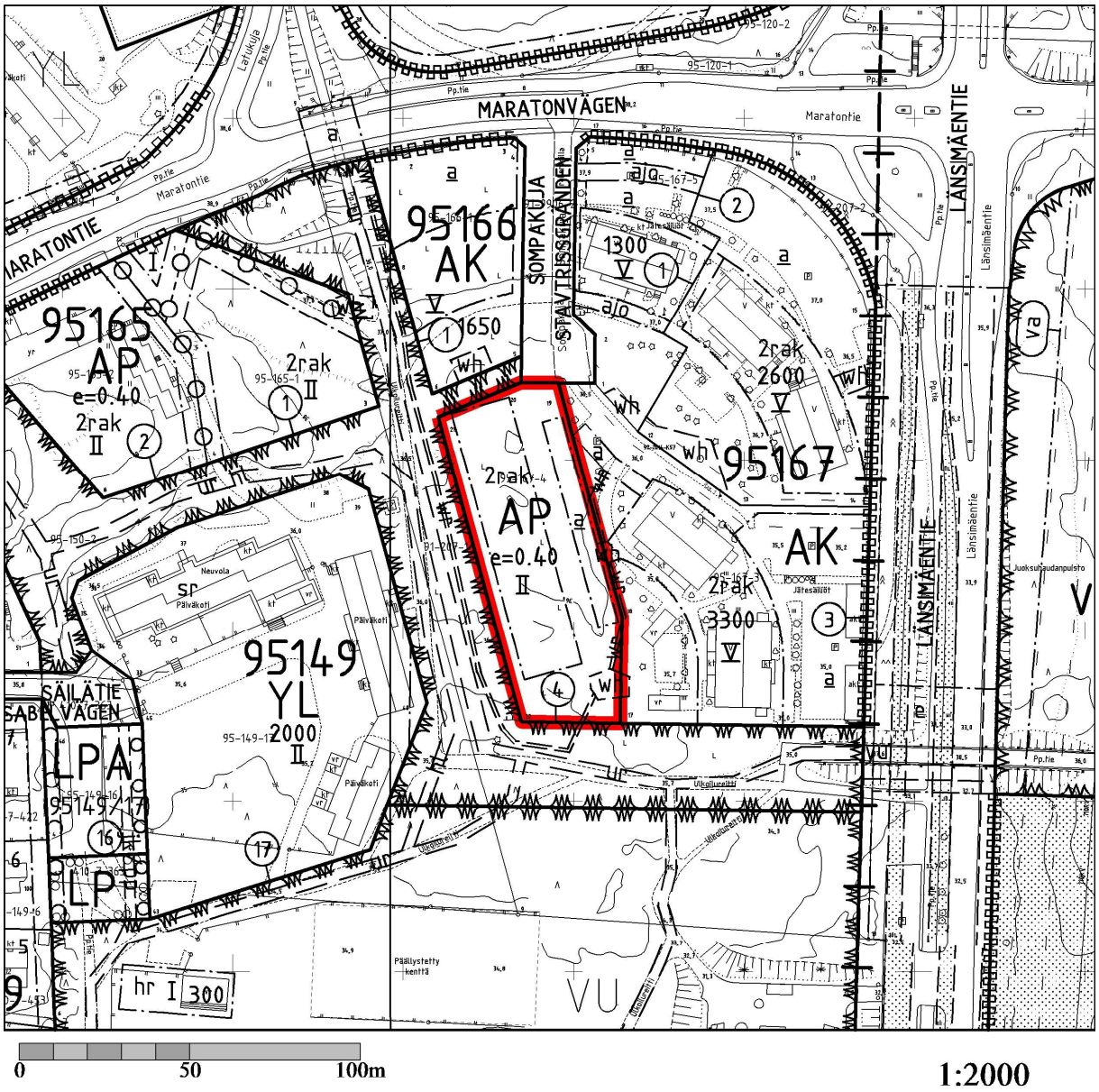


KILPAILUALUE

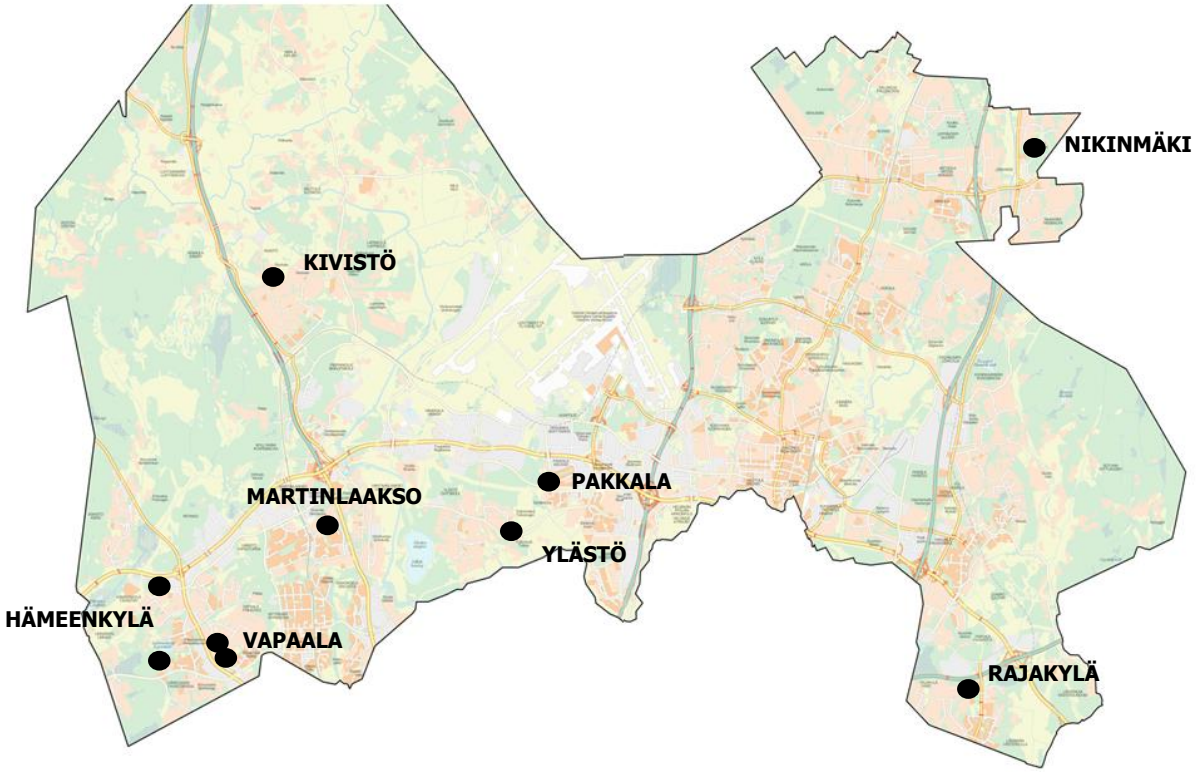
Kaupunginosa: RAJAKYLÄ (95)

Kortteli: 95167

Tontti: 4



KILPAILUTONTIT



20 § Kivistön yhteisöllisen korttelin 23151 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / KK

VD/3548/10.00.02.00/2017
KK/THe/WT/MH/ET

Yrityspalvelut esittää asuinkerrostalotontin luovuttamista Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen korttelista 23151 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteena on luoda Kivistön keskustaan omaleimainen yhteisöllinen asuinkortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä virikkeellinen urbaani kaupunkiympäristö. Kilpailuohjelmassa haetaan korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja esimerkiksi yhteisökäyttöiseen asukastilaan ja yhteiselle korttelipihalle.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu kilpailijaryhmille, joissa on mukana vähintään kaksi nimettyä rakennuttajaa. Kilpailuun osallistuvien tulee laatia kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat. Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisidean, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin kilpailuehdotuksiin tai hylätä kaikki kilpailuehdotukset. Kilpailuehdotuksessa voi myös ehdottaa kilpailutontin jakamista useammaksi tontiksi.

Kilpailutontti sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella korttelissa 23151. Kortteliin 23151 on vireillä tonttijaon muutos ja kilpailu koskee tulevaa tonttia 23151/3. Korttelin pohjoisosan tulevalle tontille 23151/2 tullaan rakentamaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohde. **Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11** on hyväksynyt asemakaavan nro 231800 (Kivistön keskusta-asuminen 5), joka tuli voimaan 1.2.2017. Voimassa olevassa asemakaavassa kilpailutontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeus on 11 730 k-m2. Tontin autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen tontille 23152/2.

Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeudesta noin puolet osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (pääosin pitkä korkotuki) ja noin puolet vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon. Omistusasunnoista korkeintaan 30 % saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään kiinteään hintaan 550/k-m2 eikä niitä myydä tonttirahastoille. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kilpailun järjestelyistä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on 29.5. - 29.9.2017. Kilpailu toteutetaan avoimena kilpailuna ja kilpailuehdotukset arvioi virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Lopulliset tontinluovutuspäätökset tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 20

Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:
Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

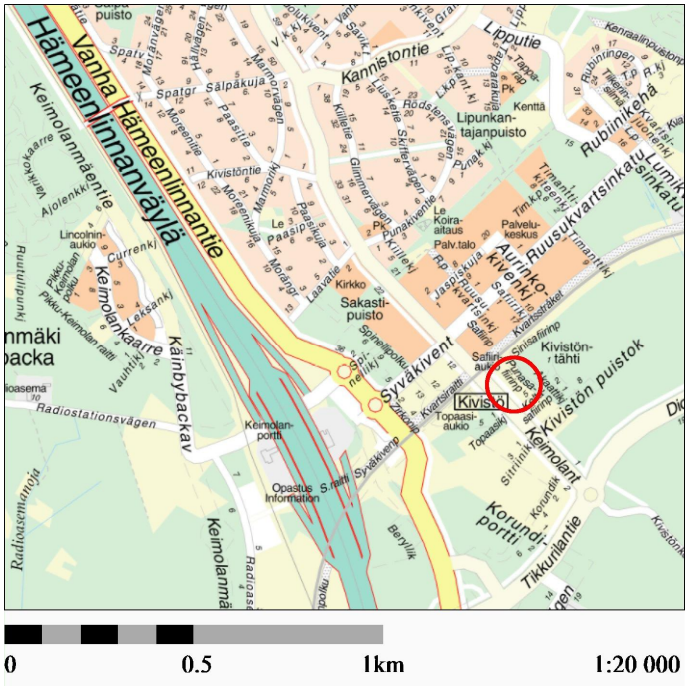
Liite:
- Kartta kilpailutontista Kivistön korttelissa 23151

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 839 27000
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 09 839 22966
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

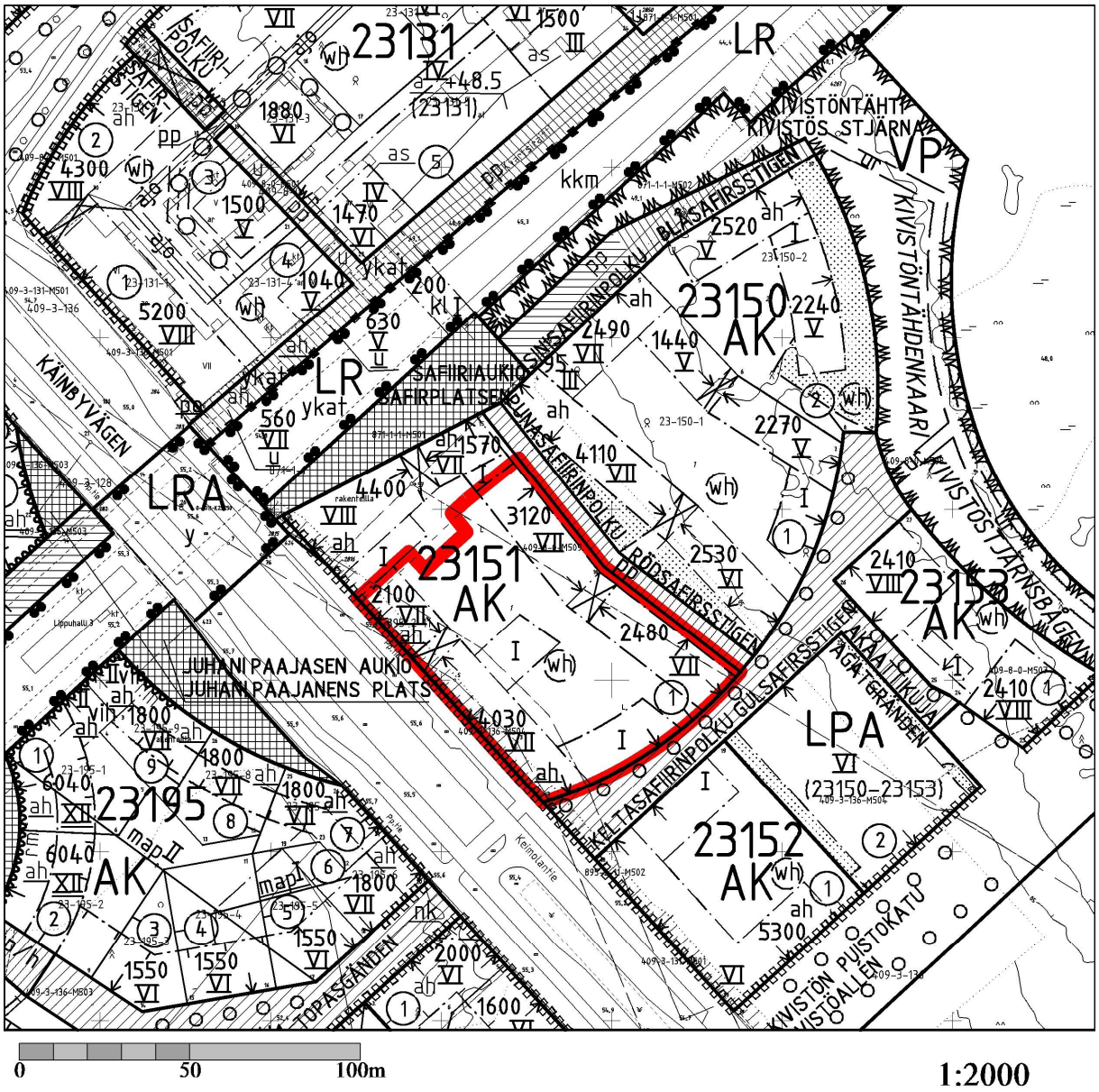


KILPAILUALUE

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23151

tuleva tontti: 3



21 § **Kivistöstä tontin 23163/5 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Umbran lukuun, tontin 23163/7 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Seepian lukuun ja tontin 23163/8 myyminen perustettavan Asunto Oy Vantaan Okran lukuun / T2H Rakennus Oy / KK**

VD/286/10.00.02.00/2015
KK/MH/JL/ET

Esitetään Kivistöstä tontin 23163/5 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Umbran lukuun 165 000 eurolla vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi, tontin 23163/7 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Seepian lukuun 1 413 500 eurolla vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi ja tontin 23163/8 myymistä T2H Rakennus Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Okran lukuun 1 017 500 eurolla vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tonteille on suunniteltu yhteensä 117 omistusasuntoa.

Kaupunki järjesti keväällä 2015 tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavista tonteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 § 36 valita Kivistön tonttien 23125/5 ja 23163/1 voittajaksi T2H Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 550 €/k-m2. Päätöksen mukaan tonttipaketti tuli ostaa alkukesästä 2016.

T2H Rakennus Oy käynnisti kohteiden suunnittelun välittömästi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ostajan tulee esittää ennen tonttikauppaa kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa. Tontin 23125/5 rakentaminen on suunniteltu käynnistyvän loppukesästä / syksystä 2016. Tontin 23163/1 suunnittelu on vielä kesken. Nyt esitetään myytäväksi tontti 23125/5 sekä jatkettavaksi tontin 23163/1 varausaikaa toukokuun 2017 loppuun saakka.

Tontille 23125/5 on suunniteltu rakennettavaksi 44 asuntoa. Myytäväksi esitettävä tontti 23125/5 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1300 k-m2, mutta sille on poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 290 k-m2, joten tontin rakennusoikeudeksi muodostuu 1590 k-m2.

T2H Rakennus Oy:n tarjoamalla yksikköhinnalla tontin kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m2 x 1590 k-m2 = 874 500 €. T2H on maksanut tontista 23125/5 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 35 750 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 838 750 €.

Myytävän tontin 23125/5 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA -tontille nro 1. LPA -tontille on rakennettu pysäköintilaitos, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Kivistön pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 13 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontin 23125/5 ostajalle.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23125/5 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.

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 13.6.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Siena-nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23125 tontti 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 874 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 35 750 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
b) jatkaa Kivistön tontin 23163/1 varausaikaa 31.5.2017 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.
c) periä tontin ostajalta tontin 23125/5 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

T2H Rakennus Oy on suunnitellut tonteille 23163/5, 7 ja 8 vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä 117. Suunnittelua on tehty yhteistyössä kaupunkisuunnittelun kanssa ja sen kuluessa päädyttiin jakamaan tontti 23163/1 kolmeksi uudeksi tontiksi, 23163/5, 7 ja 8. Tonteille 23163/5, 7 ja 8 on myönnetty poikkeamispäätös, jossa tontille 5 on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m2 joka on 150 k-m2 kaavassa sallittua vähemmän ja tonteille 7 ja 8 on osoitettu rakennusoikeutta 4420 k-m2, joka on 1020 k-m2 kaavassa sallittua enemmän.

Tonttien rakentaminen on suunniteltu alkavan vaiheittain tontista 23163/7 huhtikuusta 2017, jonka jälkeen käynnistyy tontin 8 ja viimeisenä tontin 5 rakentaminen.

T2H Rakennus Oy perustettavan **Asunto Oy Vantaan Umbran** lukuun myytäväksi esitettävä tontti **23163/5** on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 450 k-m2. Tontilla ei pystytä hyödyntämään koko asemakaavan mukaista rakennusoikeutta (450 k-m2), koska tontille rakennetaan kaksi yksikerroksista paritaloa kolmen kaksikerroksisen rakennuksen sijaan. Tontilla tullaan käyttämään rakennusoikeutta noin 300 k-m2.

T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23163/5 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m2 x 300 k-m2 = 165 000 €. T2H on maksanut tontista 23163/5 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 12 375 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 152 625 €.

Mikäli tontille 23163/5 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 300 k-m2, myyjällä on oikeus periä tontista 23163/5 lisäkauppahintaa (550 €/k-m2).

T2H Rakennus Oy perustettavan **Asunto Oy Vantaan Seepian** lukuun myytäväksi esitettävä tontti **23163/7** ja T2H Rakennus Oy perustettavan **Asunto Oy Vantaan Okran** lukuun myytäväksi esitettävä tontti **23163/8** ovat asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tonttien 7 ja 8 asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on yhteensä (900 k-m2 + 2 500 k-m2) = 3 400 k-m2. Tonteille on myönnetty poikkeamispäätös, jonka mukaan asemakaavasta poiketaan siten, että käyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylitetään 1 020 k-m2:lla.

T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23163/7 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m2 x 2 570 k-m2 = 1 413 500 €. T2H on maksanut tontista 23163/7 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 46 750 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 1 366 750 €.

Mikäli tontille 23163/7 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 2 570 k-m2, kaupungilla on oikeus periä tontista 23163/7 lisäkauppahintaa (550 €/k-m2).

T2H Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla yksikköhinnalla tontin 23163/8 kauppahinnaksi tulee 550 €/k-m2 x 1 850 k-m2 = 1 017 500 €. T2H on maksanut tontista 23163/8 varausmaksua lautakunnan päätöksen mukaisesti 5 % tontin kauppahinnasta laskettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan eli 46 750 €, joka hyvitetään tontin hinnassa. Maksettavaksi tulee 970 750 €.

Mikäli tontille 23163/8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 1 850 k-m2, kaupungilla on oikeus periä tontista 23163/8 lisäkauppahintaa (550 €/k-m2).

Myytävien tonttien 23163/5, 7 ja 8 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA -tontille nro 1. LPA -tontille on rakennettu pysäköintilaitos, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Kivistön pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 37 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontit 23163/5, 7 ja 8 ostajille. Tontille 23163/5 myydään 3 autopaikkaa, tontille 23163/7 myydään 20 autopaikkaa ja tontille 23163/8 myydään 14 autopaikkaa.

Tonttien toteuttaja sitoutuu suorittamaan tonttien 23163/5, 7 ja 8 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.

Tonttien ostajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Tonteilla 23163/5, 7 ja 8 sijaitsee käytöstä poistuneita johtoja, 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 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Umbra -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23163 tontti 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 165 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 12 375 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
b) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Seepia -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23163 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 413 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 46 750 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
c) myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Okra -nimisen yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23163 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 017 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. T2H Rakennus OY on maksanut 46 750 euron suuruisen varausmaksun, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
d) periä T2H Rakennus Oy:ltä tonttien 23163/5, 7 ja 8 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

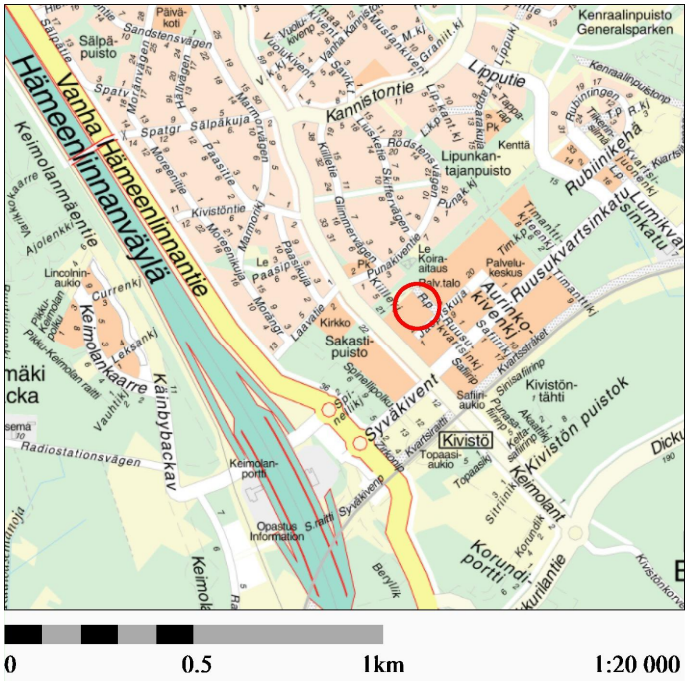
Liitteet:
- Kartta tontista 23163/5
- Kartta tontista 23163/7
- Kartta tontista 23163/8
- Johtokartta tontista 23163/5
- Johtokartta tontista 23163/7
- Johtokartta tontista 23163/8

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



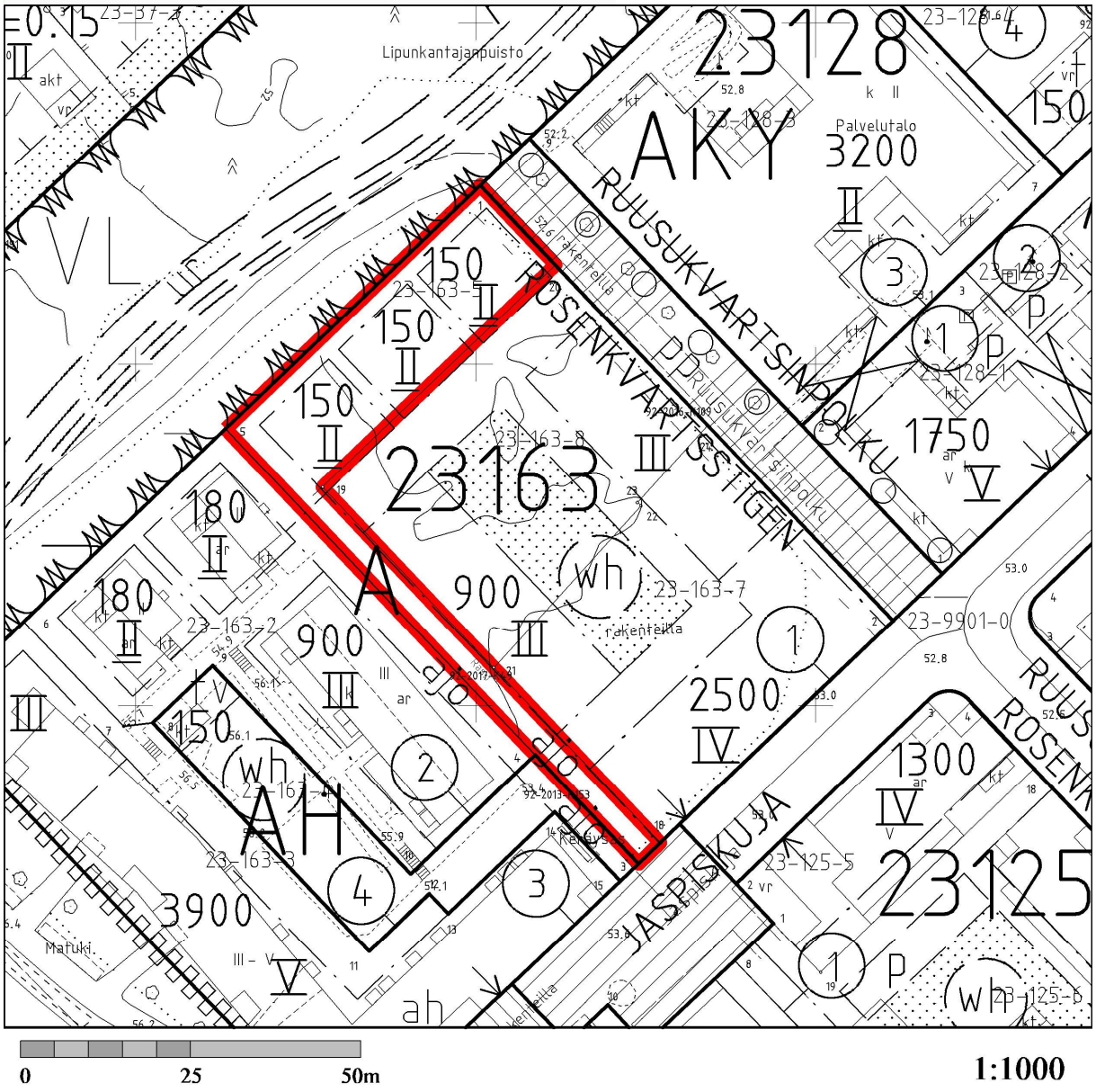
TONTIN MYYNTI /
T2H Rakennus Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (Asunto Oy Vantaan Umbra)

YPA/MH

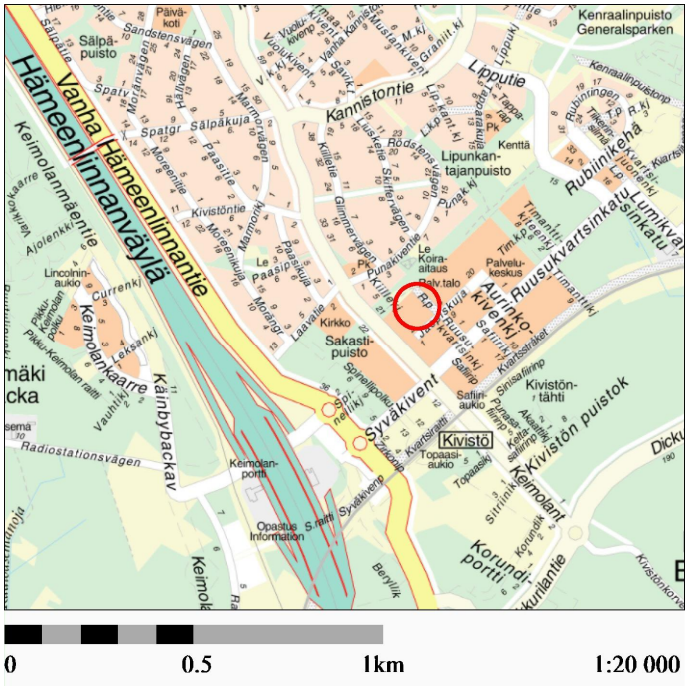
Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23163

Tontti: 5
Pinta-ala 1144 m^2
Rakennusoikeus 300 k-m^2



KOHTEEN SIJAINTI



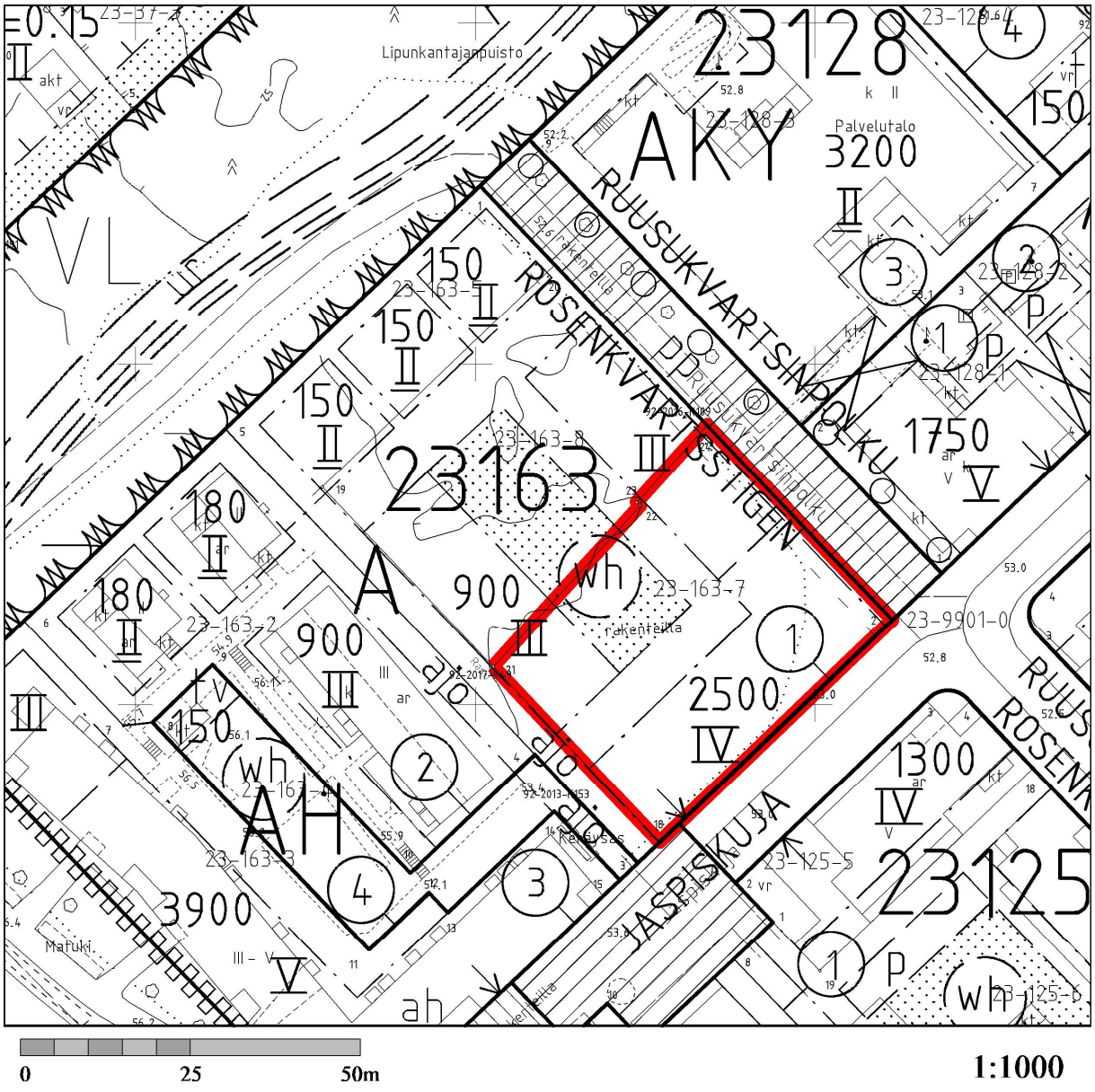
TONTIN MYYNTI /
T2H Rakennus Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (Asunto Oy Vantaan Seepia)

YPA/MH

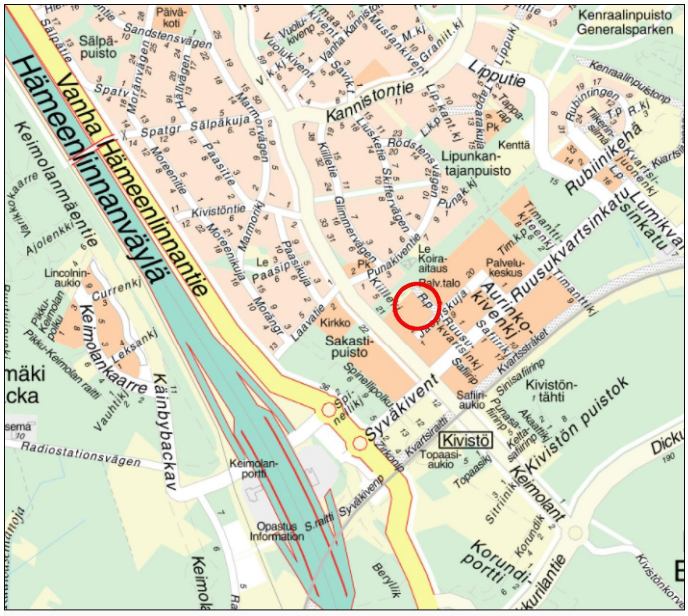
Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23163

Tontti: 7
Pinta-ala 1769 m^2
Rakennusoikeus 2570 k-m^2



KOHTEEN SIJAINTI



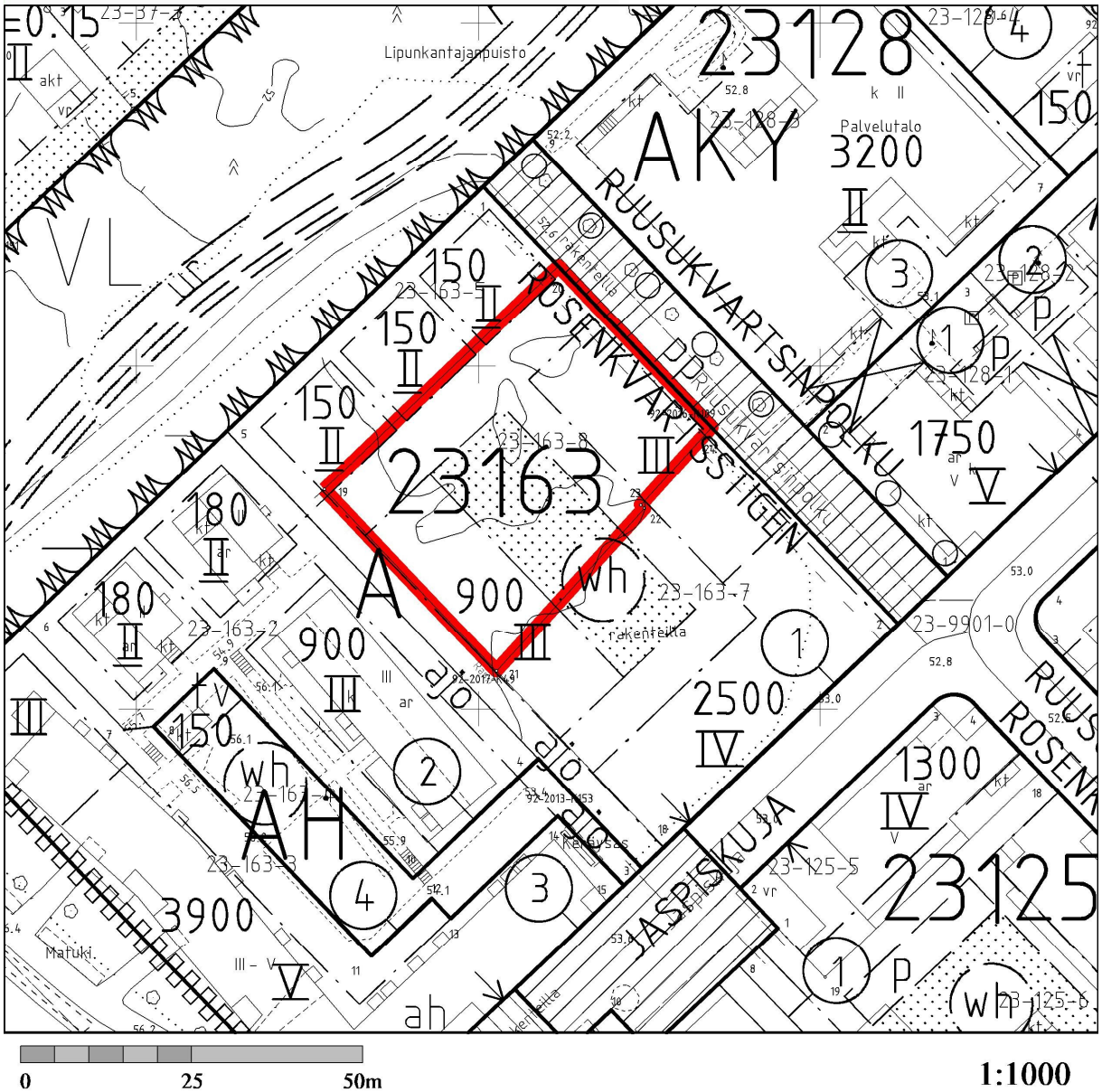
TONTIN MYYNTI /
T2H Rakennus Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (Asunto Oy Vantaan Okra)

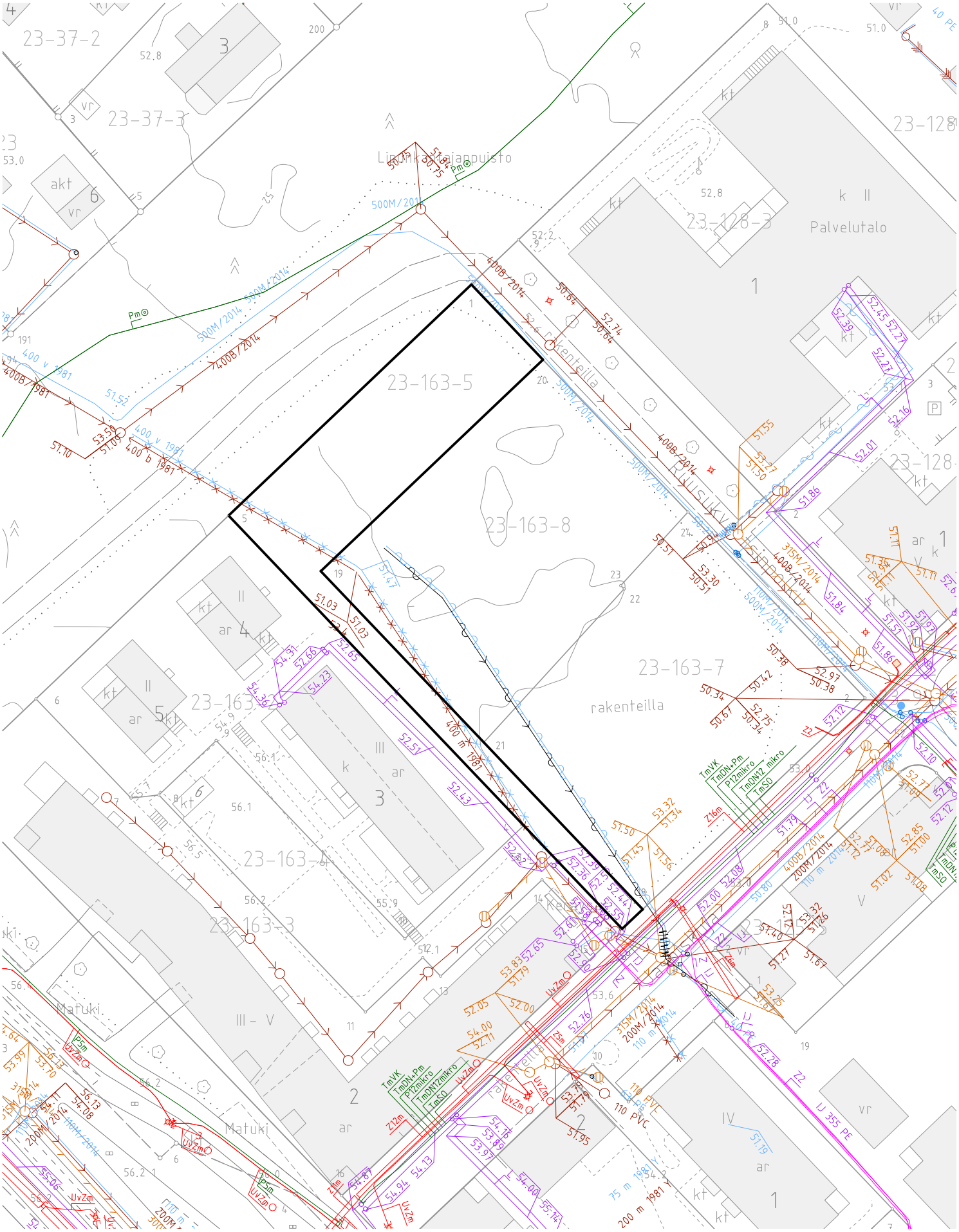
YPA/MH

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23163

Tontti: 8
Pinta-ala 1636 m^2
Rakennusoikeus 1850 k-m^2





Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

27.3.2017
päiväys

Johtokartta

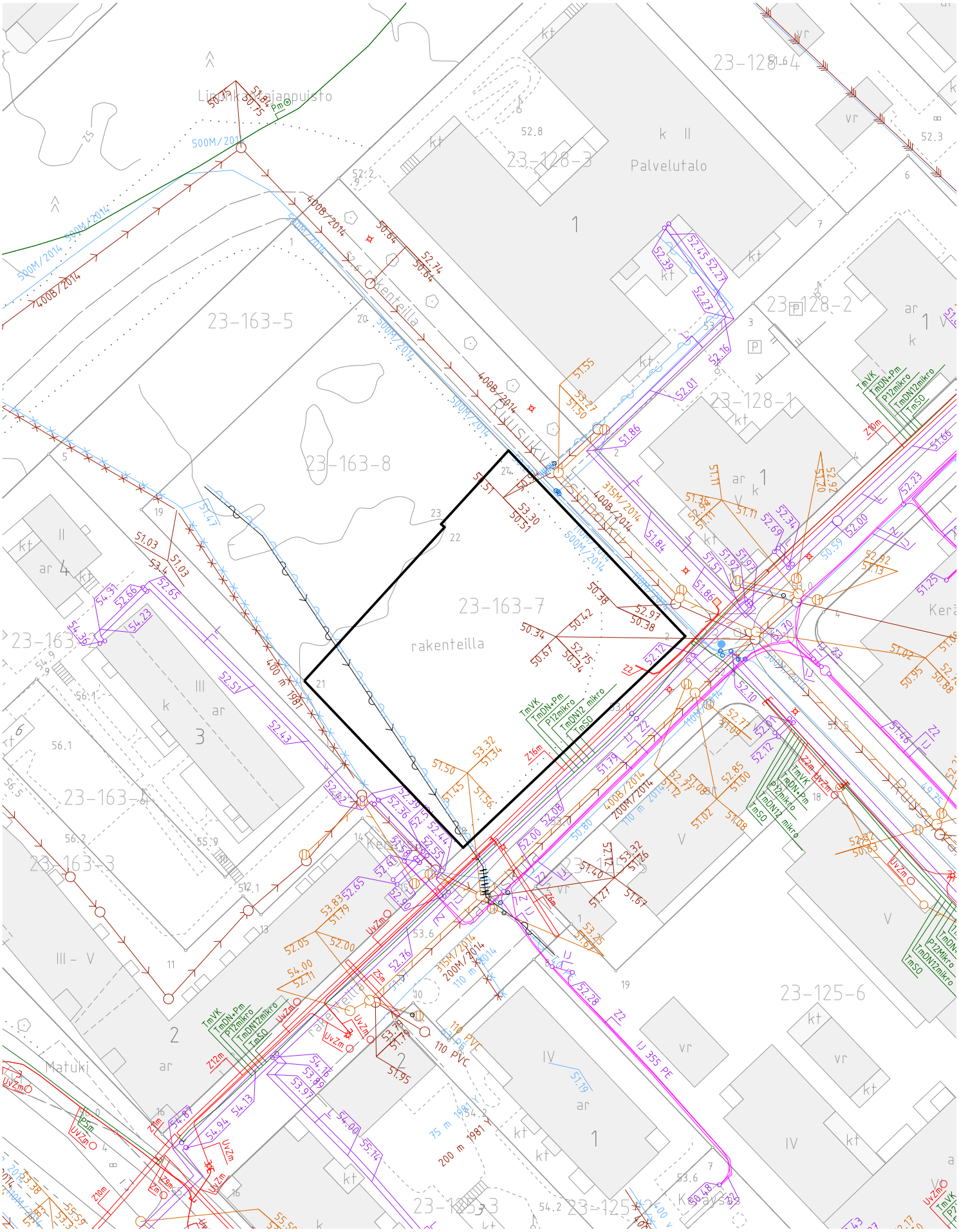
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 15 75 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:750
mittakaava



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

27.3.2017
päiväys

Johtokartta

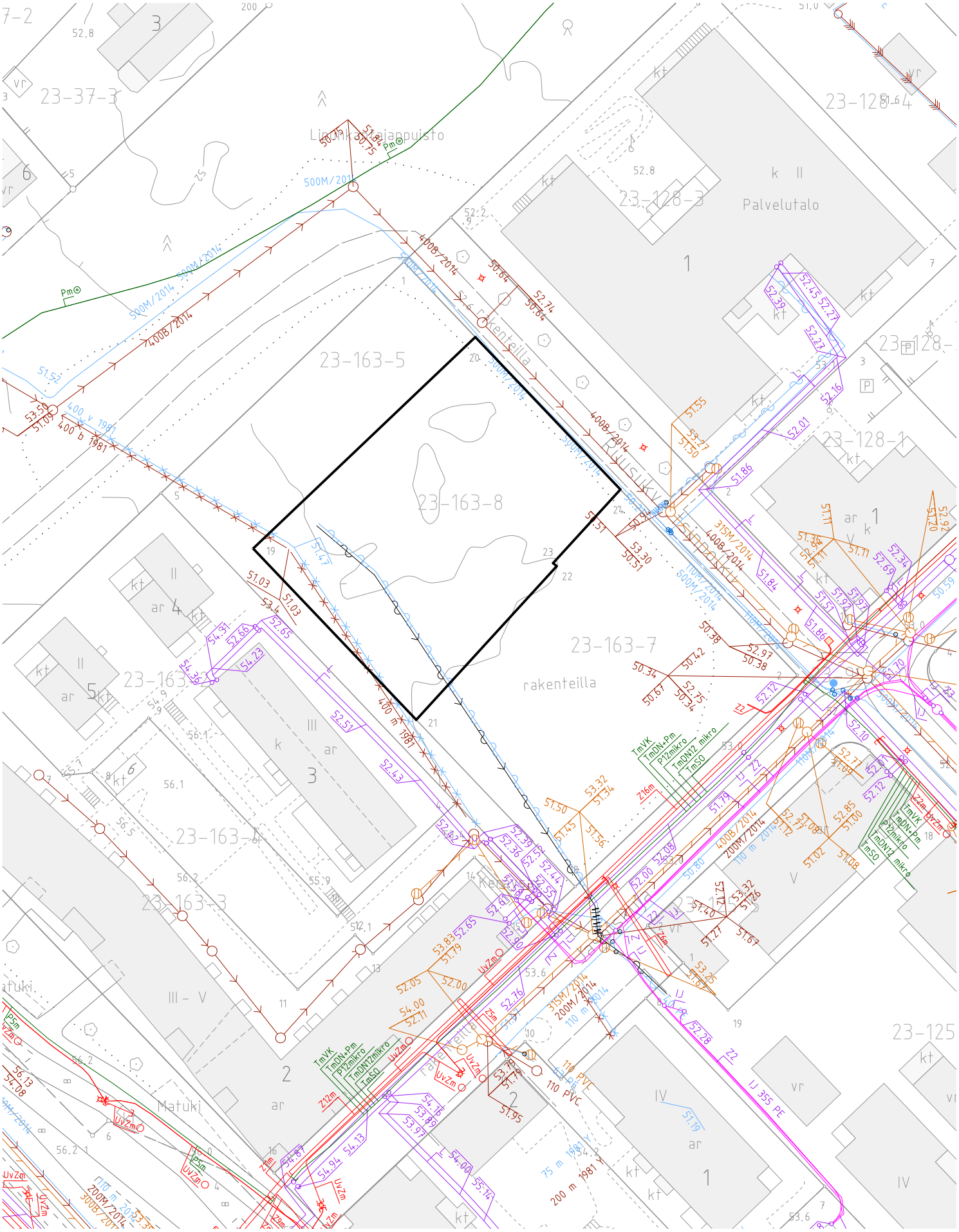
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 15 75 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:750
mittakaava



Vantaan kaupunki
copyright

Yrityspalveluyksikkö
tulosteen laatija

27.3.2017
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 15 75 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:750
mittakaava

22 § **Keimolanmäestä tontin 22015/4 myyminen ja määräosan 4400/19400 LPA-tontista 22016/1 luovuttaminen / Asunto Oy Vantaan Circuit / Lujatalo Oy / KK**

VD/286/10.00.02.00/2015
KK/MH/ET

Esitetään Keimolanmäestä tontin 22015/4 myymistä Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 588 400 eurolla ja määräosan 4400/19400 Keimolanmäen korttelin 22016 LPA -tontista 1 luovuttamista vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle.

Keimolanmäen asuntoalueen rakentaminen on käynnistynyt alkuvuodesta 2015 ja alueella on rakenteilla kaikkiaan 485 asuntoa, jotka valmistuvat vuoden 2016 aikana. Ensimmäiset kohteet painottuvat asumisoikeusasuntoihin ja erilaisiin vuokra-asuntoihin (vapaarahoitteinen, ARA ja takauslaina). Alueen sosiaalisen eheyden kannalta on tässä vaiheessa tärkeää käynnistää alueella myös omistukseen perustuvaa asuntotuotantoa.

Korttelin 22015 tontti 4 on kilpailutettu vuonna 2015, mutta siitä ei jätetty tarjouksia eikä sille siten löytynyt toteuttajaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti (18.5.2015 § 36) yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Tontin 22015-4 autopaikat on sijoitettu korttelin 22016 LPA -alueelle. Kyseiselle LPA -alueelle on suunnitteilla pysäköintitalo, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeen mukaan. Lujatalo Oy:n tulevan asuntokohteen osalta pitää vielä selvittää autopaikkojen tarve, jotta pysäköintitalon lopullinen mitoitus saadaan suunnittelun pohjaksi. Muiden kyseistä pysäköintitonttia käyttävien asuntokohteiden osalta autopaikkojen tarve on jo tiedossa. Lujatalo Oy tulee ostamaan ko. pysäköintilaitoksesta tarvitsemansa määrän autopaikkoja suoraan pysäköintiyhtiöltä, joten kaupungin ei tarvitse rahoittaa autopaikkojen rakentamista.

Lujatalo Oy:n asuntohanke tontille 22015-4 tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kohteen suunnittelu tehdään Lujatalo Oy:n ja 15/30 Research -tutkimustoimiston yhteistyönä kehittämällä Co-creation -konseptilla. Siinä on tavoitteena muuttaa suunnittelu- ja markkinointiprosessi kaksisuuntaiseksi potentiaaliset asukkaat suunnitteluun osallistavaksi yhteiskehittelyksi. Co-creation -konseptin tavoitteena on mm. luoda yhdessä houkuttelevia asuinalueita, nostaa positiivista vaikuttamista, varmistaa täydennysrakentamisen sopiminen olemassa oleville alueille ja parantaa kaupungin sekä alueen imagoa ja brändiä.

Omistusasumisen lisääminen Keimolanmäessä ja yhteiskehittelymallin käyttäminen kohteen suunnittelussa tukevat ja toteuttavat samalla kaupungin strategisia tavoitteita ja tuovat lisäarvoa Keimolanmäen alueen markkinointiin. Keimolanmäen aluemarkkinoinnin edistämiseksi Lujatalo Oy sitoutuu maksamaan 2 €/k-m^2 aluemarkkinointirahastoon, jolla toteutetaan alueen markkinointia ja viestintää. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan, mutta se tullaan perimään aikanaan tonttikaupan yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään varata Lujatalo Oy:lle Co-creation -konseptin mukaista vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Keimolan korttelin 22015 tontti 4, yhteensä 4400 k-m2.

Varausehdot ovat seuraavat:
1) tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
2) varaus on voimassa 30.6.2017 saakka.

———

Lujatalo Oy on suunnitellut tontille 22015/4 toteutettavaksi yhteensä 102 asuntoa käsittävän Co-creation
-konseptin mukaisen vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen. Tontin rakentaminen on suunniteltu alkavan kesällä 2017.

Myytäväksi esitettävä tontti 22015/4 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 400 k-m2.

Tontin 22015/4 yksikköhinnaksi esitetään 361 €/k-m2, joka on alueen käypä hinta. Tällöin tontin kauppahinnaksi tulee 4 400 k-m2 x 361 €/k-m2 = 1 588 400 €.

Myyjällä on oikeus periä tontista 22015/4 lisäkauppahintaa (361 €/k-m2), mikäli tontille 22015/4 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 400 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 22015/4 on myönnetty.

Korttelin 22014 asuntotonttien 2-4 ja **tontin 22015/4** autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 22016 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle luovutetaan tonttia 22015/4 vastaava määräosa 4400/19400 LPA -tontista 22016/1. Määräosan hinta sisältyy asuntotontin 22015/4 kauppahintaan.

Tontilla 22015/4 sijaitsee käytöstä poistunut kaapeli, joka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä. Tontin 22015/4 alueelle on perustettu johtorasiteoikeus tonttien 22015/3 ja 5 hyväksi.

Tontin toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 22015/4 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 22

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myydä Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle Keimolan korttelin 22015 tontti 4 omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 588 400 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Circuit -nimiselle yhtiölle määräosan 4400/19400 Keimolan korttelin 22016 LPA -tontista 1 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.
c) periä Lujatalo Oy:ltä tontin 22015/3 osalta Keimolanmäen aluemarkkinointikorvaus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

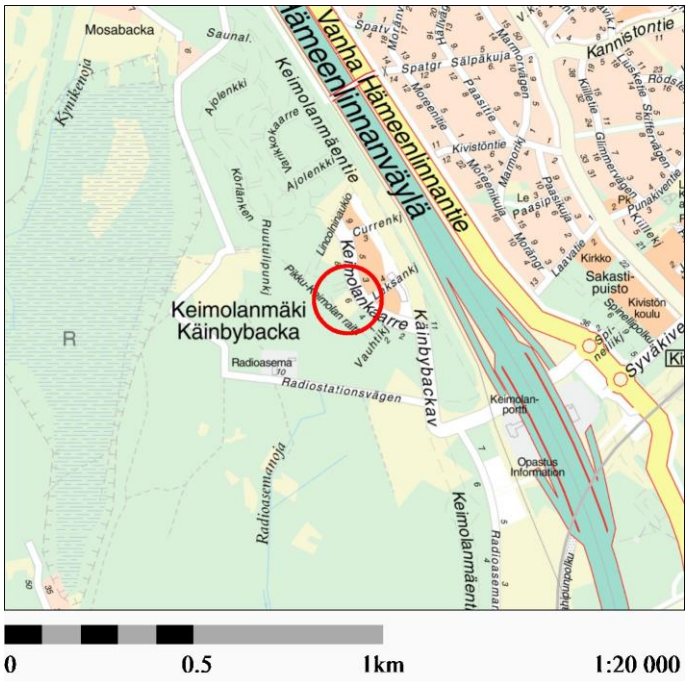
Liitteet:
- Kartta tontista 22015/4 myynti ja tontista 22016/1 luovutus
- Johtokartta tonteista 22015/4 ja 22016/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYYNTI
/Asunto Oy Vantaan Circuit

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kiinteistö: 92-22-15-4

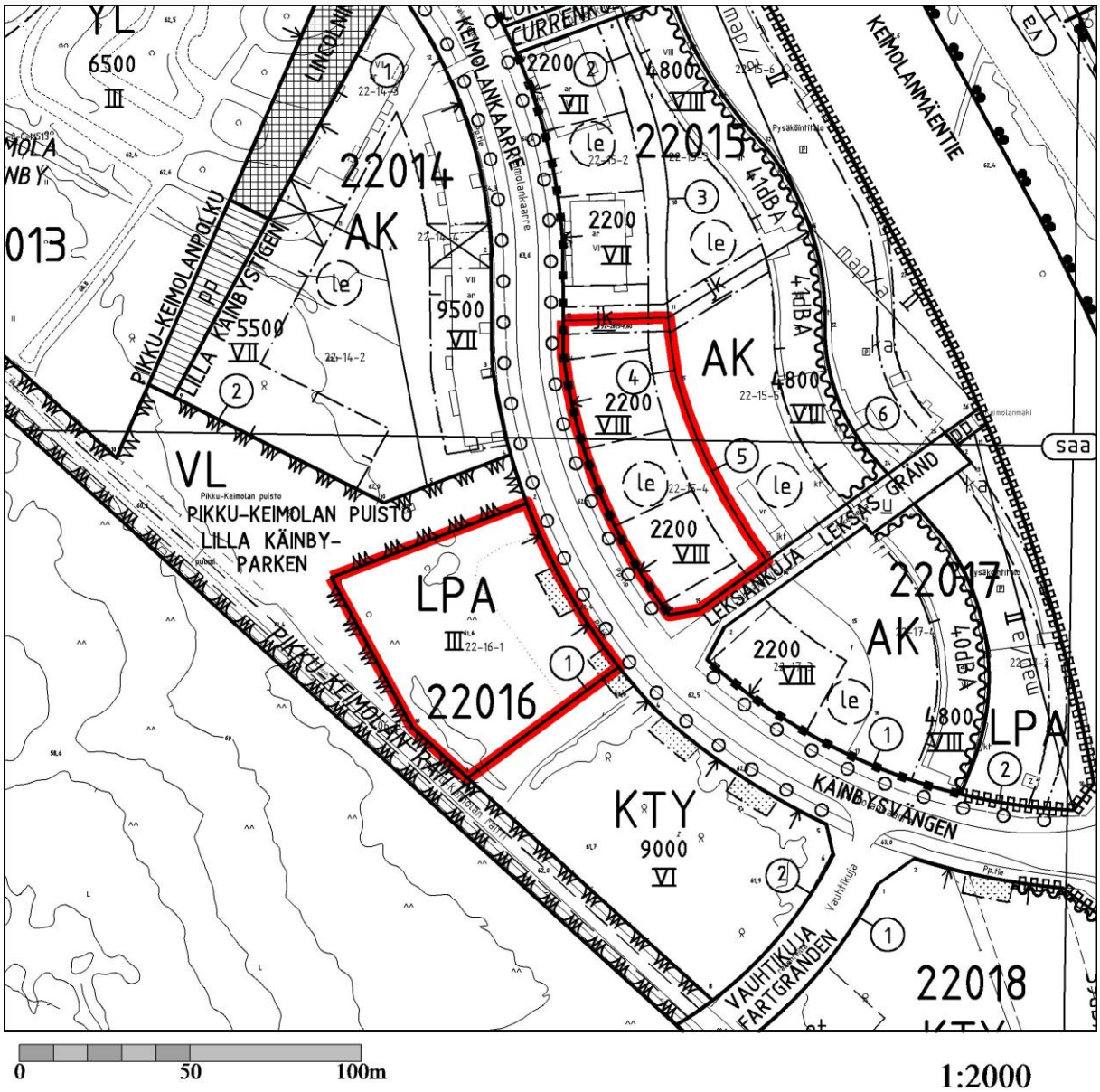
pinta-ala: 2794m2

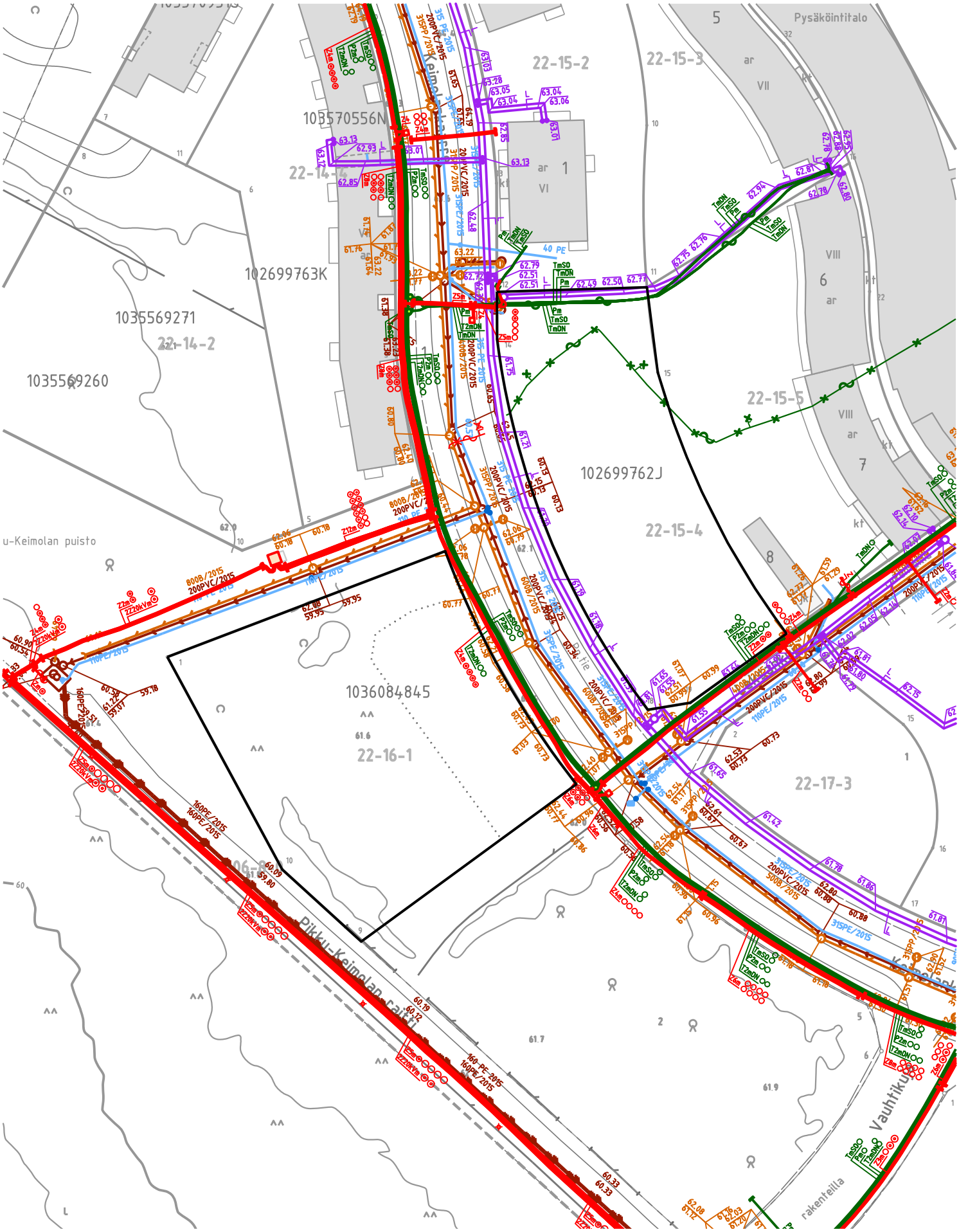
TONTIN LUOVUTUS / LPA-ALUE
MÄÄRÄOSA 4400/19400
/Asunto Oy Vantaan Circuit

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kiinteistö: 92-22-16-1

Pinta-ala: 3709 m2





Vantaan kaupunki copyright Yrityspalveluyksikkö tulosteen laatija 6.4.2017 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 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

23 § Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / KK

VD/9649/10.00.02.02/2016
KK/THe/MH/JL/ET

Yrityspalvelut esittää Myyrmäessä sijaitsevan tontin 15698/1 vuokraamista 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 investori-mallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Sivistystoimi on esittänyt, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Myyrmäkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 31 päätti järjestää tonttiarvonta tontista 15698/1 päiväkotitoimintaa varten. Tontti päätettiin luovuttaa vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille ja tontin vuotuiseksi vuokramaksuksi päätettiin 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin.

Määräaikaan mennessä (16.1.2017 klo 12:00) tonttiarvontaan osallistujiksi ilmoittautui 26 toimijaa. Ilmoittautuneista hylättiin 15 yhtiötä, koska kyseiset toimijat olivat varhaiskasvatuspalveluja tarjoavia yrityksiä, eivätkä täyttäneet tonttihaun kelpoisuusehtoja. Tonttiarvonnassa haettiin varhaiskasvatuspalveluiden investoria, jonka kanssa kaupunki neuvottelee sopivan palveluntuottajan valinnasta. Hylätyt toimijat olivat:

Tenava Holding Oy
Pilke päiväkodit Oy
Junior Daycare Oy
Kaunis Kaniini Oy
Lasten päiväkoti Omppu Oy
Nummenharjun päiväkoti Oy
Päiväkoti Hiirulainen Oy
Päiväkoti Kirsikkapuu Oy
Päiväkoti Nappula Oy
Päiväkoti Sinikello Oy
Päiväkoti Wilhelmiina Oy
Päiväkoti Viljami Oy
Touhula Varhaiskasvatus Oy
Vekara Päiväkodit Etelä-Suomi
Päiväkoti Aarresaari Oy

Hylätyissä toimijoissa huomioitavaa oli myös useiden tytäryhtiöiden ilmoittautuminen arvontaan. Menettely on kyseenalainen muiden toimijoiden kannalta ja jatkossa onkin syytä täsmentää arvontaehtoja, jotta väärinkäytöksiltä vältytään. Arvonta suoritettiin hyväksyttyjen 11 toimijan kesken siten, että toimijat arvottiin seuraavanmukaiseen järjestykseen:

1. Mediset Hoivarakentajat Oy
2. Cor Group Oy
3. Cordis Oy
4. Suomen Hoivatilat Oyj
5. Makeva Oy
6. ENLI Oy
7. Tyvene Oy

8. Rakennusliike Lapti Oy
9. Rakennusliike Lehto Oy
10. WasaGroup Oy
11. Pohjanmaan Kiinteistökehitys Oy

Mikäli toimija kieltäytyy saamastaan tontista tai toimijan kanssa ei päästä sopuun palveluntuottajan valinnasta tai muista tontinluovutusehdoista, tarjotaan tonttia seuraavalla varasijalla olevalle.

Tonttiarvonnan ohjelman 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 toimijalle aiheutuneista kustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 21

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään varata Mediset Hoivarakentajat Oy:lle tontti 15698/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:
- tontti luovutetaan noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja ja
- varaus on voimassa 31.12.2017 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Mediset Hoivarakentajat Oy on hakemassa rakennuslupaa tontille 15698/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 on hyväksynyt asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2017 ja päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää 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. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymistä enimmäishinnoista. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Tontin 15698/1 ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2017 on 421 €/k-m2 x 700 k-m2 = 294 700 €. Tontin vuosivuokra (4 % tontin pääoma-arvosta) on 11 788 euroa.

Kaupungilla on oikeus korottaa tontin 15698/1 vuosivuokraa ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaan, mikäli tontille 15698/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (700 k-m2).
Vuokraajan on mahdollisen korotuksen määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 23

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään

a) vuokrata tontti 15698/1 Mediset Hoivarakentajat Oy:lle tai perustettavalle yhtiölle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten,
b) tontin 15698/1 vuotuiseksi vuokraksi 11 788 euroa ja vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokramaksua ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee,
c) vuokra-ajaksi 30 vuotta ja vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolessa välissä,
d) oikeuttaa kaupunki korottamaan tontin 15698/1 vuosivuokraa ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaan, mikäli tontille 15698/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (700 k-m2),
e) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

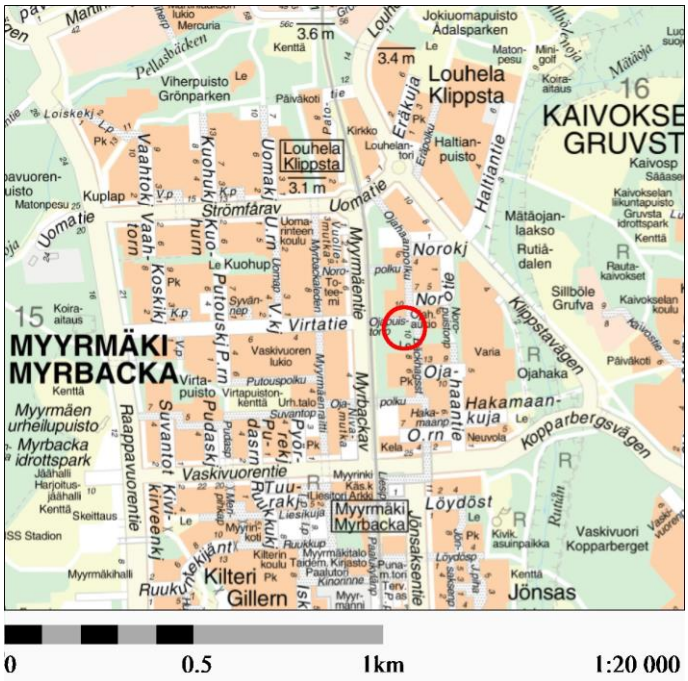
Liite:
- Kartta tontista 15698/1 vuokraus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

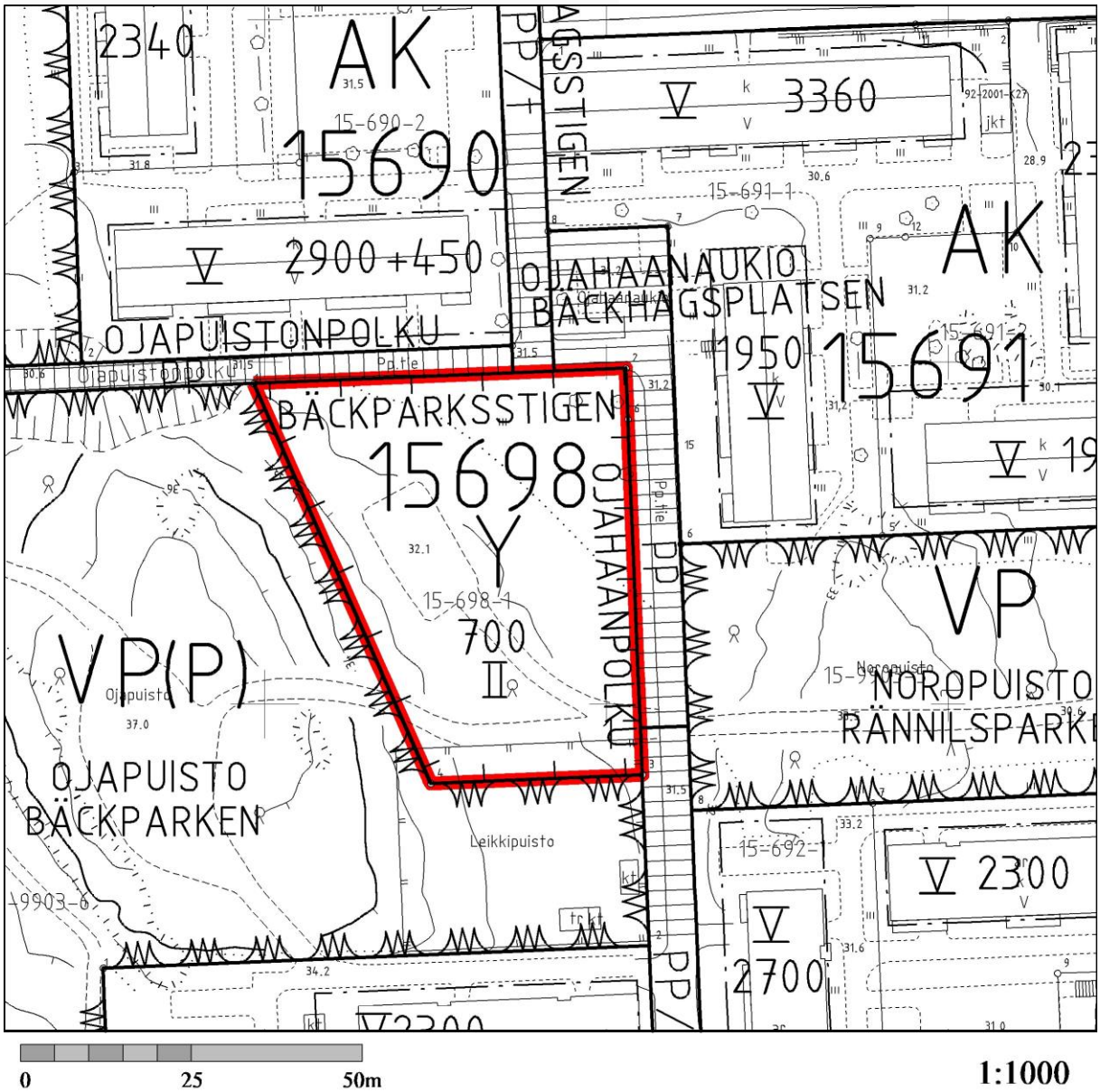


VUOKRAUS

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15698

Tontti: 1
Pinta-ala 2544 m2
Rakennusoikeus 700 k-m2



24 § Maa-alueen vuokraaminen raskaan liikenteen kaasutankkausasemaa varten Tuupakassa / Gasum Oy / KK

VD/3611/10.00.02.04.00/2017
KK/AV-P/TJ/ET

Esitetään vuokrattavaksi Gasum Oy:lle kymmeneksi vuodeksi maa-alue Tuupakasta Vantaan ensimmäisen raskaan liikenteen kaasutankkausaseman toteuttamiseksi.

Yrityspalvelut, kuntatekniikan keskus, kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta ovat neuvotelleet Gasumin kanssa kaasutankkausaseman sijoittamisesta asemakaavan katualueelle Tuupakassa. Vantaan kaupunki on louhinut Tulkintien tulevan linjauksen maapohjan kiinteistön 92-425-4-88 alueelta. Tulkintien toteutusaikataulu on hyvin pitkällä tulevaisuudessa ja alueelle voidaan osoittaa tilapäistoimintoja.

Suunniteltu tankkausasema tulee palvelemaan ennen kaikkea raskasta liikennettä ja siltä myydään sekä nesteytettyä maakaasua (LNG) raskaalle kalustolle että paineistettua kaasua (CNG) henkilö- ja pakettiautoille. Neuvoteltu vuokra-alue on kooltaan n. 2585 m^2 ja sille toteutetaan kaksi tankkauskatosta ja varsinainen tankkausasemarakennus kaasusäiliöineen. Lisäksi mainospylonille katsotaan paikka myöhemmän suunnittelun yhteydessä.

Asemaratkaisu varmistaa osaltaan sen, että Vantaan kaupunki on täyttämässä kaasunjakelun osalta EU:n asettamaa liikenteen vaihtoehtoisten käyttövoimien infrastruktuurin käyttöönottotavoitetta (”jakeluinfradirektiivi” 2014/94/EU).

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on n. 2585 m^2:n suuruinen alue kiinteistöstä 92-425-4-88 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on kymmenen vuotta 1.5.2017 alkaen. Vuokramiehellä on oikeus saada alue uudelleen vuokralle, mikäli kaupunki päättää vuokrata aluetta samaan käyttötarkoitukseen eikä uudelleen vuokraamiseen ole laista tai muusta syystä johtuvaa estettä.
- Mikäli kaupunki tarvitsee aluetta asemakaavan osoittamaan käyttöön, voidaan vuokrasuhde irtisanoa päättymään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista ennen kuin viisi vuotta on kulunut vuokrasuhteen alkamisesta.
- Vuosivuokra on 5 170 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.
- Vuokralainen antaa kaupungille 10 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.
- Vuokralaisen tulee sallia vuokra-alueen läpi kulkeminen, jos kaupunki osoittaa katualuetta muuhunkin tilapäiskäyttöön aseman eteläpuolella. Vuokralainen on tietoinen myös siitä, että viereisen korttelin louhiminen saattaa edellyttää tilapäisiä järjestelyjä vuokra-alueelle.
- Koska viereisen korttelin louhiminen muodostuu kalliimmaksi aseman sijoittumisesta johtuen, sovittiin Gasumin maksavan tästä kaupungille kertakaikkisena korvauksena 40 000 euroa, joka suoritetaan vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.
- Muutoin sopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n 10-kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta enintään 10 vuodeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 24

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Gasum Oy:lle kaasutankkausasemaa varten edellä esitetyn mukaisesti karttaliitteen osoittaman n. 2585 m2:n suuruisen alueen kiinteistöstä 92-425-4-88 kymmeneksi vuodeksi 1.5.2017 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 5 170 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
b) Muutoin vuokrasopimus laaditaan yllä mainituin ehdoin kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.

c) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.7.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokra-alueesta

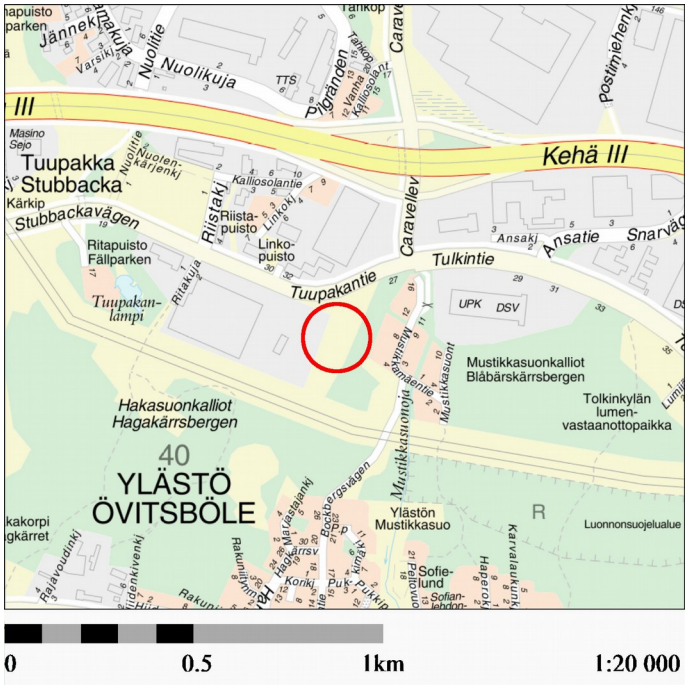
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistöpäällikkö

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



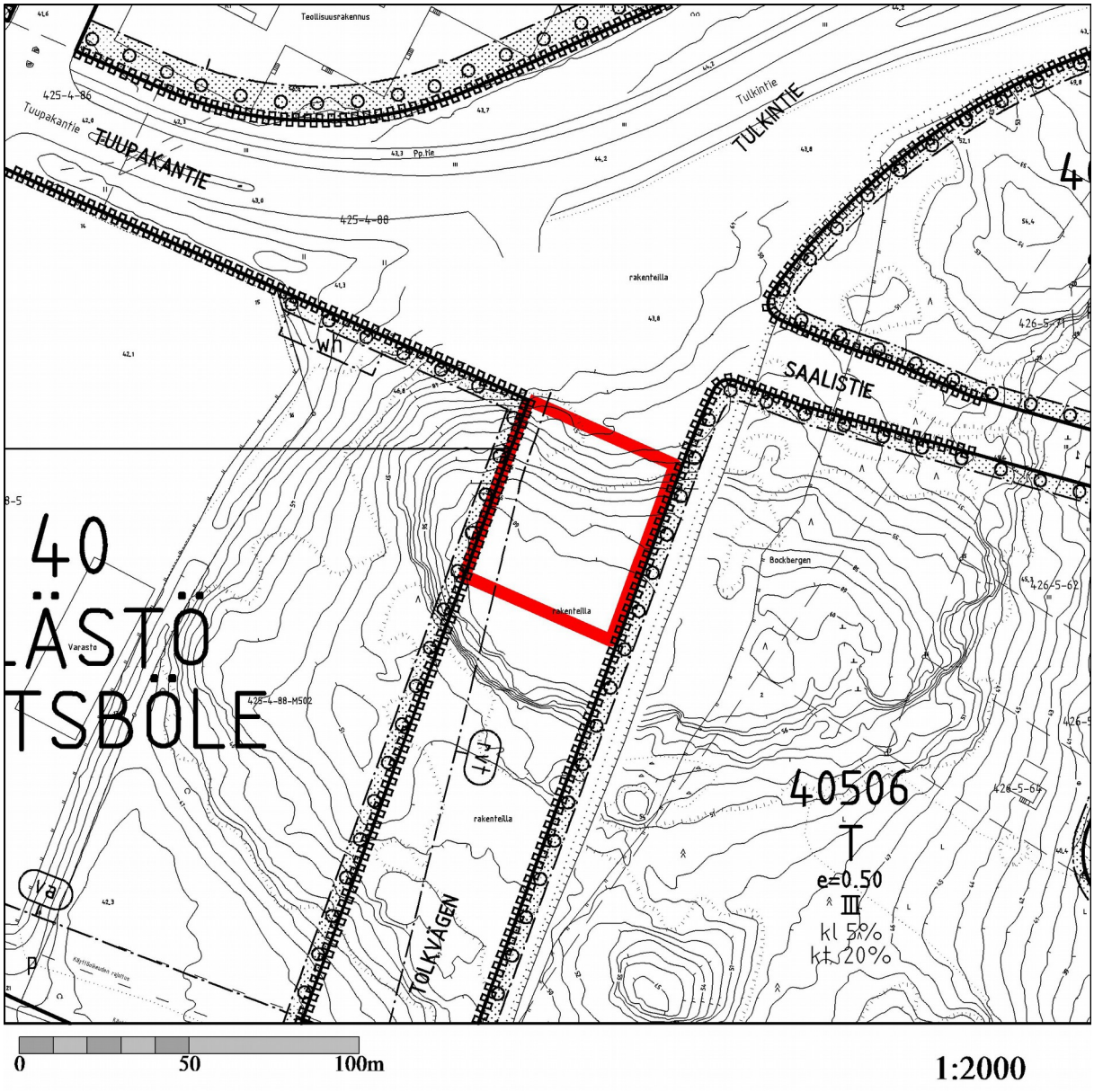
MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
Gasum Oy

Kaupunginosa: **YLÄSTÖ (40)**

Kylä: **VOUTILA (425)**

Kiinteistö: **92-425-4-88**

Pinta-ala: **n. 2585 m²**



25 § **Pakkalan tontteja 51223/2 ja 51227/1 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / FIM Tonttirahasto I Ky / Asunto Oy Vantaan Aivina / YIT Rakennus Oy / KK**

VD/194/10.00.02.00/2016
KK/MH/ET

Pakkalanrinteen pientaloalueen rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Kaupunki on luovuttanut alueelta erillispientalotontteja omatoimiseen rakentamiseen vuodesta 2014 alkaen ja viimeiset tontit pyritään luovuttamaan vuonna 2016. NCC Rakennus Oy on toteuttanut alueen eteläosan kortteliin 51229 yhteensä 10 paritaloasuntoa käsittävän yhtiön ja käynnistää keväällä 2016 viereiseen kortteliin 51228 yhteensä 18 asuntoa. NCC:n omistuksessa on vielä Pitotien eteläpuolella sijaitsevat korttelit 51230 ja 51231, joiden rakentaminen on tarkoitus käynnistää vielä vuoden 2016 aikana. Kortteleihin 51230 ja 51231 toteutetaan yhteensä 24–26 rivitaloasuntoa. YIT Rakennus Oy on toteuttanut alueen pohjoisosaan kaksi asunto-osakeyhtiötä: As Oy Vantaan Torpparin yhteensä 20 rivitaloasuntoa kortteleihin 51217 ja 51220 ja As Oy Vantaan Kraatarin 20 -asuntoisen kohteen kortteliin 51218. Kraatari valmistuu helmikuussa 2016.

YIT Rakennus Oy on halukas jatkamaan alueen rakentamista, mutta sillä ei ole enää omistuksessaan rakentamattomia tontteja. Kaupunki omistaa alueen länsireunassa Pitotien varrella korttelissa 51223 AP-tontin ja LPA -tontin sekä pääosan korttelin 51227 AP-tontista. Muu osa korttelin 51227 AP-tontista on NCC:n omistuksessa. YIT ja NCC ovat tehneet esisopimuksen NCC:n omistaman korttelinosan myynnistä YIT:lle. Pakkalanrinteen pientaloalueen rakentumisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista luovuttaa kaupungin omistamat kortteli 51223 ja osa korttelista 51227 YIT:lle toteutettavaksi. Yhtiö on onnistuneesti toteuttanut alueelle asuntoja ja luonut toimivan konseptin sekä tuntee alueen markkinat. Kortteleihin 51223 ja 51227 voidaan toteuttaa yhteensä noin 30 asuntoa ja rakentamisen on suunniteltu alkavan talvella 2016–2017.

Myytäväksi esitettävän korttelin 51223 AP-tontin 2 rakennusoikeus on 1195 k-m2 ja kaupungin omistaman osan korttelin 51227 AP-tontista 1 rakennusoikeus on 868 k-m2. Korttelin 51223 LPA -tontti 1 palvelee korttelien 51223 ja 51227 asuntoja. Käypä hinta AP-tontille Pakkalan alueella on 516 €/k-m2, joten myytävien tonttien ja tontinosan yhteenlasketuksi hinnaksi tulee 1 064 508 €. LPA -tontin hinta sisältyy asuntotonttien hintaan. YIT on halukas toteuttamaan kohteen ns.hypo -mallilla, 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 YIT:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan edelleen YIT Rakennus Oy:n toimesta perustettavalle asunto-osakeyhtiölle Pakkalan korttelin 51223 tontit 1 ja 2 sekä noin 1447 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92- 423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 064 508 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Päätöksen jälkeen on käynyt myös ilmi, että LPA -tontin 51223/1 vuokraoikeus ei ole kirjaamiskelpoinen, joten ostaja ja toteuttaja ovat esittäneet, että LPA -tontti 51223/1 luovutettaisiin suoraan YIT Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Vantaan Aivinalle. LPA -tontin 51223/1 hinta sisältyy asuntotonttien hintaan, joten luovutus on vastikkeeton. Lautakunnan 18.1.2016 § 23 tekemä päätös tulisi siten kumota ja tehdä uusi myyntipäätös.

Asuntotontin 51223/2 ja määräalan kiinteistöstä 92- 423-8-13 ostajana on edelleen FIM Tonttirahasto I Ky, joka vuokraa asuntotontit YIT Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Vantaan Aivinalle.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (1195 ja 868 k-m2). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 516 €/k-m2. Lisäkauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin kuin mainittu asemakaava sallii rakentamisen kaavassa osoitetun asuntokerrosalan lisäksi. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa kauppakirjan allekirjoittamisesta lähtien siihen asti kun tontille myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytty käyttöönotettaviksi, kuitenkin enintään viisi vuotta. Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamispäätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita.

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 11.4.2016 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään
a) kumota 18.1.2016 § 23 tehty päätös.

b) myydä FIM Tonttirahasto I Ky:lle noin 1447 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) ja Pakkalan korttelin 51223 tontti 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 064 508 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

c) oikeuttaa FIM Tonttirahasto I Ky vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Aivinalle noin 1447 m2:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92- 423-8-13 (osa tulevaa tonttia 51227/1) ja Pakkalan korttelin 51223 tontti 2

d) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Aivinalle Pakkalan korttelin 51223 tontti 1.

e) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Aivinan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tontteja koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunki on myynyt 3.5.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla FIM Tonttirahasto I Ky:lle tontin 51223/2 sekä tonttiin 51227/1 kuuluneen määräalan kiinteistöstä 92-423-8-13. YIT allekirjoitti kauppakirjan em. tonttien toteuttajana, joka otti kauppakirjan allekirjoituksin vastuulleen muun muassa rakentamisvelvoitteen. Asunto Oy Vantaan Aivina on vuokrannut ko. tontit FIM Tonttirahasto I Ky:ltä maanvuokrasopimuksella 3.5.2016.

Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan toteuttaja (YIT Rakennus Oy) on sitoutunut aloittamaan tonteille rakennettavan hankkeen rakentamisen (rakennuksen valutyö

tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentaminen) 1 vuoden kuluessa kiinteistön kaupasta ja rakentamaan rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 80 % tonttien rakennusoikeudesta, 2,5 vuoden kuluessa kaupanteosta. Ensimmäinen rakentamisvelvoiteaika umpeutuu 3.5.2017 ja toinen umpeutuu 3.11.2018.

YIT Rakennus Oy on hakenut 8.3.2017 Pakkalan tonteille 51223/2 ja 51227/1 rakentamisen aloittamiseen sekä rakennusten valmistumiseen (2,5 vuoden rakentamisvelvoiteaikaan) jatkoaikaa. Rakentaminen aloitettaisiin viimeistään 31.12.2017 mennessä ja rakennukset rakennettaisiin 30.6.2019 mennessä.

YIT Rakennus Oy on suunnitellut hankkeet ja saanut rakennusluvat. Suunnittelun aikana on käynyt ilmi, että tonttien maaperä on ennakoitua pehmeämpää ja tontit tulee stabiloida ennen perustustöiden aloittamista. Stabilointia ei ole ollut mahdollista aloittaa ennen talventuloa, vaan se päästään suorittamaan vasta roudan sulettua keväällä 2017. Stabiloinnin jälkeen maaperän tulee asettua muutamasta viikosta pariin kuukauteen ennen kuin tonteille voidaan aloittaa perustustyöt. Näin ollen YIT ei käytännössä pysty aloittamaan perustustöitä kauppakirjan määräaikaan 3.5.2017 mennessä. Rakennusten valmistuminen on riippuvainen rakentamisen aloittamisesta.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tontteja koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 31.12.2017 saakka ja samalla myöntää jatkoaikaa rakennusten valmistumiselle 30.6.2019 saakka.

Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa näiltä ajoilta.

Jos YIT Rakennus Oy ei ole aloittanut rakentamista 31.12.2017 mennessä kaupunki perii kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti sopimussakon. Jos YIT Rakennus Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 30.6.2019 mennessä, kaupunki perii kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti sopimussakon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 25

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein YIT Rakennus Oy:lle tonttien 51223/2 ja 51227/1 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 31.12.2017 saakka.
b) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein YIT Rakennus Oy:lle tonttien 51223/2 ja 51227/1 rakennusten valmistumiselle jatkoaikaa 30.6.2019 saakka.
c) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen ja rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
d) periä YIT Rakennus Oy:ltä sopimussakkoa kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti, jos YIT Rakennus Oy ei ole aloittanut rakentamista 31.12.2017 mennessä.
e) periä YIT Rakennus Oy:ltä sopimussakkoa kauppakirjan 5. kohdan mukaisesti, jos YIT Rakennus Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 30.6.2019 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

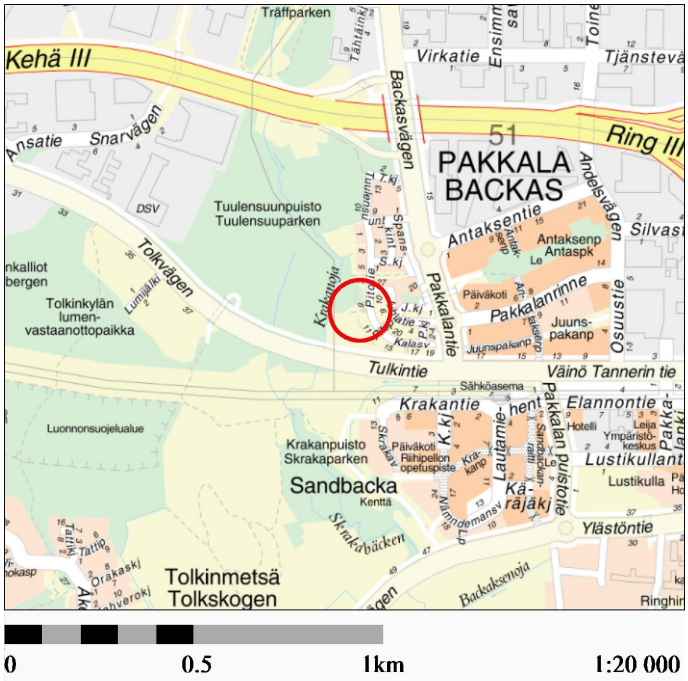
Liite:
- Kartta tonteista 51227/1, 51223/1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 839 23355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



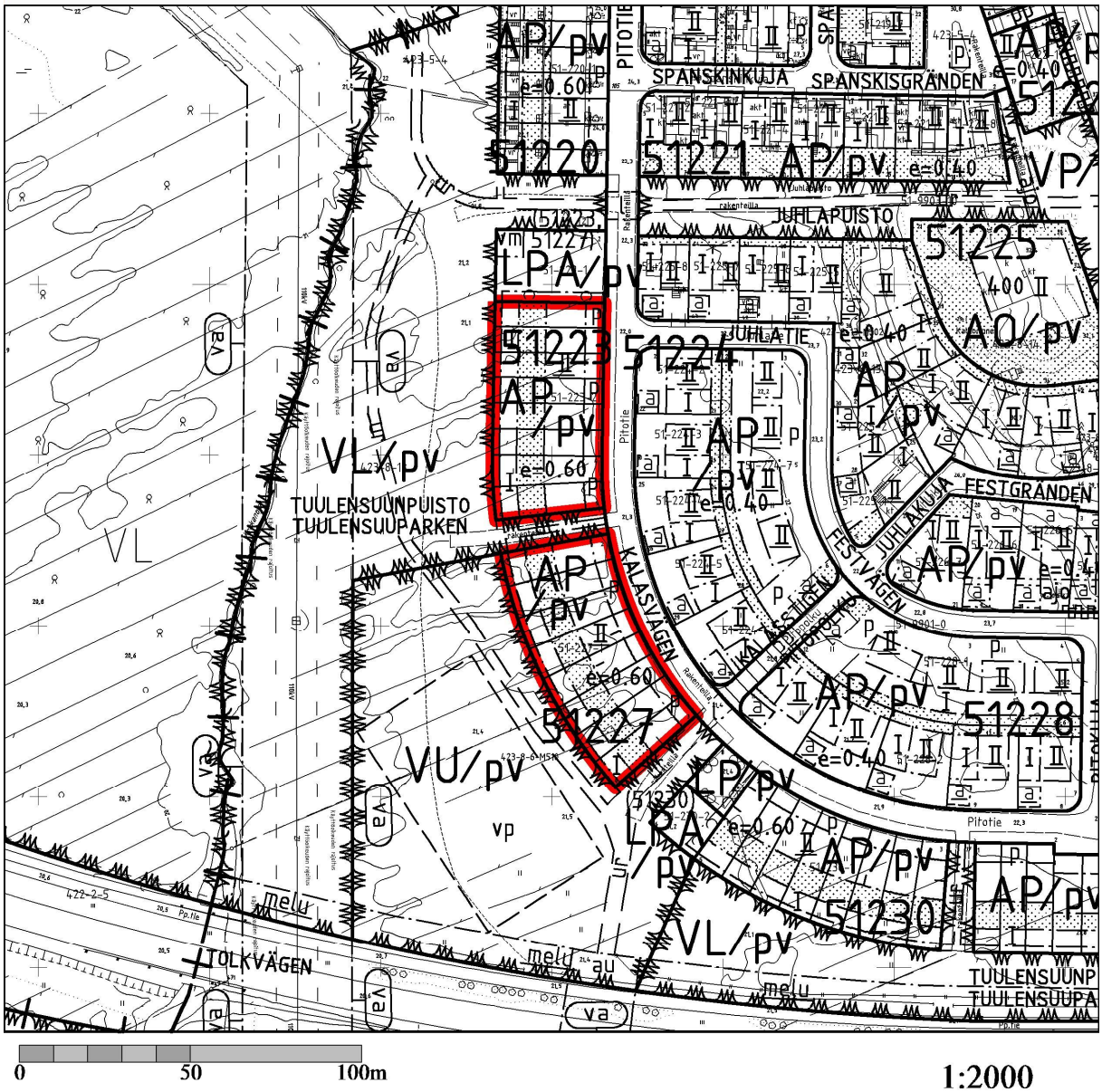
Rakentamisvelvoitteen jatkaminen /
Asunto Oy Vantaan Aivina
c/o YIT Rakennus Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kortteli: 51223
Tontti: 2
Pinta-ala 1992 m^2
Rakennusoikeus 1195 k-m^2

Kortteli: 51227
Tontti: 1
Pinta-ala 2166 m^2
Rakennusoikeus 1300 k-m^2



26 § Kivistön tonttia 23056/14 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen / Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot / KK

VD/2866/10.00.02.00/2017
KK/THe/MH/JL/ET

Esitetään Kivistössä tontin 23056/14 rakentamisvelvoitteen jatkamista siten, että rakennukset tulee olla valmiita viimeistään 31.3.2019.

Kaupunki on myynyt 1.7.2013 tontit 23056/12 ja 23056/13 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnoille valtion tukemaa kehitysvammaisten hoiva-asuntoina sekä valtion tukemaa vuokra-asuntoina toteutettavaksi. Tontit on myöhemmin lohkottu yhdeksi tontiksi 23056/14. Tonttien kauppakirjaan on kirjattu rakentamisvelvoite-ehto, jonka mukaan ostaja on sitoutunut rakentamaan 2,5 vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta tonteille rakennukset, joiden kerrosala on 80 % tonttien rakennusoikeudesta. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko on kauppahinnan viisinkertainen määrä eli 3 404 190 euroa.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on rakentanut tontille kehitysvammaisten hoiva-asunnon, jonka kerrosala on 948 k-m^2, joka on noin 44 % tontin rakennusoikeudesta. Tontille ei ole rakennettu valtion tukemia vuokra-asuntoja alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Rakentamisvelvoitteen mukainen määräaika on umpeutunut 1.1.2016.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiön edustajan mukaan tontin vuokra-asuntojen rakentamiseksi järjestettiin urakkakilpailu, mutta rakentamisen kustannustaso ylitti ARA:n vaatimukset. Tämän jälkeen kohde suunniteltiin uudelleen tehostamalla tilojen käyttöä ja muuttamalla rakennusmassoja. Muutokseen haettiin poikkeuslupaa, josta valitettiin hallinto-oikeuteen. Oikeus kumosi valituksen, mutta aikaa oikeuden käsittelyyn kului yli vuosi. Tässä ajassa rakennuskustannukset olivat nousseet ja poikkeusluvan mukaisen suunnitelman kustannustaso oli ARA
-tuotantoon edelleen liian korkea. Rakentamattoman tontinosan rakentamista vaikeuttaa tontin halkova putkirasite. Tämä on kuitenkin ollut tiedossa tontin ostohetkellä.

Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot on nyt tehnyt kolmannen suunnitelman tontin rakentamisesta, jolle ovat hakemassa rakennuslupaa. Tästä johtuen rakentamisvelvoitteen täyttämiselle on pyydetty 2 vuotta lisäaikaa.

Em. syistä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää jatkoaikaa rakennusten valmistumiselle 30.6.2019 saakka. Tässä tapauksessa kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto tulee korjata koskemaan pidennettyä määräaikaa. Kauppakirjan korjaus on tehtävä määrämuotoisena kaupanvahvistajan vahvistamana. Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä päätettäessä on huomioitava, että tonttia koskeva vallintarajoitus, jolla rakennuspaikan edelleen myynti rakentamattomana kielletään, on voimassa ainoastaan viisi vuotta. Rakentamisvelvoitteen sopimussakko katsotaan tässä tapauksessa olemaan kuitenkin riittävä turvaamaan kaupungin edun ja tontin tarkoituksenmukaisen käytön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 26

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) myöntää Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot -yhtiölle tontin 23056/14 rakennusvelvoitteen täyttämiselle jatkoaikaa 30.6.2019 saakka, sillä ehdolla että Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot allekirjoittaa 30.6.2017 mennessä kauppakirjan korjauksen, jolla 1.7.2013 allekirjoitetun kauppakirjan sopimussakkoa koskeva ehto korjataan koskemaan myös nyt päätettyä pidennettyä määräaikaa.
b) periä Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnolta sopimussakkoa, jos Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 30.6.2019 mennessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta tontista 23056/14

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

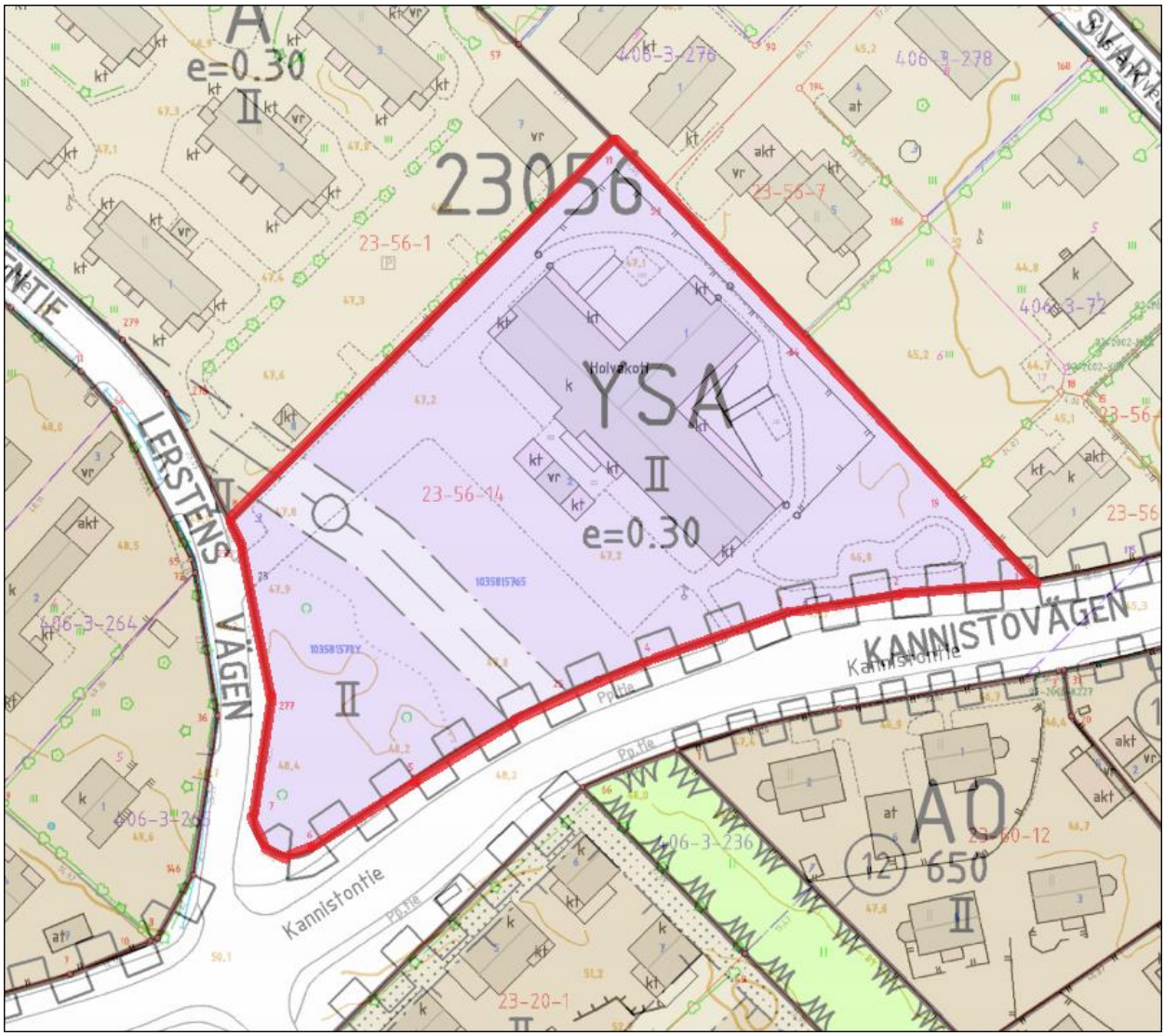
Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 09 839 20219, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

Kaupunginosa: Kivistö (23)

Kortteli: 23056

Tontti: 14
Pinta-ala 7139 m^2
Rakennusoikeus 2142 k-m^2



27 § Allekirjoitettu vuokrasopimus / Gasum Oy / KK

VD/10808/10.00.02.04.00/2016
KK/ET

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.12.2016 § 18 vuokrata maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Gasum Oy:lle kaasutankkausasemaa varten n. 682 m2:n suuruisen alueen tontista 92-26-115-1 kymmeneksi vuodeksi 1.1.2017 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 4 000 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Edellä mainitun päätöksen jälkeen Gasum on ilmoittanut, että kyseisen maa-alueen perustamisolosuhteet ovat odotettua huonommat ja maanrakennuskustannukset tulevat kohoamaan huomattavasti. Odotettua suuremman investoinnin vuoksi Gasum ehdotti vuokrasopimukseen lauseketta mahdollisesta optiosta saada alue uudelleen vuokralle vuokrasopimuksen päätyttyä.

Optiolauseke on katsottu tarkoituksenmukaiseksi lisätä sopimukseen. Lausekkeen mukaan vuokramiehellä on oikeus saada alue uudelleen vuokralle, mikäli kaupunki päättää vuokrata aluetta samaan käyttötarkoitukseen eikä uudelleen vuokraamiseen ole laista tai muusta syystä johtuvaa estettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 27

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi allekirjoitettu vuokrasopimus ja hyväksyä suoritettu toimenpide.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Allekirjoitettu vuokrasopimus

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki, puh. 09 83923816 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VA 10800/2016

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 19.12.2016 § 18.

Vuokranantaja: **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Vuokramies: **Gasum Oy** (Y: 0969819-3)
PL 21, 02151 ESPOO
(jäljempänä Vuokramies).

Vuokrauksen kohde

Noin 682 m^2:n suuruinen alue tontista 92-26-115-1. Alue on osoitettu oheisessa karttaliitteessä.

(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan kaasutankkausasemaa varten.

1. Vuokra-aika ja irtisanominen

1.1 Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.1.2017.

Vuokramiehellä on oikeus irtisanoa tämä sopimus kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli tämän sopimuksen tarkoituksen toteuttaminen ja liiketoiminen harjoittaminen syystä tai toisesta estyy Vuokramiehestä riippumattomasta syystä. Edellä mainitun lisäksi Vuokramiehellä on oikeus halutessaan irtisanoa tämä sopimus ilman irtisanomisperustetta päättymään kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla.

1.2 Vuokramiehellä on vuokra-ajan päätyttyä etuoikeus saada alue uudelleen vuokralle, mikäli kaupunki päättää vuokrata aluetta samaan käyttötarkoitukseen eikä uudelleen vuokraamiseen ole laista tai muusta syystä johtuvaa estettä. Vuokramiehen on ilmoitettava kaupungille siitä, että se haluaa käyttää oikeuttaan, vähintään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 4.000 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2018 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta yhdessä erässä etukäteen Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu. Ensimmäinen vuokramaksu suoritetaan kaupungin toimittamalla laskulla.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

4.2 Osapuolet toteavat, että alueelle on myönnetty 20.1.2017 poikkeamispäätös (lupatunnus 26-2-17-POP) hankkeen toteuttamiseksi. Päätös on lainvoimainen.

4.3 Vuokramies saa rakentaa alueelle kaasutankkausaseman tarvittavine laitteineen maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka

5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

6.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.

6.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

6.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

6.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

6.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

6.6 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

6.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

7.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois kaikki Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen. Sama koskee Vuokra-alueella olevaa irtaimistoa. Vuokra-alue on tasoitettava ja puhdistettava vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

8.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-

alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.5 Vuokramies on asettanut kaupungille 10.000 euron suuruisen vakuuden vuokran maksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun erääntyneet vuokrat on maksettu, Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1–8.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksella.

8.6 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla 8.päivänä maaliskuuta 2017

VANTAAN KAUPUNKI

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö, valtakirjalla

GASUM OY

Jussi Vainikka
liiketoiminnan kehityspäällikkö, valtakirjalla

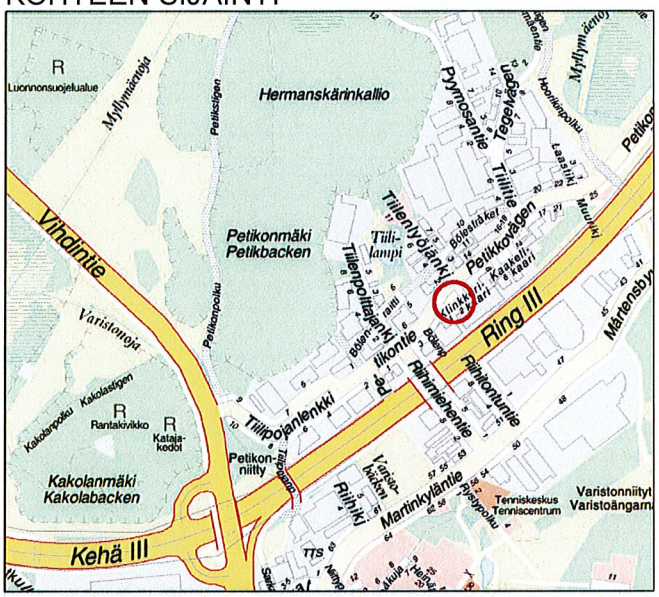
VALTAKIRJA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta edellä olevan vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa määräalan tontista 92-26-115-1.

Vantaalla 7. päivänä maaliskuuta 2017

Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

KOHTEEN SIJAINTI



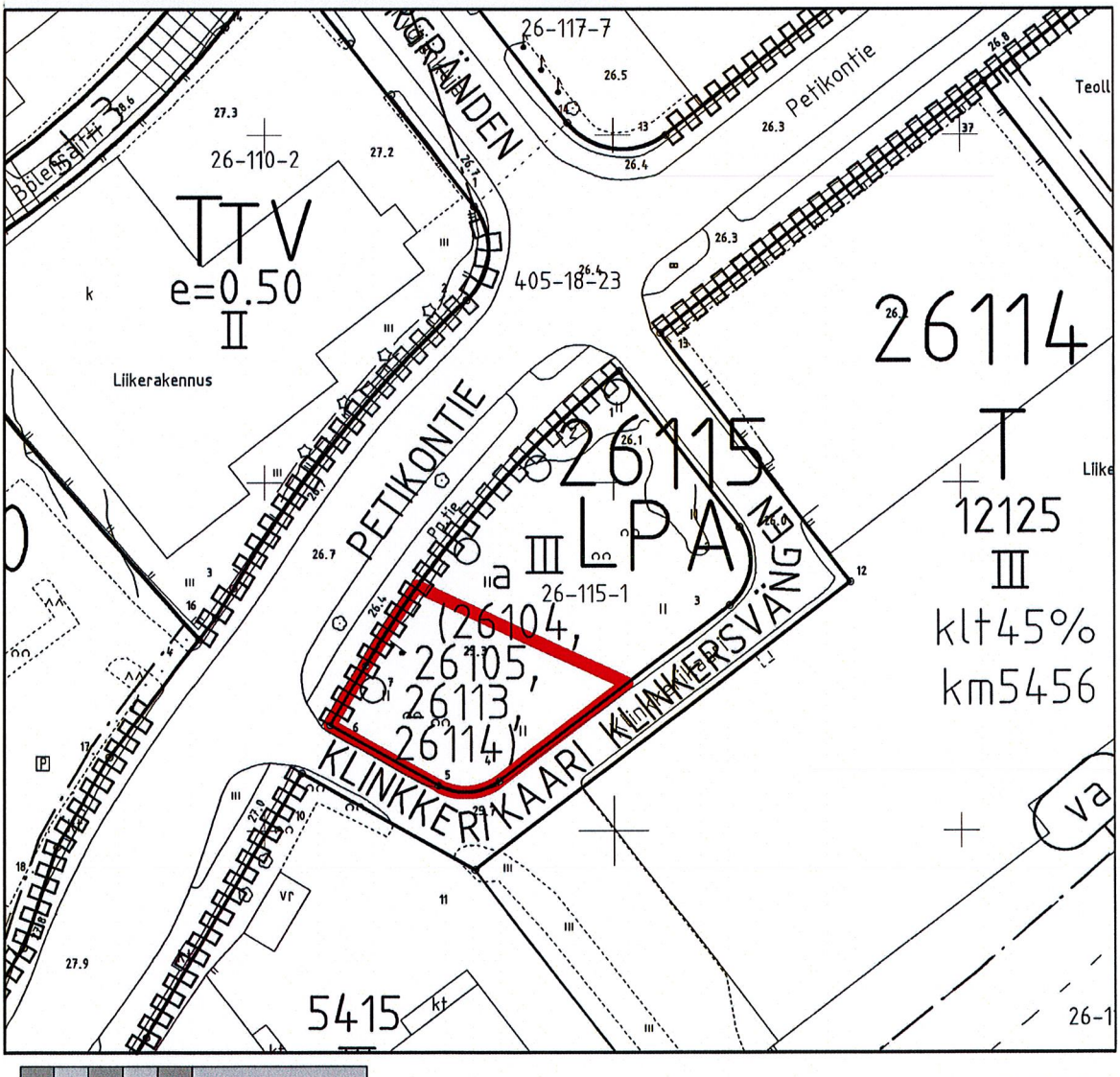
0 0.5 1km 1:20 000

MAA-ALUEEN VUOKRAUS / GASUM OY

YPA/TJ

Kaupunginosa: PETIKKO (26)

n. 682 m^2:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä 92-26-115-1



0 25 50m 1:1000

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 2017, 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