

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.10.2017

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 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / HP	10
- : Loppuraportti	16
- : Loppuraportin liitteet	40
- : Kartat	45
7 § Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / HP	52
- : 014300 / Suunnitteluperiaatteet	57
- : 014300 / Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys	59
8 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus / TLA	131
- : Muistutukset ja vastineet 2.10.2017 / 100400	135
- : Linnaisten metsän luontoarvot / Vantaan kaupungin ympäristökeskus 26.5.2017 / Liite 2.10.2017	192
- : Kaavaselostus 2.10.2017 / Asemakaava 100400, 10 Linnainen	200
- : Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / 100400	242
9 § Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10 - 12 / TLA	249
- : Asemakaavamuutoksen selostus 2.10.2017 / Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69.Helsingin pitäjän kirkonkylä, Kuriiritie 10 - 12	253
- : Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69.Helsingin pitäjän kirkonkylä, Kuriiritie 10 - 12	279
10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako, 92 Ojanko / Ojangan erityisalueet / TLA	287
- : Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 920300 ja tonttijako, 92. Ojanko / Ojangan erityisalueet	291
- Asemakaavaselostus 2.10.2017/II / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 920300 ja tonttijako, 92. Ojanko / Ojangan erityisalueet	303
11 § Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen jatkaminen / TLA	344
- : Karttaliite / Rakennuskiellot, voimassaoleva tilanne 2.10.2017	347
- : Karttaliite / Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen jatkaminen	348
12 § YK0038 / Vantaan viherrakenneselvitys / TLA	349
- : YK0038 Vantaan viherrakenneselvitys	350
13 § Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus 33-61-17-PSR / Tapolantie 36 / TLA	429
- : Asemapiirros / Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus 33-61-17-PSR / Tapolantie 36	432
- : Sijaintikartta / Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus 33-61-17-PSR / Tapolantie 36	433

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.10.2017

- : Yleiskaavaote / Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus 33-61-17-PSR / Tapolantie 36	434
14 § Tarjouskilpailun järjestäminen Kivistöstä asuinkerrostalontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK	435
- : Kartta tontista 23150/2	437
15 § Yhtiömuotoisten pientalotonttien tontinluovutuskilpailun tonttien varaamiset kilpailun voittajille / AK	438
- : Liitekartta - tonttivaraus / 12_10_15	442
- : Liitekartta - tonttivaraus / 12_319_3	443
- : Liitekartta - tonttivaraus / 12_320_3	444
- : Liitekartta - tonttivaraus / 12_320_4	445
- : Liitekartta - tonttivaraus / 13_29_10	446
- : Liitekartta - tonttivaraus / 17_590_4	447
- : Liitekartta - tonttivaraus / 23_41	448
- : Liitekartta - tonttivaraus / 40_442_7	449
- : Liitekartta - tonttivaraus / 40_444_1	450
- : Liitekartta - tonttivaraus / 51_224_7	451
- : Liitekartta - tonttivaraus / 86_167_6	452
- : Liitekartta - tonttivaraus / 86_168_2	453
- : Liitekartta - tonttivaraus / 86_168_7	454
- : Liitekartta - tonttivaraus / 95_167_4	455
16 § Neuvottelumenettelyn järjestäminen turvakodin toteuttamisesta Asolan tontille 72119/1 / AK	456
- : Kartta tontista 72119/1	458
17 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ratsastustoimintaa varten Kiilassa / Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy / AK	459
- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	461
- : Vuokrasopimusluonnos	462
18 § Maa-alueen vuokraaminen Vantaan kaupungille puhtaiden ylijäämämaiden sijoituspaikaksi Kulomäessä / Tuusulan kunta / AK	467
- : Maanvuokrasopimusluonnos	469
- : Liitekartta vuokrattavasta alueesta	472
- : Purettava sopimus Kulomäen täyttömäen yhteiskäytöstä 24.11.2004	473
19 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vallinajassa / Telia Finland Oyj / AK	476
- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	478
20 § Maa-alueen vuokraamisen jatkaminen kioskin pitämistä varten Rekolassa / yksityishenkilö / AK	479
- : Maanvuokrasopimusluonnos	481
- : Liitekartta vuokrattavasta alueesta	486
21 § Sopimussakon periminen Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta / AK	487
- : Betoni Center Oy_asemapiirros	490

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.10.2017

- : Kauppakirja_Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa	491
- : Betoni Center Oy_vuokrasopimus 1	497
- : Betoni Center Oy_vuokrasopimus 2	501
22 § Hakemus tontin 20035/11 rakentamisvelvoitteen määrääjän jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / AK	502
23 § Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttaminen / AK	504
- : Voimassa oleva kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2016	507
- : Vantaan kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2018	509
24 § Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen / AK	512
- : Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2016	515
- : Vantaan kaupungin maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2018	516
25 § Rakennusvalvontamittaustaksan muuttaminen / AK	518
- : Voimassa oleva rakennusvalvontamittaustaksa 1.1.2016	520
- : Vantaan kaupungin rakennusvalvontamittaustaksa 1.1.2018	521
26 § Kaupunkimittauksen veloitushinnaston muuttaminen / AK	522
- : Vantaan kaupunkimittauksen veloitushinnasto 1.1.2018	524
- : Voimassa oleva veloitushinnasto	525
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	526
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	528
Muutoksenhakuohje 3. Hankintoaikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	530
Muutoksenhakuohje 4. Hankintoaikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	532
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	536
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	537
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa	539



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 2.10.2017 klo 17.00 – 19.45

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	-	Uskola Nina	x
Eklund Tarja	x	Puurtinen Taru	
Eskolin Jori	x	Heiskanen Janne	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Kärkkäinen Hannu	x	Forsberg Magnus	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen Sveta	x	Korpela Eeva-Liisa	
Valtanen Hanna	x	Vihma Anu	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	x	Laitala Jere	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti		17.00 – 17.45	
Honkanen Jorma, ympäristösuunnittelija		17.00 – 17.45	
Varpanen Lea, kehittämissuunnittelija		17.00 – 18.30	
Mäkynen Anne, maisema-arkkitehti		17.00 – 18.40	
Junttila Kimmo, kaupungingeodeetti		17.00 – 18.50	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		17.00 – 18.40	
Erja Tarvonen, lautakunnan sihteerin, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Maarit Raja-Aho

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 5.10.2017 klo 11.00 mennessä

Minna Räsänen

Antti Lind

Pykälät 11, 13 ja 16, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 6.10.2017 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Minna Räsänen (varalla Otso Kivimäki ja Maija Vanhanen) ja Antti Lind (varalla Paula Lehmuskallio ja Jori Eskolin).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 5.10.2017 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Minna Räsänen ja Antti Lind,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 5.10.2017 klo 11.00 mennessä.



Toimialan kolmen lautakunnan (tekninen lautakunta, ympäristölautakunta ja kaupunkisuunnittelulautakunta) yhteinen koulutustilaisuus pidettiin Tampereella 14. – 15.9.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenistä koulutukseen osallistuivat seuraavat henkilöt: puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho, jäsenet: Tarja Eklund (14.9), Otso Kivimäki (14.9), Paula Lehmuskallio (14.9), Hannu Kärkkäinen, Antti Lind, Vesa Pajula, Minna Räsänen, Sveta Silvennoinen, Hanna Valtanen, Maija Vanhanen, Stefan Åstrand, Niilo Kärki, Chau Nguyen sekä kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira (14.9).

Lautakunnan jäsenille ja heidän varajäsenilleen tullaan lähettämään lähi aikoina kysely koskien mm. kauden alun koulutustilaisuuksia ja lautakuntatyöskentelyä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 8 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus / aluearkkitehti Timo Kallaluoto ja ympäristösuunnittelija Jarmo Honkanen

§ 11 / Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen jatkaminen / kehittämispäällikkö Lea Varpanen

§ 12 / YK0038 / Vantaan viherrakenneselvitys / maisema-arkkitehti Anne Mäkynen

§:t 23 – 26 / Kaupunkimittauksen taksat / kaupungingeodeetti Kimmo Junttila

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
2263	Tikkurila/61220 ja Veturi puisto	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
2328	Vantaanlaakso/18060 tontti 13	10.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/130761_kaupsu_002328_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
920300	Ojanko/ Ojangan erityisalueet	12.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131658_kaupsu_920300_oas_12042017.pdf
930400	Vaarala/Vaaralan teollisuusalue 2	12.4.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131647_kaupsu_930400_920300_oas_12042017.pdf
2331	Koivuhaka/68005 tontti 32	22.5.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132457_kaupsu_002331_oas.pdf
2344	Tammisto/50001 tontti 13	22.5.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132447_kaupsu_002344_oas_22052017.pdf
2342	Tikkurila/ 61202 tontti 2 ja 61202 tontti 3	7.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132735_kaupsu_002342_oas.pdf
2311	Kuninkaala, Hakunila / Valtatie 4:n Hakunilan kohdan vaihtopysäkit	8.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132803_kaupsu_002311_oas.pdf
2347	Tikkurila/61111 tontit 7, 8, 9	9.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132791_kaupsu_002347_oas_09062017.pdf
2350	Martinlaakso/17105 tontti 3	15.6.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132883_kaupsu_002350_oas.pdf
2353	Kivistö/23190 tontit 1 ja 2	1.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133326_kaupsu_002353_oas.pdf
2348	Petikko/26115 tontti 1	10.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133650_kaupsu_002348_oas.pdf
14600	Vantaankoski/Vantaankosken kaavarunko	18.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133908_Ilmoitus_MRL62_.pdf
2351	Kivistö/23183 -- LPA-alue	30.8.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/133951_kaupsu_002351_oas.pdf
2305	Myrämäki/15661 tontti 6	5.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134503_kaupsu_002305_oas_050917.pdf
2358	Hämevaara/Viikatepuisto	21.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134654_kaupsu_002358_oas.pdf
2359	Hämevaara/Vipupuisto	21.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134695_kaupsu_002359_oas.pdf
2360	Hämevaara/Koivuvaaranpuisto	21.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134664_kaupsu_002360_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 27



5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 45 Pienten kerrostaloasuntojen arviointiryhmä
- § 66 Asiantuntijoiden nimeäminen kaupunkikuvaneuvottelukuntaan toimikaudeksi 2017 – 2019

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

- § 7 Aluearkkitehdin viran (vakanssi 500549) täyttäminen / Anna-Riitta Kujala

Rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki

- § 10 Rakennusvalvontataksan 2 § kohta i) mukainen hyvitys rakennuslupamaksusta / Minh Van ja Kalle Kinnunen

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 12 Maanomistajan lupa maatäyttöjen tekemiseen kaupungin kiinteistöille 92-425-3-65 ja 92-425-4-95 Viinikkalassa / Posti Kiinteistöt Oy
- § 13 Määräalan (tontinosan) vastikkeeton luovutus Tikkurilassa / Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 19 Maanvaihto asemakaavan toteuttamiseksi Jokivarressa / Vantaan kaupunki ja Tuija Sinkkonen
- § 20 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien tontteja 92-23-125-5, 92-23-163-5, 92-23-163-7 ja 92-23-163-8 Kivistössä

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 28 Maa-alueen vuokraaminen maansiirtoautoille ja koneille Kiilassa / Neliöx Oy
- § 29 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen telelaitesuojalle Päiväkummussa / Telia Finland Oy
- § 30 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5453 Keimolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 26 Sopimuksen hyväksyminen maanomistajan luvasta, jolla annetaan Helsingin kaupunginmuseolle lupa edelleen sopia Kasaberget -nimisen pronssikautisen hautaröykkiön hoidosta

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 34 Pientalotonttien pohjahintojen vahvistaminen vuoden 2017 syksyn tarjouskilpailussa olevien tonttien osalta
- § 35 Vuokratontin 92-71-209-6 omaksi lunastaminen / Maarit ja Jorma Ranta
- § 36 Pientalotontin 92-11-41-1 myyminen Hämevaarasta / jatkuva myynti vuonna 2017



Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander

§ 18 Asukasvalinnan hyväksyminen / Kojamo Oyj, Karhunkierros 1

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 31 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen maa-aineksen ja vaihtolavojen varastointiin Petikossa / Jarno Sundström

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 27 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien Kivistössä korttelin 23175 tontteja 2 – 9

§ 28 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien kortteleita 94205 ja 94207 Hakunilassa

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 37 Pientalotontin 92-20-35-17 myyminen Askistosta / jatkuma myynti vuonna 2017

§ 38 Pientalotontin 92-14-221-4 myyminen Varistosta / jatkuva myynti vuonna 2017

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



VD/7705/10.00.02.00/2016

HP/GK/ET

Vantaan kaupunki järjestää Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tavoitteena on yhdistää asuntojen laatu ja hinta. Alueelta on purettu vanhat koulurakennukset. Alue on kaupungin omistuksessa ja alueen kokonaisrakennusoikeus on 27600 k-m².

Kilpailun tavoitteena on suunnitella ja tuottaa laadukkaita kustannustasoltaan kohtuullisia vapaarahoitteisia asuntoja ja vuokra-asuntoja. Kilpailussa on lisäksi otettava huomioon asemakaavan vaatimukset vaihtelevasta kaupunkikuvasta, kestävästä kehitystä ja taiteesta osana suunnittelua. Asuntojen lisäksi on suunniteltava laadukkaat yhteis- ja ulkotilat. Kaiken kaikkiaan tavoitteena on edistää edullista laatua asumisessa.

Kilpailu on myös Vantaan kaupungin normien kehittämiskohde. Keinoja ovat hyvän suunnittelun ja tehokkaan tilankäytön edistäminen koskien asuntojen, yhteis- ja varastotilojen ratkaisutapoja sekä kohteiden toteuttamista ilman väestösuojia. Väestösuojan rakentamisvelvollisuuden luopumisesta vastaa kaupunki hakemalla asiaan lykkäystä tai poikkeusta kilpailualueelle.

Kilpailualue sijaitsee Kivistön aseman pohjoispuolella lyhyen kävelyetäisyyden päästä asemasta. Kilpailualue koskee asemakaavan itäosaa, jonka kaupunki omistaa kokonaan. Alueella olevat vanhat huonokuntoiset Kivistön koulun rakennukset kaupungin on tarkoitus purkaa talvella 2016-2017. Koulun toiminta on siirtynyt Aurinkokiveen elokuussa 2016.

Kilpailu koskee kortteleita 23184-23186. Kahden asuntokorttelin tonteista muodostetaan kolme erillistä suunnittelu- ja toteutuskohdetta. Kohteessa 1 on rakennusoikeutta 9000 k-m², kohteessa 2 on 7400 k-m² ja kohteessa 3 on 11200 k-m². Kohde 1 sisältää kaksi lamellikerrostaloa, kohde 2 kaksi kahdeksankerroksista pistekerrostaloa ja kohde 3 kaksi lamellikerrostaloa ja yhden kaupunkipientalojen kokonaisuuden.

Kilpailun osallistujan on laadittava tontin asemapiirros, asuntojen pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset, perspektiivi- ja havainnekuvat. Kilpailijoiden on ilmoitettava asuntojen myyntihinta.

Tonttien hallintamuodot määritellään etukäteen. Kohteessa 1 on tarkoitus rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kohteesta 2 yksi pistekerrostalo rakennetaan vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi ja toinen pistetalo asumisoikeusasunnoiksi. Kohteessa 3 yksi lamellikerrostalo ja kaupunkipientalot toteutetaan lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntoina, ja yksi lamellikerrostalo VAV Asunnot Oy:tä varten pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntoina.

Tonttien myyntihinnat ilmoitetaan myös etukäteen. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntojen tonttien hinta on 530 €/k-m². Pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tonttien hinta on ARA -hintaa + asemallisä 15 % (vuonna 2016 371 €/k-m²).

Vapaarahoitteisten omistusasuntokohteiden asunnot tarjotaan ainoastaan yksityishenkilöiden omistukseen ostettavaksi. Näin turvataan tilanne, ettei asuntokohteista synny sijoittajien omistamia vuokrakohteita. Tämän ehdon täyttämisen vakuudeksi asetetaan erillinen sopimussakko.



Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen. Tontinluovutuskilpailun julkistuksen jälkeen kilpailuryhmät ilmoittavat halukkuutensa osallistua kilpailuun ja ilmoittavat samalla myös kilpailukohteen. Tämän jälkeen kaupunki lähettää ilmoittajille vahvistukset. Kohteessa 3 yhden tontin rakennuttajana on VAV Asunnot Oy, mutta rakentaja on tarkoitus valita kilpailulla.

Rakennuttajat ja / tai rakennusliikkeet suunnitteluryhmineen voivat jättää ehdotuksia yhteen tai enintään kahteen kilpailukohteeseen, kumpaankin erillisenä. Yhden tontin rakennuttajana on VAV Asunnot Oy. Toteuttajiksi valitaan laatuarviointien ja tarjotun hintatason perusteella 2-3 ryhmää, enintään kaksi kohdetta samalle ryhmälle.

Kilpailu ratkaisun perusteena ovat tontinluovutuskilpailun tavoitteiden toteutuminen ja esitetyt asuntojen myyntihinnat. Kilpailussa arvioidaan ensin ehdotusten laadulliset ansiot ja jatkoon valitaan enintään puolet mutta vähintään kaksi ehdotusta. Näistä kunkin kohteen voittajaksi valitaan alimpaan hintatasoon sitoutunut. Voittajan on oltava sitoutunut suunnitelmillaan ilmoittamaansa hintaan. Kilpailun tuloksena syntyy tonttien osto-oikeus voittajille, joille siirtyy jatkosopimuksin asuntojen toteutus, hallinnointi ja markkinointivastuu.

Kilpailuun kuuluu myös asuinrakennuksen asukkaita palvelevan pysäköintitalon suunnittelu, johon jokaisen asuinrakennusten kohteiden kilpailuun osallistuvan on osallistuttava. Pysäköintitalo sijaitsee asuinkortteleiden keskellä erillisessä korttelissa Keimolantien varrella. Pysäköintitaloon sijoittuisi myös muita asukkaita palvelevia tiloja.

Suunnittelukilpailua valmistellaan yhdessä ulkopuolisen konsultin arkkitehti Esko Kahrin kanssa. Kilpailu käydään talven 2016-2017 aikana. Tavoitteena on saada kilpailu ratkaistua keväällä 2017.

Päätöksen voittajista tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 §

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja
- b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan järjestämään ko. kilpailun.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, ja
- b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala järjestämään ko. kilpailu.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Arja Niemelä poistui yhteisöjääviyden takia kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kivistö-projekti järjesti kilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailusta tiedotettiin alan toimijoille laajalla jakelulla sähköpostitse 16.11.2016. Tuolloin lähetettiin kilpailuohjelma ja kutsu esittelytilaisuuteen, joka pidettiin Heurekassa 30.11.2016. Esittelytilaisuuteen osallistui 56 kilpailusta kiinnostunutta. Kilpailusta kiinnostuneilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä kilpailusta 25.11.2016 mennessä, joihin esittelytilaisuudessa annettiin vastaukset. Esittelytilaisuuden materiaali ja kilpailusta kiinnostuneiden kysymykset vastauksineen ovat olleet nähtävillä kaupungin kotisivuilla. Kaupunki antoi lopulliset vastaukset kysymyksiin 5.12.2016. Kilpailun ilmoittautumisaika päättyi 9.12.2016. Kilpailuun ilmoittautui 13 ryhmää, jotka koostuivat rakentajasta, rakennuttajasta ja pääsuunnittelijasta. Kohteesta 1 oli kiinnostunut kuusi kilpailijaa, kohteesta 2 kaksi kilpailijaa ja kohteesta 3 on kiinnostunut seitsemän kilpailijaa. Kaupunki vahvisti ilmoittautumiset kilpailuun 15.12.2016, jolloin varsinainen kilpailu alkoi.

Kilpailun eräänä ajatuksena on ollut hakea vapautusta väestönsuojavelvoitteesta osana maamme hallituksen normien purkutalkoita. Tällä tavoin on haluttu tuoda esille, kuinka väestönsuojaa koskevat määräykset rajoittavat asuntosuunnittelua ja toisaalta minkälaisia mahdollisuuksia velvoitteesta vapautuminen tarjoaa mm. irtainvarastojen sijoittamiselle esimerkiksi asuinkerroksiin. Samoin väestönsuojien asuntojen hintaa nostattava vaikutus haluttiin tuoda esille.

Kilpailun alkaessa 19.12.2016 kaupunki haki vapautusta väestönsuojien rakentamisvelvoitteesta kilpailualueella. Sisäministeriö pyysi 23.12.2016 kaupunkia täydentämään hakemusta. Täydennyspyyntö koski hakemuksessa viitattujen ylimääräisten väestönsuojien sijaintia ja haltijaa, evakuoinnin piirissä olevien ihmisten määrää ja evakuoinnin järjestämisestä. Kaupunki täydensi hakemusta 13.1.2017. Sisäministeriö päätti 28.2.2017 olla myöntämättä pelastuslain 75 §:n 3 momentin mukaista vapautusta väestönsuojien rakentamisesta kilpailualueella.

Kaupunki ilmoitti 9.3.2017 kilpailijoille sisäministeriön kielteisestä päätöksestä, jonka takia kaupunki päätti, että kilpailu keskeytetään pysäköintitalon osalta. Kaupunki päätti, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Pysäköintitalon suunnittelua ei kannattanut tässä vaiheessa jatkaa, koska lähtökohdat olivat muuttuneet. Pysäköintitalon osalta kilpailua päätettiin jatkaa asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken syksyllä, kun kilpailu on muuten ratkaistu. Kaupunki määrittelee tällöin tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy. Asuinrakennusten kilpailu jatkui kilpailuohjelman mukaisesti, eikä keskeytys siten koskenut asuinrakennusten kilpailua.

Kilpailu päättyi 28.4.2017. Kilpailuehdotuksia saatiin yhteensä 10 kappaletta. Kohteesta 1 jätettiin neljä ehdotusta, kohteesta 2 yksi ehdotus ja kohteesta 3 viisi ehdotusta. Kilpailuehdotukset ovat olleet nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja Tikkurilassa maankäytön asiakaspalvelussa 23.5.-7.6.2017. Näiden lisäksi kilpailuehdotukset ovat olleet nähtävillä Kivistössä Rubiiniparkissa 23.5.-7.6.2017 kaksi tuntia kerrallaan päivisin tai iltaisin (ei viikonloppuisin). Asukkailta ja muilta asiasta kiinnostuneilta pyydettiin palautetta 7.6.2017 mennessä. Palautteita saatiin 18 kpl.

Kilpailun teemana on ollut edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous.



Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin kolmella laadullisella kriteerillä. Kaupunkikuvassa, joka käsittää katu- ja pihatilat sekä julkisivut, arvioitiin ehdotuksen julkisivusommittelua, -materiaalien ja -väritusten laatua asemakaavan, rakentamishojteen ja taiteen konseptin pohjalta. Rakennuskonseptissa arvioitiin asuntojen ryhmittelyä ja yhteistilojen sovitusta, jossa arvostettiin kilpailun teeman toteutumista sekä ratkaisun antamia virikkeitä kerrostalojen kehittämiseen. Asuntojen laadussa arvioitiin asuntajakautumaa ja muunneltavuutta, asuntojen tilallisia ansioita sekä pohjaratkaisujen toimivuutta. Asuntojen materiaallinen laatutaso ei ollut laatuarvioinnin kohteena. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 ja 3 kummastakin kaksi ehdotusta ja kohteesta 2 ainoa jätetty ehdotus.

Yhteenvedon voidaan todeta, että kaupunkikuvaltaan voittajiksi valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Asuntoratkaisut ovat yleiseen tapaan varsin tiukasti mitoitettut, mutta selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. Yhteistiloissa esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuudesta.

Jatkoon valittujen ehdotusten vertailuhinnat vaihtelivat kohteittain huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm²) keskimäärin 225 €/asm² edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm²). Mikäli Korallin kerroslukua korotetaan yhdellä kerroksella, niin se olisi keskimäärin 350 €/asm² edullisempi.

Kohteessa 2 Now&Zen2 -ehdotuksen vapaarahoitteisen tuotannon myyntihinta korttelissa 23184 tontilla 3 oli 4810 €/asm² ja korttelin 23186 tontin 3 asumisoikeustuotannon myyntihinta 522 €/asm² + pääomavuokra 12,90 €/asm²/kk.

Kohteessa 3 Kivitasku-ehdotuksessa korttelilla 23186 tonteilla 1 ja 4 tuotettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Pääomavuokraa 12,80 €/asm²/kk vastaava myyntihinta oli 4033 €/asm². Vastaavasti Now&Zen -ehdotuksessa tuotettaisiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja, niiden myyntihinta olisi tontilla 1 4850 €/asm² ja tontilla 4 5690 €/asm².

Korttelin 23186 tontti 2 on varattu VAV:lle pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntoja, niiden myyntihinta VAV:lle oli Kivitasku-ehdotuksessa 3196 €/asm² ja Now&Zen -ehdotuksessa 3600 €/asm².

Kilpailuohjelman mukaan kilpailutuomaristo päätti kolmen kilpailukohteen voittajat. Ne ovat kohteessa 1 Koralli-ehdotus, jonka olivat laatineet SRV Rakennus Oy, arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne ja Sito Oy, kohteessa 2 Now&Zen2 -ehdotus, jonka olivat laatineet Fira Oy, Asuntosäätiö ja Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, sekä kohteessa 3 Kivitasku-ehdotus, jonka olivat laatineet OP Asuntorahasto I Ky, Haahtela Oy ja Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.

Kilpailun tulosten julkistamistilaisuus pidettiin 27.9.2017. Kilpailua jatketaan voittajien kesken pysäköintitalon laatu- ja hintasuunnittelulla syksyllä 2017. Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset. Kaupunkikirjoissa noudatetaan kaupungin sillä hetkellä voimassa olevia tontinluovutusehtoja mm. rakentamisvelvoitteen ja sopimussakkojen osalta.

Kilpailuohjelma ja kilpailuehdotukset ovat edelleen nähtävillä kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/kivisto/kiviston_koulun_alueen_kilpailu



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki varaa korttelin 23184 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- b) kaupunki varaa korttelin 23184 tontin 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 3 pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- d) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- e) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
- f) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneiden ehdotusten tekijät ottamaan yhteys Kivistö-projektiin pysäköintitalon kilpailun järjestämistä varten.
- g) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneet osallistuvat kukin erikseen pysäköintitalon suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, muussa tapauksessa tonttivaraukset keskeytetään.
- h) tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti.
- i) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa.
- j) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
- k) kilpailualueen tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaiset.
- l) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.
- m) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava sosiaalidemokraattisen lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon yhtyivät myös kokoomuksen, perussuomalaisen ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät:

Sosiaalidemokraattinen lautakuntaryhmä esittää huolensa Kiviston alueen pysäköintiratkaisuihin. Lautakuntaryhmä epäilee vahvasti, ettei suunnitelmissa mainittu 1 autopaikka noin kahta asuntoa kohti ole tulevaisuudessa riittävä. Siksi alueella on otettava huomioon vahvemmin tulevissa suunnitelmissa alueen pysäköinnin lisääntyvä tarve. Tämä tarve tulee konkreettiseksi myös siinä tilanteessa, jos suunniteltu pysäköintitalo on vain sähkö- ja hybridiautoille. Siksi alueen tulevassa pysäköinnin kehittämistyössä on otettava huomioon myös se, että pysäköintitilaa löytyy myös vanhempaa autokantaa edustaville autoille.



Näistä syistä lautakuntaryhmä toteaa, että Kivistön pysäköintialueiden ja pysäköintimahdollisuuksien riittävyttä tarkastellaan yhdessä Kivistö-projektin ja alueen asukkaiden kanssa pian. Perusteluina tälle tarpeelle on, että jo nyt kaupungissamme on ikäviä kokemuksia epäonnistuneista ja riittämättömistä pysäköintimahdollisuuksista asuinalueilla. Kivistön ja alueen asukkaiden osalta on varmistettava, että esimerkiksi uusi alueelle suunniteltu pysäköintitalo ja muut pysäköintivaihtoehdot valmistuessaan antavat asukkaille aidon mahdollisuuden kohtuuhintaiseen pysäköintiin.

Sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä pitää myös tärkeänä, että pysäköintitalossa sijaitsevien autopaikkojen tulevista myyntihinnoista saataisiin alustavat laskelmat päätöksentekijöiden käyttöön, ennen lopullista päätöstä pysäköintihallin ja muiden -paikkojen valmistumista. Usein autopaikkojen todellinen hinta ei ole asukkaiden/kuluttajien tiedossa ja sen paljastuminen esimerkiksi vasta asunnon vuokraus/ostotilanteen jälkeen voi tuntua kohtuuttomalta.

Liitteet:

- Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun loppuraportti
- Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun loppuraportin liitteet
- Kivistön koulun suunnittelu ja luovutuskilpailu, kartat kilpailualueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

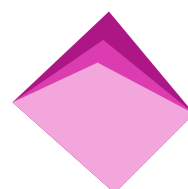
KIVISTÖN KOULUN ALUE

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU



LOPPURAPORTTI

27.9.2017



Vantaa
Kivistö

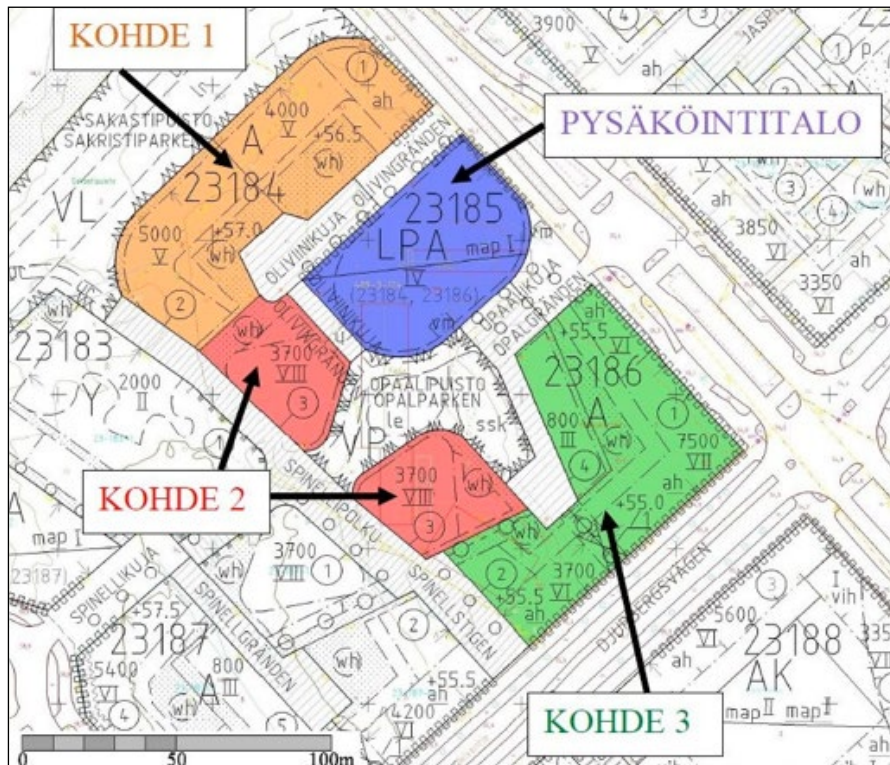
Sisällysluettelo

1 KILPAILUN YLEISKUVAUS	3
1.1 Kilpailutavoite ja menettely	3
1.2 Kilpailutehtävä	4
1.3 Kilpailukohteet ja -alueet	4
1.4 Asemakaavamääräykset ja ohjeet	5
2 ASUMINEN	5
2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet	5
2.2 Asuinrakennusten laatutavoitteet	5
2.3 Väestösuoja ja pysäköinti	6
3 EHDOTUSTEN KÄSITTELY	7
3.1 Kilpailuun ilmoittautuneet	7
3.2 Saapuneet ehdotukset ja asiakirjat	8
3.3 Työvaliokunta ja kilpailutuomaristo	8
4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI	9
4.1 Laadun yleisarviointi	9
4.2 Jatkovalinnat laadun perusteella	10
5 EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT	11
5.1 KOHDE 1	11
5.2 KOHDE 2	14
5.3 KOHDE 3	15
6 TARJOUKSET JA VALINNAT	20
6.1 Tarjousavaus ja jatkoselvitykset	20
6.2 Hintavertailut	21
6.3 Kivistön hintatasoon vertailu	22
7 KILPAILUN RATKAISU	22
7.1 Voittajien valinta	22
7.2 Pysäköintitalo ja jatkotoimet	23
7.3 Loppupäätelmiä ja kiitokset kilpailijoille	24

LIITTEET: Viiden kärkiehdotusten oleellisia kuvia / 1 sivu jokaisesta

1.2 Kilpailutehtävä

Asemakaavan tavoitteena on ollut laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan sekä hyvien asuntojen ja yhteistilojen syntyminen. Asemakaavassa on pääkatujen varren asuinkortteleissa osoitettu rakennusoikeuden lisäksi ah-merkinnällä rakennusaloja, joilla maantasokerrokseen on kadunpuolella toteuttava korkeita tiloja siten, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike-, työ- ja palvelutilakäyttöön. Asemakaavamääräysten mukaan ah-tilat saa rakentaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi.



Kuva 3. Kilpailukohteet ja asemakaavakartta.

1.3 Kilpailukohteet ja -alueet

Kohde 1 käsitti kaksi tonttia viisikerroksisia rakennuksia varten, tonttien rakennusoikeudet olivat 5000 kem² (kortteli 23184 tontti 2) ja 4000 kem² (kortteli 23184 tontti 1). Molemmat tontit olivat vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten yksityisomistukseen. Tonttien rakennusoikeutta on ollut mahdollista siirtää tontilta toiselle. Tonttien myyntihinnat ovat 530 €/k-m².

Kohde 2 käsitti kaksi pistetalon tonttia, joiden kerrosluku on kahdeksan. Kummankin tontin rakennusoikeus oli 3700 kem². Korttelin 23184 tontti 3 on vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten yksityisomistukseen, tontin myyntihinta on 530 €/k-m². Kortteli 23186 tontti 3 on pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja. Tontin myyntihinta on ARA+15%: tällä hetkellä se on 371 €/k-m².

Kohde 3 käsitti kaksi lamellikerrostaloa 7500 (kortteli 23186 tontti 1) ja 3700 kem² (kortteli 23186 tontti 2) ja pienkerrostalon 800 kem² (kortteli 23186 tontti 4). Tonttien välillä kerrosalaa on voinut siirtää. Ah-tilaa sijoitetaan tontille 1 liike-, toimisto- tai työtiloina, joka on lisärakennusoikeutta. Näitä tulee olla vähintään 50 % katujulkisivusta ja 30 % tonttien 1 ja 2 pohjakerroksen alasta pois lukien porrashuone- ja lv-tilat. Tontin 1 rahoitus- ja hallintamuoto on vapaa, tontin myyntihinta 530 €/k-m². Tontin 2 rakennuttaja on VAV Asunnot Oy. Tontille toteutetaan pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja, tontin myyntihinta on ARA+15%: tällä hetkellä se on 371 €/k-m². Kortteli 23186 tontti 4 on pienkerrostaloa varten, tontin myyntihinta on 530 € (sisätilat asukkaiden toteutettavaksi ns. raakatiloiksi): tontin rahoitus- ja hallintamuoto on vapaa.

Pysäköintitalo oli alun perin kilpailuohjelmassa siten, että jokaisen kilpailijan oli tarkoitus osallistua myös pysäköintitalon suunnittelukilpailuun. Tämä muuttui väestösuojan rakentamista koskevan Sisäasiainministeriön päätöksen vuoksi. Kaupunki luovuttaa pysäköintitalon korttelin 23185 korvauksetta kilpailualueen tonteille voittajien päättämän hallintamuodon mukaan.

Kadut ja puistot toteuttaa kaupunki. Kaupunki rakentaa ne joko itse tai tilaa kadunrakentamisen ulkopuoliselta urakoitsijalta. Nämä alueet osoitetaan kohteiden käyttöön rakennusaikana. Kilpailun tuloksen selvittyä sovitaan kohteiden aikatauluista sekä niiden toteutusten ja kunnallistekniikan yhteen sovituksista. Kunkin tontin voittajan on liityttävä HSY:n vesihuollon verkostoon, Vantaan Energian Oy:n kaukolämpöverkoon ja Kivistön Putkijäte Oy:n jätehuollon verkostoon kilpailuohjelmassa mainituin ehdoin ja maksuin.

1.4 Asemakaavamääräykset ja ohjeet

Lähtökohtana oli voimassa oleva asemakaava, Kivistön koulun ympäristön rakentamisohje, rakennuskohteiden yhteis- ja aputilojen mitoitus perustuen pääkaupunkiseudun yhtenäisohjeeseen tarkistuksineen sekä kilpailuohjelman suunnitteluohjeet. Todettiin, että kilpailija on voinut esittää myös kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisun tai muutosehdotuksia, joiden kilpailija katsoo merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Kilpailijat ovatkin esittäneet kilpailuohjelmasta ja asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja, jotka ovat lisänneet kohteiden toteuttamiskelpoisuutta. Tuomaristo päätti, että poikkeukset ovat hyväksyttävissä ja että tarvittavista poikkeamispäätöksistä päätetään erikseen.

Maaperäkartan kuvassa oli näytetty pääpiirteittäin pohjaolosuhteet. Näiden perusteella oli todettu, että rakennukset voidaan pääosin perustaa suunnittelualueella anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan, edellyttäen rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

2 ASUMINEN

2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupunkitilojen on tullut ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita. Pyrkimyksenä on ollut, että kohteita suunnittelevat eri arkkitehdit, jotta tavoite vaihtelevista katu- ja korttelitiloista toteutuisi. Kilpailijoiden oli esitettävä kohteisiin taiteen ratkaisut, joissa keskeistä oli sopeutuminen kilpailuehdotuksen rakennustaiteelliseen kokonaisuuteen huomioiden myös lähiympäristön uutta rakennuskantaa. Taiteen ratkaisut tuli esittää luonnoksina ja selostuksena ja niiden toteuttaminen tuli sisältyä kohteen hintaan.

2.2 Asuinrakennusten laatutavoitteet

Rakennusratkaisuissa on tullut hyödyntää asemakaavamääräysten ja kilpailuohjelman tarjoamia mahdollisuuksia. Asuntojen huoneistoalojen on oltava keskimäärin vähintään seuraavat:

- 55 m² tontit 23184/1, 2 ja 3: vapaarahoitteiset omistusasunnot
- 50 m² tontit 23186/1 ja 3: valinnaiset tai lyhen korkotuen ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot
- 45 m² tontti 23186/2: pitkän korkotuen ARA-vuokra-asunnot rakennuttaja VAV.

ARA-kohteiden osalta noudatettiin ko. asuntojen suunnitteluohjeita.

Asuntojen laadussa on arvioitu asuntopakautuma ja muunneltavuutta, asuntojen tilallisia ansioita sekä pohjaratkaisujen toimivuutta kiinnittäen huomiota hyvään tilankäyttöön ja mitoitukseen. Kilpailussa arvostettiin pienasuntojen yhdistämismahdollisuutta. Suosituksena on ollut osin sivuasunnot, jotka voivat toimia sekä itsenäisenä että osana viereistä asuntoa. Asuntojen materiaalin laatutaso ei ole ollut laatuarvioinnin kohteena. Asunnoissa oli oltava lasitettu parveke, yksioisissa riitti ranskalainen parveke. Palokysymyksistä tehtiin selvityksiä L2 Palokonsultointi Oy:n kanssa, jonka mukaan varastosijoitukset kevein osastoinnein asuinkerroksissa ovat määräysten mukaisia.

Yhteistilat tuli suunnitella pääkaupunkiseudun yhteisnormien pohjalta asemakaavan ja kilpailuohjelman mukaisesti. Saunallisten asuntojen osuus sai olla enintään puolet. Väestösuoja kilpailualueen asuinrakennuksiin ei rakenneta. Yhteistilojen ratkaisuperustana tuli olla asuinrakennusten yhteistilojen hyvä tilankäyttö ja myös vajarakennusten hyödyntäminen. Pihoille oli sijoitettava mahdolliset vajat, pihaistutukset ja leikkipaikat rakennelmineen. Asuntoyhtiöiden tarvitsemat huoltotilat sijoittuvat kokonaisuudessaan kuhunkin yhtiöön mitoitusohjeiden ja tarjoajien suunnitelmien mukaisesti.

Korttelin huoltotilat tulevat pysäköintitaloon vain koko kilpailualueen huoltoa varten. Kilpailualueella jätehuolto järjestetään jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Jätehuoltoa varten osoitetaan korttelialueen ulkotilaan neljä piha-alueilla olevaa syöttöasemaa. Syöttöasemat, niiden likimääräinen tilantarve ja sijainti sekä putkikeräyksen runkolinjat esitettiin periaatekuvassa.

2.3 Väestösuoja ja pysäköinti

Kilpailun keskeinen teema oli vapauttaa suunnittelua jäykistävistä säännöksistä, joista eräs keskeinen oli väestösuojien vaatimus. Alueelle oli haettu Sisäasiainministeriöstä poikkeusta väestösuojien rakentamisvelvoitteesta perusteena lähialueelle toteutuvat ylimääräiset väestösuojaapaikat. Ministeriö eväsi luvan, ohessa otteita päätöksestä.

”Vantaan kaupunki on hakenut 9.12.2016 vapautusta väestösuojien rakentamisvelvoitteesta Kivistön kaupunginosa kortteleihin 23184 ja 23186.

Pelastuslain 75§:n 3 momentin mukaan sisäasiainministeriö voi kunnan hakemuksesta myöntää vapautuksen väestösuojien rakentamisesta tietyllä alueella, jos siellä arvioidaan olevan ennestään riittävä määrä suojapaikkoja tai väestön suojaaminen on turvattu muulla tavoin.

Vantaan kaupunki kertoo, että Kivistän keskustan uudella kerrostaloalueella oli 3.1.2017 yhteensä 2413 väestösuojaapaikkaa ja vastaavasti näissä taloissa asui 1391 asukasta. Vantaan kaupunki ennakoii, että alueella olisi siten jatkossakin väestösuojaapaikkoja yli oman tarpeen. Päätös 28.2.2017

Sisäasiainministeriö ei myönnä Vantaan kaupungille pelastuslain 75§:n 3 momentin mukaista väestösuojien rakentamisvelvoitteesta Kivistön kaupunginosa kortteleihin 23184 ja 23186

Sisäasiainministeriö katsoo, ettei alueella ei ole osoitettu olevan ennestään riittävästi asetuksessa (408/2011) tarkoitetun suojaetäisyyden sisällä olevia suojapaikkoja eikä väestön suojaamista ele esitetty turvattavan muullakaan tavoin.”

Kielteisestä päätöksestä huolimatta oli perusteltua pitää kiinni kilpailun ohjelmasta toteuttaa rakennukset ilman väestösuoja ja rakentaa ne pysäköintitalon pohjakerrokseen. Korttelin oli ennakkoon tutkittu pysäköintitaloon sopiva sijainti, jossa yhteissuojalle on myös pysäköintikäytön mahdollisuus. Se on toimivampi ja taloudellisempi ratkaisu kuin normien tavanomaisen neljän talokohtaisen väestösuojan rakentaminen. Vapautushakemus oli tehty sen testaamiseksi, voitaisiinko väestösuojaapaikkojen ylimitoitus alueella välttää. Näin olisi saavutettu toimivuus- ja kustannusetuja, mikä olisi ollut maan hallituksen normien joustavoitteiden mukaista. Korttelin yhteinen väestösuoja toteutetaan pysäköintitalon pohjakerrokseen tarjouskilpailun perusteella kohteiden kolmen voittajan kesken käytävällä tarjouskilpailulla (kohta 7.2).

3 EHDOTUSTEN KÄSITTELY

3.1 Kilpailuun ilmoittautuneet

Kilpailuun osallistuminen perustui ilmoittautumismenettelyyn. Avoin esittelytilaisuus pidettiin keskiviikkona 30.11.2016. Kilpailukysymysten vastaukset toimitettiin ilmoittautuneille sähköpostitse sekä kilpailun nettisivuille. Ilmoittautumisaika päättyi 9.12.2016 seuraavin tuloksin.

Ilmoittautuneita on yhteensä 13 ryhmää.

Kohteesta 1 oli kiinnostunut kuusi ilmoittautujaa.

Kohteesta 2 oli kiinnostunut kaksi ilmoittautujaa.

Kohteesta 3 oli kiinnostunut seitsemän ilmoittautujaa.

Kaksi ilmoittautujaa oli kiinnostunut kahdesta kohteesta, muut olivat ilmoittautuneet yhteen kohteeseen. Kaikille ilmoittautuneilla ei ollut nimetty rakentajaa, pääsuunnittelijaa tai rakennuttajaa. Näitä pyydettiin nimeämään rakentaja ja pääsuunnittelija 16.1.2017 mennessä, jonka jälkeen hyväksyttiin kaikkien osallistuminen kilpailuun. Kilpailuun valittujen osallistujien nimet olivat julkisia, mutta ilmoitetut kilpailukohteet eivät olleet julkisia. Tarjoajat ovat voineet ilmoittaa muutoksia kohteisiin tai tekijöihin.

No	Rakentaja	Pääsuunnittelija	Sijoittaja/rakennuttaja
1	Fira Oy	Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik	Fira Oy
2	Haahtela Oy	Arkkitehtitoimisto Konkret Oy	OP Kiinteistö-sijoitus Oy
3	Sisco Oyj	ARK-suunnittelutiimi	Sisco Oyj
4	EKE- Rakennus Oy	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy/ Jukka Turtiainen	EKE- Rakennus Oy
5	Konsortio Aspa-säätiö sr – Edelman Group Oy – Y-Säätiö sr	Harry Edelman (prof.arkkit.TkT)	Konsortio Aspa-säätiö sr – Edelman Group Oy – Y-Säätiö sr
6	Bonava Suomi Oy	Arkkitehtitoimisto JKMM Oy / Asmo Jaaksi	Bonava Suomi Oy
7	Basso Building Systems Oy	Ari Paukio, Arkkitehti Safa Rosa Paukio, Arkkitehti Safa Arkkitehtitoimisto C&Co Oy	Basso Building Systems Oy
8	ei ole nimetty	Arkkitehtipalvelu Oy	Royal House Oy
9	ei ole nimetty	toimisto Helamaa Heiskanen	Avain yhtiöt Oy
10	YIT Rakennus Oy	Arkkitehtitoimisto Kanttia2 / Johan Lindfors, arkkitehti SAFA Pysäköintitalon suunnittelu: Arrak Arkkitehdit Oy / Esko Rautiola	YIT Rakennus Oy
11	SRV Rakennus Oy	Mika Päivärinne	SRV Rakennus Oy
12	Avara Oy	Jussi Murole Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy	Avara Oy
13	Rakennus Mi&Re Oy	Arkkitehdit a-live Osk	Rakennus Mi&Re Oy

Ilmoittautuneista tarjoajista peruutti osallistumisensa eräs kohteen 2 tarjoaja. Joitakin hyväksytyjä suunnittelijavaihtoksia tapahtui myöhemmin.

3.2 Saapuneet ehdotukset ja asiakirjat

Kilpailuaika oli 16.12.2016-28.4.2017. Kilpailuehdotusten jättöaika oli perjantaina 27.4.2017 klo 15.00 Vantaan kaupungin kirjaamoon. Kilpailuun saapui seuraavat 10 ehdotusta nimimerkein varustettuna määräaikana.

KOHDE 1 neljä ehdotusta

Geodi
Koralli
Kroko
Uniikki

KOHDE 2 yksi ehdotus

Now&Zen 2

KOHDE 3 viisi ehdotusta

Kivikirnu
Kivitasku
Now&Zen 1
Stemu
Tuhto

Kilpailutuomaristo totesi, että kaikista oli toimitettu riittävä aineisto ohjelman mukaisesti ja kaikki ehdotukset hyväksyttiin kilpailuun. Niissä ei ollut kilpailusalaisuuden vaarantavaa aineistoa eikä arvostelussa missään vaiheessa tullut esille tarjoajia tai tekijöitä koskevia tietoja.

Kilpailuasiakirjoja olivat kilpailuehdotukset ja tarjoustiedot kohdekohtaisina nimimerkillä. Kilpailuehdotukset olivat pdf-tiedostoina USB-muistitikulla A3-kokoisina plansseina ja kolme sarjaa sidottuna vihkoksi. Hintatarjouksen tiedot sekä tekijöiden nimikuoret ja referenssitiedot olivat erillisessä suljetussa kuoressa.

Asuntokohteiden suunnitelmien tuli olla julkaisukelpoisia ja tiiviitä esityksiä käsittäen seuraavat piirustukset, joiden sisältö oli tarkemmin määritelty, mittakaavoihin hyväksyttiin poikkeuksia.

- Asemapiirros tontista 1:400
- Pohjapiirrosluonnokset 1:250
- Yhteis- ja aputilakaaviot 1:250 (1:400)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:250
- Perspektiivi ja havainnekuvat
- Selostus ja laskelmat

Pysäköintitalo oli luonnostasoisena alkuperin mukana kilpailuohjelmassa, mutta peruutettiin (kohta 7.2).

3.3 Työvaliokunta ja kilpailutuomaristo

Arvostelun työvaliokunnassa oli 6 jäsentä: Vantaan kaupungin edustajat projektijohtaja Gilbert Koskela (Kivistö-projekti), lupa-arkkitehdit Jari Saajo (Rakennusvalvonta, ohjelmavaihe) Ifa Kytöaho (Rakennusvalvonta, arvosteluvaihe), kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki (Rakennusvalvonta), alue-arkkitehti Anna-Riitta Kujala ja asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki (Kivistön asemakaavayksikkö) sekä konsultti arkkitehti TkL Esko Kahri, joka suoritti esittelyn ja valmisteli arvioinnin.

Kilpailutuomaristo käsitti kokonaisuudessaan 12 jäsentä, työvaliokunnan lisäksi Vantaan edustajina puheenjohtajana apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä sekä yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo (ohjelmavaihe), asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, VAV:n edustajana rakennuttajapäällikkö Kari Nauska ja ARA:n edustajana kehittämisspäälikkö Sampo Vallius.

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI

Ehdotukset ladattiin nettiin sivulle www.vantaa.fi/kiviston_koulun_alue, jossa olivat ennestään avoimessa käytössä kilpailuohjelma liitteineen sekä vastaukset kilpailukysymyksiin. Kilpailun aikana tapahtuneet ohjelman muutokset keskeisenä em. Sisäasianministeriön väestösuojapäätöksen vaikutukset toimitettiin lisäksi suoraan kilpailijoille. Asemakaavan tulkintoja ja erityiskysymyksiä on selvitetty kokouksissa eikä niistä tarvittu erityislausuntoja.

Kilpailutuomaristo tutustui kilpailuehdotuksiin kokouksessa toukokuun alussa, jolloin annettiin evästyksiä jatkokäsittelystä. Työvaliokunta tutustui ehdotuksiin kukin omatoimisesti sekä Esko Kahrin toimittamien vertailujen pohjalta viidessä kokouksessa. Työvaliokunta päätyi yksimielisesti jäljempänä mainittuihin valintoihin, jotka esiteltiin tuomaristolle 8.6. kokoukseen, jossa avattiin tarjousten tekijät ja hintatarjoukset.

4.1 Laadun yleisarviointi

Arviointi tapahtui nimimerkein varustetuista suunnitelmista arvostelukriteerien pohjalta:

Kaupunkikuvassa, joka käsittää katu- ja pihatilat sekä julkisivut, on arvioitu ehdotuksen julkisivusommittelu, materiaalien ja -väritusten laatu asemakaavan, rakentamisohjeen ja taiteen konseptin pohjalta.

Rakennuskonseptissa on arvioitu asuntojen ryhmittely ja yhteistilojen sovitus, jossa arvostettiin kilpailun teeman toteutumista sekä ratkaisun antamia virikkeitä kerrostalojen kehittämiseen.

Asuntojen laadussa on arvioitu asuntajakautuma ja muunneltavuus, asuntojen tilalliset ansiot sekä pohjaratkaisujen toimivuus. Asuntojen materiaallinen laatutaso ei ollut laatuarvioinnin kohteena.

Kilpailuohjelman mukaisesti kilpailijat olivat voineet esittää kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisun tai muutosehdotuksia, joiden kilpailija katsoi merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Kilpailussa oli sekä asemakaavan mukaisia että siitä poikkeavia ehdotuksia, joita arvioitiin saavutetun laadullisen hyödyn kannalta eikä mitään ehdotusta suljettu jatkosta kaavasta poikkeamisen perusteella. Työvaliokunnan jäsenet esittivät ehdotuksista arvioitaan ja toimittivat myös kommentteja arviointilomakkeella, jolta pohjalta konsultti laati jäljempänä esitetyt arvostelut.

Kaupunkikuvan arvioimiseksi työvaliokunta kävi läpi uuden Kivistön alueen toteutuneet sekä eriasteisessa lupavaiheessa olevat kohteet esittelijänä kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki. Erityisesti käytiin läpi viereisiä hankkeita, joita on rakenteilla tai lupakäsittelyn eri vaiheissa. Tämän pohjalta keskusteltiin Kivistön alueen kaupunkikuvan luonteesta ympäristön rakentuessa. Yleiseksi tavoitteeksi on muodostunut hankkeiden omaleimaisuuden vahvistaminen sekä tarve jäsentää rakennusmassaaja horisontaalisesti kohtuullisen osiin. Työvaliokunta tutustui eri ehdotusten julkisivuihin ja perspektiiveihin, joista jäsenet antoivat arvioitaan.

Ehdotusten ulkoarkkitehtuurin yleistaso vaihteli tavanomaisista huolella tehdyistä hyvin innovatiivisiin ratkaisuihin. Kilpailussa jatkovalitut edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Kilpailijoilla oli tietoja kaupunkikuvasta rajoitetusti, lähinnä asemakaavan ohjeita sekä joitakin rakennuksia lähiympäristöstä. Tämän vuoksi jatkosuunnittelussa joudutaan tarkistuksiin mm. rakennusmassojen materiaali- ja värivalinnoissa vaatien ehdotuksissa jatkokehittämistä.

Asuntoratkaisuissa eri tonttien hallintamuodot ja asuntojen pinta-alat oli tarkasti huomioitu. Kilpailuohjelman tarjoamia mahdollisuuksia kuten asuntokokojen joustoa ja varastosijoituksia hyödynnettiin hyvin. Ehdotuksissa oli onnistuneita ratkaisumalleja pää- ja sivuasunnoista sekä pienasuntojen yhdistämisestä, jolla rakennuksen elinkaarijousto paranee. Joissakin niistä oli varsin vähän, mutta useissa osuus oli merkittävä jopa asuntojen enemmistö. Asuntovarastoja oli tavallista sijoitttaa asunnon yhteyteen, josta rakennusvalvonnan kanta oli, että ne sisältyvät jatkossa asuin- ja kerrosalaan. Useissa oli myös parvekesijoitus, josta oli kehitetty innovatiivisia fasadiaiheita.

Asuntojen mitoitus oli varsin tiukkaa. Esiintyi myös jonkin verran ylikireää tilamitoitusta ja sokkeloisia asuntoja suuria porrashuonetehtävyyksiä tavoiteltaessa. Ohjelman mukaan asunnon säilytystilat oli mitoitettava normaalisti riippumatta eri varastoratkaisusta. Tämä tulee huomioida voittajakohdeiden jatkosuunnittelussa. Asuntoratkaisut olivat kilpailuissa Kivistön nykytarjontaa toimivammat ja irtaimistovarastojen käyttökelpoisuus parempi. Asuntokokojen elinkaarijousto oli joiltain osittain jopa kansainvälistä huipputasoa.

Yhteis- ja aputilat edellytettiin pääkaupunkiseudun yhteisnormien pohjalta, johon oli tehty tarkennuksia. Edellytettiin ko.tilojen kaaviomaista esittämistä vähintään tilavarauksina siten että aputilamäärät olivat osoitettu. Osa ehdotuksista oli tältä osin tutkittu melko tarkasti, osa oli luonnosmateriaalia. Yhteistiloista tehtiin vertailu, jossa havaittiin joissakin ehdotuksissa puutteita, jotka olivat kohtuullisin toimin korjattavissa. Tähän oli ohjelmassa varauduttu: ”*Selvät virheet ja poikkeamat asunto ohjelmassa tai yhteis- ja aputilojen määrissä edellytetään voittajan oikaisevan ilman hintavaikutusta (kohta 5.4).*” Puutteet eivät vaikuttaneet jatkovalintaan eikä tarvittu jatkoselvityksiä tai muita korjaustoimia, koska em. ehdotukset karsiutuivat hinnan takia.

Yhteistiloissa esiintyi runsaasti tavallista parempia ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa. Vantaan merkittävä pyrkimys on saada katujen varsille liikkeitä ja palveluja, ns. Ah-tiloja. Näissä oli kilpailijoilla vaikeuksia ja esiintyi epätyytyttäviä ratkaisuja. Ohjelmasta poikkeavin ratkaisu oli Kivitaskun pihan asuintalosta luopuminen jolloin pihalle saatiin hyvät yhteistilat ja ulkomiljöö. Rakennusoikeus siirtyi katurakennukseen, jonne sijoittui pihan puolelle rivitalomaisia asuntoja, puolikerrokseen varastotilaa sekä katutasolle runsaasti Ah-tiloja. Katoilla oli monissa ehdotuksissa komeita saunaosastoja ja viihtyisiä kerhotiloja katoilla tai katutasossa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että kaupunkikuvaltaan voittajiksi valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Asuntoratkaisut ovat yleiseen tapaan varsin tiukasti mitoitettut, mutta selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. Yhteistiloissa esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuudesta.

4.2 Jatkovalinnat laadun perusteella

Työvaliokunta on yksimielisesti päättänyt seuraaviin valintoihin laatuarviointien perusteella

KOHDE 1: Saatu neljä ehdotusta, joista esitetään jatkoon kaksi.

Koralli: Erittäin hyvä lamellitalo soveltuen pienin tarkennuksin toteutuksen pohjaksi.

Uniikki: Uusi mielenkiintoinen asuntokonsepti, aputiloista tarvitaan tarkennusta.

KOHDE 2: Saatu yksi ehdotus, joka on lupaava ja kilpailusäännöissä mahdollista ottaa jatkotyön pohjaksi.

Now&Zen2 : Tavoitteiden mukainen ja erittäin hyvä pohja jatkokehittämiseksi.

KOHDE 3: Saatu viisi ehdotusta, joista esitetään jatkoon kaksi:

Kivitasku: Hyvin tutkittu muunneltava kaupunkitalo, pihan yhteisrakennus poikkeaa kaavasta.

Now&Zen: Kaavan mukainen, erittäin innovatiivinen osin luonnosmainen pohja jatkokehittämiseksi.

Kilpailutuomaristo hyväksyi valinnat tarjous- ja nimikuorien avaukseen työvaliokunnan esityksen mukaisesti. Vallius jätti kohteen 1 valinnasta eriävän mielipiteen, jonka mukaan olisi tullut valita nimimerkki Kroko nimimerkki Uniikin sijaan, koska Kroko on parempi ja toteuttamiskelpoisempi ajatellen kohtuuhintaisuutta.

5 EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT

Seuraavassa on kustakin kohteesta esitelty ensin voittaja ja sen jälkeen toinen kärkiehdotus, joka hävisi hintavertailussa. Näiden jälkeen tulevat muut ehdotukset, joita ei ole asetettu paremmuusjärjestykseen. Kilpailun kärkiehdotuksista on loppuraportin liitteinä oleellisia kuvia ja koko aineisto on kilpailun verkkosivuilla www.vantaa.fi/kiviston_koulun_alue

5.1 KOHDE 1

KORALLI

KOHTEN 1 VOITTAJA | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ



Huolella tutkittu erittäin ammattitaitoinen ehdotus, joka on asemakaavan ja ohjelman tavoitteiden mukainen vähäisin poikkeuksin. Taidekonseptina ovat komeat koralliväritetyt sisäänkäyntiaulat, lisäksi erikoisvalaistusta pihalla. Ulkomiljöö ja massoittelu ovat kaavan mukaiset, puiston puoli selkeästi jäsentyvä, pihalla pienijakoista. Julkisivut ovat päätysiivissä tummaa tiiltä, puistofasadi jakautuu vaihteleviin väri- ja aukotuskenttiin, joissa on paljonlaisesti aiheita ja materiaaleja. Sivusiipien päädyissä on taitava fasadityypin vaihto. Pihalla parvekeosat ovat hyvin pienijakoisia kaivaten jäsennyttä.

Rakennuskonseptina on selkeä lamellitalo, jossa porraskorotus on harkittu pyrkimättä ylimitoitettuun porrasyöttöön. Pääsy molemmiin puolin rakennusta on hyvä. Kiertyvien portaiden käytöllä on saavutettu etuja, mutta niitä on harkittava ja voivat olla myös suoria osia sisältäviä. Yhteistilat on asiallisesti mitoitettu ja hyvin sijoitettuja hyödyntäen pohjakerroksia, ullakkoja ja pihavajoja. Kerho/liikepalvelutilan sekä pysäköintitalon selvitys ovat ansiokkaat. Asuntojen jakautuma on luonteva, asuntopohjat ovat toimivia ja asiallisesti mitoitettuja. Muunneltavuutta esiintyy kohtalaisesti, sivu- ja pääasuntoyhdistelmät toimivia, mutta joidenkin yhdistelmien kokojen suhdetta on syytä harkita (säädetävissä). Pienten huoneiden kalustettavuudessa ja ovisijoituksissa on parannettavaa. Irtaimistovarastot on sijoitettu luontevasti asuntoihin ja komeroita on huoneissa asiallisesti. Kaarevien kulmien asunnot on taitavasti ratkaistu. Koralli sai yleisöesittelyn perusteella koko kilpailussa eniten myönteistä palautetta.

Ansiokas ehdotus, joka on asemakaavan ja ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin. Taidekonsepti on onnistunut, komeat koralliväritetyt sisäänkäyntiaulat lisäksi erikoisvalaistusta pihalla. Pihajärjestelyt ovat toimivat ja hyvin saavutettavia. Keimolantien varrella on pysäköinnin toisella puolen rakennuksen pääty korotettu kerroksella, jonka vuoksi tästä ehdotuksesta on pyydetty selvitystä VI-kerrosta korkeana (kohta 6.1). Tämä aiheuttaisi yhteistilojen uudelleen järjestelyjä, joista on toimitettu selvitys.

Asuntoja: yhteensä (sivu-as) 154 (20) | **keskiala** 60 (52) | 9076 kem² | 11030 brm²-läm | 8018 asm²



Ehdotus on innovatiivinen ja korkeatasoinen asuintaloratkaisu. Se poikkeaa asemakaavasta, mutta vastaa kilpailun kehittämistavoitteita. Ehdotus perustuu markkinaselvityksiin tähdäten varsinkin kasvavien nuorten perheiden asunnoiksi. Asuntojakautuma on muunneltava pää- ja sivuasuntoyhdistelmien avulla. Rakennusmassa sopii hyvin paikkaan, kerrosala ja -luku ylittyvät, mutta ovat hyväksyttäviä kilpailusääntöjen puitteissa.

Rakennuskonsepti on rohkean omaperäinen. Sivusiivet ovat IV kerrosta ranskalaisin ikkunoin, pitkä keskiosa VII kerrosta parvekkein. Julkisivut ovat keskiosalla vihreää raitabetonia, parvekkeet vuoroin pihalle tai puistoon, siipiosat ovat rapatut vihreät tai siniset. Aukotus on varmaotteinen ja ryhdikäs. Rakennusta jäsentävät rakennusmassojen väliin sijoittuvat porrashuoneet ja lasiaulat. Yhteistilat on periaatteessa hyvin sijoitettu, pohjakerroksen yhteistiloissa on puutteita vaatien jatkoselvitystä. Pihasuunnitelmat ovat viitteelliset..

Asuntokokojen muunneltavuus on hyvä keskiosan asuntoyhdistelmissä. Tarjolla on erikokoisia asuntoja, myös suuria perheasuntoja. Asunnoissa on paljon sisäportaita sisältäen aina selviytymisosan tasossa. Keskimassan vuorokerroksissa on keskikäytävät, joiden varrella ovat käynnit kahden kerroksen perheasuntoihin sekä sivuasuntoihin. Nämä voivat toimia pääasunnon yhteydessä tai erillisinä yksinä. Asunnot ovat mielenkiintoisia ja mitoitus on väljää. Päätysiipien kerroskorkeus on viisi metriä, asunnot ovat keskikäytävän varrella parviosia sisältäviä pientasuntoja. Ehdotus on erittäin innovatiivinen erilainen talotyyppi vastaten taitavasti kilpailun tavoitteisiin. Taidekonseptina on rakennuksen rohkea kokonaisratkaisu sekä värikäsittely.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 157 (42) | **keskiala** 55 (50) | 9412 kem² | 13115 brm²-läm | 8624 asm²

GEODI



Perusteltuja asumisratkaisuja kehittävä ammattitaitoinen ehdotus, jossa on kaavan nimistön jalokiviaiheeseen liittyvä taustaidea. Ulkomiljöö on hallittu ja massoittelu asemakaavan mukainen. Ehdotusta kokoaa yhtenäinen puistofasadi, jonka tumman tiilimuurauksen takana on värikkäitä parvekenäkymiä. Se on kuitenkin melko monotooninen ja kaarevissa nurkissa on kömpelyyttä. Pihafasadi on pääosin betonia, vaaleahko ja värikäs, vaihteleva ikkuna-aukotus. Pihalla on pitkää rakennusta jaottavaa värikkyyttä ja hieno taidekonsepti.

Rakennuskonsepti on selkeä ja porrassjäsentely harkittu käsittäen miellyttäviä porrastupia. Puiston puolen hätäpoistuminen on hyvä oivallus. Sivu- ja asuntokokojen muunneltavuutta on tutkittu ja ratkaisut ovat luontevia. Asuntojen jakautuma on monipuolinen, erilaisia perheasuntoja on tarjolla, asuntopohjat ovat selkeän toimivia ja hyvin mitoitetuja. Varastot sijoittuvat pääosin asuntoihin ja näissä on erityisen ansio-kasta innovatiivinen tila- ja kalustekäsittely. Ah-tilat ovat onnistuneesti asuntojen osina. Kilpailutavoitteiden kannalta tasapainoinen, asemakaavan ja ohjelman mukainen ehdotus, jossa on lievä kerros-alanylitys. Taidekonsepti on innovatiivinen ja huolellisesti tutkittu, hieno valoteos pihavaraston katolla.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 139(14) | keskiala 57 (51) | 9053 k-m² | 10612 brm²-läm | 7870 asm²

KROKO



Edullisen asumisen innovatiivinen maamerkki, jonka massoittelu on kaavan mukainen, mutta vaikutelma on enemmän lähiömäinen kuin kaupunkimainen. Puiston puoli on vaihteleva ja eloisa, piha hillitty ja vaalea. Puistofasadi seuraa kaavan muotoilua siten, että julkisivun ulkopuolella on teräsverkko vihreän eri sävyjä. Tämän vaarana on karkea vaikutelma vaatien huolellista detaljointia. Verkko voi toimia köynnösalustana tuoden vehreyttä rakennukseen. Pihafasadi on vaaleaa rappausta, ulokeparvekkeita verkkokaitein.

Rakennuskonsepti tähtää hyvin halpaan ratkaisuun, jossa on pieni porrasklusteri. Ehdotus hyödyntää taidokkaasti ilmasuuntien mahdollistamaa kaksipuolista runkoa. Ratkaisun seurauksena syntyy hyvin pit-

kiä käytäviä kerroksiin, joita on kuitenkin käsitelty taideaiheena taitavasti. Irtaimistovarastot ovat pääosin asunnoissa maksimoiden tilankäytön tehokkuutta. Yhteistilat on periaatteessa toimivasti ratkaistu, piha on selväpiirteinen ja maantasoasuntoihin on liitetty pientyötiloja.

Asuntojakautuma on monipuolinen, asuntopohjat ovat yksinkertaisen toimivia, melko väljästi mitoitettuja ja monikäyttöisiä. Asunnoissa säilytyskalusteita on niukanlaisesti. Pitkien käytävien etu on, että asuntoihin päästään sisään melko keskeltä, mikä parantaa tilankäyttöä. Muunneltavuus rajoittuu vain sivu- ja pää-asuntoyhdistelmiin. Ratkaisu on johtanut kustannustehokkuuteen ja suurehkoon keskialaan. Varapoistumistiet on huomioitu Sakastinpuiston puolella. Ehdotus oli ehdolla myös kärkejoukkoon eli hintakilpailuun, mihin tässä kohteessa sääntöjen mukaan voitiin ottaa kuitenkin vain kaksi ehdotusta.

Ehdotus on asemakaavan ja ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin ja siinä on vahva ote, Taidekonseptina on rakennuksen kokonaisratkaisu sekä aulojen ja käytävien perusteltu ja näytävä taidekäsittely.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 117 (42) | **keskiala** 67 (50) | 8973 k-m² | 10780 br-läm | 7862 asm²

5.2 KOHDE 2

NOW&ZEN 2

KOHTEN AINOA EHDOTUS | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ



Asemakaavan ja ohjelman mukainen laadukas talopari. Suunnitelma on luonnosmainen ja esteettisesti painottunut, ulkomiljöö ja massoittelu ovat korkeatasoiset. Parvekkeilla varastosijoitukset ovat oivaltava aihe asuntoarkkitehtuurissa ja tuovat rakennuksille plastinen ilmeen. Julkisivujen ratkaisutapa ennakoi hyvää miljöötä, mutta poikkeaa asemakaavan illustraatiosta ja viitekaaviosta. Niissä on kulmaparvekkeet ja sivuilla ulokeparvekkeita, samoin kolmannessa tornissa naapuritontilla. Fasadien jatkokehitystä tarvitaan ja väripohdintaa kolmen pistetaloryhmän suhteen. Materiaalit ovat alustavasti vaalea tiilimuuraus tai valkobetoni.

Rakennuskonsepti on taidokas. Asuntojakautuma on asiallinen, asunnot ovat tilallisesti kauniita ja toimivia. Muutamissa asunnoissa taloa kiertävät parvekkeet ovat ylimitoitettuja ja niissä on ahtaita kohtia. Kuvissa on luonnosmaisuuksia ja joitakin ristiriitoja pohjien ja fasadien välillä. Sivu- ja asuntokokojen käyttö ja muunneltavuus on melko niukkaa. Porrashuoneet ja yhteistilat on periaatteessa hyvin ratkaistu ja tilamäärät ovat ohjelman mukaiset. Taidekonseptina on rakennuksen kokonaisratkaisu, fasadikäsittely ja korkeatasoiset piha-aiheet. Tavoitteena ollut hintakilpailu ja edullinen laatu ei toteutunut tässä kohteessa. Hinta on korkeahko ja selvitys ainakin ASO-talon suhteen on tarpeen. Ehdotuksen korkeatasoisuus ja merkittävät ansiot vaikuttivat siihen, että tarjousten tekijöitä esitetään kohteen toteuttajiksi kehittämällä suunnitelmaa.

Asunnot: yhteensä (sivuas) 157 (42) | **keskiala** 55(50) | a^ˆ 3700 k-m² | a^ˆ4582 brm² läm | a^ˆ3115 asm²

5.3 KOHDE 3

KIVITASKU

KOHTEN 3 VOITTAJA | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ



Huolellisesti tutkittu projekti, jossa on hallittu, mutta lisäjäsennystä vaativa kaupunkikuva sekä erinomaiset asunnot ja muunneltavuus. Pihan yhteistilarakennus ei ole asemakaavan mukainen, mutta hyväksyttävä. Ratkaisu tuo pihalle valoa ja ilmeikkään talon sekä pohjakerrokseen asuntoja omalla sisäänkäynnillä. Perusteltupoikkeama on myös Keimolantien rakennusmassan päätyosan tekeminen kerroksella korotettuna.

Katufasadit ovat selkeät ja rauhalliset paikalla muurattua tiiltä, pihafasadit hyvin yksinkertaiset ja valkobetonia. Kaupunkikuva edellyttää katufasadien jäsentymistä selvemmin osiin esim. tiilipintojen sävyeroilla. Harkittava on myös ikkunavaihtelun lisäämistä sekä tonttien 1 ja 2 liittymäkohdassa esitetyn katon vinoosan tarkistamista. Välikerros-varastot on oivaltava tontin ahtautta helpottava ratkaisu. Katutasen tilat ovat komeat ja niitä on runsaasti. Rakennusvalvonta esittää varauksia Ah-tilojen käyttötarkoituksista ja tilajärjestelyistä, mutta perusratkaisu hyväksytään sovittavin tarkistuksin.

Rakennuskonsepti ja porraskäytävä on huolellisesti harkittu. Asuntopohjat ovat toimivia, melko niukkoja mutta hyvin mitoitettuja. Asuntokokojen muuntelu on erinomainen luoden joustavaa asuntokantaa, jopa elinkaarimuunneltavan asuntokautuman. VAV-osa on toimiva ja viihtyisä asuntola, mutta sen hinta on kilpailijaa kalliimpi. Kohde ei ole kilpailuohjelman mukaan jaettavissa ja tontteja on kaupunkikuvallisesti vaikea toteuttaa erikseen (kohta 6.2). Taidekonseptina on katukulman tiilireliefi ja pihamökki kierrätystiilistä.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	kem²	brm²	asm²
T1:	164 (36)	55	8351	11161	7041
T2:	64	45	3689	4755	3115
YHT:	228 (36)		12040	15916	10156



Asemakaavan ja ohjelman mukainen innovatiivinen ehdotus, joka on varsin luonnosmainen jättäen avoimia kysymyksiä. Julkisivukäsittely on taidokasta, osin vaikeaselkoista pohjaratkaisuihin verrattaessa. Katumiljööön massoittelu on vaihteleva materiaalina vaalea tiilimuuraus. Pihafasadin vapaamuotoinen parvekereuna luo puurimoituksilla verhottuna plastisen ilmeen. Sen suuri muoto voi haitata mittakaavaa, mutta lieenee hallittavissa mm. taustan jäsentelyllä. Pientalo on hyvin mielenkiintoinen, ehkä liiankin monimuotoinen. Rakennuskonsepti ja rakennuksen porraskäsitelmä on hyvin harkittu luoden edellytykset hyvälle asunnolle. Nämä ovat perusmuodoltaan selkeitä ja toimivia, kalusteet on esitetty viitteellisesti mutta tilavaraukset vaikuttavat riittävästi. Varastojen sijoittelu ulkoseinien osaksi on uusi ja mielenkiintoinen ajatus muodostaen plastisia julkisivuaihteita. Kaarevien pihaparvekkeiden yhteyteen on myös periaatteessa sijoitettavissa varastoja ja idea on hyvin lupaava, mutta täältä osin ratkaisu on epäselvä.

Asuntojakautuma on luonteva, pohjaratkaisut toimivia ja hyvin mitoitettuja. Pohjakerroksen ah-liike-/ työtilat ovat katuja aktivoivia ja pieniä aukioita muodostuu. Muunneltavuutta on kohtalaisesti ja lamellin vaihtoehtoisten asuntojen sijoituskaavio on erinomainen. VAV-osaan muodostuu laadukas asuntola, mutta pohjakerroksen ratkaisu on epätyydyttävä. Ehdotus on asemakaavan ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin. Erityisen ansiokasta fasadi- ja parvekevyöhykkeiden käsittely, joka muodostaa ainulaatuisen miljöö. Taidekonseptina on pääosin rakennuksen luova kokonaisratkaisu, lisäksi porrashuone- ja piha-aihteita.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	kem²	brm²	asm²
T1:	135(26)	55	8137	9646	6683
T2:	54 (8)	45	3064	3671	2405
T3:	24		797	987	726
YHT:	228 (34)		12040	14304	9814



Vahva ja rohkea massoitteuidea, jossa pihan pientalo korvataan viistoon leikatulla rakennusmassalla. Ajatus on looginen ahtaan tontin suuren kerrosalan sijoittamisessa. Katutila on hyvin umpinainen, mutta kadun kulman viiste on komea ja johtaa yhteistiloissa hyvään paikkaan.

Katufasadi on tummaa kattotiiltä ja synkänoloinen, ikkuna ovat pienet lisänä vain ranskalaisia parvekkeita ja pohjakerroksessa pieniaukkoista sommittelua. Pihafasadit ovat vaaleaa rappausta hallitsevana parvekeaiheet, puupintaisia kolmiomaisia parvekevarastoja muodostaen mielenkiintoista pihatilaa. Viisto rakennusmassa toimii hyvin ja muoto luo pihanpuolelle valoisan ja väljän vaikutelman.

Rakennus on tehokas perustuen vain neljään portaaseen, mikä johtaa käytäviin ja sisäänkäynteihin asuntojen kulmista. Kiertyvä päätyosa on luontevasti ratkaisu kerroksittain lyhenevän sivukäytävän avulla. Yhteis- ja liiketilat on onnistuneesti keskitetty kadun kulmaosaan. Rakennuskonsepti on looginen erikoistapaus tähän paikkaan. Asuntojakautuma käsittää lähinnä pienasuntoja, muunneltavuus niukkaa. Pohjakerroksessa on rivitalomaisia asuntoja omalla sisäänkäynnillä. Asuntomuodot ovat melko syviä, mutta mitoitus on asiallista. Asuntopohjat ovat yleensä toimivia, osin esiintyy käytävämäisyyttä ja ylikireää mitoitusta. VAV-asuntola on hyvin ratkaistu. Vahvan idean pohjalta asemakaavasta poikkeava rakennus, joka periaatteessa hyväksytään, mutta ratkaisu luo liian suurimittakaavaisen ilmeen suhteessa kaupunkikuvan tavoitteeseen.

	Asuntoja(sivu-as)	keskiala	k-m²	brm²	asm²
T1:	154(16)	50	8300	10856	6841
T2:	64	45	3685	4916	2944
YHT:	218 (16)		11985	15772	9875



Ammattitaitoinen tasaisen hallittu projekti. Rakennusmassa on komeasti nouseva muodostaen ryhdikästä kaupunkitilaa. Katufasadit ovat harmaata tiilimuurausta, kaakkoisfasadi on kokonaan parvekkeita. Koillisessa on aukkofasadi sivukäytävän edessä, mikä tuo katujulkisivuun epätoivottavan suurta mittakaavaa. Pihafasadit ja rivitalo ovat valkoista tiilimuurausta muodostaen totin halkaisevan sahalaidan. Aukotus on kauttaaltaan säännöllisen hallittua, mutta vivahteetonta.

Rakennuskonseptin jäsentely on harkittu, kaakkoisfasadi on kokonaan parvekkeita, jonka alle syntyy luonteva yhtenäinen arkadi Ah-liike- ja työtiloille. Kaksi porrashuonetta kaakkoismassaan on hyvin sijoitettu ja asunnot toimivia tarjoten muunneltavuutta kohtalaisesti sivuasuntojen avulla. Koillisuudessa on pitkällä käytävällä syötetty pienasuntojen rivi, jolla on ratkaistu tyylikkäästi kaavoittajan kapeneva rakennusmassa. Asuntopohjat ovat toimivia, asiallisesti mitoitettuja ja asuntojen kalustettavuus on hyvä. Rivitalo pihalle on ryhdikäs sahalaita pieniä rivitaloasuntoja, jotka muodostavat tontille sosiaalinen perhe-asumisen muodon. Yhteistilojen ja varastojen ratkaisut on erittäin hyvin harkittu. Tontin 1 irtaimistovarastot on sijoitettu pääosin parvekkeille osin kellariin. Uv-varastoja on pieni osa ilmoitettu pysäköintitaloon, minkä ohjelma mahdollisti. Kattosauna on sijoitettu komeasti rakennuksen kulmaan ullakolle kaupunkikuvallisesti näkyvään paikkaan. Tontin 2 VAVn asutuskonsepti on onnistunut ja asunnot hyviä muodostaen laatuasuntolan, jonka yhteistilat ja varastot ovat pohjakerroksessa paitsi kattosaunat ullakolla.

Taidekonsepti on hienosti tutkittu kivi-teema pääaiheena tonttien välisen aukon päätyseinät jatkaen aihetta monipuolisesti muuallakin tontilla. Asemakaavan ja ohjelman mukainen varmaotteinen ja laadukas projekti, jota harkittiin tämän kohteen hintavertailuun mahdollisena kolmantena kärkiehdokkaana.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	k-m²	brm²	asm²
T1:	133 (19)	55	7560	10010	6225
T2:	67 (10)	45	3640	4700	3060
T3:	11	62	800	990	682
YHT:	211 (29)		12000	14750	9967



Huolellisesti tutkittu, perusratkaisultaan toimiva projekti, jonka massa muodostaa näkyvän katujen kulmapääteen. Pihayhteydet ovat erinomaiset molemmilta kaduilta. Rivitalot ovat punatiiltä, niissä on hauskaa pientaloilmettä ja sovitut pihalle on hyvä. Katufasadit punatiilimuurausta ja parvekkeet sisään vedetyt, ikkunat ovat pieniä. Pihamiljöön on vaalea ulkopuolisin parvekkein. Kivistön keskusta katsottiin rakennuksen vaikuttavan melko kömpelöltä ja tekevän liian lähiömäisen vaikutelman.

Rakennuskonsepti minimiasunnoin on ratkaistu taitavasti hyödyntäen ilmansuuntien mahdollistamaa kaksipuolista runkoa. Kierreportaat ovat tilankäytöltään tehokkaita, mutta voidaan ratkaista myös suoravartisin osin. Varastosijoitus välikerrokseen on oivaltava ratkaisten tilan niukkuuteen. Asuntokanta on hyvin pienenasuntovaltainen, mutta muunneltavuutta on melko runsaasti sivu- ja yhdistelyasunnoin. Pohjat ovat toimivia ja hyvin mitoitettuja. Kaupunkipientalot ovat perinteisiä rivitaloasuntoja. VAV-konsepti on hyvä, sitä huonontaa pitkä keskikäytävä ilman aulamaista osaa.

Taidekonsepti on vain värityksin kulkuaukoissa ja seinissä. Ehdotus on ammattitaitoisesti ratkaistu asemakaavan ja ohjelman mukainen, mutta rakennuksen vaikutelma on paikkaan liian lähiömäinen.

	Asuntoja (sivuas)	keskiala	k-m²	brm²	asm²
T1:	129(56)	50	7500	9400	6470
T2:	62(15)	49	3700	4360	3015
T3:	6	121	800	860	726
YHT:	191 (71)		12000	14620	10211

6 TARJOUKSET JA VALINNA

6.1 Tarjousavaus ja jatkoselvitykset

Kokouksessa 8.6.2017 avattiin jatkoon valittujen ehdotusten hintakuoret ja myös nimikuoret, jotta olisi mahdollista tarvittaessa neuvotella tarjoajien kanssa ehdotuksista.

Kohde	Nimi- merkki	tontti	hallinta- muoto	myyntihinta / vuokrahinta	kilpailija / tarjoaja
1	Koralli	K23184 T1	vapaa	4550 €/htm ²	SRV Rakennus Oy, arkkitehtitsto Mika Päivärinne, Sito Oy
1	Koralli	K23184 T2	vapaa	4550 €/htm ²	SRV Rakennus Oy, arkkitehtitsto Mika Päivärinne, Sito Oy
1	Uniikki	K23184 T1	vapaa	4750 €/htm ²	EKE- Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
1	Uniikki	K23184 T2	vapaa	4800 €/htm ²	EKE- Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
2	Now&Zen2	K23184 T3	vapaa	4810 €/htm ²	Fira Oy, Asuntosäätiö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
2	Now&Zen2	K23186 T3	ASO	522 €/htm ² + 12,90 €/htm ² /kk	Fira Oy, Asuntosäätiö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
3	Kivitasku	K23186 T1	vuokra	12,80 €/htm ² /kk	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Kivitasku	K23186 T2	vuokra	3196 €/htm ²	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Kivitasku	K23186 T4	vuokra	12,80 €/htm ² /kk	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Now&Zen	K23186 T1	vapaa	4850 €/htm ²	Fira Oy, Arkkitehtitsto Harris-Kjisik
3	Now&Zen	K23186 T2	vuokra	3600 €/htm ²	Fira Oy, Arkkitehtitsto Harris-Kjisik
3	Now&Zen	K23186 T4	vapaa	5690 €/htm ²	Fira Oy, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik

Vertailuhintojen selvittämiseksi em. tarjoukset vaativat tarkistusta, jotta ne ovat ohjelman mukaisia.

”Vertailuhinta on kohteen asuinrakennusten asuntojen huoneistoneliömetrin keskimääräinen myyntihinta kunkin kohteen ohjelman mukaan sisältäen myös tontin hankintahinnan ja kunnallistekniikan liittymismaksut. Vuokrakohteita arvioidaan sekä ilmoitetun vuokratason että myyntihinnan pohjalta olettaen että vuokrakohteet voidaan myydä jollekin institutionaaliselle sijoittajalle tai vuokratoimintaa harjoittavalle yhtiölle.”

Kahri ja Koskela tutkivat tarjoukset ja totesivat niissä puutteita ja varauksia, jotka vaativat lisätietoja tarjousten tekijöiltä. Työvaliokunta teki esityksen toimista hintakuorien avauksen jälkeen koskien ehdotusten mahdollista kehittämistä sekä vertailuhinnan vaatimia kyselyitä epäselvyyksistä. Todettiin kohtuuhintaisuuden tavoitteen jääneen tavoitellusta, minkä perusteella työvaliokunta selvitti myös mahdollisia kehitysehdotuksia. Seuraavat kysymykset esitettiin tarjoajille vastattaviksi 18.8. mennessä, ohessa kysymykset ja vastaukset (tiivistelmiä):

Kyselykirje: ”Kilpailun työvaliokunta on tutustunut ehdotukseenne ja pohtinut, miten kohtuuhintaisuuden tavoitteeseen päästäisiin entistäkin paremmin. Tarvittaessa kaupunki on valmis poikkeamispäätösten tekemiseen tavoitteen saavuttamiseksi.” Seuraavassa kysymykset ja vastaukset em. seikkoihin sekä johtopäätös:

Kohde 1: SRV / Koralli

Kys1: Rakennuksen korotus kerroksella V > VI. Vaikutus kerros- ja asuntoalaan ja yhteistilojen muutokset?

Vast1: On halua korottaa, vaikutus: vrt.ehdotus +1944 kem², +1748,5 asm² (kaava >11020) aputilaselvitys

Kys2: Asunnon sisäisten irtaimistovarastojen vaikutus kerros- ja asuntoalaan

Vast2: Irtaimistovarastot jo huomioitu as- ja krs.alassa - ei vaikutusta

Kys3: Em. muutosten yht.vaikutus keskim. myyntihintaan| Yhteisvaikutus halvennus -125 € > 4425 €/asm²

Esitys: Kerrosluvun korotusta valmistellaan. Tehdään, jos kaavamuutos/poikkeuslupa ei tuo isoja ongelmia

Kohde 2: Fira / Now&Zen2

Kys1: Mahd.varastosiiirto pysäköintitalon alle ja lisäasuntoja pohjakerrokseen, vaikutus?

Vast: Vaikutus on pieni ja laskee laatua, haittaa ARA-käsittelyä. Ei suotava.

Kys2: As.oikeusmaksu 522 €/hsto-m², joka on 15 %, onko vertailukelpoinen myyntihinta 3480 €/hsto-m²

Vast2: Hankinta-arvo on 3480 €/hsto-m², ei sisällä kaikkia samoja elementtejä kuin vapaarah.myyntihinta

Esitys: Luovutaan aputilamuutoksesta, jatkokehitys kaupungin ja ARA:n kanssa neuvotellen

Kohde 3: OP / Kivitasku

Kys1: Tontti 1:n pääomavuokra on 12,80 €/asm²/kk, mikä on laskennallinen myyntihinta vastaava €/asm²?

Vast1: 4033 €/asm²

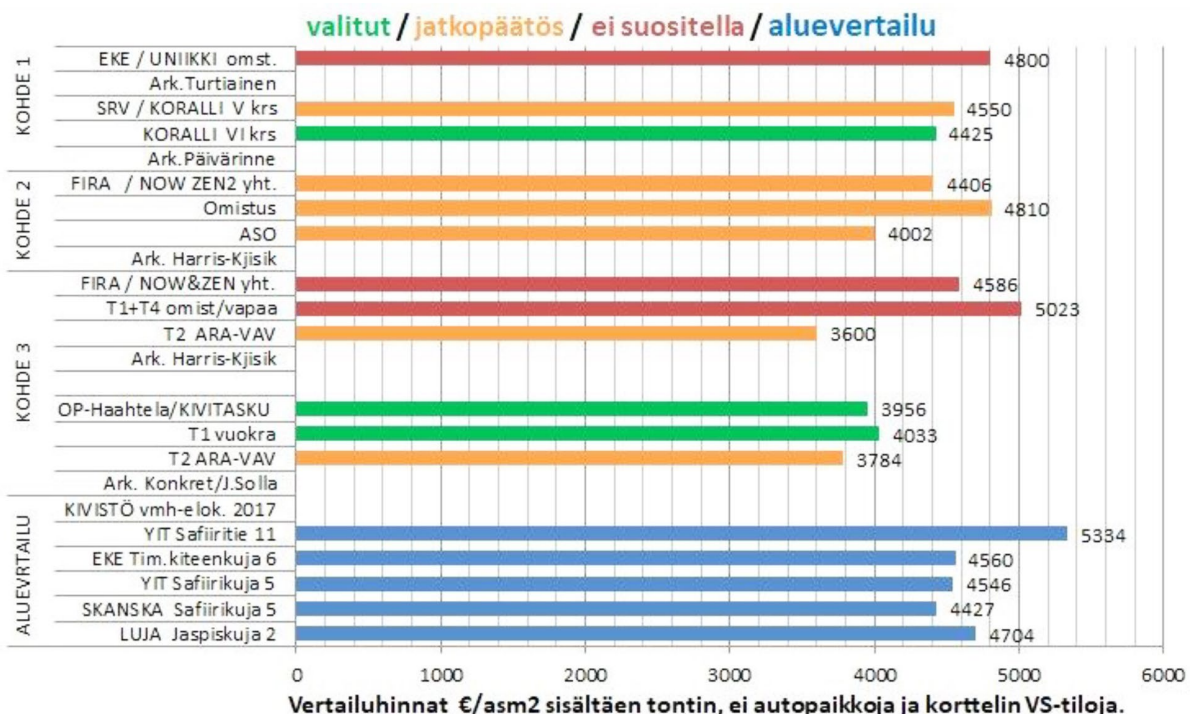
Kys2: Tontti 2:n 3196 €/hsm² hinnasta puuttuvat liittymismaksut ja tontin hinta, mikä on näiden vaikutus?

Vast2: €/asm²-lisät: kaukolämpö ja vesi n. 60 € | jätehuolto n. 89 €/asm² | tontin hintavaik. n.439 €/asm²

Esitys: Hyväksytään asemakaavan ja ohjelman poikkeamat, korjataan hintatarjous em. tiedoilla

6.2 Hintavertailut

Oheisessa taulukossa on saatujen tarjousten ja kaikkien em. vastausten vaikutukset koottuna tarjousten vertailulaskelmien perusteella tehtyyn taulukkoon, johon on otettu vertailukohteeksi myös Kivistän nykykohteita.



KOHDE 1: Hinta on Korallin eduksi 225 € ja kasvaa kerros lisätessä V > VI tasolle 350 €/asm². Eroa lisää loft-konseptin riisuttu taso Uniikissa, jonka aputilojen puutteet oletetaan korjatuksi ohjelman mukaan.

KOHDE 2: Now&Zen2 on ainoa tarjous. Sitä pidettiin paikkaan sopivana ja kehityskelpoisena, mutta korkea hintataso vaatii jatkopäätöksiä ja neuvottelua sekä ARA:n kantaa.

KOHDE 3: Kivitasku on tontit yhdistettynä 630 €/asm² halvempi kuin Now&Zen, mikä on kilpailuohjelman valintaperuste. ARA-hinta on kuitenkin kalliimpi vaatien jatkopäätöstä. Kohteen jakoa ei voi tehdä kilpailusääntöjen mukaan eikä olisi tehtävissä ratkaisujen erilaisuuden vuoksi. Hinnan alennus on kilpailusääntöjen vuoksi välttämätön ja tarve VAV:n arvion mukaan n. 300 €/m² ja huomioiden VAV:n rakennuttamiskustannukset.

Analyysi: Kivitaskun ARA-hinta on toista kilpailijaa 184 € kalliimpi johtuen osin asemakaavan lähtökohdista. Tontilla 1 on hyvin kompakti massa ja korkea tehokkuus, mutta VAV-osan ulko-vaippa on 15 % isompi ja tehokkuus 5 % huonompi/htm² huomioiden ah-tilojen vuokramahdollisuus. Tontin 2 rakennus on 30 % kohteesta 3, jolloin 300 € ARA-halvennuksen kompensoisi laskennallisesti 40c vuokrakorotus tontilla 1. Vastaava yhdistetty vertailuhinta kasvaisi 130 € ja olisi 4163 €/asm² eli vielä n. 500 € halvempi kuin kilpailija ja vuokrataso selvästi Kivistön nykyistä edullisempi. Hintasiirto saman kohteen eri tonttien välillä on tehokas ja oikeudenmukainen ratkaisu tilanteeseen, minkä toteuttaminen riippuu tarjoajan ja kaupungin välisistä neuvotteluista.

6.3 Kivistön hintatasoon vertailu

Kilpailun tulosten edullisuutta vertailtiin Kivistön nykyiseen hintatasoon elokuussa 2017. Kohteeksi valittiin kilpailun keskialaa vastaavat myynnissä olevat kaksiot omilla tonteilla viidessä kerrostalossa. Näissä asuntojen koko oli 50-55 m² ja velaton keskihinta 4720 €/asm² ilman autopaikkoja. Kilpailuindeksi 0,5 % nousu n. 20 € huomioiden valitut kohteet 1 + 3 ovat keskimäärin noin 400 €/asm² edullisempia ilman ARA-kohdetta, ne huomioiden 500 €. Kohteissa, joissa oli useita tarjouksia, hintahyöty on nähtävissä sekä hinnassa että laadussa. Kohteen 2 ainoa ehdotus on laadukas, mutta vapaarahoitteisena Kivistön nykytasoa 100 € kalliimpi, ASO-kohde huomioiden 300 € edullisempi. Lisäksi vertailtiin alueen vuokrahintojen tasoa käyden läpi nykytarjonta pienissä 1-2-3H asunnoissa (15kpl). Näissä keskivuokra on 21 €/m² eli asuntoa kohti 830 €/kk, kun Kivitaskun keskivuokrataso samoihin asuntotyyppeihin lisättynä 5 € hoitovastikkeella olisi 18 € eli asuntoa kohti 750 €/kk.

Kilpailukohteiden hinnoissa ei ole kustannuksia väestösuojasta, joka toteutetaan pysäköintitalon pohjakerrokseen tarjouskilpailulla voittajien kesken. Tämän merkitys on vähäinen, koska pysäköintitalossa väestösuoja saadaan pysäköintikäyttöön teknisten selvitysten ja rakennusvalvonnan hyväksymien viitesuunnitelmien perusteella. Tämä on talokohtaisia väestösuojia selvästi edullisempi ratkaisutapa. Lisähinna jää lähinnä VS-rakenteiden erotus tavanomaisiin pysäköintitalon rakenteisiin verrattuna. Tilakustannusten pohjalta lisä on 25- 30 €/asm² tarkentuen viitesuunnitelmien kustannuslaskennan ja tarjouskilpailun perusteella.

7 KILPAILUN RATKAISU

7.1 Voittajien valinta

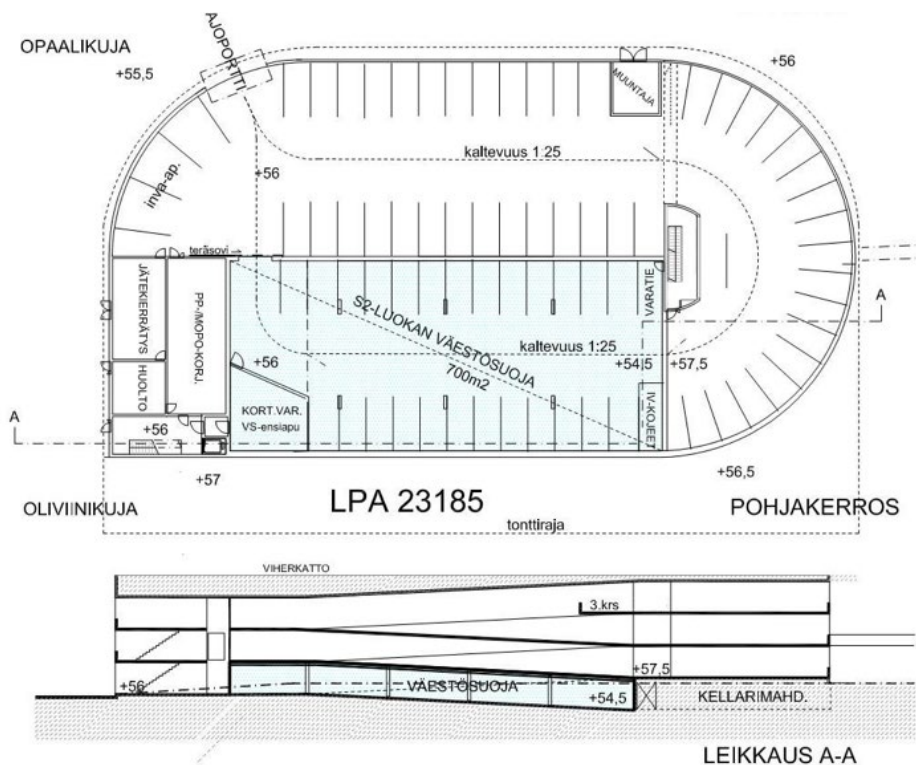
Kilpailutuomaristo hyväksyi kokouksessaan 29.8. työvaliokunnan ehdotuksen yksimielisesti. Kilpailutuomaristo edellyttää, että ARA-tuotantoon tarkoitettujen kohteiden hinnat ARA hyväksyy. Todettiin, että kohteissa on esitetty kilpailuohjelmasta ja asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja, jotka ovat lisänneet toteuttamiskelpoisuutta. Kilpailutuomaristo päätti, että poikkeukset ovat hyväksyttäviä ja että tarvittavista poikkeamispäätökset tehdään erikseen. Todettiin seuraavat toteuttamispäätökset ja niiden edellytykset:

- Kohteen 1 voittaja on tarjous KORALLI / SRV Rakennus Oy asemakaavan mukaisena viisi kerrosta korkeana tai kerroksella korotettuna. Viimeksi mainittu edellyttää joko asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöstä. Mahdollisuus kerrosluvun nostoon ratkeaa myöhemmin.
- Kohteen 2 toteutuksen pohjaksi tulee tarjous Now&Zen2 / Fira Oy ja Asuntosäätiö, joiden tehtävänä on ratkaista kohteen jatkokehittäminen sekä miten voidaan toteuttaa ASO/ARA-kohde siten, että se on mahdollista hyväksyä ARA:n puolesta.
- Kohteen 3 voittaja on tarjous KIVITASKU / OP Kiinteistösijoitukset. Tontinluovutuksen ehto on, että voittaja pystyy toteuttamaan VAV:lle ARA-hintaisen kohteen, jonka hinta on saatava kohdan 6.2 mukaiseksi. Muuten tontille haetaan toista toteuttajaa.
- Kaupungin tavoite ARA-hintaisten voittajien osalta ei toteutunut ja asia jää ratkaistavaksi jatkoneuvotteluissa. Niissä voidaan käsitellä tarjouskohteiden hintatasoa kokonaisuutena siten, että kohteiden eri tonttien välillä voi tapahtua siirtoja ARA-hintojen saavuttamiseksi.
- Todettiin että jatkosuunnittelusta on tarpeen antaa ohjeita jokaiselle voittajalle. Kaupunki antaa jatkosuunnitteluohjeensa normaalina virkatyönä, jossa noudatetaan loppuraportin ja tämän loppukokouksen päätöksen periaatteita.

7.2 Pysäköintitalo ja jatkotoimet

Pysäköintitalon viitesuunnitelma asetetaan pohjaksi tarjouskilpailulle kolmen voittajan kesken. Asiaa koskevissa ennakkoselvityksissä ja laaditussa määräysten mukaisessa rakennusvalvonnan hyväksymässä viitesuunnitelmassa oli todettu korttelin yhteissuojan olevan taloudellisin, kun suojaan voidaan sijoittaa autopaikkoja. Suojaan ajo erotetaan autohallista normaalisti auki olevalla teräsliukuovella, josta on hankittu suunnitelmat ja tarjous. Pysäköintitaloon sijoitettaisiin vain sähkö- tai hybridi-autoja pakokaasuongelmien välttämiseksi.

Kuvan alustavassa viitekaaviossa, josta kilpailijat voivat poiketa, on huomioitu 15 lisäautopaikkaa tavoitteena kohteen 1 kerrosluvun nosto yhdellä kerroksella. Tarjousta pyydetään kilpailussa vain em. laajemmasta vaihtoehdosta. Pysäköintilaitoksen kilpailuohjelman, viitesuunnitelman ja toimintaohjeiden laadinnassa käytetään LVIS- ja kustannuskonsulttia ja kilpailu pyritään käynnistämään lokakuun 2017 aikana.



Kilpailuohjelman mukaisesti kaikkien ehdotusten kilpailuaineistoa on mahdollista käyttää tutkimustarkoitukseen. Tutkimustarkoitukseen luovutettua materiaalia ei saa käyttää niin, että tarjoajien nimet tulevat julkisuuteen. Tutkimusta varten on laadittava tutkimusohjelma, jonka kaupunki hyväksyy.

Todettiin, että kilpailun arviointi päättyi tähän kokoukseen. Kilpailun tulos esitellään ja tämä loppuraportti jaetaan julkistamistilaisuudessa, joka pidetään 27.9. 2017.

7.3 Loppupäätelmiä ja kiitokset kilpailijoille

Kilpailukohde oli eri hallintamuotoja sisältävä 500 asunnon kortteli kaupungin omalle maalle. Se jaettiin kolmeksi kohteeksi, jotta mahdollisten toteuttajien joukko ja kilpailu lisääntyisi. Tavoite oli edullista laatua asumiseen, mikä vaati uudenlaisia menettelyjä. Korttelissa oli valmis asemakaava ja noudatettiin pääkaupunkiseudun rakennusohjeita. Niistä sitouduttiin poikkeamaan tarvittaessa sekä vapauttamaan suunnittelua normien joustolla merkittävänä väestösuojien poisto asuinrakennuksista. Kilpailuun saatiin likimain odotettu osanotto, jossa käytettiin em. mahdollisuuksia varsin onnistuneesti. Kun ensin valittiin kustakin kohteesta laatukärki, joista valituksi tulee halvempi, syntyi selvää kilpailua sekä laadulla että hinnalla. Nämä lähtökohdat ja kilpailijoiden luova työ ovat tuoneet haasteellisessa suhdanteessa selvää kehitystä asuntotuotantoon.

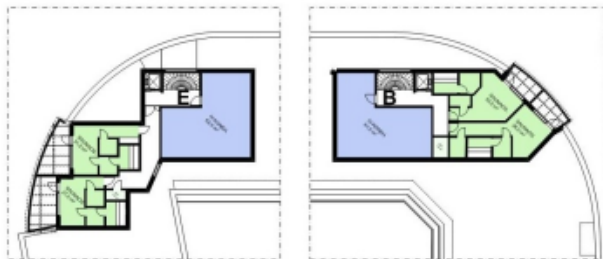
Laadultaan voittajat edustavat tasokasta asuntosuunnittelua painottuen ehdotuksissa eri tarvoihin. Kaupunkikuvaltaan valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Asuntoratkaisut ovat yleiseen nykytapaan varsin tiukasti mitoitettut, mutta asunnot selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. Yhteistiloissa esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja hyödyntäen tilojen sijoitteluvapautta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuutta.

Edullisuutta kilpailun tulosten ja Kivistön nykyisen hintatason kesken vertailtiin elokuun 2017 tasoon. Kilpailukohteissa, joissa oli useita ehdotuksia, valitut kohteet ovat edullisempia keskimäärin noin 400 €/asm² ilman ARA-kohdetta tämä huomioiden 500 €. Kohteessa 2 syntyi laatuetua, mutta hintaetu jäi saavuttamatta. ARA tonttien hintatavoitteet eivät toteutuneet johtuen sekä suhdannetilanteesta että asemakaavan lähtökohtaeroista eri tonteilla. Voittajaehdotusten kehityskelpoisuus sekä hintatason tarkistukset kohteiden sisäisin siirroin antavat hyvät mahdollisuudet saada syntymään kilpailun arvokkaita tuloksia hyödyntävä ratkaisu.

**VANTAAN KAUPUNKI JA KILPAILUN TUOMARISTO KIITTÄÄ
LÄMPIMÄSTI SEKÄ SUUNNITTELIJOITA ETTÄ TARJOUSTEN
TEKIJÖITÄ MERKITTÄVÄSTÄ TYÖSTÄ VAATIVASSA KILPAILUSSA, JOKA TULEE ANTAMAAN ARVOKKAITA VAIKUTTEITA
LAADULLISESTI PAREMMAN JA EDULLISEMMAN ASUMISEN
KEHITTÄMISELLE.**



YHTEISTILAT 1. KERROKSESSA JA PIHAN APURAKENNUKSET 1:300



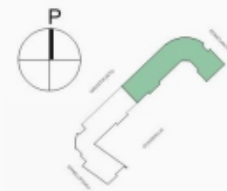
YHTEISTILAT



POHJAPIIRUSTUS, PORTAAT A, B JA C 2-5. KERROS 1:250



IRTAIMISTOVARASTOT ASUNNOISSA



POHJAPIIRUSTUS 2. KERROKSESSA, PORTAAT A 1:250

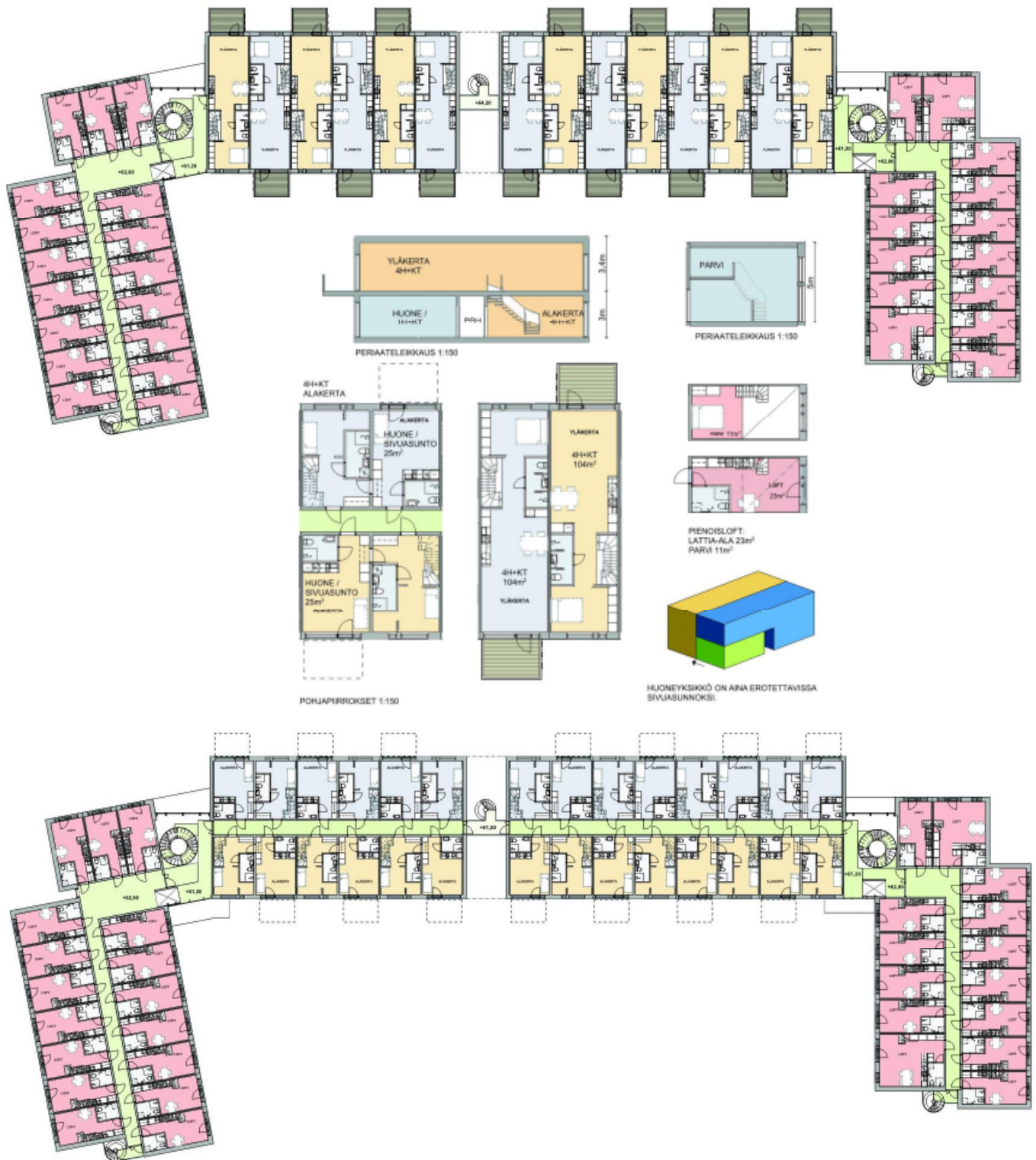


TARJOUS: SRV Rakennus Oy
Antero Nuutinen, Jukka Rasmus

Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy
Mika Päivärinne, Per Hansen

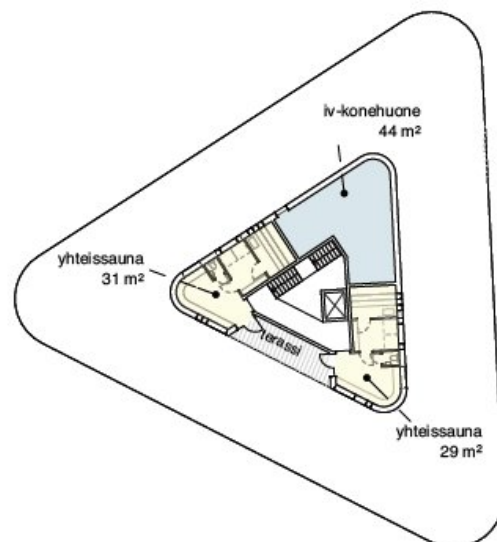
KOHDE 1

TOINEN KÄRKIEHDOTUS UNIIKKI



TARJOUS: EKE-Rakennus Oy
Tea Ekengren-Sauren, Pasi Heikkonen

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Jukka Turtiainen, Ulla Saarinen, Tuomas Saarinen



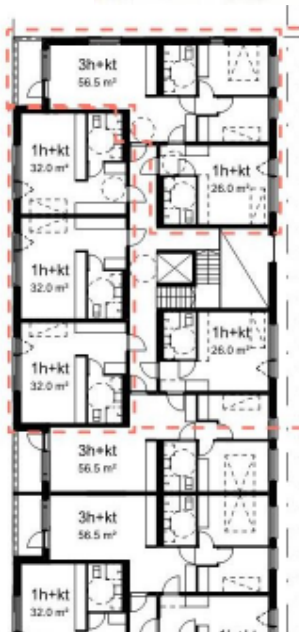
3 POJAVARIANTTIA,
KUVASSA OMISTUS

TARJOUS: Asuntosäätiö / Fira Oy
Mari Takala, Laura Kiijärvi / Miska Eriksson

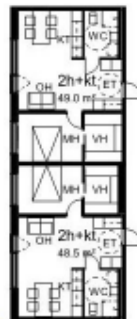
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Trevor Harris, Tuula Mäkinen, Helena Kempainen

KOHDE 3

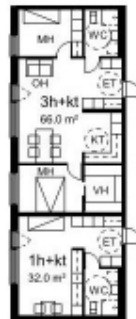
VOITTAJA KIVITASKU



KOLMEN KADUNVARREN YKSIÖN MUUNNELTAVUUSPERIAATE
EI KANTAVAT ASUNTOJEN VÄLISET SEINÄT



2 KAKSIOTA



YKSIÖ JA KOLMIÖ



3 YKSIÖTÄ

SIVUASUNTO ISOVANHEMMILLE, ITSENÄISTY-
VÄLLE NUORELLE TAI ALIVUOKRALAISLLE



VANHEMPIEN OMA MH + KPH



SIVUASUNNOLLISEN HUONEISTON
MUUNNELTAVUUSKAAVIO

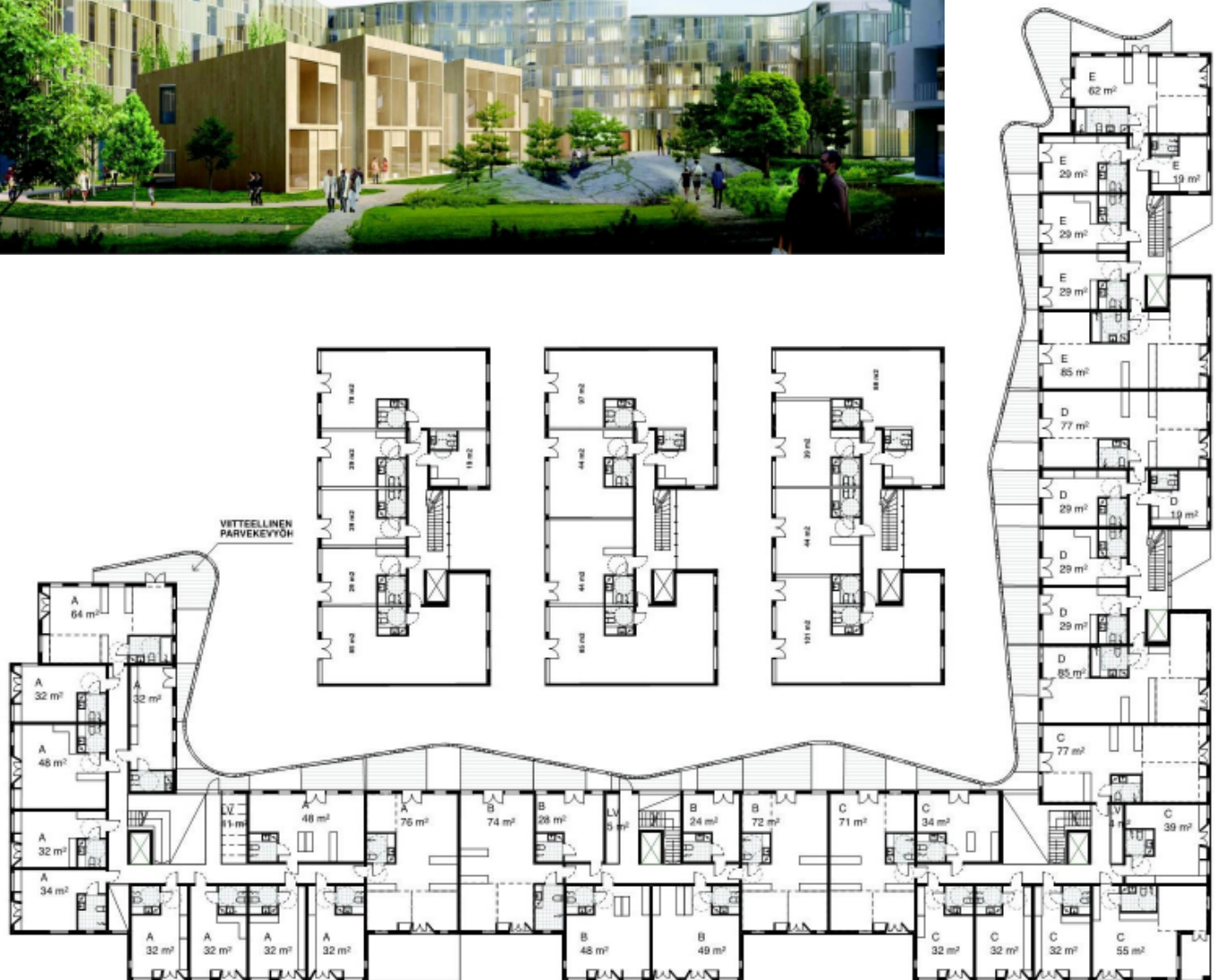


LAPSEN HUONE TAI TYÖHUONE



TARJOUS: OP Asuntorahasto I Ky / OP Kiinteistösijoitus Oy
Antero Tenhunen / Konsulttina Haahtela Oy, Reima Luodemäki

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy
Jaakob Solla, Tapani Eronen



TARJOUS: Asuntosäätiö / Fira Oy
Mari Takala, Laura Kiijärvi / Miska Eriksson

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Trevor Harris, Tuula Mäkinen, Helena Kemppainen



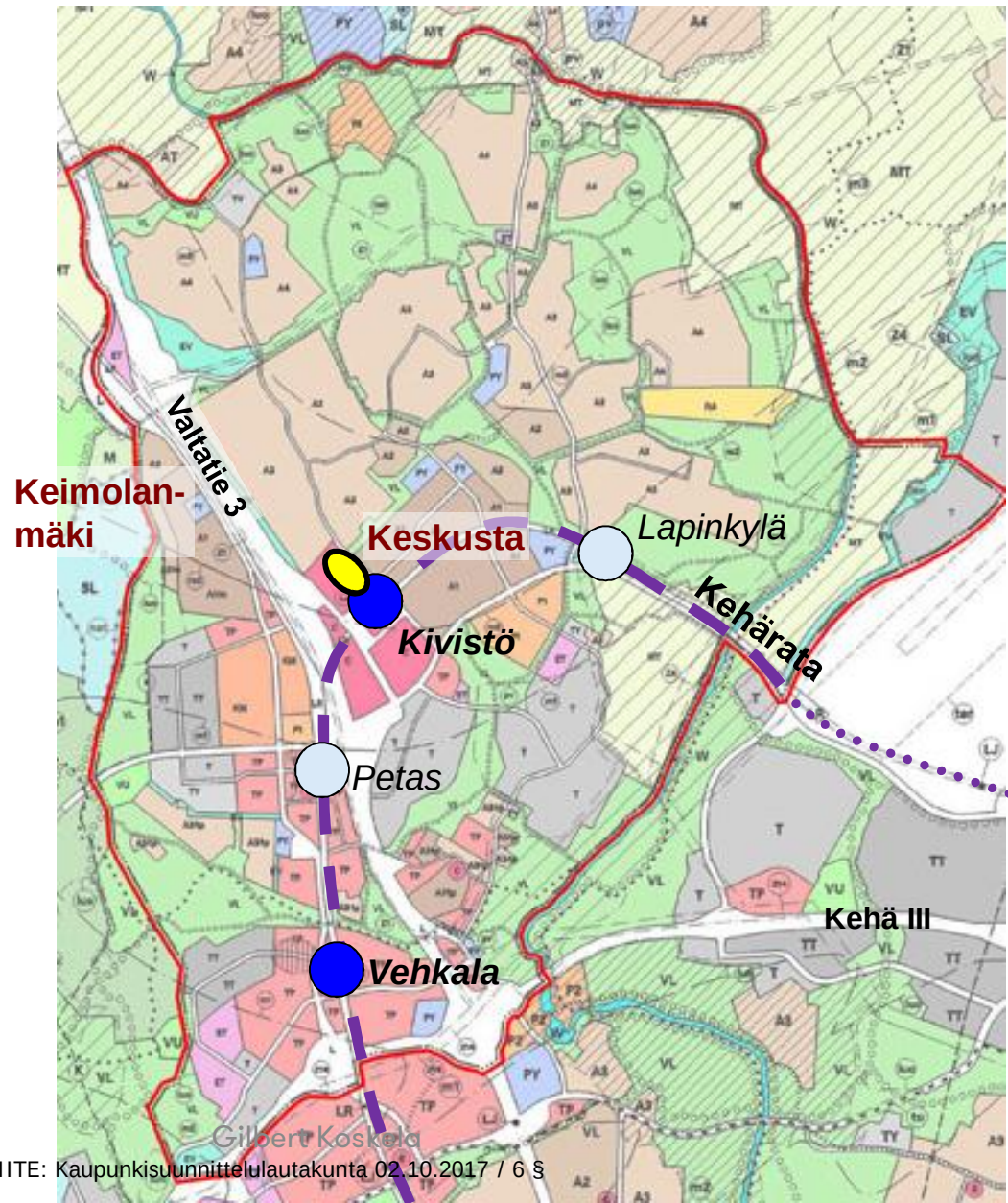
Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Projektijohtaja Gilbert Koskela
2.10.2017

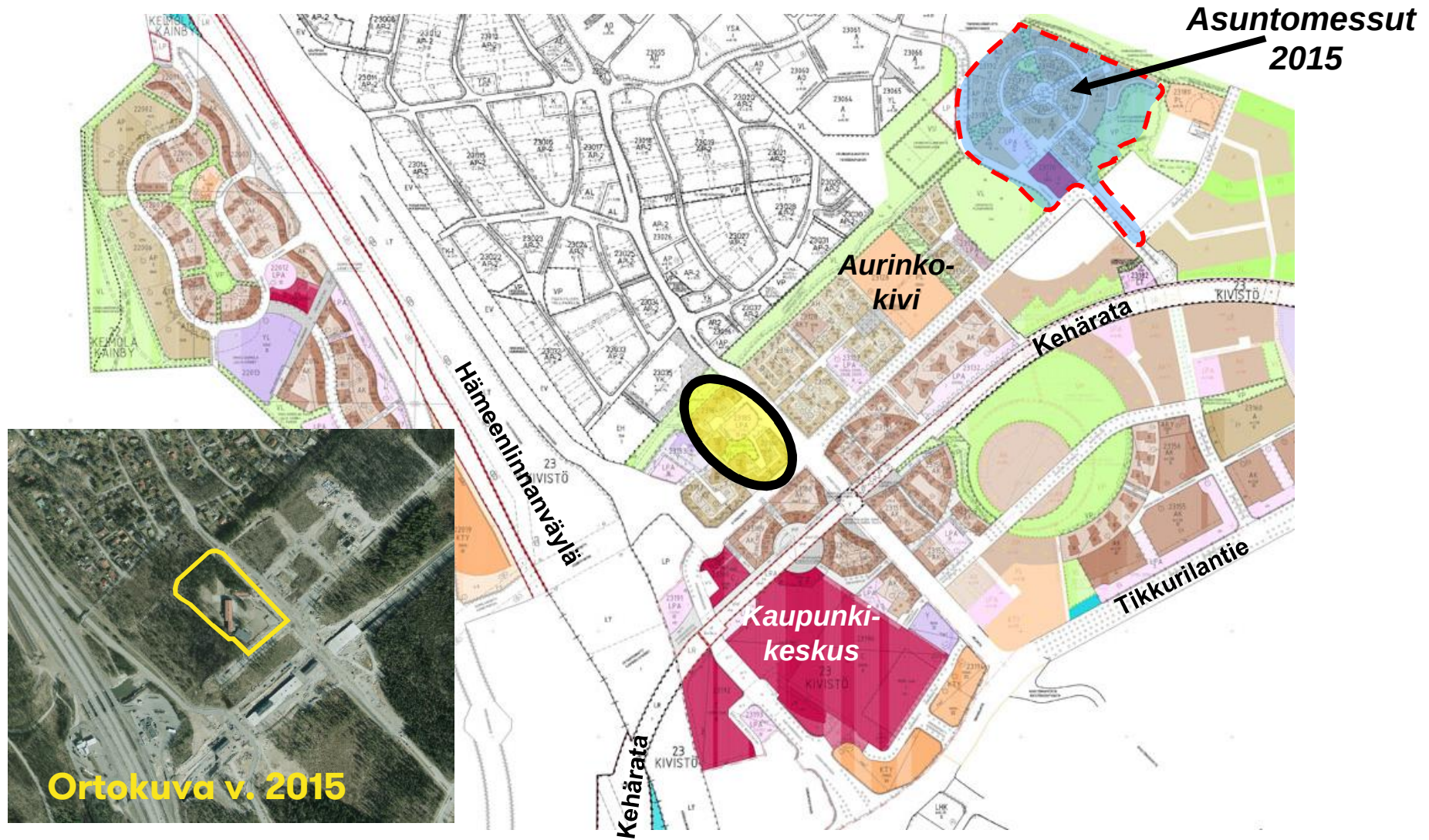
Kilpailualue sijaitsee Kivistön aseman läheisyydessä

Kivistöstä on hyvät yhteydet muualle pääkaupunkiseudulle Kehäradan ansiosta.

Kivistön koulun alueen rakentaminen tukee pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteen tiivistymistä.



Kilpailualue ja Kivistön asemakaavatilanne



2.10.2017

Gilbert Koskela

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2017 / 6 §

Kilpailualueen asemakaava

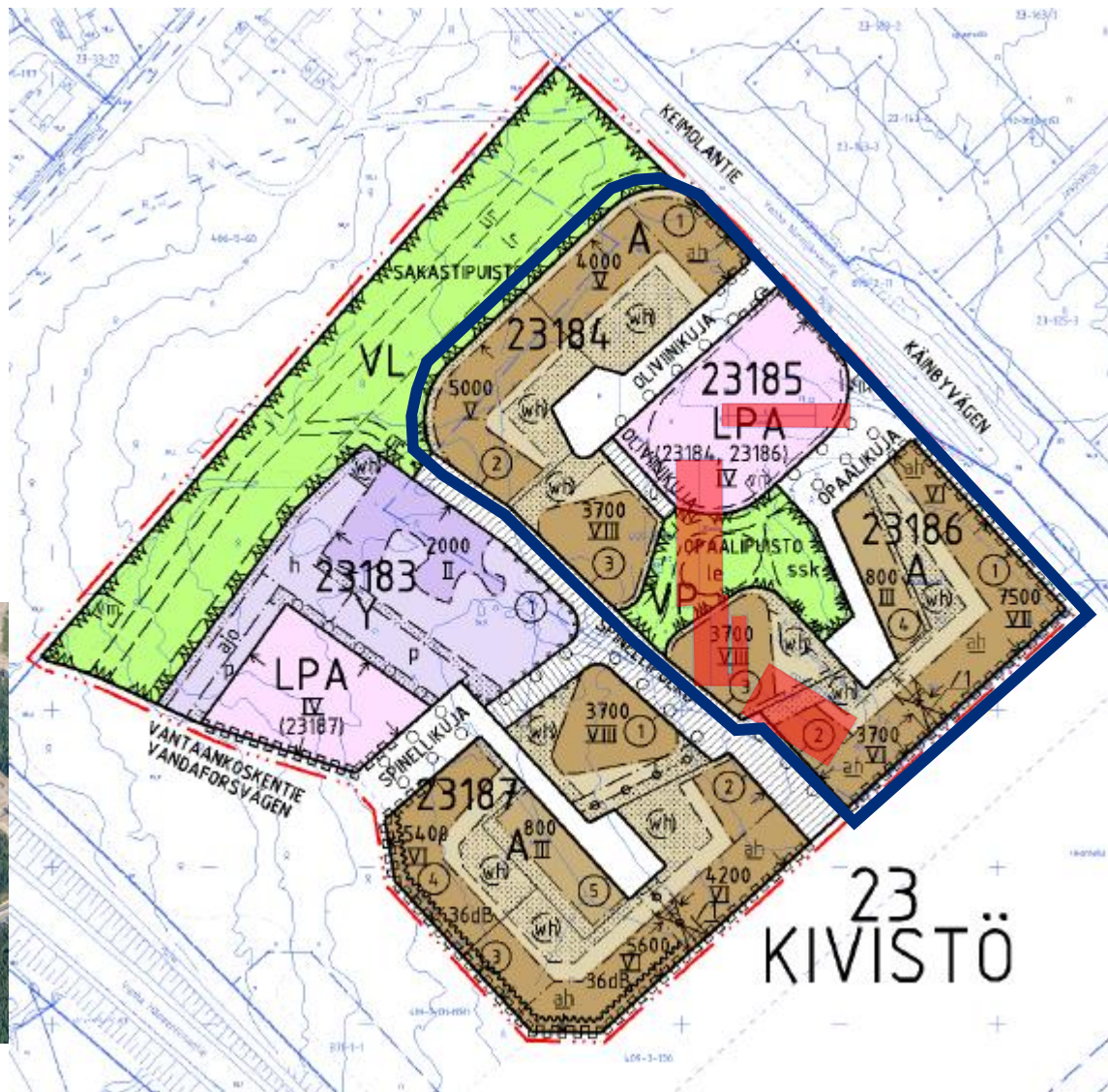
Kaupunki omistaa alueen

Alueella on toiminut Kivistön koulu toukokuuhun 2016 asti.

Koulun toiminta siirtyi elokuussa 2016 Aurinkokiveen.

Koulu puretaan talven 2016-2017 aikana

Kokonaisrakennusoikeus 24800 k-m².



2.10.2017

Kilpailualue

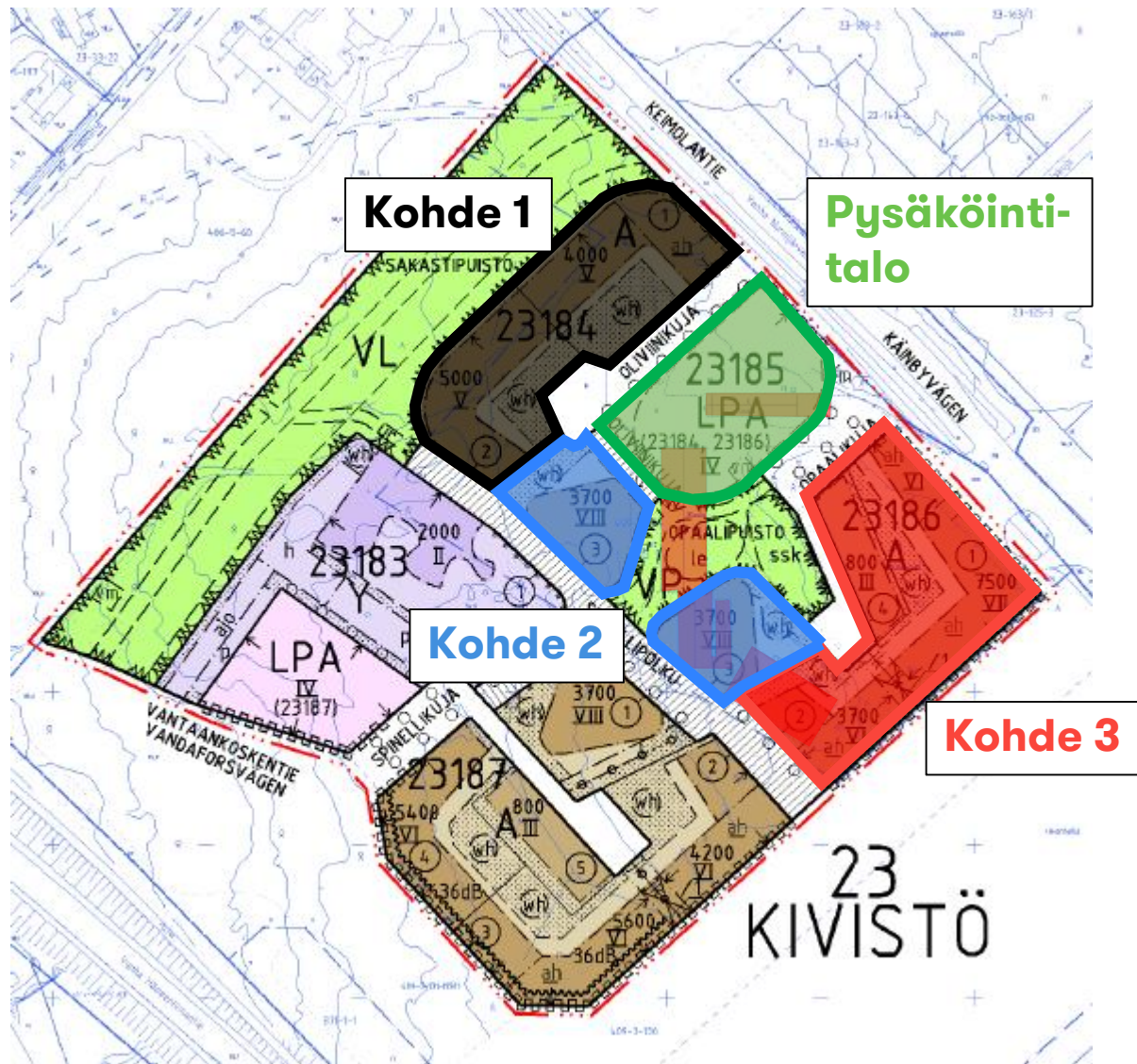
Kilpailukohteena ovat kaupungin omistamat korttelit 23184-23186, jossa on toiminut Kivistön koulu.

Kokonaisrakennusoikeus 24800 k-m².

Kolme kilpailukohdetta:

1. Lamellitalo: K23184 tontit 1 ja 2, yht. 9000 k-m².
2. Pistetalot: K23184 tontti 3 ja K23186 tontti 3, yht. 7400 k-m²
3. Lamellitalo: K23186 tontit 1 ja 2, yht. 11200 k-m² sekä kaupunkipientalo tontti 5, yht. 900 k-m²

LPA-korttelista pyydetään esitys jokaiselta kilpailijalta.

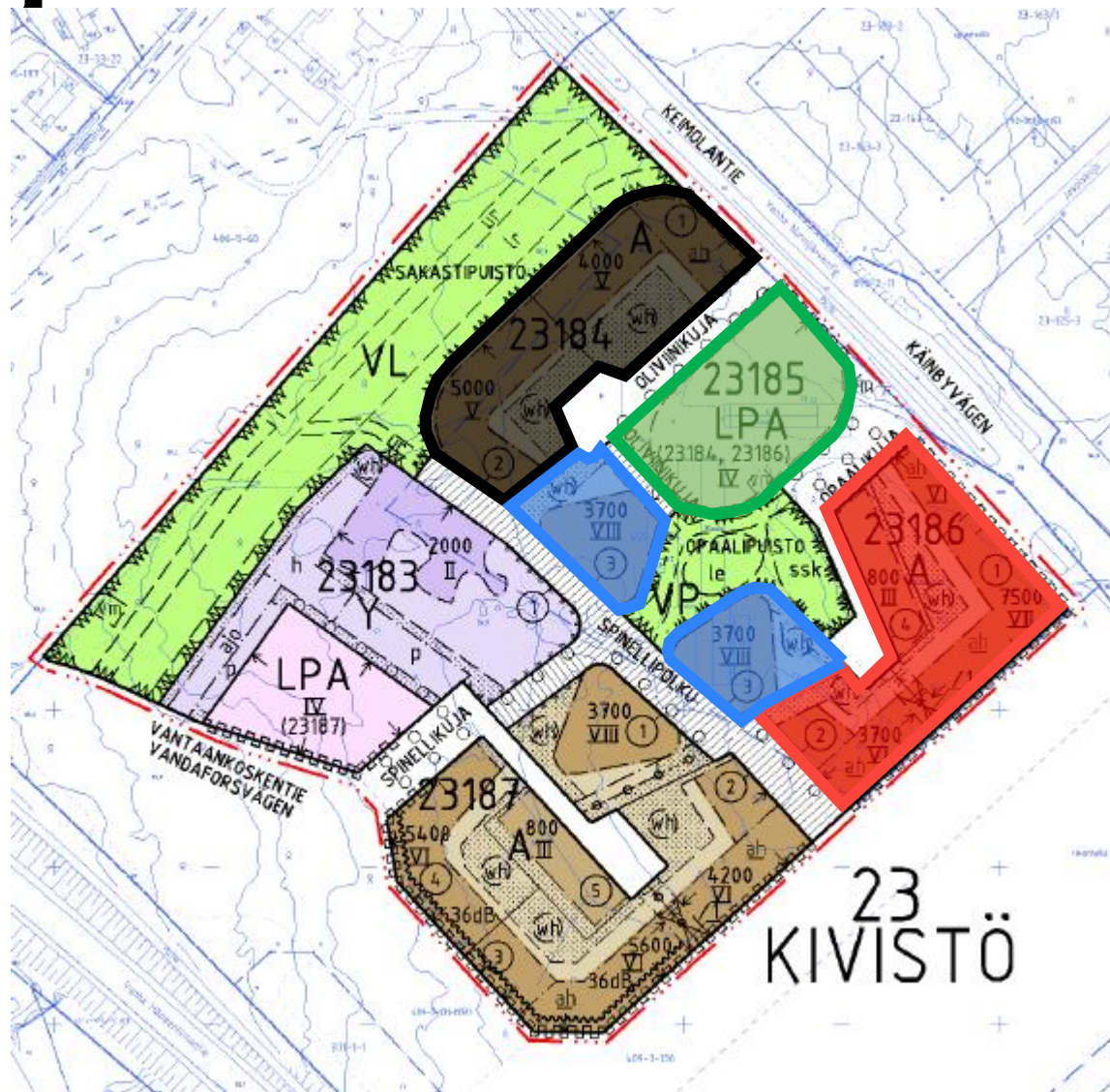


Rahoitus- ja hallintamuodot

- Kohde 1
vapaarahoitteisia
omistusasuntoja.
- Kohde 2
Yksi pistetalo:
vapaarahoitteisia
omistusasuntoja.

Yksi pistetalo:
asumisoikeusasuntoja.
- Kohde 3
Yksi lamellitalo
(7500 k-m²) ja
kaupunkipientalot (sisätilat
omatoimihankkeena)
vapaarahoitteisia
omistusasuntoja tai lyhyen
korkotuen ARA-vuokra-
asuntoja.

Yksi lamellitalo (3700 k-m²):
pitkän korkotuen ARA-vuokra-
asuntoja, rakennuttaja on
VAV Asunnot Oy.



Tonttien myyntihinnat

Kohde 1

vapaarahoitteiset omistusasunnot

530 €/k-m²

Kohde 2

Vaparahoitteiset omistusasunnot

530 €/k-m²

Asumisoikeusasunnot

ARA + 15 % (tällä hetkellä 371€/k-m²)

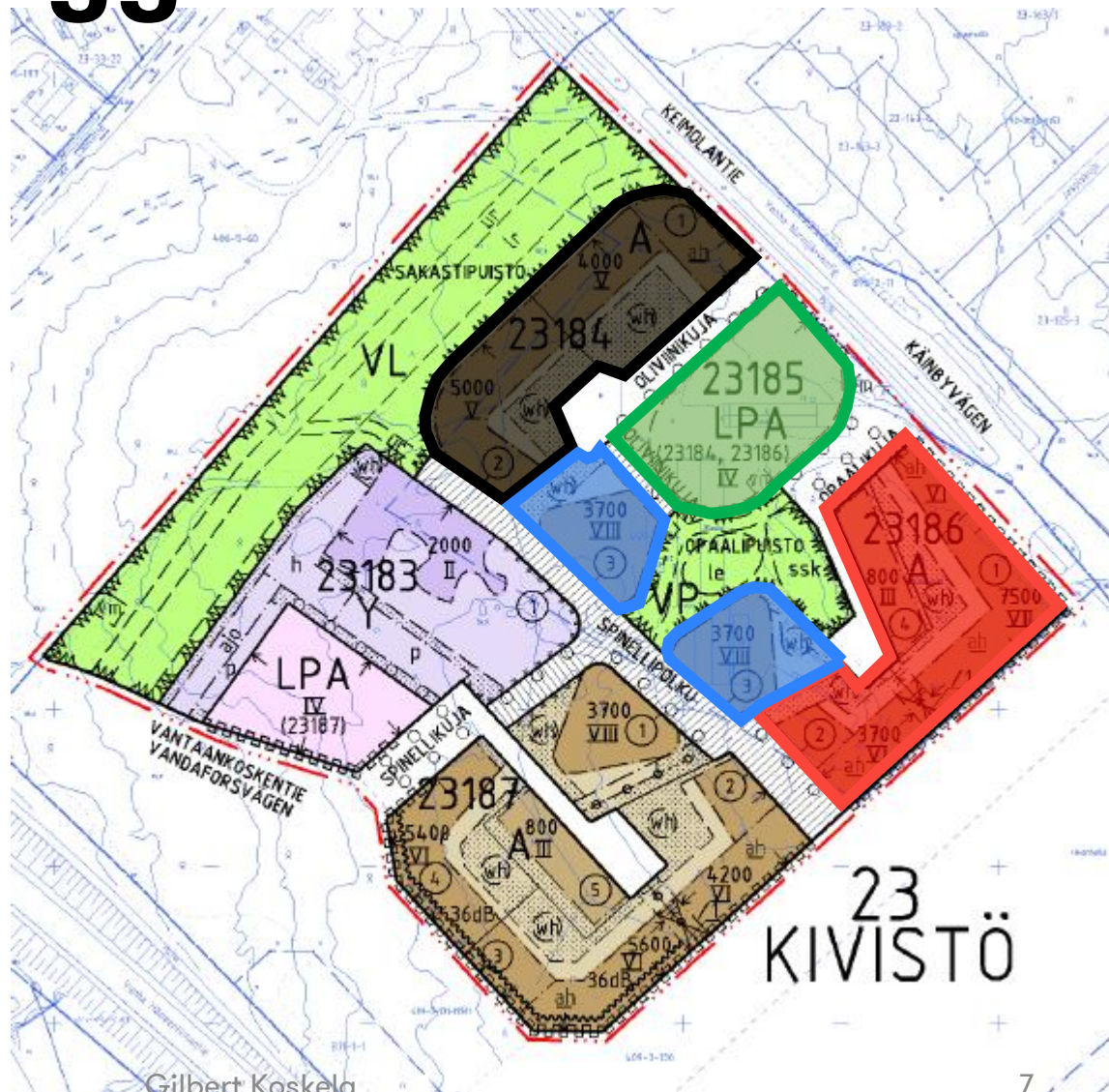
Kohde 3

Vapaaarahoitteiset omistusasunnot tai
lyhyen kirkotuen ARA-vuokra-
asuntoja.

530 €/k-m²

Pitkän kerkotuen ARA-vuokra-asuntoja, (VAV Asunnot Oy)

ARA + 15 % (tällä hetkellä 371€/k-m²)





VD/9502/10.02.03/2015

HP/TLA/APE/SRU/ET

Selvitys Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteista liittyy hankkeeseen, jossa etsitään keinoja pientaloalueiden kehittämiseen.

Suunnitteluperiaatteet määrittävät alueen tulevaa rakentamisen määrää ja laatua, tehokkuutta ja kaupunkikuvaa. Ne linjaavat autopaikkannormeja, rakentamistehokkuutta sekä käyttötarkoitusta. Suunnitteluperiaatteita käytetään poikkeamispäätösten ja asemakaavamuutosten lähtökohtana.

Yleistä

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

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

Vapaalan rakennusmaavaranto

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

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

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

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

Suunnitteluperiaatteet



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

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

Suunnitteluperiaatteet korttelialueiden tiivistämiseen ja rakennustehokkuuden nostoon

Alueen suunnittelua ohjaamaan nostettiin 13 periaatetta:

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille AO $e=0.25$ ja rivitaloille tai pienkerrostaloille $e=0.30$.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille AO 2 autopaikka/asunto, alle 70 k-m² asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus toiselle autopaikalle ja rivitaloille AR ja pienkerrostaloille AP 1.5 ap/asunto.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tonttikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.
6. Tontit rajataan katua vasten istutuksilla, aidalla tai rakenteilla.
7. Katuun rajautuvat tai kadunsuuntaiset yli 6 metriä pitkät julkisivut kevennetään ikkunalla tai aukotuksilla.
8. Tontin katuun rajautuvalla reunalla jätetään vähintään 3 metrin levyinen kasvillisuuden, puuston tai avokallion alue.
9. Tontit rajataan viheralueesta pensasaidoin. Tällä tontinosalla tulee olla vähintään 4 metrin levyinen kasvillisuuden peittämä alue, jolle ei sijoitu asuinrakennuksia tai autopaikkoja.
10. Vettä läpäisevää pintaa tulee olla tontilla vähintään yhtä paljon kuin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tonteilla edellytetään hulevesien viivytystä.
11. Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.
12. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennukset jäsennellään pienimittakaavaisiksi. Maanpäällinen kellaria ei alueella sallita.
13. Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Asukkaat mukana suunnittelussa

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys

Päätetään



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

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelu järjestää lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Nähtävilläolo Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ovat olleet MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin asukkaille 18.10.2016 Rajatorpan koulussa. Paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta.

Mielipiteissä esiintyneet asiat:

Nähdään hyvänä, että Vapaalan suunnitteluperiaatteita on tutkittu, sillä alueen täydennysrakentaminen kaipaa johdonmukaista ohjausta. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteita ja ohjeita pidetään hyvänä ja toivotaan riittäviä resursseja kaupungilta, jotta niihin päästään. Periaatteiden mukaan tulee suosia pienikokoisia rakennuksia täydennysrakentamisessa.

Mielipiteissä on esitetty, että tonttitehokkuutta ei tulisi olla enempää kuin $e=0,22$. Pienkerrostaloja ei tulisi rakentaa alueelle lainkaan ja rivitalojen tonttitehokkuus tulisi olla sama kuin tehokkuus muilla tonteilla. Mikäli $e=0,3$ tehokkuus on sallittu vain asemakaavassa noin tehokkaiksi määritellyille tonteille, periaatteita tulisi tarkentaa tältä osin. Kaavamuutoksia $e=0,3$ tehokkuudelle ei tulisi myöntää löysin perustein eikä käyttöuullakkoa tulisi hyväksyä rakennuksen kolmanneksi kerrokseksi. Mikäli kaupunkirakennetta tiivistetään voimakkaasti ja ”vapaasti”, vähäinen tonttipuusto ei enää pelasta alueen ilmettä kiusalliselta kakofonialta.

Ohjeisiin toivotaan täydennystä tontin maaston muokkauksen ja meluntorjunnan osalta. Hulevesien hallinnasta tarvitaan lisäselvityksiä ja ohjeita, myös alueellinen hulevesiselvitys olisi tarpeen. Lisäksi tulisi esittää konkreettisemmin miten alueen erityispiirteet huomioidaan alueen tiivistyessä. Periaatteet keskittyvät tonttikohtaiseen ohjeistukseen ja korttelikohtainen ohjeistus puuttuu. Täydennysrakentamisessa tulisi huomioida korttelin olemassa oleva rakennuskanta paremmin. Alueen liikennejärjestelyjä tulisi arvioida tarkemmin ja parantaa mm. pysäköintikielloin. Lisäksi koetaan, että autopaikkanormi ei ole



riittävä, lumitilan ja leikki- ja oleskelupihan vähimmäispinta-ala tulisi määritettävä tarkemmin, kirvesvarsitonteilla tulisi olla yhteiset tonttiliittymät, Vihdintien melusuojaus tulisi toteuttaa pikaisesti, istutuksia tulisi suosia aitojen sijaan, maastonmuodot ja maisemallisesti merkittävien puiden määrittäminen ja säilyttäminen on vaikea toteuttaa. Mikäli suunnitteluperiaatteet toimivat itsenäisenä ohjeena, siihen voisi myös lisätä maininnan selvityksestä, jotta siinä olevia selvityksiä tulisi huomioiduksi rakennus- ja muutoshankkeissa.

Mielipiteissä todetaan, että suunnitteluperiaatteissa on hyvät perustelut jättää Vapaalantie 10 c:ssä sijaitseva puisto ennalleen ja samalla hylätä asemakaavamuutos 002120. Myös Solmupuisto nähdään huonosti asumiseen soveltuvaksi sen virkistyskäyttöarvojen ja maaston johdosta. Lähinaapureille tulisi antaa mahdollisuus perehtyä naapuritonttien suunnitelmiin 3D-mallin avulla. Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä tulee tiedostaa, että katusuunnitelmat, jotka ovat paikoin tekemättä, pienentävät tontteja. Vihdintien reunan tonttien erilainen kohtelu ei ole perusteltua.

Vastine mielipiteisiin:

Käytännössä tehokkuus $e=0,25$ voidaan myöntää jo nyt kaupungin poikkeamispäätöksellä, jossa tehdään tapauskohtainen tarkastelu rakennus- ja poikkeamisluvan yhteydessä. Tässä työssä on tarkasteltu laajemmin esitettyä poikkeamista tonttitehokkuudesta ja tultu siihen tulokseen, että sitä voidaan soveltaa Vapaalassa yleiskaavan 2007 pientaloalueella (A3) suunnitteluperiaatteissa esitettyjen ehtojen täyttyessä. Tonttitehokkuuden osalta periaatteita on tarkistettu seuraavasti (kohta 1): Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on $e= 0,25$. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus $e=0,25$, ei pienennetä.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan rakentamis- ja piharatkaisujen soveltuvuus ympäristöön sekä varmistetaan hulevesien imeytys ja viivytys mahdollisuudet. Kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymä Vantaan kaupungin hulevesiohjelma, rakennusjärjestys sekä Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys tarkentavat periaatteita.

Periaatteissa korostetaan (kohta *Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät*), että muutosten suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan ympäristö kokonaisuutena. Tämä tarkoittaa täydennysrakentamisen soveltumista tontille, naapureiden ja korttelin lähtökohtien huomioon ottamista. Asuinrakennusten tulee olla omakoti- tai paritaloja. Selvitystä on täydennetty kunnallistekniikan osalta. Muun muassa hulevesiä ja rajaojia koskevia asioita on tarkennettu.

Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvityksessä alueen puistoja on tarkasteltu eri näkökulmista mm. virkistysarvot, luontoarvot, rakennettavuus. Osa puistoista on luokiteltu: "Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista". Suunnitteluperiaatteilla ei oteta kantaa nykyisten puistojen säilymiseen tai rakentamiseen, vaan niiden tuleva maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.

Vihdintien varren tonteille ei voi osoittaa täydennysrakentamista tiemelun ja liikennepäästöjen vuoksi. Alue on Vantaan yleiskaava 2007 merkitty teollisuus alueeksi (TY).

Suunnitteluperiaatteita käytetään asemakaavojen valmistelun, poikkeamis- ja rakennuslupien myöntämisen lähtökohtana.

Lausunnot



Kaupunkisuunnittelu ei nähnyt tarpeelliseksi pyytää lausuntoja.

Tehdyt tarkistukset

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteita on tarkistettu seuraavasti:

- lisätty maininta Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvityksestä, joka on liite,
- täsmennetty tavoitteellista tonttitehokkuutta, autopaikkanormia sekä talotyyppiä (asuintalojen oltava omakoti- tai paritaloja),
- lisätty toimintaperiaatteet asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden poikkeamisesta eri tapauksissa.
- Suunnitteluperiaatteiden numerointi on tarkistettu.

Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitystä on tarkistettu kunnallistekniikan osalta ja lisätty toimintaperiaatteet asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden poikkeamisesta eri tapauksissa.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan listatekstin mukainen vastine mielipiteisiin ja tehdään esitetyt tarkistukset.
- b) hyväksytään 2.10.2017 päivätty Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet.

Käsittely:

Jäsen Vesa Pajula esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Paula Lehmuskallio kannatti tehtyä esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 014300, (12.9.2016). Tarkistettu 2.10.2017
- Suunnitteluperiaatteet / 014300

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

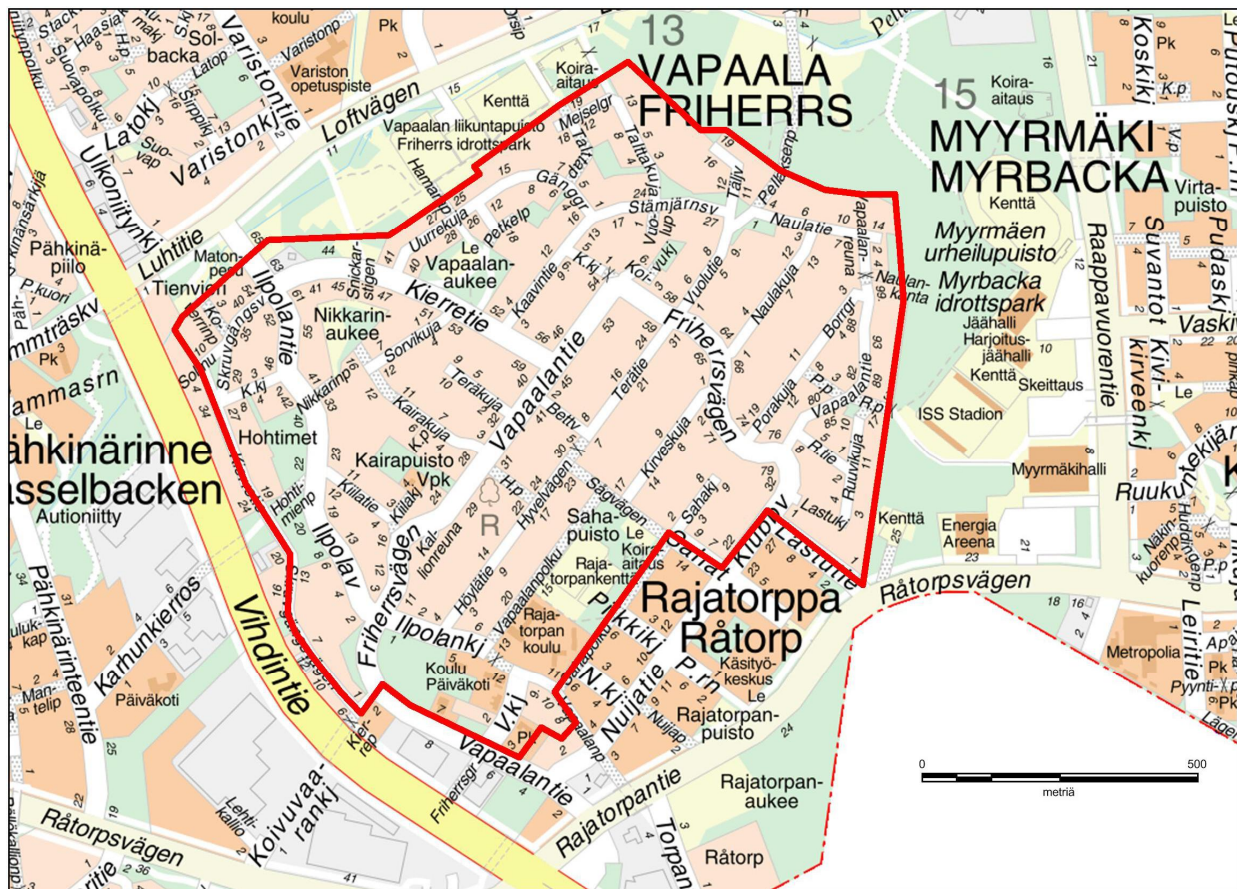
Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, p. 8392 6528
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VAPAALAN PIENTALOALUE

Suunnitteluperiaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017



Rajaus alueesta, johon suunnitteluperiaatteita sovelletaan.

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

Tonttitehokkuus ja rakentamistapa

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

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on $e=0,25$. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus $e=0,25$, ei pienennetä.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille on 2 autopaikkaa/asunto ja alle 70 k-m^2 asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus toiselle autopaikalle.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.

4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tonttikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Rajautuminen katuun ja puistoon

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

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

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä. Maastonmuotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta. Lisärakentaminen ja alueen rakenteen tiivistäminen luovat tarpeen hulevesien viivyttämiseen tonteilla ja kortteleissa.

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

Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

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

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

Miten toimitaan, jos tulee tarve poiketa asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta:

- Rakennusvalvonta myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäiset poikkeamiset.
- Kaupunkisuunnittelu voi poikkeamispäätöksellä myöntää rakennusoikeutta enintään tonttitehokkuuteen $e = 0,25$ asemakaavoista.
- Näitä suuremmat tonttitehokkuuksien nostot edellyttävät asemakaavamuutosta.
- Poikkeamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirros, jossa osoitetaan kuinka rakennusoikeus käytetään tämän ohjeen mukaisesti.



VAPAAALAN PIENTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS

014300

2.10.2017



SISÄLLYSLUETTELO

1	Perustiedot	2
2	Tiivistelmä	3
2.1	Tausta	4
3	Työn tarkoitus ja soveltaminen	6
4	Lähtökohdat	7
4.1	Alueen sijainti	7
4.2	Vapaalan kehitys	9
4.3	Vapaalan luonne	11
4.4	Luonnonympäristö	11
4.5	Rakennettu ympäristö	14
4.6	Maanomistus	49
5	Suunnittelutilanne	50
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	50
5.2	Maakuntakaava	50
5.3	Yleiskaava	50
5.4	Asemakaava	51
6	Selvitystyön vaiheet	58
7	Vuorovaikutus	59
7.1	Osallistuminen ja yhteistyö	59
8	Johtopäätökset	67
8.1	Tehokkuusluvun arviointi	67
8.2	Suunnitteluperiaatteet	69
8.3	Selvitystyöhön osallistuneet	71
	Lähteet	72

Taitto

Kari Tervo

1

PERUSTIEDOT

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



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, Vihdintien ja Myyrmäen urheilu-puiston välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 95 ha ja asukkaita alueella on noin 2200. Tontteja selvitysalueella on noin 600. Pääosalla aluetta voi-massa oleva vuoden 1980 asemakaava sallii enintään kaksikerroksisten erillispientalojen rakentamisen pääosin tehokkuudella $e=0,20$. Asemakaava sallii rakenta-mista selvitysalueelle yhteensä noin 159 000 $k-m^2$. Rakennettua kerrosalaa alueella on tällä hetkellä noin 121 380 $k-m^2$ eli kaavan toteutumisaste on tällä hetkellä noin 76 %.

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

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

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

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

Selvityksen perusteella alueen rakennustehokkuutta on mahdollista nostaa tontti-tehokkuuteen $e=0,25$, jolloin alueelle tulisi nykyisen lisäksi noin 31100 $k-m^2$ raken-nusoikeutta. Nykyisen jäljellä olevan asemakaavavarannon ja mahdollisen tontti-tehokkuuden noston ($e=0,25$) toteutuminen tarkoittaisi yhteensä noin 1000 uutta asukasta. Selvitykseen perustuvissa suunnitteluperiaatteissa käsitellään mm. ton-tin rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää tonteilla, kasvillisuutta, piha-alueen käsittelyä ja katuun rajautumista. Suunnitteluperiaatteita esitetään sovellettavaksi Vapaalassa yleiskaavan A3-alueella siten, että alueeseen sisältyy korttelin 13076 asuntorakentamisen korttelialue kokonaisuudessaan.

2.1 TAUSTA

Mitä on täydennysrakentaminen?

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

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

Pientaloalueiden täydennysrakentaminen Vantaalla

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

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

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

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

Mitä on pientaloalueiden täydentäminen?



Työn aikana on jaettu paikallisille tietoa täydennysrakentamisen eri muodoista.

Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa

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

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

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

Nämä eri päätöksenteon vaihtoehdot on huomioitu suunnitteluperiaatteiden valmistelussa.



3 TYÖN TARKOITUS JA SOVELTAMINEN

Tarve täydennysrakentamisen linjauksille Vapaalassa

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

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

Selvitys

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

Selvitystyössä on tehtävänä

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

Suunnitteluperiaatteet

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

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

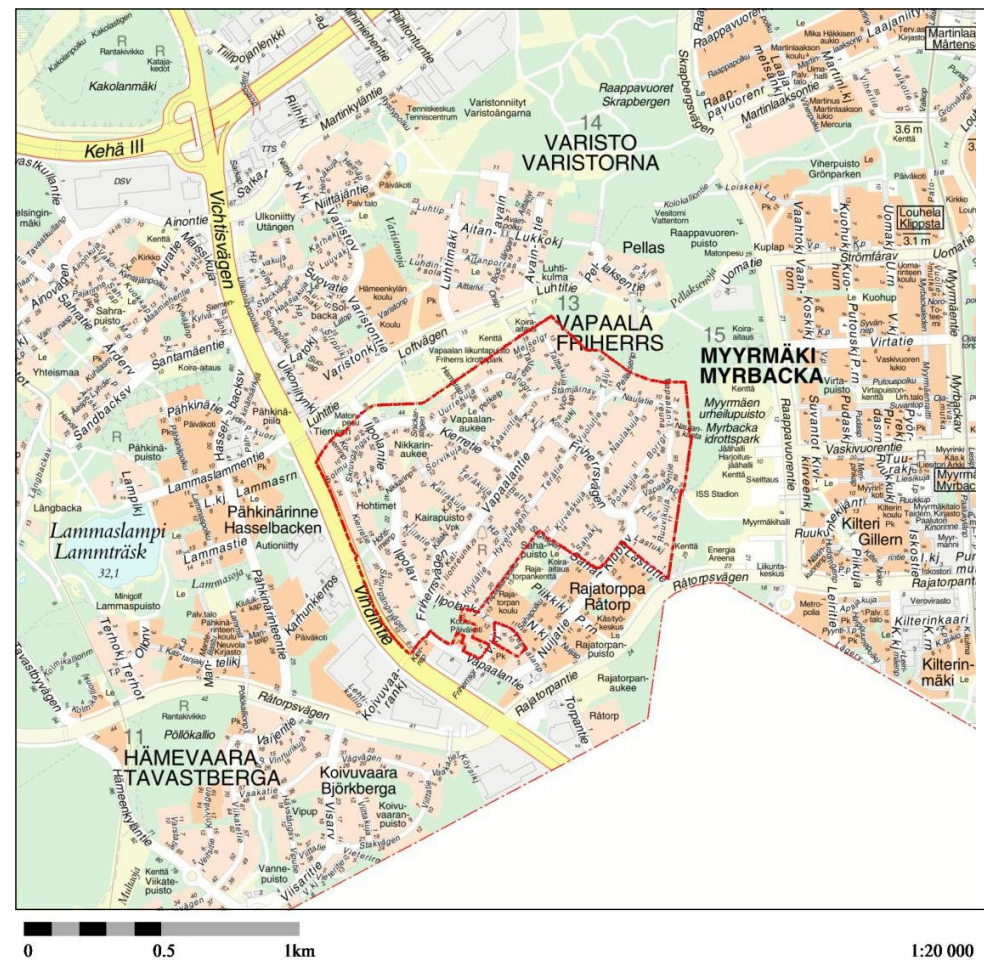
4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 ALUEEN SIJAINTI

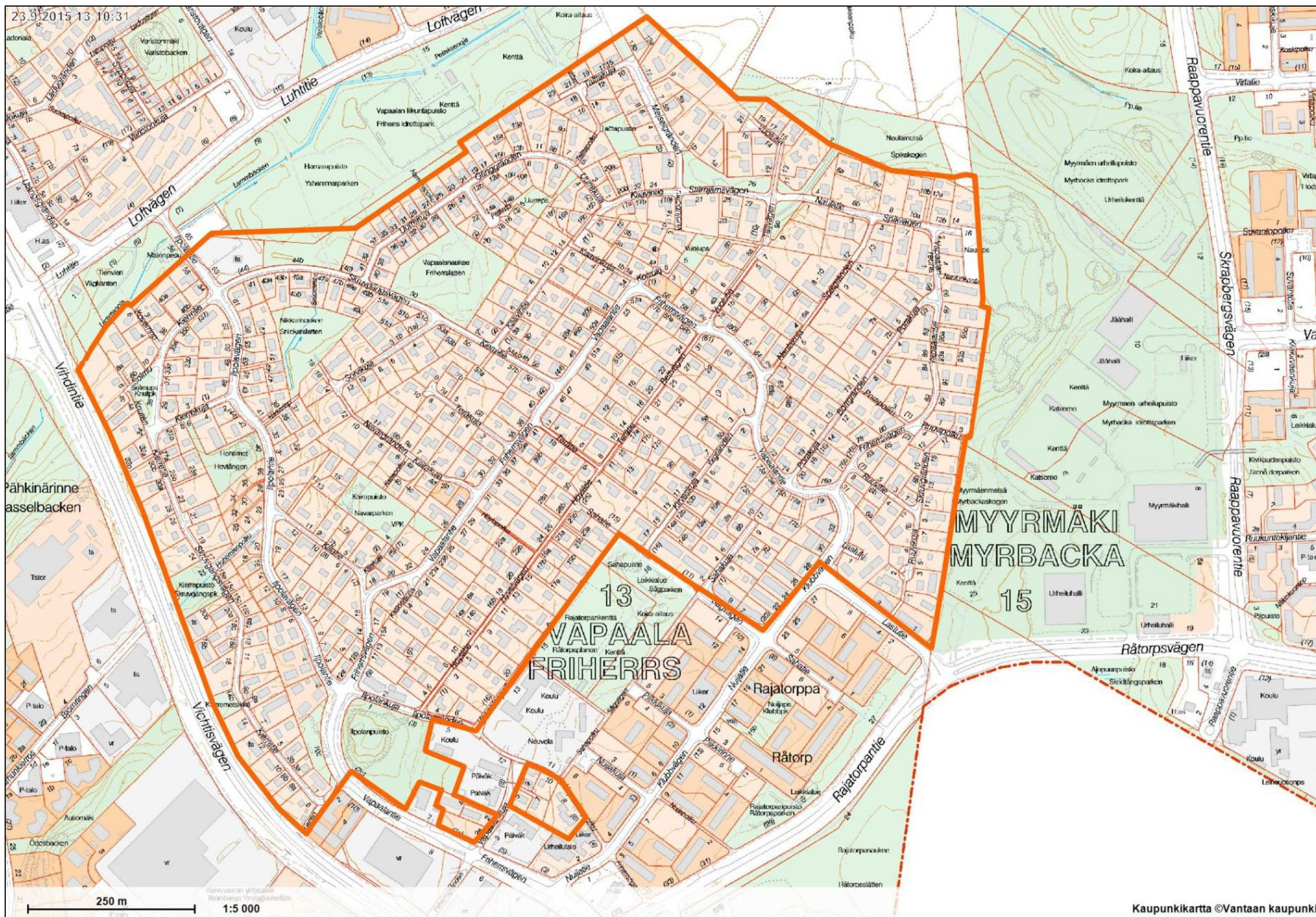
Vantaan kaupunginosajaossa Vapaala (kaupunginosa nro 13) muodostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta asuinalueesta: vanhasta Vapaalan omakotitaloalueesta ja Rajatorpan kerrostaloalueesta. Tässä selvityksessä tarkastellaan ainoastaan Vapaalan pientaloaluetta. Selvitysalue kattaa Vihdintien, Luhtitien,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

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

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



Selvitysalueen sijainti osoitekartalla osana laajempaa aluetta.



Selvitysalueen rajaus kartalla tarkemmin.

4.2 VAPAALAN KEHITYS

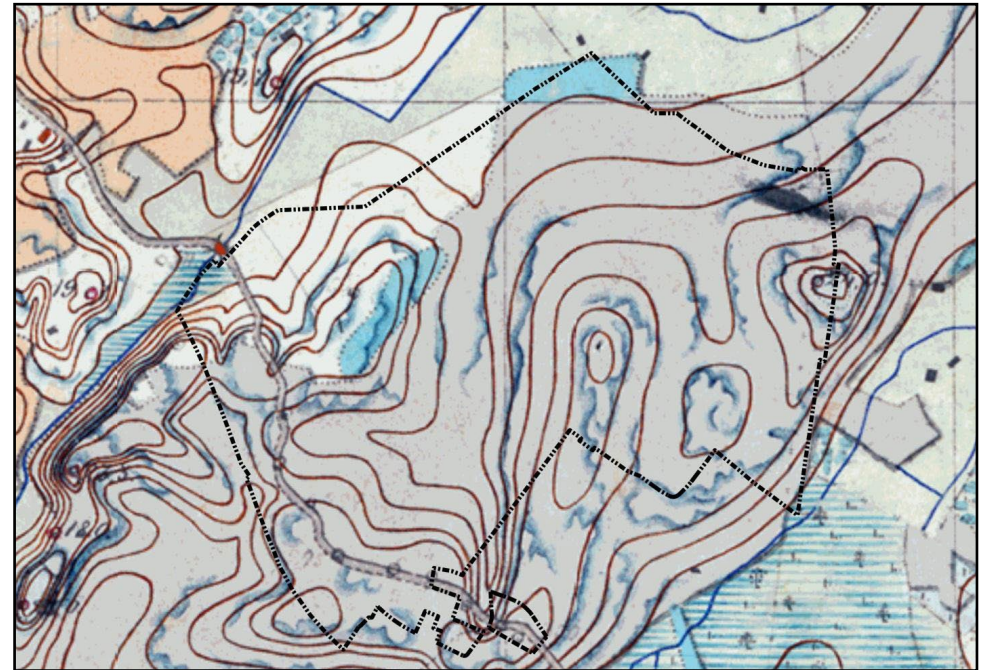
Vapaalan tienoo kuului takametsinä Labbaksen ratsutilaan viimeistään 1500-luvun puolivälistä alkaen. Friherrns (Vapaalan virallinen nimi vuoteen 1967 asti) on syntynyt neljän tilan maista: Övre Labbas, Jussas, Nedre Labbas ja Råtorp. Ylä-Labbaksen ja Jussaksen tilanomistaja Sahlbergit teetättivät v.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

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

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

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

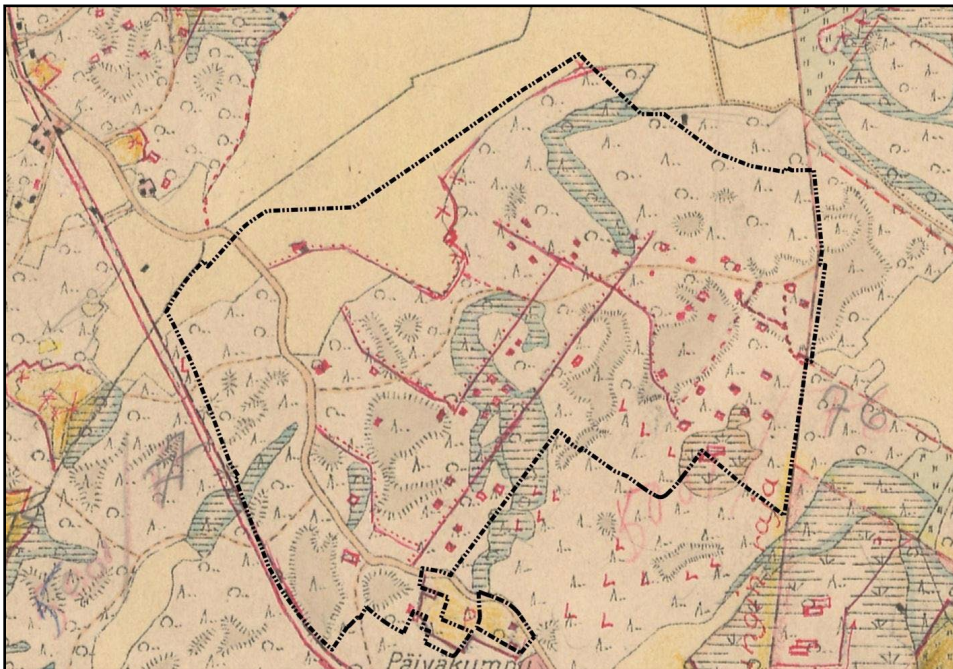
1960- ja 70-lukujen taitteessa uudet kerrostaloalueet nousivat aluerakentamissopimusten myötä Rajatorppaan (rakennusvuodet 1969 – 74) ja Myyrmäkeen (1968 –). Martinlaakson rata avattiin vuonna 1975. Tässä yhteydessä alueen palvelutarjonta siirtyi Vapaalan ulkopuolelle. Vapaalantien, Vapaalankujan, Vihdintien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



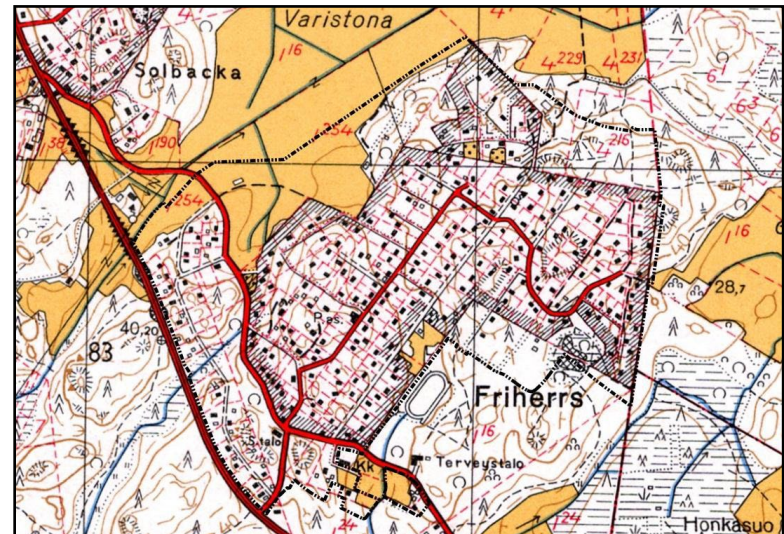
Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872. Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.

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

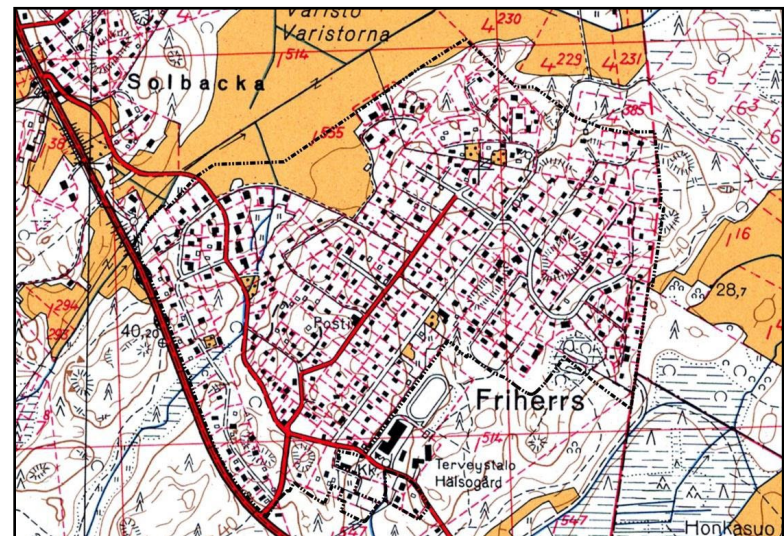
1980-luvulta saatiin lainvoimaiseksi alueen ensimmäinen laajempi asemakaava. Kaavatyö toi muutoksia mm. alueen viheralueverkostoon ja laajensi asutusta Uurrekujalle, Talttakujalle ja Vuolutietä pohjoiseen. Tämän jälkeen keskeisimpiä muutoksia alueen rakenteeseen ovat tuoneet yksittäiset asemakaavamuutokset,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



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



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1958 peruskartalle.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1967 peruskartalle.

4.3 VAPAALAN LUONNE

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Omakotiyhdistys perustettiin vuonna 1947 ajamaan yhteisiä asioita. Koulujärjes-telyiden lisäksi aktiivisia oltiin erityisesti kaavoituksessa, jonka ympärillä käytiin kiivastakin keskustelua aina 1980-luvulle asti. Tänä päivänä Vapaalan omakotiyh-distys toimii kaavoituksen seuraamisen lisäksi erityisesti Vapaalan asukastoimin-nan ja perinteiden vaalijana. Lisäksi esimerkiksi Rajatorpan koululla on vanhem-painyhdistys.

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

Nykyään Vapaalan yhdistysten lisäksi yhteisöllisyyttä tarjoavat Vapaalan asuk-kaiden yhteinen Facebook-ryhmä sekä koko Länsi-Vantaalla vaikuttava Myyrmä-ki-liike. Naapurit vaihtavat aluetta koskevaa tietoa keskenään ja ainakin vanhem-mat asukkaat kuvaavat alueen yhteishenkeä vahvaksi. Alueella on useamman polven vapaalalaisia.

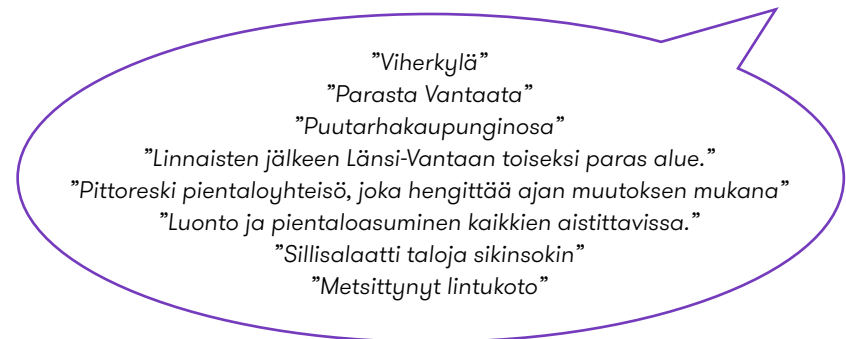
4.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne

Maisema maastonmuotoineen luo alueelle perusluonteen. Maastonmuodot vaikut-tavat lisäksi valaistus- ja lämpöoloihin sekä tuulisuuteen. Maaperä vaikuttaa myös rakennuksen perustamisen helppouteen ja veden imeytyvyyteen: savi ja muut hie-not materiaalit ovat haasteellisimmat. Kalliolle rakentaminen saattaa edellyttää louhimista.

Maastonmuodot

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



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

Maaperä

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



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

Luonnonolot ja -arvot

Kasvillisuus ja metsäalueet

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

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

Vesistöt

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

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

Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella ainoa luonnonarvoiltaan merkittäväksi nimetty kohde on Vapaalantie 29:n vuonna 1980 rauhoitettu tammi. Puu kasvaa tontin reunassa aidan vieressä.

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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

4.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestön rakenne ja asuminen

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

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

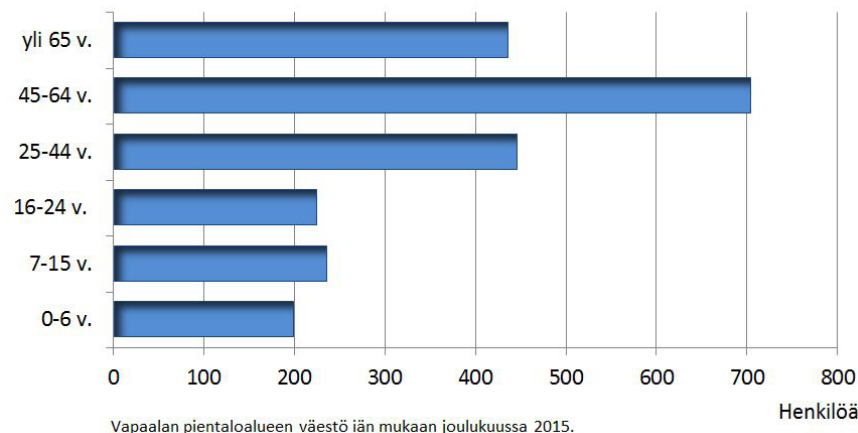
Selvitysalueella on ainoastaan pientaloasumista erillispientaloissa, paritaloissa tai rivitaloissa. Rajatorppaan rakennettiin aluksi vain omistusasuntoja, kunnes taas 1990-luvusta eteenpäin on tuotettu vuokra- ja asumisoikeusasuntoja (noin 15 prosenttia/vuosi). Pääosa näistä on ollut rivi- ja paritaloja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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Vapaalan pientaloalueen väestö 2015



Yhdyskuntarakenne

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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



Vapaalan sijainti kaupunkirakenteessa viheralueineen.

Rakennustehokkuus

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

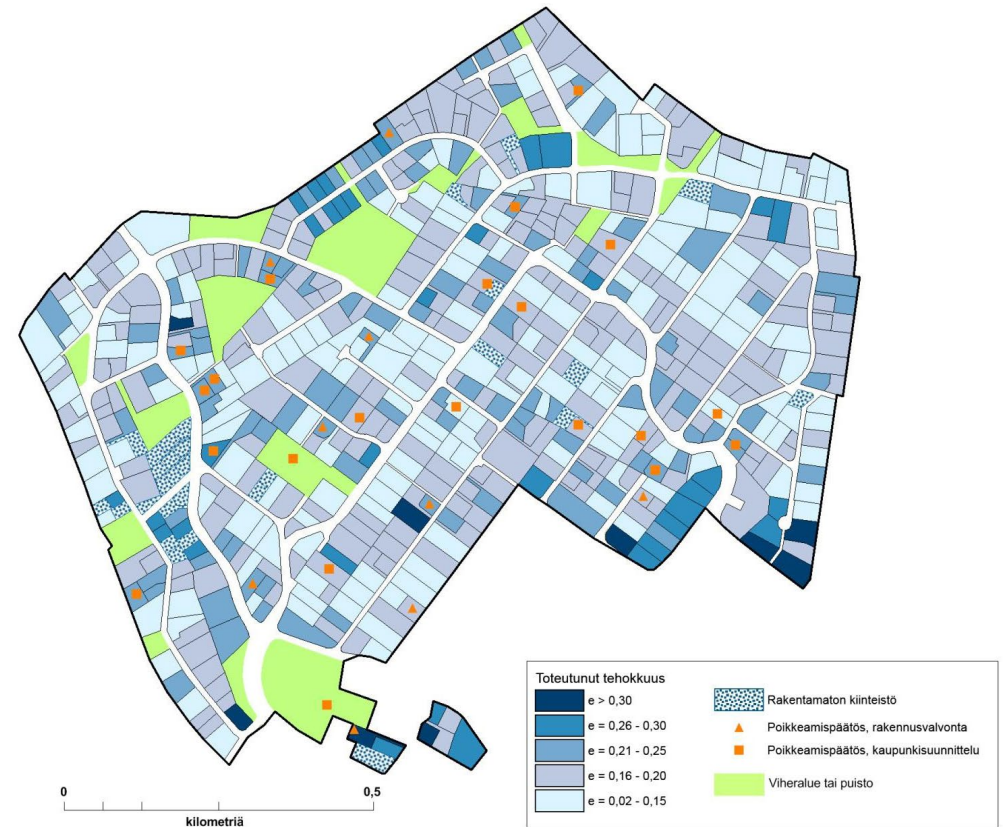
Vapaalan pientaloalueella rakentaminen on Vantaan uusiin pientaloalueisiin nähden väljää. Vanhaksi pientaloalueeksi tiiviys on tyypillinen.

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

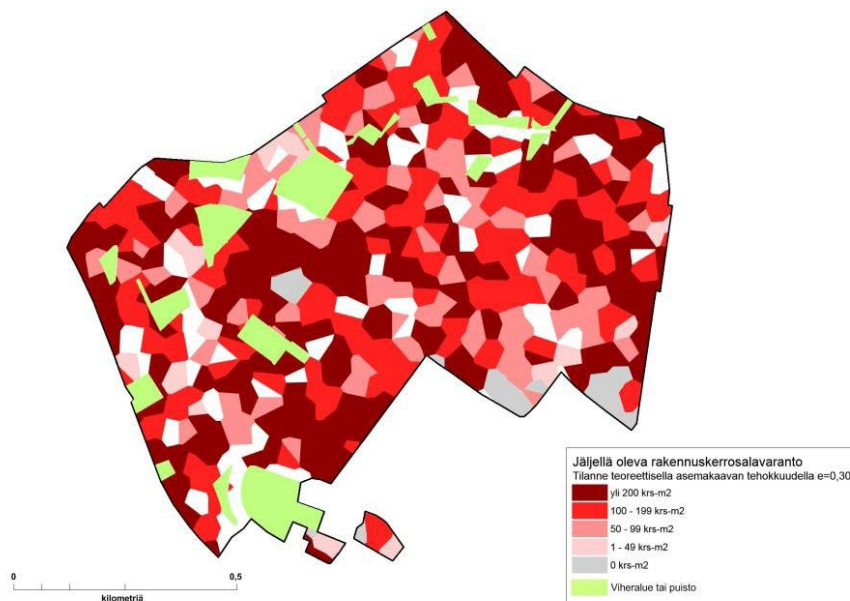
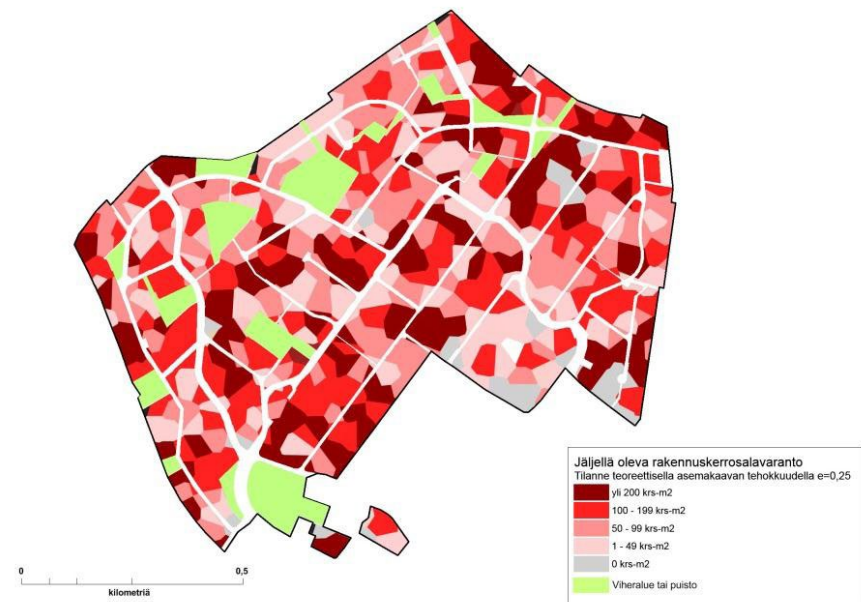
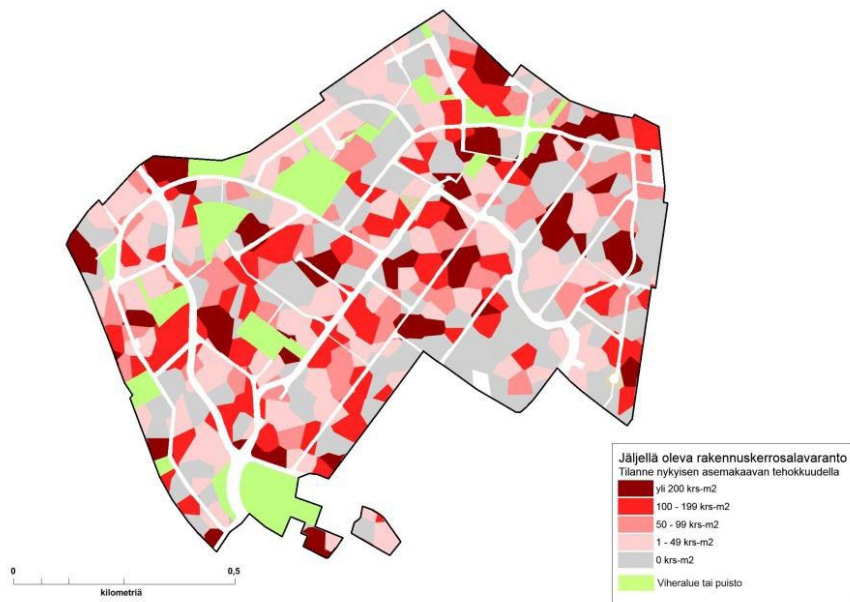
Monilla tonteilla tehokkuus on alle kaavan salliman (kaavassa pääosin $e = 0,20$ eli rakennusoikeutta 20 % tontin pinta-alasta). Osittain saattaa vaikuttaa pääosassa asemakaavassa oleva määräys, jonka mukaan rakennus saa peittää tontin alasta korkeintaan 15 %. Tällöin yli 15 % menevä osuus tulisi rakentaa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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Tontit

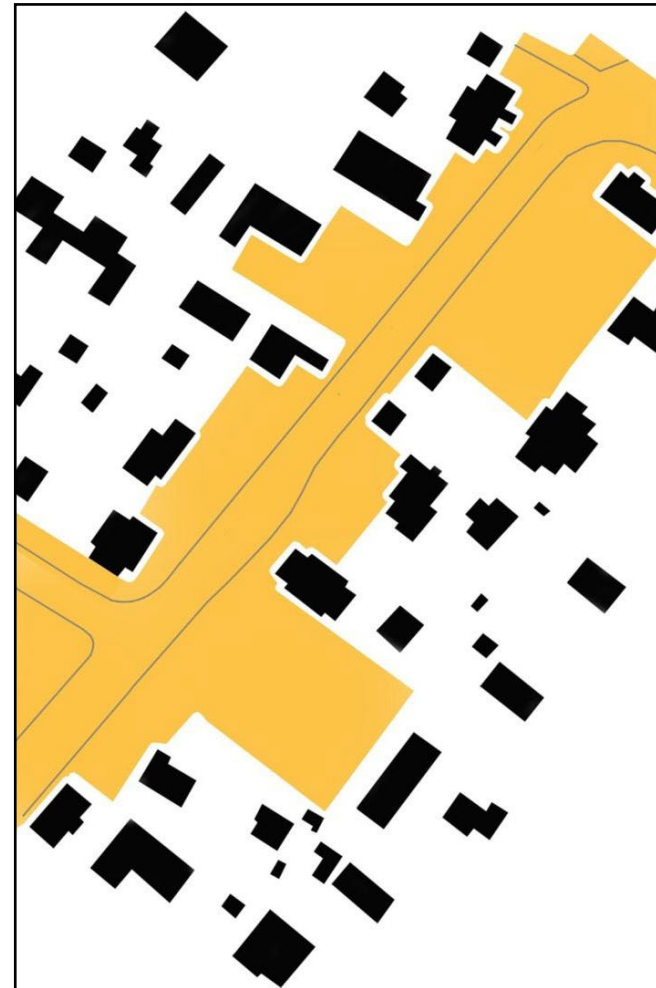
Selvitysalueella on 609 kpl asumiseen tarkoitettua tonttia. Asuin-, liike- ja toimistotontteja on 3 kpl ja yleisille palveluille tarkoitettuja tontteja 2 kpl. Tonttien koko vaihtelee välillä 427–5231 m², keskiarvona 1222 m². 55 % tonteista on yli 1000 m² kokoisia.

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

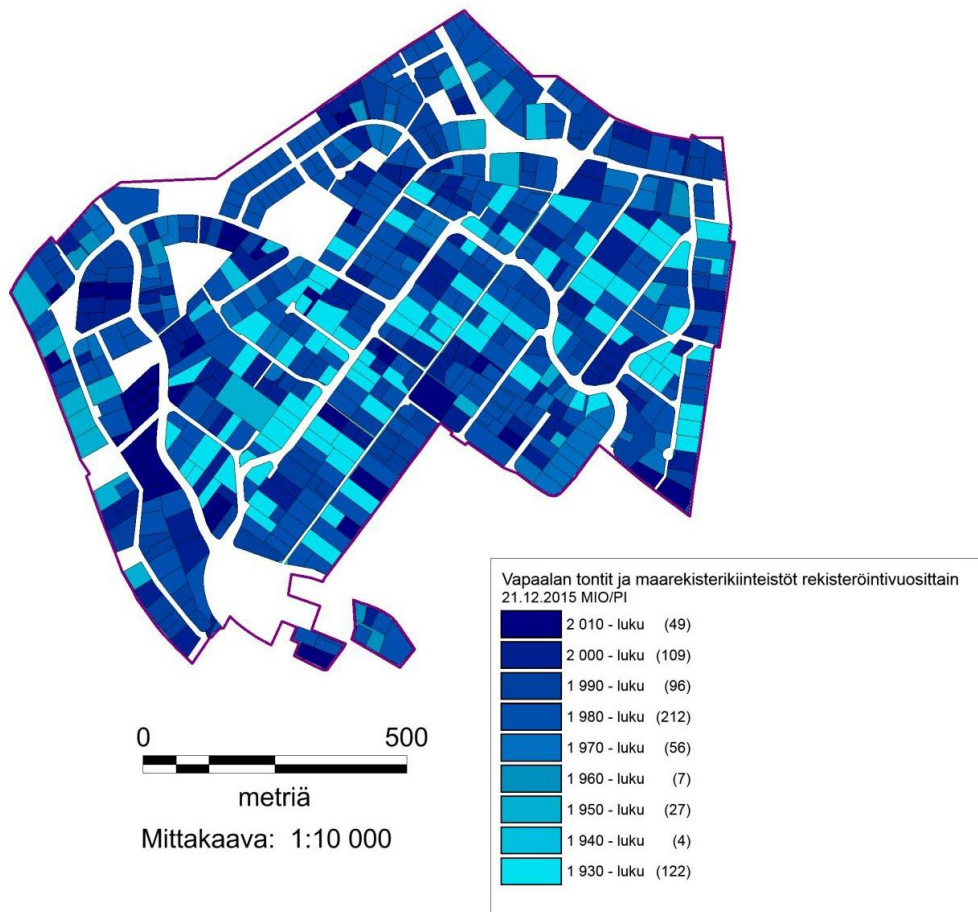
Rakennukset on yleisimmin sijoitettu kohtisuoraan katuun nähden. Muutoin sijoitteluun on saattanut vaikuttaa kadun mutkaisuus tai rinteelle rakentaminen. Olemassa olevista tonteista lohkotuissa täydennysrakentamisen ratkaisuihin rakennus on mitä luultavimmin suunnattu siten, että pakolliset toiminnot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

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

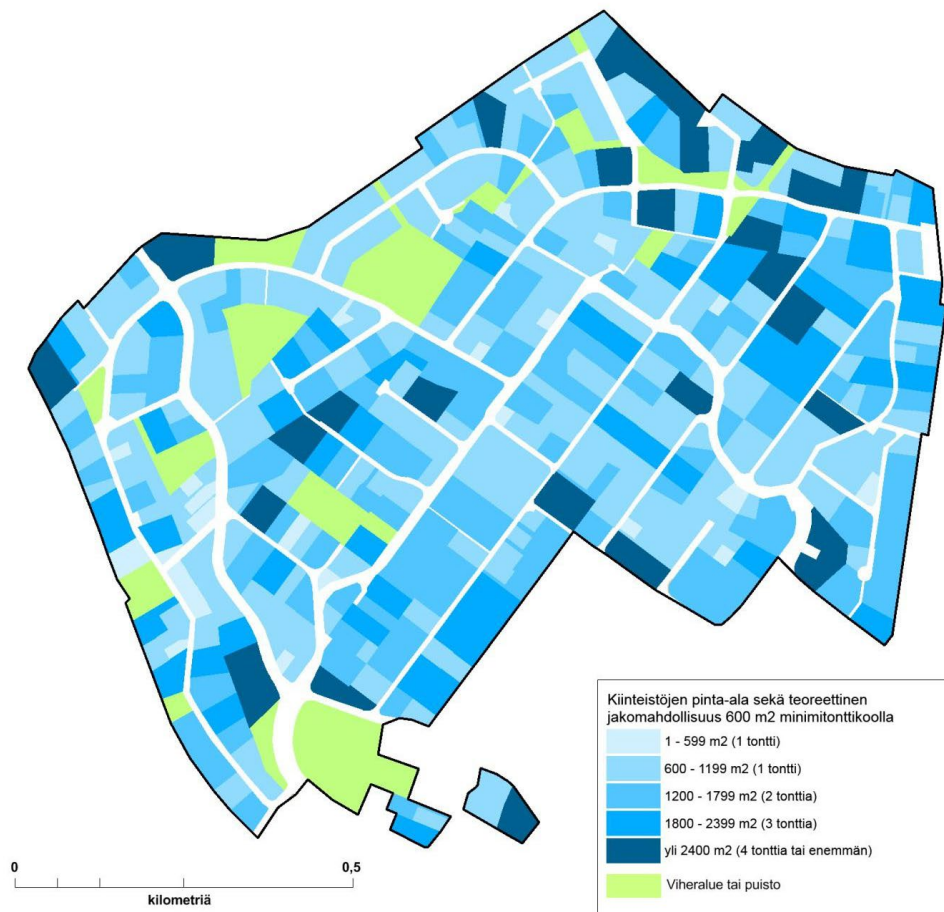
Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentaminen tontteja jakamalla on aloitettu mitä luultavimmin vasta tämän jälkeen. 1990-luvulta alkaen selvitysalueella on muodostettu noin 250 uutta tonttia. Tämä rakentaminen on sijoittunut melko tasaisesti eri puolille aluetta painottuen alueen reunoille. Alueella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



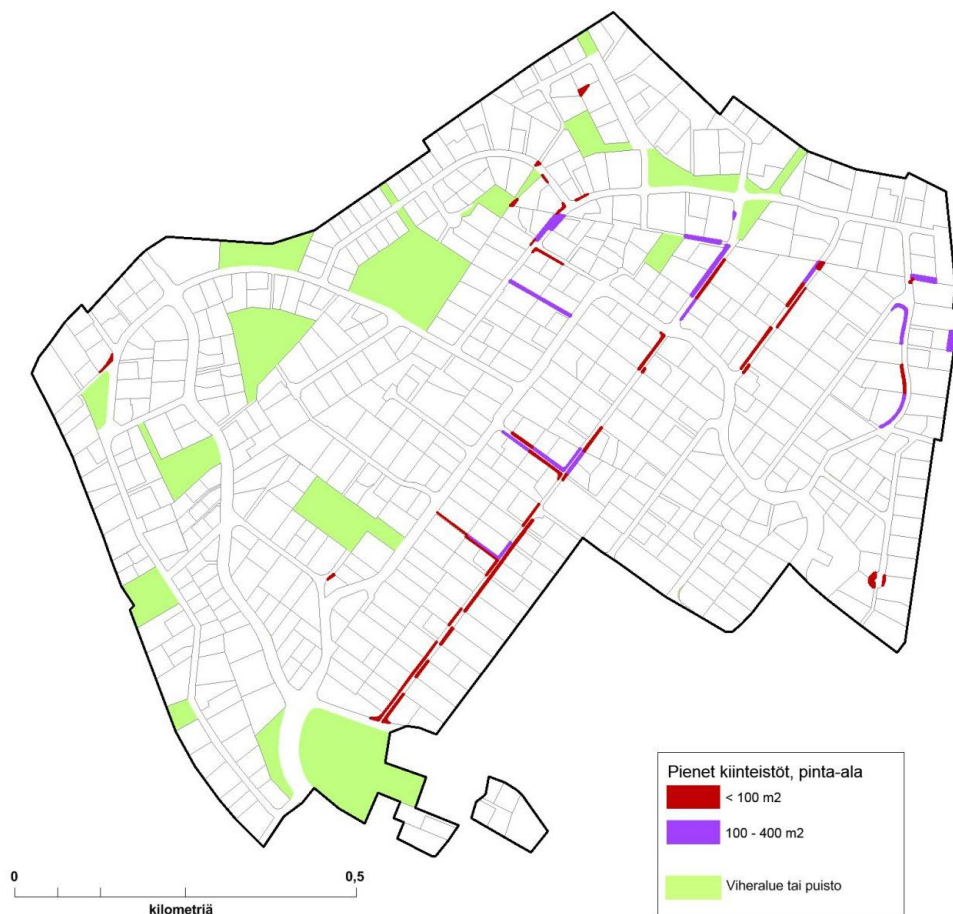
Ote katutilan muodostumisesta rakennusten sijainnin perusteella Vapaalantien kohdalla. Kuvassa ei ole huomioitu aitarakenteita tai kasvillisuutta.



Kartta kuvaa kiinteistöjen rekisteröintipäivämääriä vuosikymmenittäin.
Pirjo Ilosalo, 2015.



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



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

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Rakennuskanta

Rakentamisen määrä

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

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

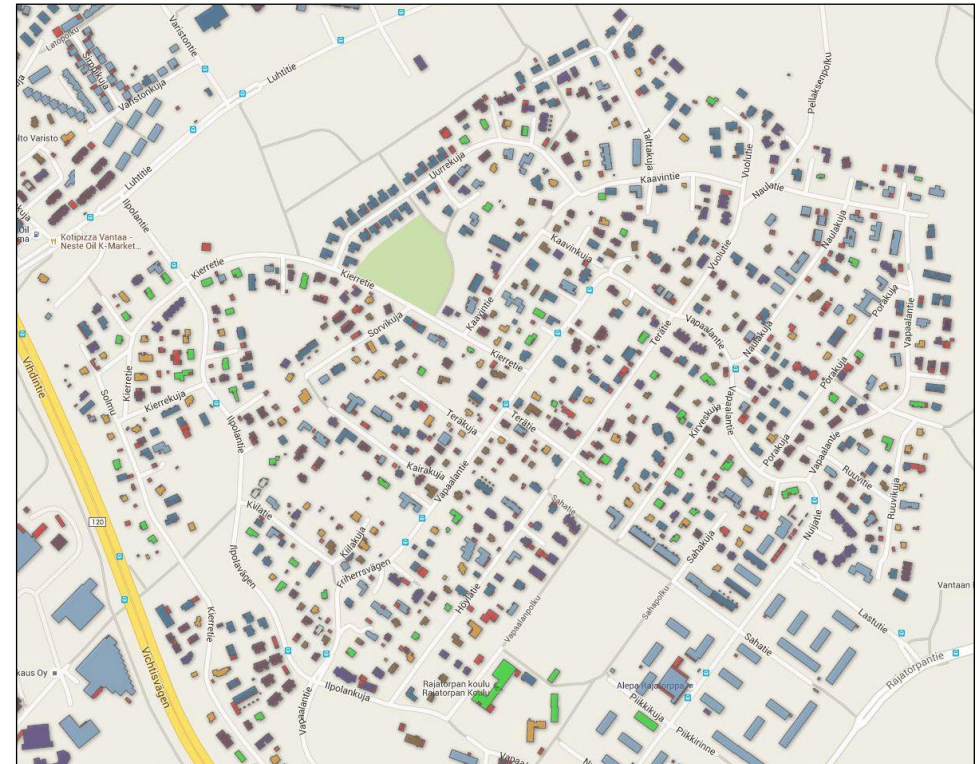
Rakennustyypit ja rakennusten koko

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

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

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

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



Valmistumisvuosi

1700 to 1930	1950 to 1960	1970 to 1980	1990 to 2000
1930 to 1950	1960 to 1970	1980 to 1990	2000 to 2013

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

Rakennusten ulkoasu

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

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

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

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

Tonttien rajautuminen

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

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

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

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

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Työpaikat

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

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

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

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

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

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

Koulu

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

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

Päivähoito

Vapaalan pientaloalueen lähistöllä on tarjolla ainakin seuraavia julkisia päivähoitopalveluita

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

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

Huomioitavaa palveluiden jatkosuunnittelussa

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

Virkistys

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

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

Viheralueverkosto

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

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

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

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

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

Viheralueiden kehittäminen jatkossa

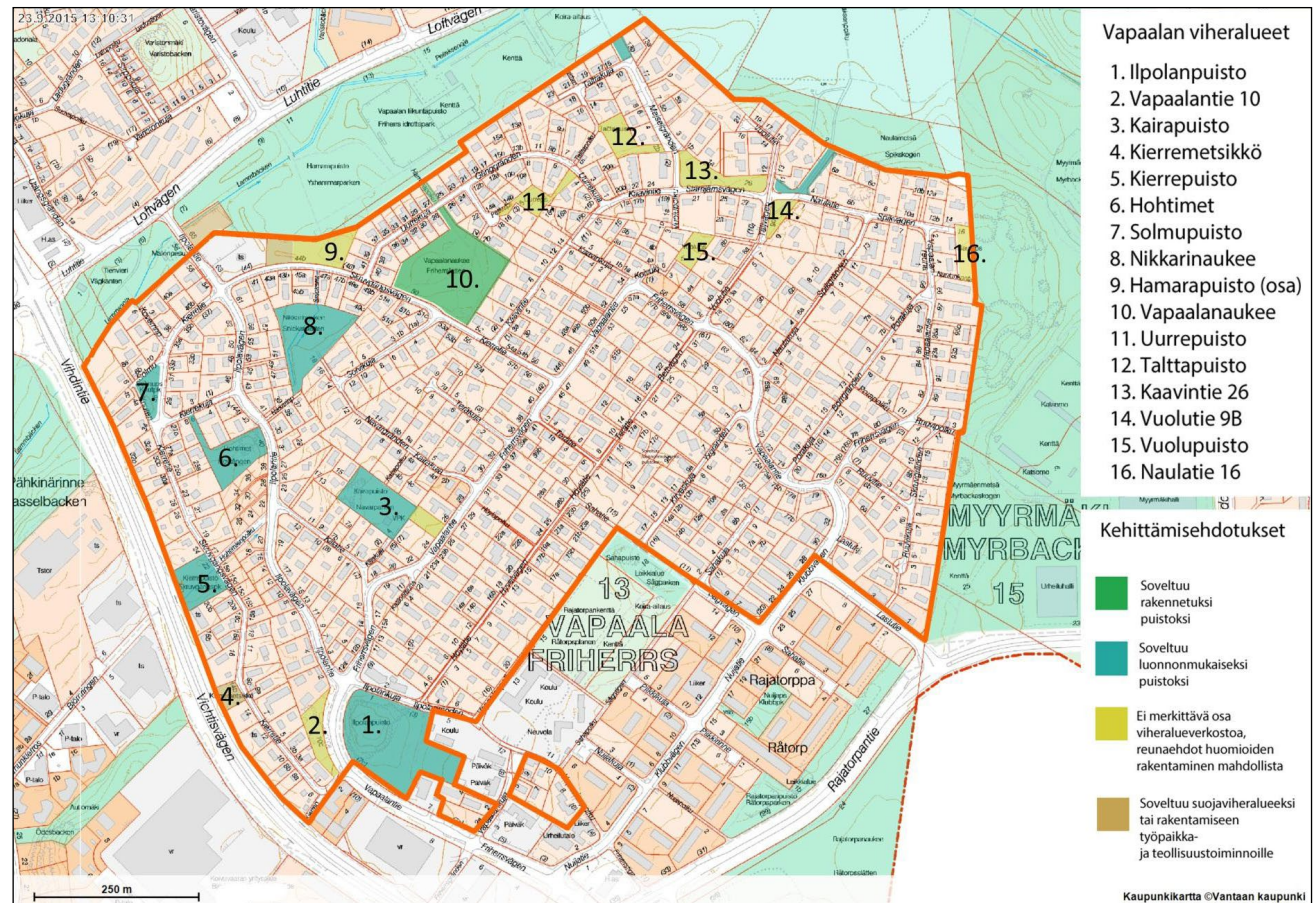
Viheralueilla on merkitystä virkistyskeskityksen lisäksi maisemallisesta, ekologisesta, pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.

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

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

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

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



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

1. Ilpolanpuisto (17 845 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

Historiallisen Ilpolantien linjauksen maisemassa puustoineen maamerkinä erottuva kalliomäki.

Palaute

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

Rakennettavuus

Ilpolanpuisto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakentamattomana.

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

2. Vapaalantie 10 (2720 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polku.

Kaupunkikuva

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

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

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

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

Kadunvarren pientä kaistaletta lukuun ottamatta näkyy vain ympäröiville pihuille.

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

4. Kierremetsikkö (1255 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Luonnonmukainen kaistale. Maaperä morenia.

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyy metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -w

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

5. Kierrepuisto (1230 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Metsäinen, märkä alue. Puusto koivua.

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Osa keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä.

Kaupunkikuva

Näkyä metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

6. Hohtimet (5175 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

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

Palaute

Metsän kaataminen asuinrakentamisen tieltä harmittaa paikallisia.

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

7. Solmupuisto (2000 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien läheisyydessä.

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyä metsäisenä ympäristönä. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

8. Nikkarinaukee (9060m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

Näkyä ympäröiville pihaille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

9. Osa Hamarapuistoa (noin 5000 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

Näkyä urheilupuistoon ja Kierretien varteen.

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

10. Vapaalanaukee (15 300 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

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

Palaute

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

Aktiivisessa virkistyskäytössä, säilytetään rakennettuna puistona.

11. Uurrepuisto (2190 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

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

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

12. Talttapuisto (2830 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille.

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

13. Kaavintie 26 (3860 m²)

Tausta

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

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

14. Vuolutie 9b (1380 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vuolutien varressa.

Luonnonolot

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

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kulku mahdollista myös viereisen Vuolutien kautta.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

15. Vuolupuisto (1700 m²)

Tausta

Asuinrakennusten väliin jäänyttä metsämaata. Kulkuyhteys pohjoisesta yhä yksityisessä omistuksessa.

Luonnonolot

Loiva moreeni- ja kalliorinne. Harvapuustoista mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää.

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

Palaute

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

Rakennettavuus

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

Kehittämispotentiaali viheralueena

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

16. Naulatie 16 (2160 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt alue osana Myyrmäenmetsää.

Luonnonolot

Luonnonmukainen metsänreuna jonka puusto mäntyvaltainen. Kallioinen moreenirinne.

Toiminnot

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

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

Kaupunkikuva

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

Palaute

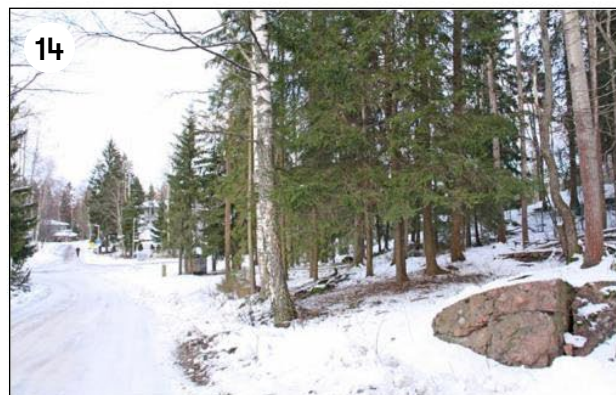
Toivottu rakennettua puistokäytävää Myyrmäenmetsän ja urheilupuiston suuntaan. Naapuri toivonut mahdollisuutta hankkia Naulankanta-katualuetta osaksi tonttia.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mutta jalankulun reitin säilyttäminen tärkeää.

Kehittämispotentiaali viheralueena

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



Selvitysalueen puistoja, numerointi vastaa kartan ja kohdetaulukoiden numerointia.

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

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

Palaute

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Liikenne

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

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

Katuverkon kehittyminen

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

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

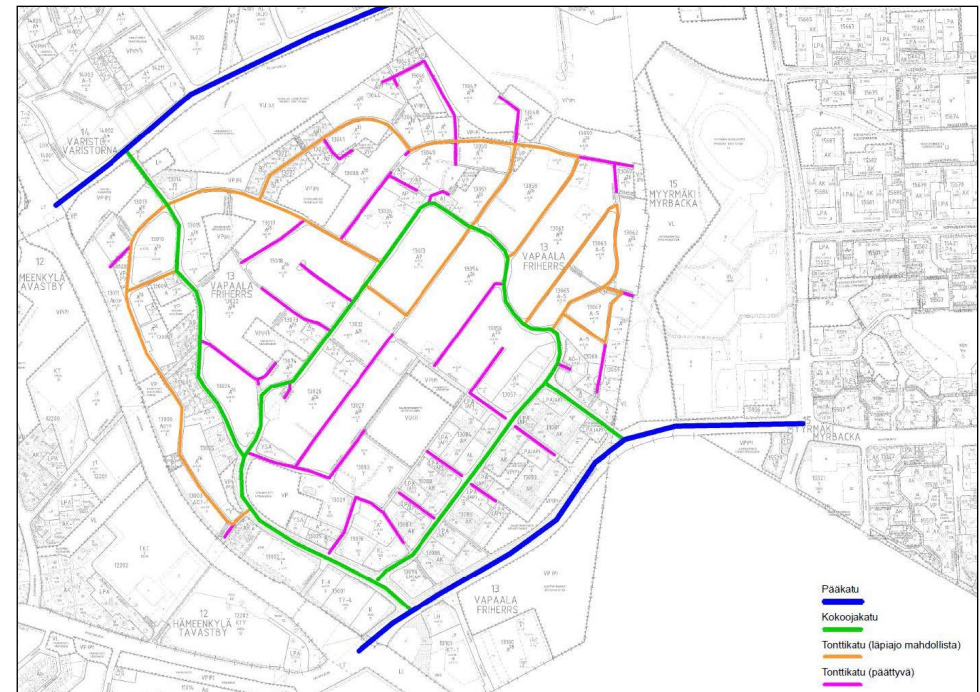
Vapaalan nykyinen liikenneverkko ja sen toiminnallinen luokitus. Vihervaara, 2016.

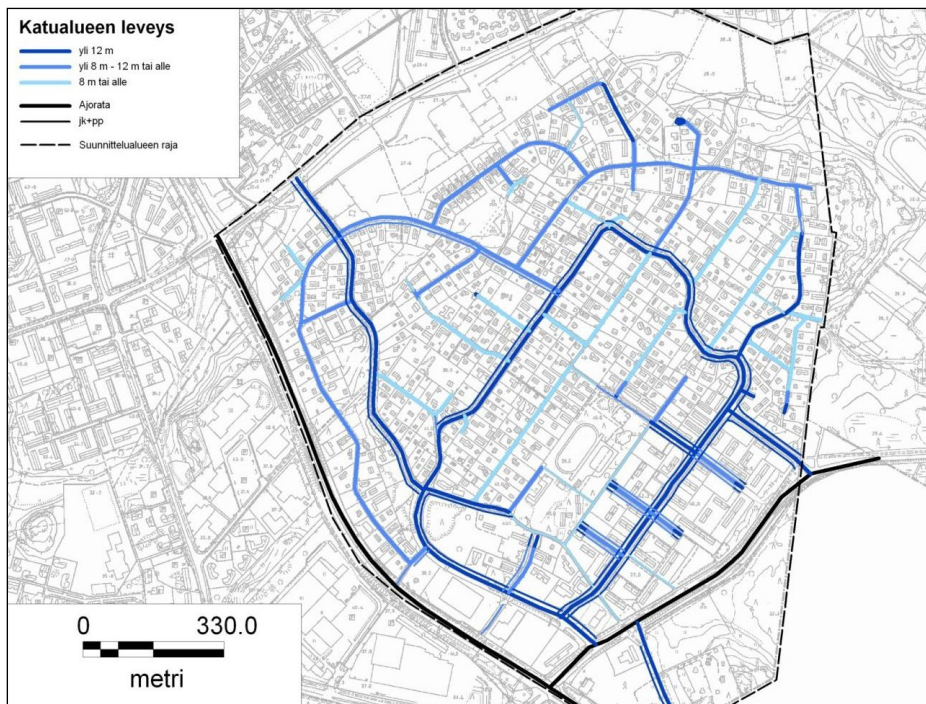
Katuverkon nykytila ja tulevaisuus

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

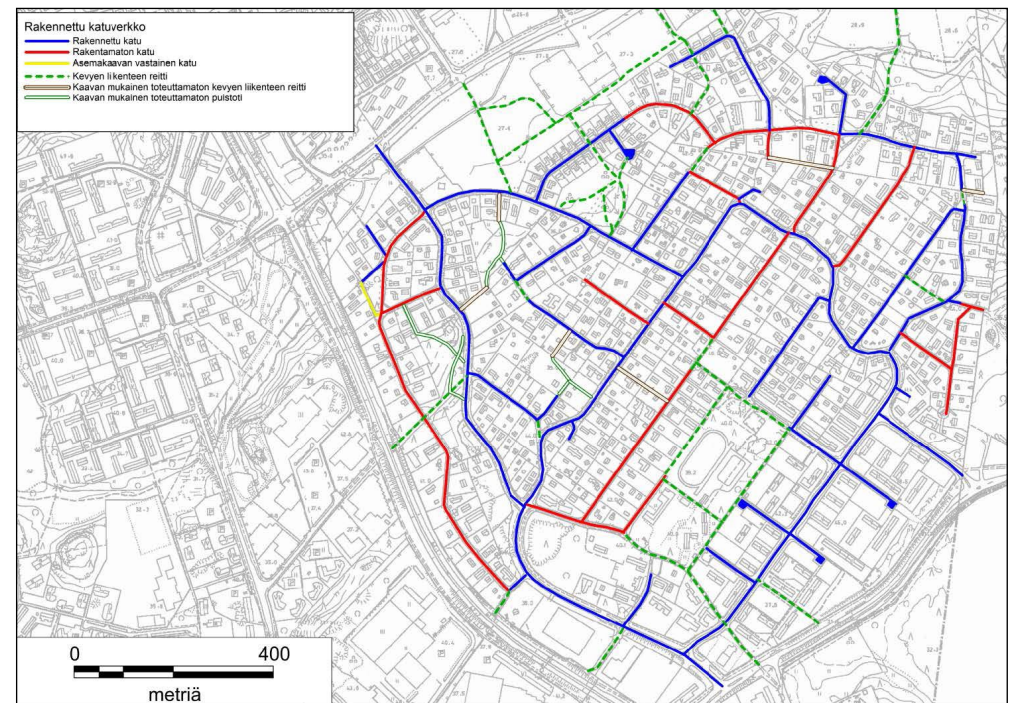
Vapaalan katuverkon ja muun kunnallistekniikan tilaa selvitettiin vuonna 2011 Omat kadut OK- hankkeen yhteydessä. Tuolloin tehtiin asukaskysely ja katualueen inventointi. HSY:n hankkeessa määrittelemät tärkeimmässä saneeraustarpeissa olevat kadut olivat Höylätie (450 m), Ilpolantie välillä Vapaalanpolku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

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





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



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

Joukkoliikenne

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

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

Palautetta alueen liikenteestä

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Kunnallistekniikka

HSY vastaa olemassa olevan vesihuoltoverkon saneeraamisesta ja kustannuksista, kaupunki katuverkon rakentamisesta ja ylläpidosta, vesihuollon rakentamisesta ja katu- ja viheralueiden avo-ojista. Maanomistajat vastaavat omiin tarpeisiinsa vaa-
dittavista johtosiirroista ja tontillaan olevista avo-ojista. Kaukolämmön ja sähkön osalta verkostosta vastaa Vantaan Energia. Tietoliikenneyhteyksien toteuttamisesta vastaavat teleoperaattorit.

Hulevesien hallinta

Vapaala jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Pellaksenojaan tai Lammasojaan. Eteläisen osan vedet johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemärein Myyrmäkeen, josta vedet päätyvät Mätäo-
janlaaksoon.

Vapaalan katualueiden kuivatus on hoidettu pääasiassa hulevesiviemäreillä. Lähes kaikilla rakennetuilla kaduilla on hulevesiviemärointi. Avo-ojakuivatus on käytössä rakentamattomilla kaduilla sekä viher- ja virkistysalueilla. Pisin yhtenäinen avo-ojilla kuivatettu katualue Vapaalassa sijaitsee Kierretielle. Paikoin rakentamattomilta kaduilta puuttuu sekä hulevesiviemärointi että avo-ojat. Näiden katujen kuivatuk-
sen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen jatkokehittämisessä. Asemakaavassa ei ennestään ole ollut hulevesimääräyksiä, vaan hulevesien hallinta tonteilla on toteutettu pääasiassa rakennusjärjestyksen pohjalta. Paikoitellen rakennuksia on rakennettu alueelle ilman toimivaa hulevesien johtamisreittiä. Vapaalassa varsinkin alavilla tonteilla esiintyy hulevesiongelmia.

Kunnossapidetty oja on asuinalueen maisemaelementti, joka lisää luonnonmukaisuutta tiiviisti rakennetuilla alueilla. Tonttien rajaojat toimivat osana alueen kuivatusjärjestelmää ja ne toimivat myös tarpeellisenä tulvareittinä, jolloin mahdollisten rankkasateiden aiheuttamat haitat vähenevät. Myös hulevesiviemäroidyillä alueilla on tulvatilanteen varalta hyvä pitää vanhat rajaojat kunnossa, vaikka ne eivät päivittäisessä käytössä olisikaan. Rajaojien kunnossapito on kunkin kiinteistön omalla vastuulla. Rajaojan putkitukseen on pyydetty naapurin lupa ja putkituksessa on huomioitava naapurin vesienjohtamistarpeet. Kunkin kiinteistön omistajan on pidettävä huolta, että rajaoja pysyy avoinna eikä veden juoksu pääse oja-
assa estymään.

Alueen hulevesiverkostoja mitoitettaessa ei ole ollut tiedossa alueen rakennusoi-
keuden kasvaminen. Täydennysrakentamisessa keskeistä onkin pyrkiä vähentä-

mään rakentamisen vaikutuksia tontilta poistuvaan virtaamaan. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee tontilla muodostuvat hulevedet ohjata imeytys- tai viivytyrakenteisiin ennen johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista voidaan minimoida suosimalla runsasta ja monikerroksellista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Katoilta valuvia vesiä voidaan myös kerätä talteen ja hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Haasteellisinta hulevesien hallinta on kallioisilla tonteilla ja alavilla savimailla, varsinkin jos yleistä avo-
ojia tai hulevesiviemäreitä ei ole käytettävissä. Täydennysrakentamista suunnitel-
taessa on myös muistettava varmistaa, että vesien johtamisreitti tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on toimiva eikä rakentamisella tukita nykyisiä johtamisreitteinä toimivia avo-ojia.

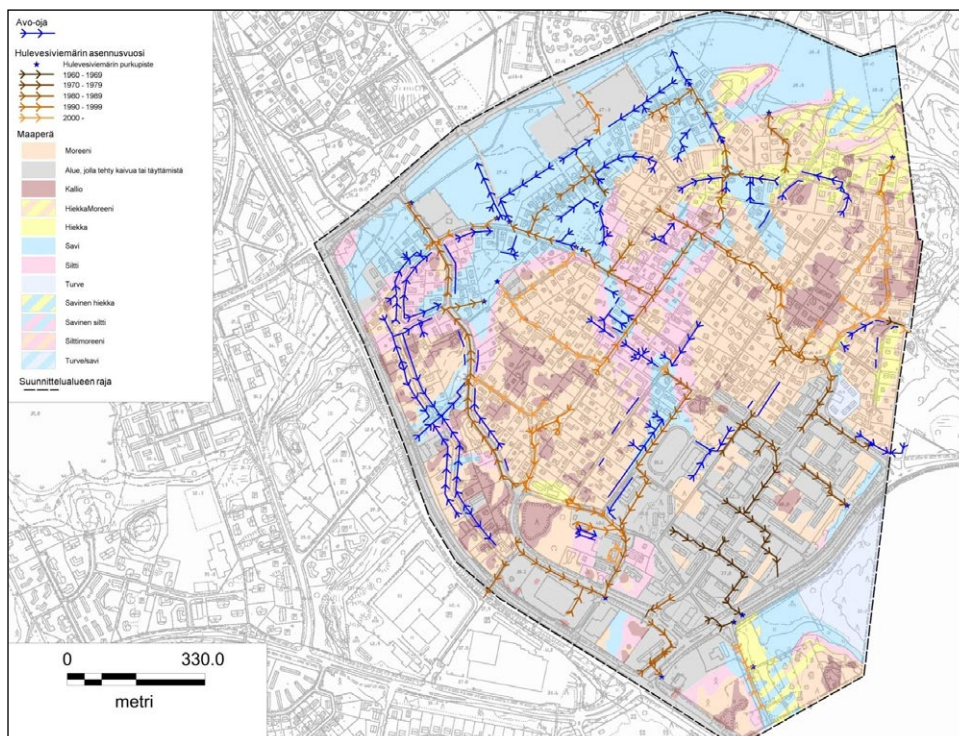
Hulevesien hallinnan tarve on kasvanut entisestään ilmastomuutokseen varautumisen myötä. Vantaan kaupunki kehittää parhaillaan tehokkaampia keinoja hulevesien hallintaan. Yleisillä alueilla tämä käsittää esimerkiksi luonnonmukaisia hulevesialtaita. Tonteilla uutena työkaluna voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi viherkerroin, jonka avulla kuvataan painotettua viherpinta-alaa suhteessa tontin kokonaispinta-alaan.

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Suunnittelussa tulee tarkastella hulevesien purkureitti eli onko kadulla ojia tai hulevesiviemäriä, johon vedet voidaan tontilta johtaa.
- Ajantasainen tieto avo-ojien kunnosta edellyttää maastokäyntejä sulaan aikaan.
- Katujen saneerauksen ja hulevesiviemäriverkoston laajentamisen myötä saadaan helpotettua tonttien hulevesien hallintaa.
- Viherkerroimen soveltuvuutta alueelle tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.
- Maanalaisia johtoja varten varatut alueet on tarpeen määrittää asema-
kaavaan.



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

Vesihuolto

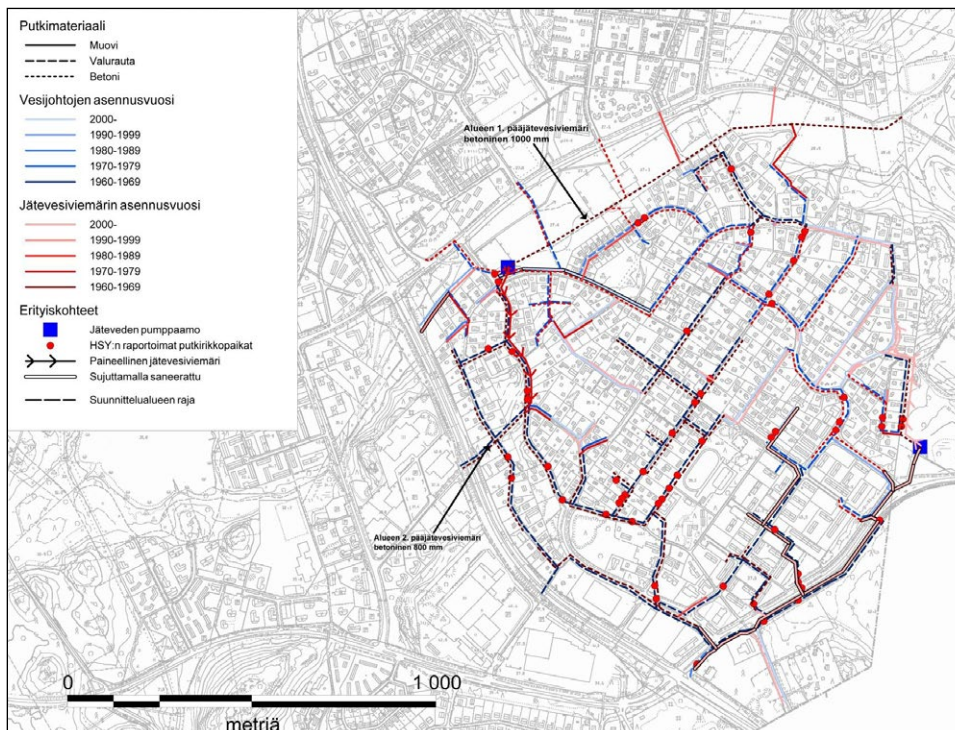
Alueen vesihuollon putkien kunto voidaan Vapaalan laajuusella arvioida karkeasti iän perusteella. Vapaalan vesihuoltoverkostossa on paljon 1960-luvulla asennettuja putkia. HSY seuraa verkoston kuntoa ja pitää kirjaa vuotokohdista. Näiden tietojen perusteella HSY laatii saneerausohjelman. Vesijohtoverkoston putkista valtaosan muodostavat valurautaiset johdot. Vanhoissa jätevesiputkissa on materiaalina käytetty yleisesti betonia, kun taas uudet putket ovat muoviputkia. Vanhoja vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä on paikoin saneerattu sujuttamalla 2000-luvulla, mutta osa saneerauksista tehdään myös rakentamalla uudet putket vanhojen viereen. Suurin osa vanhoista 1960-luvulla rakennetuista putkista on Rajatorpassa sekä Vapaalan keski- ja länsiosissa. Itäosassa verkosto on pääasiassa uudempaa, joskin sieltäkin löytyy 1960-luvun putkia.

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86.00 ... +95.00.

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

Vesijohtovuotoja oli vuoden 2011 tarkastelussa ollut Vapaalan alueella noin 60 kpl. HSY:n saneerauslistalla on tällä hetkellä Höylätie, Vapaalanpolku, osa Vuolutiestä, Ruuvikuja, Ruuvitie ja Ilpolantie.

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



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

Sähkö ja lämpö

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu

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

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

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

Tieliikenne- ja lentomelu

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

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

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

HSY:n (2015) ilmanlaatuviyöhykkeiden suositusetäisyydet eri liikennemäärille.

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

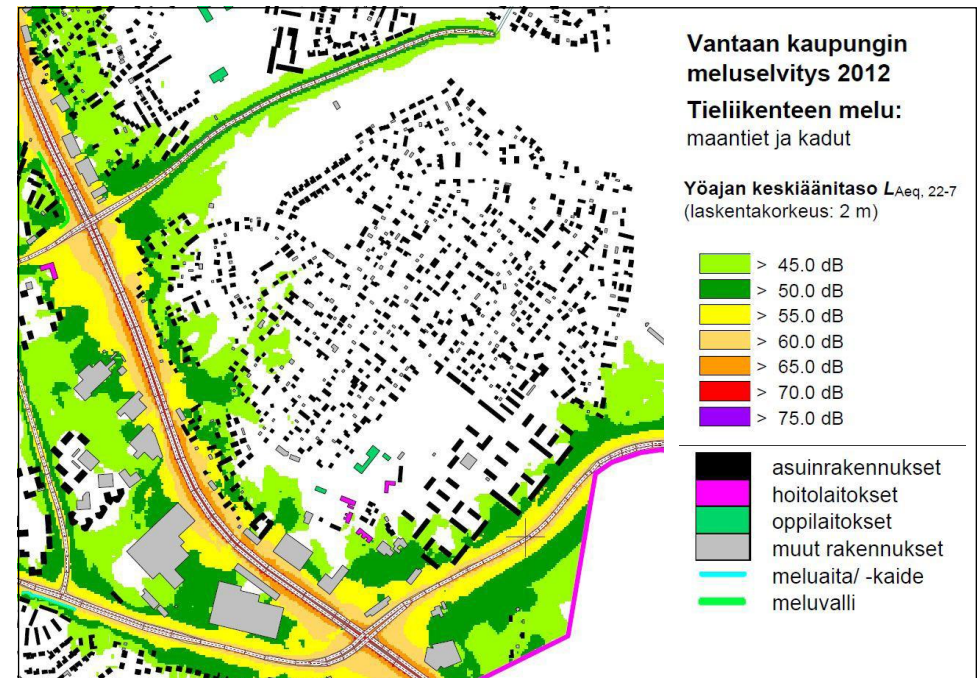
Vapaalan pientaloalueen länsiosa sijaitsee Vihdintien liikenteen aiheuttamalla melualueella. Myös aluetta rajaavien Luhtitien ja Rajatorpantien sekä alueen sisäisten katujen liikenne aiheuttaa alueella liikennemelua.

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

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

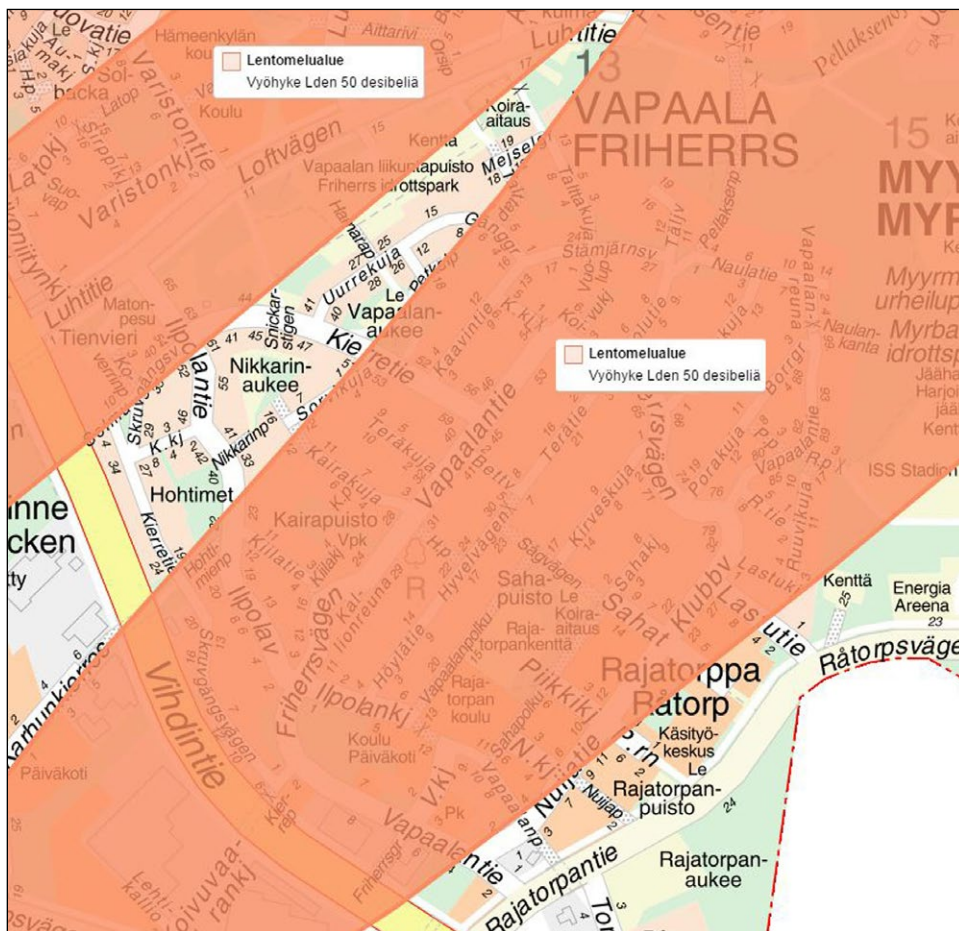


Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitason L_{Aeq} 7-22 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.



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

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



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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Pilaantuneet maat

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

4.6 MAANOMISTUS

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



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

5.4 ASEMAKAAVA

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

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

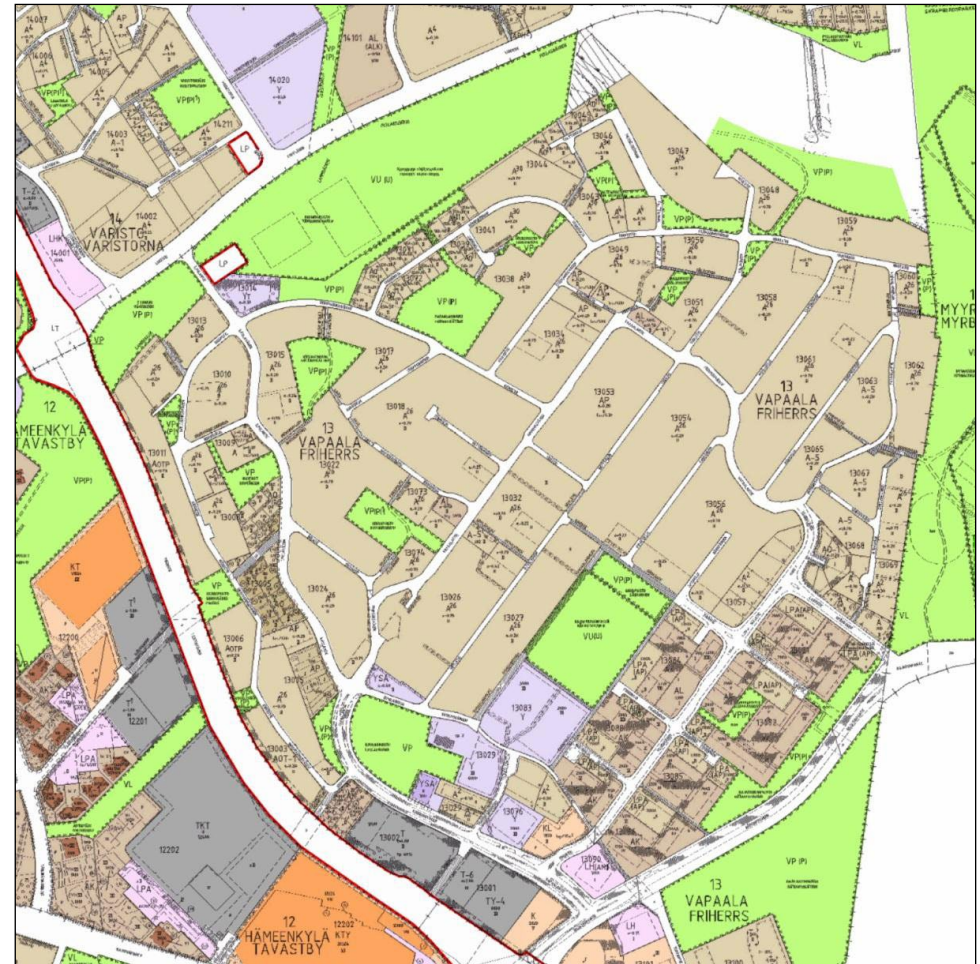
Voimassa oleva asemakaava sallii selvitysalueelle 159 000 k-m² rakentamista. Rakentamatta on noin 37649 k-m² eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %.

Vireillä olevia asemakaavoja

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

Näiden kaavamutosten ratkaisut on tarkoitus tehdä tämän selvityksen ja suunnitteluperiaatteiden määrittämisen jälkeen.

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

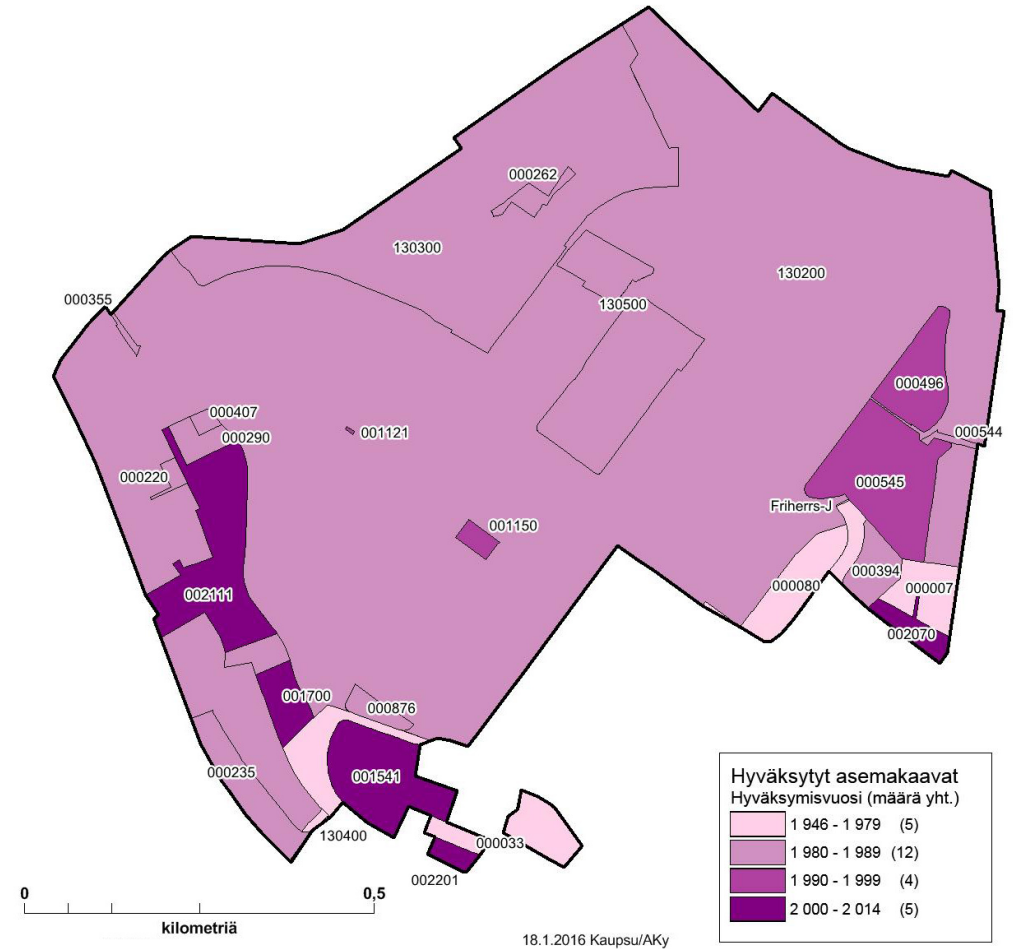


Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Vapaalan aiempi suunnittelu ja asemakaavoitus

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

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



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

Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat – kooste käytetyistä määräyksistä

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

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

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

Lisäksi suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat, joille ei sijoitu asumista

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

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



Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Muuttuneet olosuhteet

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

Nykyiseen kaavaan nähden selvitysalueella toteutumatta on jäänyt

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

Poikkeamispäätökset

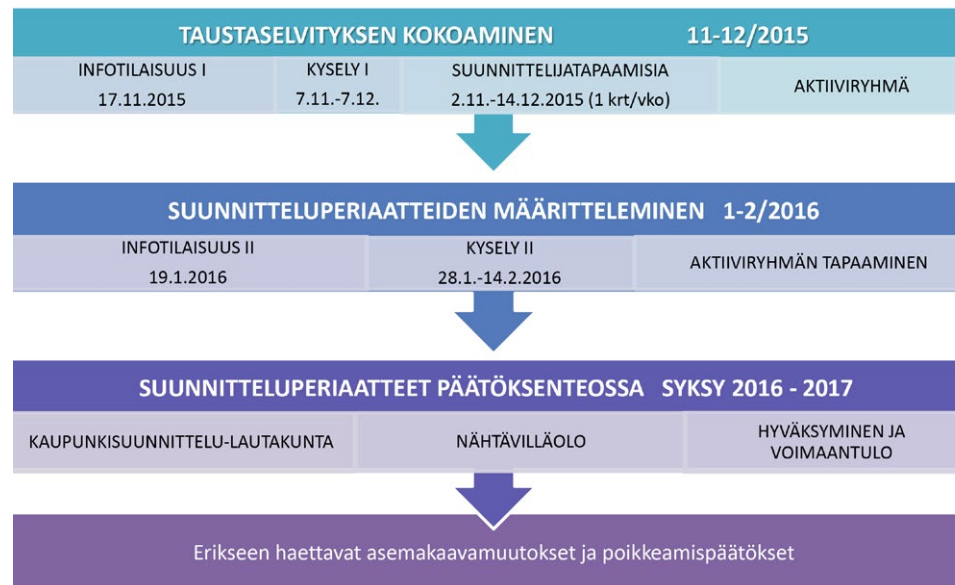
Kaupunkisuunnittelu on tehnyt vuosina 2008–2015 Vapaalassa 17 kpl poikkeamispäätöksiä. Yleisimpiä poikkeamia ovat olleet 15% peittoala ja rakennusoikeus. Mukana on myös käyttötarkoituksen pieniä muutoksia. Vuodesta 2013 on ollut voimassa kokeilulaki, jonka perusteella kaupunkisuunnittelun lisäksi rakennusvalvonta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

6

SELVITYSTYÖN VAIHEET

- Selvitystyö käynnistyi 31.10.2015 työnumerolla 014300.
- Tieto hankkeen alkamisesta lähetettiin 5.11. 2015 postitse Vapaalan talouk siin osallistumis- ja arviointisuunnitelmana. Selvitystyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 7. – 8.11.2015 sekä 05.11.2015 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).
- Selvitystyön (loka-joulukuu/2015) pohjalta tammi-helmikuussa 2016 muodostettiin suunnitteluperiaatteiden luonnos jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti 10.10.2016 Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvityksen 014300 nähtäville MRA 30B mukaisesti. Kaupunkisuunnittelu järjesti 10.10.2016 lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ovat olleet nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin asukkaille 18.10.2016 Rajatorpan koulussa. Paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta.
- Kaupunginhallitus hyväksyy Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja antaa vastineen mielipiteisiin.

TYÖN VAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU



7 VUOROVAIKUTUS

7.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

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

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

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

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

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

Suunnitteluyhteistyö

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

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

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

Vireilletulon mielipiteet

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

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

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

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

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

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

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

Infotilaisuus I (17.11.2015)

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

Suunnittelijatapaamiset

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

Nettikysely lähtötiedoista

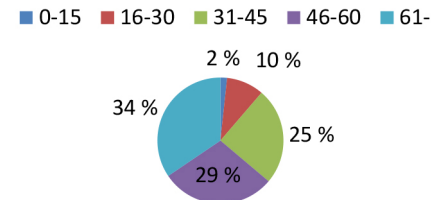
Nettikyselyyn (7.11. – 7.12.2015) saatiin 157 vastaajaa, joista 120 (76 %) oli Vapaalan asukkaita, 12 (8 %) lähialueen asukkaita ja 25 (16 %) vastaajista Vapaalassa työskentelevä tai harrastava, poliittinen päättäjät tai muulla tavoin kiinnostunut Vapaalasta. Suurimmat ikäryhmät vastaajissa olivat yli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

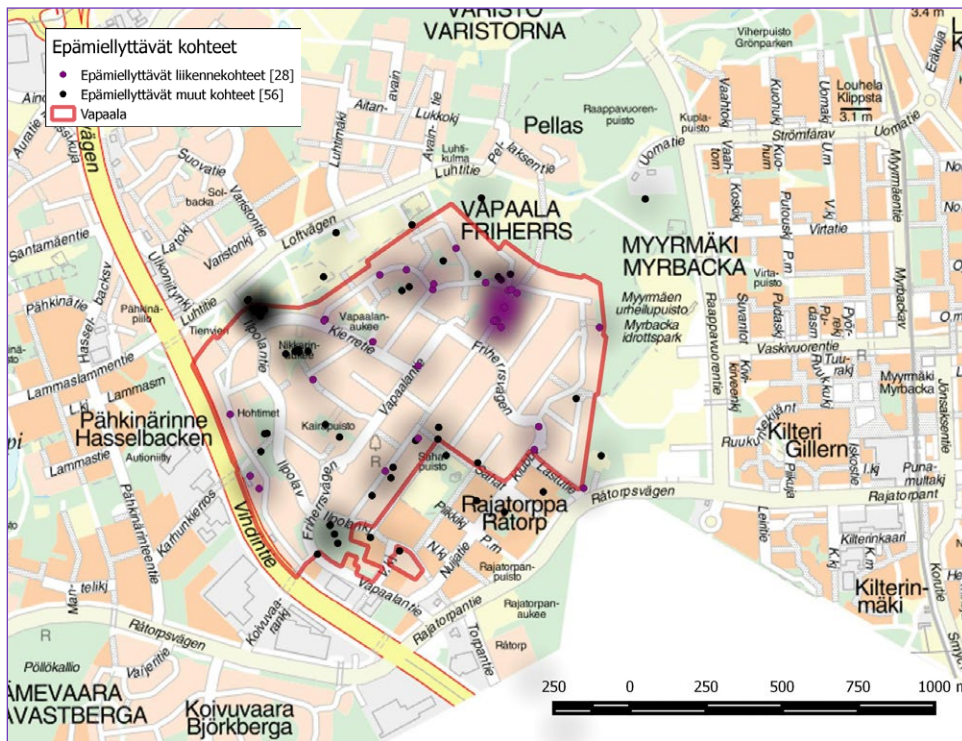
Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään Vapaalasta kartalle

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

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

Ikäjakautuma ikäryhmittäin





Miten toivot Vapaalan kehittyvän tulevaisuudessa?

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

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

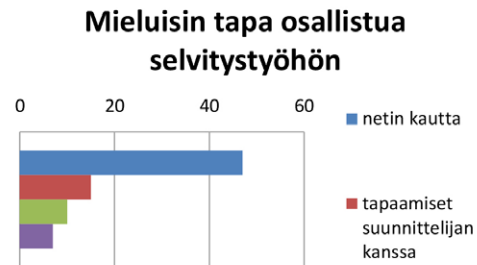
- Lisää rakennusoikeutta sekä uutta pienimittakaavaista, erikokoista ja siten eri elämäntilanteille soveltuvaa, laadukasta, kaunista ja rakennustyyliltään hillittyä pientalorakentamista.
- Mallia alueen kehittämiseen ehdotettiin otettavan esim. Hollannista, jossa alueet on rakennettu tiiviisti, mutta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

Oma halukkuus täydennysrakentamiseen

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

Mieluisin tapa osallistua Vapaalan selvitystyöhön

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



Infotilaisuus II (19.1.2016)

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



Aktiiviryhmän kanssa järjestetty kaavakävely 4.2.2016



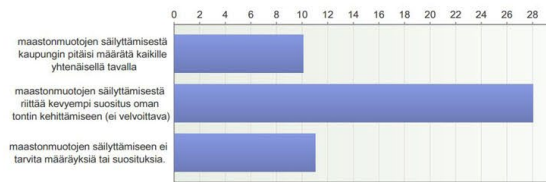
Vapaalan infotilaisuus II Rajatorpan koululla 19.1.2016.

Nettikysely suunnitteluperiaatteista 28.1. – 14.2. 2016

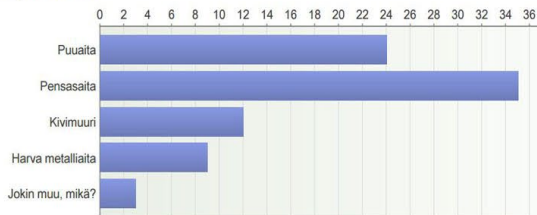
Kyselyssä tiedusteltiin näkemyksiä suunnitteluperiaatteiden alustavista eli tontteja koskevista suunnittelun ja rakentamisen reunaehdoista. Lisäksi oli avoimia kysymyksiä koskien julkaisun selvitysluonnoksen sisältöä. Kyselyn 49 vastaajasta pääosa oli Vapaalan asukkaita.

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

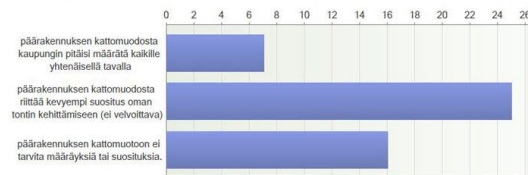
3. Vapaalassa on kumpuileva maasto. Miten tärkeitä maastonmuodot ovat mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 49



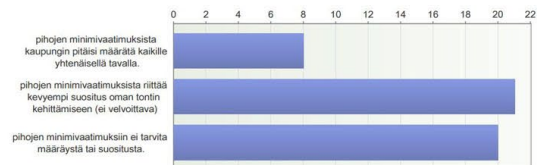
6. Mitkä vaihtoehdot sopisivat mielestäsi Vapaalaan tontteja rajaaviksi elementeiksi?
Vastaajien määrä: 39



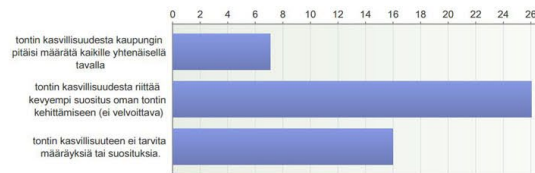
10. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen kattomuodon alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 48



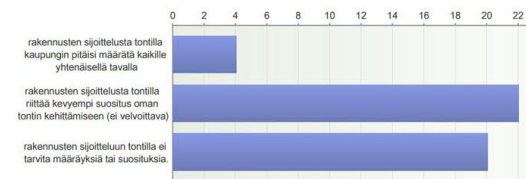
14. Miten tärkeää pihojen laadun (esim. lumitilan ja oleskelutilan sijoittumisen) ohjaaminen on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 49



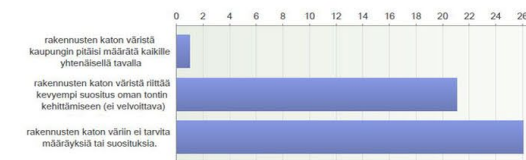
4. Vapaalan erityispiirteiksi on mainittu vehreys ja puutarhamaisuus. Miten tärkeä tekijä tonttien vehreys on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 49



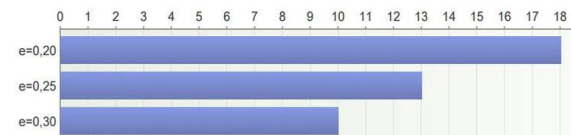
7. Miten tärkeää rakennusten sijoittuminen tontille on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 46



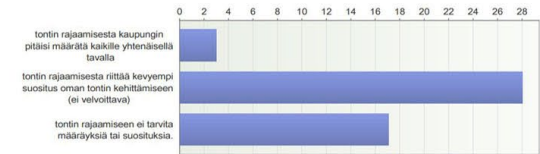
12. Miten tärkeänä näet rakennusten katon värin alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 48



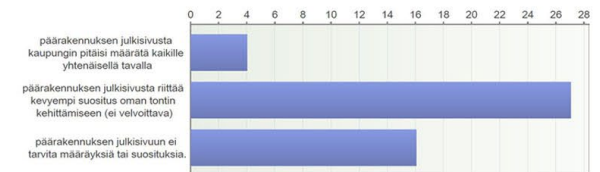
15. Kuvissa esitetty esimerkkejä pientaloalueiden tontitehokkuuksista. Mikä olisi kuvien perusteella mielestäsi sopiva tehokkuus Vapaalan pientalotontteille?
Vastaajien määrä: 38



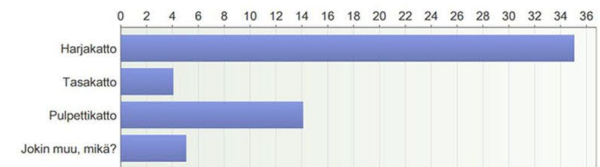
5. Miten tärkeää tonttien rajaaminen kadusta aidalla, rakennuksella tai kasvillisuudella on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 48



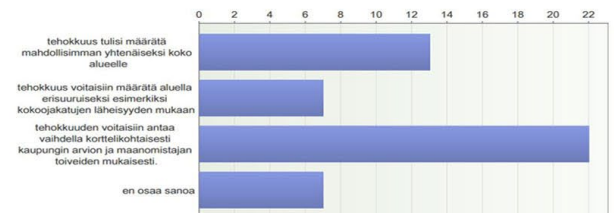
9. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen julkisivun (materiaali ja väri) alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?
Vastaajien määrä: 47



11. Vapaalaan sopivimpia kattomuotoja ovat
Vastaajien määrä: 37



16. Miten rakentamisen tiiviyyttä tulisi mielestäsi ohjata alueella?
Vastaajien määrä: 49



Ohessa koosteena osa vastauksista:

Liikenne ja kunnallistekniikka

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

Rakentaminen

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

Viheralueet

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

Aktiiviryhmä

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Selvitysalueen suunnitteluperiaatteiden määrittelyssä huomioidaan varsinkin

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



8 JOHTOPÄÄTÖKSET

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

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

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

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

8.1 TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

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

Kasvu mahdollistaisi Vapaalan tonttien kehittämisen jatkossakin, mikä tarkoittaisi uutta rakentamista, uusia erikokoisia asuntoja eri elämävaiheissa oleville ja palve-

luita tukevaa lisäväestöä. Selvityksen perusteella tonttitehokkuuden nostaminen $e=0,25$ ei ole ristiriidassa muiden Vapaalan kehittämistavoitteiden kanssa. Tämä tehokkuus auttaisi säilyttämään ja vahvistamaan alueen luonnetta, mikäli ominaispiirteitä vaalitaan kaupunkikuvaa tukevin periaattein.

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

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

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

Totetus

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



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

8.2 SUUNNITTELUPERIAATTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017

Tonttitehokkuus ja rakentamistapa

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

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on $e=0,25$. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus $e=0,25$, ei pienennetä.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille on 2 autopaikkaa/asunto ja alle 70 k-m2 asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus toiselle autopaikalle.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tonttikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Rajautuminen katuun ja puistoon

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

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

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä. Maaston-muotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta. Lisärakentaminen ja alueen rakenteen tiivistäminen luovat tarpeen hulevesien viivyttyseen tonteilla ja kortteleissa.

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

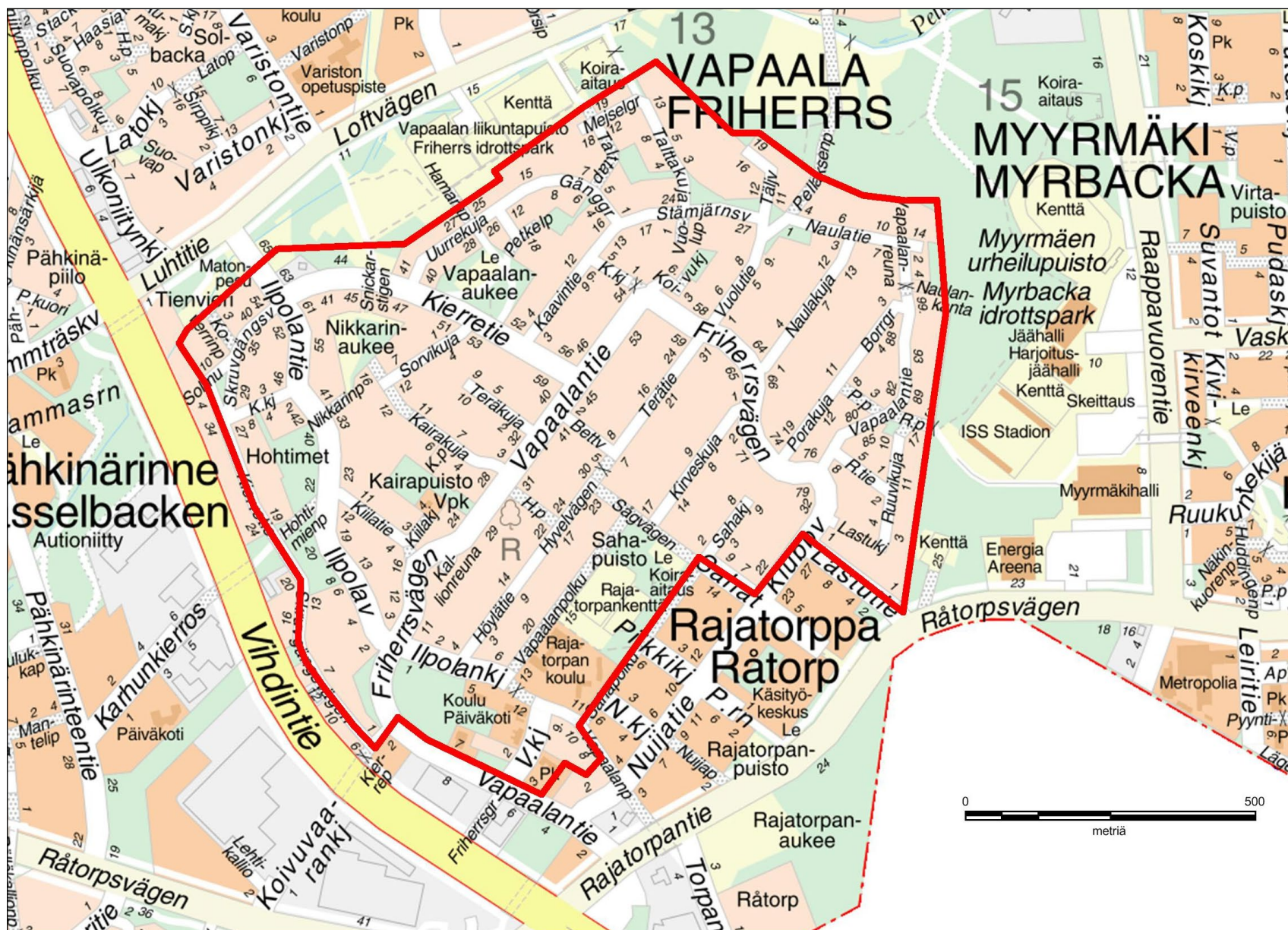
Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

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

11. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennukset jäsenellään pienimittakaavaisiksi. Maanpäällistä kellaria ei sallita alueella. Asuinrakennusten tulee olla omakoti- tai paritaloja.
12. Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Miten toimitaan, jos tulee tarve poiketa asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta:

- Rakennusvalvonta myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäiset poikkeamiset.
- Kaupunkisuunnittelu voi poikkeamispäätöksellä myöntää rakennusoikeutta enintään tonttitehokkuuteen $e=0,25$ asemakaavoista.
- Näitä suuremmat tonttitehokkuuksien nostot edellyttävät asemakaavamuutosta.
- Poikkeamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirros, jossa osoitetaan kuinka rakennusoikeus käytetään tämän ohjeen mukaisesti.



Rajaus alueesta, johon suunnitteluperiaatteita sovelletaan.

8.3 SELVITYSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

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

Kuntatekniikan keskus

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

Mittausosasto

Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Markus Kalso	paikkatietoinsinööri, puustoanalyysit

Rakennusvalvonta

Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti

Kaupunginmuseo

Susanna Paavola	rakennustutkija
Andreas Koivisto	arkeologi

Ympäristökeskus

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

Sosiaali- ja terveydenhuolto

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

Sivistystoimi

Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Päivi Riehungangas	varhaiskasvatuksen suunnittelija

Lisäksi yhteyshenkilöinä

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

VANTAAN KAUPUNKI

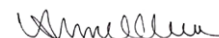
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 2.10.2017



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



Anne Olkkola
Asemakaavasuunnittelija

Vantaan kaupunki

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

Muut lähteet

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



8 §

Asemakaava ja asemakaavamuutos 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus / TLA

VD/4199/10.02.04.00/2016
HP/TLA/TKA/AOL/SRU/ET/JB

Asemakaavalla mahdollistetaan Linnaisten omakotialueen laajentaminen yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle Linnaistenmetsään nykyisen omakotialueen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia ja enintään 81 kaksikerroksista erillispientaloa tonttitehokkuudella $e=0,25$. Osa lähivirkistysalueesta merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.

Asemakaava koskee kortteleita 10013, 10018, 10025–10030 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 10, Linnainen.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysalueita kaupunginosassa 10, Linnainen.

Tonttijako koskee kortteleita 10013, 10018, 10025–10030 kaupunginosassa 10, Linnainen.

Alue sijaitsee Linnaistenmetsässä nykyisen omakotialueen itäpuolella.

Kaavan hakija

Yrityspalvelut, Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Maan omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan 70 erillispientalotontin luovuttaminen pientalorakentajille ja kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntämisen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Kaikki korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), joilla suurin sallittu kerroskorkeus on II ja tonttitehokkuus $e=0,25$, mikä tarkoittaa 14 637 k-m². 69 tontin koot vaihtelevat 524–1 144 m² välillä ja niille sallitaan yksi asunto. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6 460 m²) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aurinkoenergian käyttöä edistetään asuintalojen kattolappeiden suuntauksella. Kaava-alue on rakentamatonta metsää telemastoa ja sille vievää huoltotietä ja Kulkuspuistoa lukuun ottamatta. Osa asemakaavaehdotuksen kortteli- ja katualueista on kaavoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, osa on kaavoittamatonta aluetta. Kulkuspuiston asemakaava ajantasaistetaan. Asemakaava perustuu Vantaan yleiskaava 2007 ratkaisuun, jossa alue on merkitty A3-täydennysalueeksi. Luontoselvitysten perusteella yleiskaavan aluerajauksia on tarkistettu asemakaavatyössä. Lähivirkistysalueella olevat arvokkaat metsäalueet merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli 25 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyo noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaavatyo kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa erillispientalotontteja 70 kpl, n. 81 asuntoa. Kaavan tonttitehokkuus $e=0,25$ tuottaa asuntokerrosalaa (14 637 k-m²).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavaehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että lautakunnalle oli toimitettu Jussi Koposen asukasmielipide sekä Ulla Montinin / 140 allekirjoittajan mielipide Linnaisten metsän puolesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavaehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.- 31.8.2017. Tänä aikana jätettiin 15 muistutusta, joista yhden oli allekirjoittanut 396 henkilöä. Muistutuksissa korostuivat seuraavat seikat: uuden alueen liikenteestä aiheutuu häiriötä nykyisille asukkaille ja se tulee jakautua useammalle kadulle; vesijohtoverkoston kokoa tulee kasvattaa ja nykyisiä katuja kunnostaa ennen uuden alueen rakentamista; esitetyt hulevesijärjestelyt ovat puutteellisia; paras virkistysmaasto tuhoutuu; uusi alue ulottuu liian pitkälle Linnaistenmetsään ja sillä on



vaikutuksia arvokkaisiin metsäalueisiin; Linnaistenmetsään ei tule esittää rakentamista mm. luonto- ja virkistysarvojen takia; palvelut ovat puutteellisia. Muistutukset vastineineen ovat liitteenä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.6.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl.

- Linnaisten omakotiyhdistys esittää lausunnossaan muistutuksissa korostuneiden asioiden lisäksi uuden alueen kunnallistekniikan rakentamista kerralla valmiiksi sekä Aisakellonpolun rakentamista Pähkinärinteeseen.
- Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaava tarkentaa onnistuneesti oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyä ratkaisua sekä esittää luo-merkinnän täydentämistä, mikä turvaisi suojeltavaksi luokiteltavan lahokaviosammaleen esiintymispaikkojen säilyminen luonnontilaisena.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää, että etelässä olevan jätevesipumppaamon tilavarauksen tulee olla 15x15 m sekä alueen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetti asemakaava-alueella tulee varmistaa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen on tehty teknisiä korjauksia, sekä tarkistuksia lausuntojen ja muistutusten johdosta.

- Asemakaavan tuottamaa rakennusoikeutta on tarkistettu ja se on 14630 k-m².
- Vesihuollon esisuunnitelmaa on tarkistettu.
- Kaavakartalla jätevedenpumppaamon tilantarve on tarkistettu ja se on siirretty lähivirkistysalueelle, jolloin katualuetta on jatkettu pumppaamolle. Muutos sijoittuu kaupungin maalle, joten siitä ei ole tarpeen kuulla erikseen (MRA 32 §).

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.10.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus.

Käsittely:

Jäsen Maija Vanhanen esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsenet Hanna Valtanen ja Niilo Kärki kannattivat tehtyä esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 2.10.2017
- Muistutukset ja vastineet 2.10.2017 / 100400
- Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / 100400
- Linnaistenmetsän luontoarvot, Vantaan kaupunki, 26.5.2017



Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. 8392 6528
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 asetti nähtäville 28.6.-31.8.2017 MRA 27 §:n mukaisesti asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosmuutosehdotuksen **nro 100400**, 10 Linnainen/ Linnaisten omakotialueen laajennus. Muistutuksia saatiin 15 kpl.

Muistutuksen antaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Asukas 1	Uusien pientalotonttien kaavoitus Linnaisiin on ristiriidassa Tuomelan koulun lakkauttamispäätöksen kanssa.	-
NRO 2 Anne-Mari Valkama, Merja Leppänen	Uusia pientalotontteja ei tarvita Länsi-Vantaalla. Linnaistenmetsää ei tule rakentaa. Ovatko luontoselvitykset riittävät? Lisääntyvästä ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle. Vesi-johtoverkoston kokoa tulee kasvattaa ennen uudisrakentamista. Asemakaavaa ei tule hyväksyä.	-
NRO 3 Jussi Koponen	Linnaistenmetsä on maakunnallisesti arvokas ja siellä on merkittäviä luontoarvoja eikä sitä tule rakentaa. Ovatko luontoselvitykset riittävät? Rakentamisen vaikutukset ulottuvat pitkälle metsään. Asukkaiden mielipiteitä ei ole huomioitu. Julkisen liikenteen yhteydet huonot.	Tarkistettu kaavaselostusta
NRO 4 Kirsi ja Seppo Vehmer	Uuden alueen aiheuttamasta ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle ja se tulisi ohjata kahdelle reitille. Kunnallistekniikan rakentaminen esitettyä kalliimpaa. Kokoojakatujen perusteellinen korjaus on tarpeen. Esitetyt hulevesijärjestelyt ovat puutteellisia. Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen.	-

NRO 5 Timo Uppala	Rakentaminen tuhoaa metsän lopullisesti. Alue on kallis rakentaa ja palvelut puutteellisia. Liikenne on yksityisautoilun varassa. Variston ja Vapaalan välinen alue tulisi kaavoittaa tonttimaaksi.	-
NRO 6 Osmo Leppänen	Menetetään paras ulkoilumaasto. Alue on kallis rakentaa ja palvelut puutteellisia. Ajoneuvoliikenne ja hulevedet aiheuttavat ongelmia. Linnaistenmetsään ei tule rakentaa.	-
NRO 7 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry	Rakentaminen tulee rajata vain Aisaparintien varrelle. Rakentamisen tulee liian lähelle uhanalaisia lajeja ja sen vaikutukset ulottuvat pitkälle metsään. Kaavaselostus on liian lajipainotteinen ja metsän maakunnallinen arvo pitää todeta. Luo-alueiden yhdistäminen. Kaava-aineistoihin sisältyvät selvitykset paremmin saataville.	Tarkistettu kaavaselostusta
NRO 8 Varpu Jorasmaa	Linnaistenmetsässä on tärkeä asukkaille eikä sitä tule rakentaa. Lisääntyvästä ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle. Asemakaavaa ei tule hyväksyä.	-
NRO 9 Hannu ja Riitta-Liisa Kuosmanen	Alueen rakentaminen on kannattavaa. Virkistys- ja tietoliikenneyhteyksiä tulee parantaa. Linnaistentien nopeutta tulee alentaa.	-
NRO 10 Irja ja Kai Kytö	Ulkoilumaasto menetetään. Uuden alueen aiheuttamasta ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle ja se tulisi ohjata useammalle reitille.	-
NRO 11 Hannu ja Tiina Eronen	Uuden alueen aiheuttamasta ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle ja se tulisi ohjata	-

	useammalle reitille. Kunnallistekniikan rakentaminen esitettyä kalliimpaa. Kokoojakatujen perusteellinen korjaus on tarpeen. Esitetyt hulevesijärjestelyt ovat puutteellisia. Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen.	
NRO 12 Paula Elomaa	Ei ole ekologista, kestävää eikä kustannustehokasta rakentaa Linnaistenmetsään. Ekosysteemipalvelut tulisi arvioida tarkemmin. Alue on kallis rakentaa ja palvelut puutteellisia. Liikenne on yksityisautoilun varassa.	-
NRO 13 Tuija Tirinen	Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen. Uuden alueen aiheuttamasta ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle ja se tulisi ohjata useammalle reitille.	-
NRO 14 Asukasmuistutus, Jussi Koponen ja 396 allekirjoittanutta	Linnaistenmetsään ei tule osoittaa rakentamista, alue on tärkeä luonnolle ja virkistytymiseen. Asukkaiden mielipiteitä ei ole huomioitu ja ne on liian tiivistystyksi kirjattu kaavaselostukseen.	-
NRO 15 Ulla Montin	Linnaistenmetsän luonto on arvokasta eikä metsään tule osoittaa rakentamista. Alueella on kokonaisuutena huomattavaa suojeluarvoa. On annettu virheellistä tietoa ja asukasyhteistyö on ollut puutteellista. Selvitykset eivät ole riittäviä, niitä tulee täydentää. Liikenne ja hulevedet aiheuttavat ongelmia nykyiselle alueelle ja ne on tutkittava tarkemmin. Alueella on kovaa lentomelua. Tiivistelmä kestävää kehitystä ja luonnon monimuotoisuutta edistävistä sopimuksista.	Tarkistettu kaavaselostusta

NRO 1
Asukas 1

Muistutus: Linnaistenmetsän kaavoitus.

Vantaan Sanomien uutisoinnin (11.7.) mukaan Linnaistenmetsään ollaan kaavoittamassa 70 erillispientalotonttia. Onko kaavoituksessa tai tulevassa tonttien jaossa otettu huomioon Siivistystoimen tekemä päätös alueen lähikoulun lakkauttamisesta (Tuomelan koulu)? Tällä Länsi-Vantaan kolkalla on paljon muutakin täydennysrakentamista ja koulutilat jo valmiiksi täynnä. Oletettavasti nämä tulevat tontit on tarkoitettu iäkkäälle väestölle tai jonkin tyyppiseen pientalomuotoiseen palveluasumiseen, muutoin on vaikea ymmärtää miten kaupungin tuottamat palvelut alueella on mahdollista järjestää järkevästi asukkaiden tarpeet huomioon ottaen.

Vastine: Linnaisten täydennysalueen suunnittelulla varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto tulevaisuuden tarpeisiin sekä asuntotuotannon monipuolisuus. Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Alueen rakentuminen kestää useita vuosia ja tontin luovutuksilla voidaan säädellä julkisiin palveluihin, kuten päivähoitoon ja kouluihin kohdistuvaa palvelun tarvetta.

Tuomelan koulun tarve tarkistetaan 2021. Kaupunki on ryhtynyt Hämeenkylässä ja Rajatorpan koulun toteuttamiseen. Hämevaaran päiväkodin kaavoitus alkaa syksyllä 2017 ja Linnaistissa on päiväkotitontti, jonka voi tarvittaessa ottaa käyttöön.

Tarkistukset: -

NRO 2
Anne-Mari Valkama, Merja Leppänen

Muistutus: Hyvä Vantaan kaupungin valtuuston jäsen!
Linnaisten täydennysrakentaminen Linnaisten metsään, KAAVA NUMERO 100400.

ASUNTOJEN TARVE?

Länsi-Vantaalla on tällä hetkellä tontteja, jotka eivät ole menneet kaupaksi. Onko Vantaan kaupunki kartoittanut tonttitarvetta? Linnaisten metsän toisella puolella Pähkinärinteessä on myymättömiä rivitaloja omalla pihalla yli 20 kpl.

TUTKIMUSTULOKSIA

Suomen ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön tekemän tutkimuksen mukaan suomalaisten asumistoiveet ovat urbanisoituneet 2000-luvun alusta lähtien, eli keskustamaisen kerrostaloasumisen suosio on kasvanut ja toiveet omakotitaloasumisesta vähentyneet. Nuoret haluavat ennemmin kaupunkipientaloja kuin kaukana keskustasta sijaitsevia omakotitaloja, palveluiden ja kulkuyhteyksien lähelle, ei niinkään Linnaisten metsään, jossa palvelut, koulut ja päiväkodit ovat kaukana ja lähistöllä monissa kouluissa on tällä hetkellä sisäilmaon-

gelmia. Tutkimuksessa todettiin myös, että asuinalueiden tärkeämpiä viihtyvyystekijöitä kuin rauhallisuus ovat asuinalueen sijainti ja liikenneyhteydet.

LÄHIMETSÄ

Eikö juuri rakennetun Marjaradan läheisyydessä olisi huomattavasti halutumpaa asua, eikä siellä tuhottaisi arvokasta lähimetsää, jota ei voi saada enää takaisin. Metsän tuhoaminen ja rakentaminen kauas palveluista ei ole nykypäivän rakentamista, missä pyritään päästöjen vähentämiseen. Julkinenliikenne on Linnaisissa vähäistä ja perheillä onkin nykyään kaksi autoa. Uuden alueen myötä liikenne kaksinkertaistuisi Etelä-Linnaisissa. Linnaisissa ei ole myöskään kaukolämpömahdollisuutta.

KULKUYHTEYDET

On ajattelematonta ja outoa, että Vantaan kaupungin suunnitelman mukaan ”uudelle alueelle” kuljetaan vanhan kyläalueen läpi. Rekka ja työmaaliikenne on alueella aivan käsittämätöntä, kun alue raivataan, tehdään kunnallistekniikka ja rakennetaan taloja. Miten kestävät tiet ja miten kestävät vanhat rakennukset? Kuka vastaa taloon tulleista vaurioista? Piehellä kyläkadulla liikenne kasvaa 200:lla autolla. Nykyisinkin bussi ja henkilöauto hädintuskin mahtuvat Linnaistentielle yhtäaikaan. Entä lasten turvallisuus?

LUONNON MONIMUOTOISUUS

Metsästäminen on löydetty lahokaviosammalta, lepakoiden ja liito-oravien levähdyspaikkoja ja harvinaisia kääpäälajikkeita. Eivätkö EU-direktiivit koske Vantaan kaupunkia? Esimerkiksi hallinto-oikeuden mukaan Helsinki ei ole teettänyt Stansvikin nummesta riittävän tarkkoja luontoselvityksiä, minkä vuoksi kaava oli sen osalta kumottava. Onko Linnaisten metsässä tehdyt luontoselvitykset riittäviä, kuulemamme mukaan ei?

VERKOSTOPAINEEET

Vantaan kaupungin kaavasunnitelmassa on maininta; Mikäli verkostopaineet laskevat kaava-alueen rakentuessa kokonaisuudessa, voi olla tarpeellista kasvattaa jakelujohdon putkiko-koa myös Linnaistentielle ja Rajatorpantiellä. Jos epäillään, että nykyisen vesijohtoputkiston paineet eivät riitä, niin putket pitää uusia ennen mahdollista uudisrakentamista.

HULEVEDET

Aikooko kaupunki todellakin ohjata hulevedet avo-ojiin? Esimerkiksi Askistossa vaaditaan uudisrakennuksille noin 15.000 € vedenkeräyskaivoa.

TERVEYS

Tutkimusten mukaan jo pieni hetki metsässä oleskelua kohentaa mielialaa, vähentää stressiä ja laskee verenpainetta. Luonto on lääke. Jos Vantaan kaupunki nakertaa pala palalta lähimetsämme, ei seuraavat sukupolvet voi enää nauttia lähimetsistä. Linnaistenmetsä on todella arvokas virkistysalue koko Länsi-Vantaan asukkaille. Vaadimme kaavan kumoamista.

Vastine:

Linnaisten täydennysalueen suunnittelulla varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto tulevaisuuden tarpeisiin sekä asuntotuotannon monipuolisuus. Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Alueen rakentaminen kestää useita vuosia ja tontin luovutuksilla voidaan säädellä julkisiin palveluihin, kuten päivähoitoon ja kouluihin kohdistuvaa palvelun tarvetta.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetseen pinta-alasta.

Joukkoliikenteen kulut rahoitetaan osittain asukkailta saatavina lipputuloina. Jotta joukkoliikenteen parantaminen olisi kannattavaa, pitäisi alueella olla enemmän joukkoliikenteen käyttäjiä.

Linnaistentiellä, Rajatorpantien ja Silatien välissä, suoritettiin liikennelaskenta 24.5.2016. Kadun keskivuorokausiliikennemäärä oli 950 ajon/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus oli 10 %. Pientaloalueen laajennuksen myötä alueen ajoneuvoliikennemäärä lisääntyy arviolta 500 ajon/vrk. Myös kevyenliikenteen määrä lisääntyy. Ajo uudelle alueelle tulisi tapahtumaan Linnaistentietä ja Kulkuskujaa (tuleva Aisakellontie) pitkin. Linnaistentien varressa on kevyenliikenteen väylä ja myös Kulkuskujan varteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteen väylä. Tämä mahdollistaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen näitä katuja pitkin.

Raskaan liikenteen määrä on keskimääräistä suurempi ainoastaan rakennustöiden aikaan. Ennen työmaaliikenteen alkua kaupungin liikennesuunnittelu teettää työnaikaiset liikenteen-ohjaussuunnitelmat. Näissä otetaan huomioon erityispiirteet, esim. tärinä. Myös kevyenliikenteen turvallisuus otetaan huomioon työmaaliikenteen suunnittelussa. Raskaan liikenteen aiheuttamiin tärinävaurioihin vaikuttaa mm. ajonopeus. Tulemme muuttamaan Linnaisten alueen liikennerajoituksia siten, koko alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Muutos tullaan toteuttamaan ensi vuoden alkupuolella.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustonselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkonselvitys (2002) sekä linnustonselvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Selvitysten perusteella rakentaminen ei uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja.

Linnaisten alueen vesihuolto perustuu runkovesilinjaan Espoon kaupungin puolelta. Linnaisten vesijohdon kapasiteetin varmistamiseksi alueelle on laadittu vesijohtoverkoston kapasiteettitarkastelu. Tarkastelun ehdottamat verkostojen parannukset ja niiden kustannukset on toteutettava yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) sekä Espoon kaupungin kanssa.

Asemakaava-alueen hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallia (2014). Alueen jokainen tontinomistaja hallitsee alueellaan syntyvät hulevedet. Tontin rakentaja laatii tontilleen hulevesisuunnitelman rakennuslupaa hakiessa. Hulevesisuunnitelmiin pyydetään lausunto Vantaan kuntatekniikan keskuksessa ennen luvan myöntämistä.

Kaupungin katualueen hulevesien hallinta perustuu avo-ojiin ja hulevesiviemäriin. Viemäroidyt hulevedet viivytetään alueen eteläpuolella avo-ojapainanteissa. Samalla katuvesien laatua voidaan parantaa ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön.

Tarkistukset: -

NRO 3

Jussi Koponen

Muistutus: Asukasmuistutus liittyen Linnaisten omakotialueen laajennus, 100400

Linnaisten asukkaana ja vantaalaisena veronmaksajana vastustan "täydennysrakentamista" ja vaadin kaavan kumoamista sekä uudelleen valmistelua.

Linnaistenmetsä kokonaisuudessaan on metsäalue, jolla on kokoonsa ja sijaintiinsa nähden runsaasti luontoarvoja. Käytössä olleiden luontoselvitysten mukaan laaja metsäalue täyttää maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen kriteerit. Alueella on runsaasti uhanalaisia ja silmäläpidettäviä luontotyyppisiä ja se on eläimistöltään runsas. Lisäksi alue muodostaa keskeisen osan tärkeästä viherkäytävästä Leppävaaran urheilupuiston ja Hämeenkyllän välillä sekä kahden suojelualueen, Furumossenin että Gubbmossenin, välisen yhteyden.

Kaava-alueelle rakentaminen on uudisrakentamista ja tarkoittaa kaava-alueen metsän tuhoamista ja siten koko Linnaistenmetsän monimuotoisuuden ja luontoarvojen heikentämistä. Linnaisten ja lähialueiden asukkaille metsän menetys on erityisen käsittämätön, sillä kaupunki markkinoi kuluvaan vuoteen lähimetsien teemavuotena.

Useissa saatavilla olleissa Vantaan ympäristökeskuksen julkaisuissa jo vuosien varrelta tulee esiin perusteita, joiden jo sinällään luulisi olleen riittäviä alueen kaavoittamatta jättämiseksi. Useimmat näistä ovat olleet saatavilla jo yleiskaavaa laadittaessa, joten voi ihmetellä sen ajan päättäjien viisauden puutetta..

Asemakaavan selostuksessa on esitetty kaksi vaihtoehtoa, A ja B, huonoja ovat molemmat. Selostuksessa päädyttiin vaihtoehtoon B, mutta luontoarvot saavat kyytiä valitussakin vaihtoehdossa, siinä uudisrakentamisalue viedään pidemmälle kiinni arvokkaampien metsäalueiden rajalle. Rakentaminen jättäisi arvokkaaksi luokitellun metsäalueen ilman sen tarvitsemää riittävää suojavyöhykettä, jonka asiantuntijalähteiden mukaan tulisi olla 60 metriä, jotta sillä olisi vaikutusta. Pelkkä Aisaparintienkin rakentaminen Aisatien suuntaisesti aiheuttaisi kyseenalaisen kapean suoja-alueen, valitusta vaihtoehdosta puhumattakaan. Mitä ilmeisimmin kaava-alue saatettiin kaukonäköisillä "metsänhoidollisilla" toimilla jo 2000-luvun alussa sellaiseen kuntoon, ettei myöhemmissä kartoituksissa enää esiintyisi hankalia luontoarvoja tai niitä olisi niin vähän, ettei niitä tarvitsisi pitää merkittävänä.

Vantaan ratkaisu näihin kaavoituksellisesti kiusalliseen luontoon liittyviin asioihin on metsän puolen tonteille ehdotettu 80 cm korkea puu- tai kiviäitä. Kaavoituksellinen kukkanen on pyrkimys eristää toisistaan ihmiset ja luonto. Luonto ei enää pääsisi asutuksen luo ja meille asukkaille jäisi muutama aukko, josta pääsisimme metsään. Puut kaava-alueelta kaadettaisiin käytännössä kaikki, maata kuorittaisiin, kalliota murskattaisiin ja tilalle tulisi vuosien raisio- ja rakennusvaiheen jälkeen nurmikkoisia tontteja tuija-aidoilla. Sellainen olisi Linnaistenmetsän tulevaisuus? Ja parhaimmillaan 15 metrin päässä olisi joku kääpä, jota sitten aidalla suojeltaisiin? Eihän yksittäistä kääpää, eläinlajia tai puuta kannata suojella. Sen sijaan pitää suojella ja säästää koko ympäristö, jossa näitä ympäröivän luonnon tilasta kertovia indikaattorilajeja esiintyy. Arvokkaaksi luokiteltu alue ei voi heikentymättä säilyä asutuksen kyljessä.

Tämän ymmärtää jopa maallikko, mutta kun kaavoittajan vaan pitää kaavoittaa. Asemakaavan laatijoilta kaipaisin avoimuuden ja läpinäkyvyyden nimissä tyhjentävää lähdeluetteloa ja linkkejä liittyen selostuksessa mainittuihin luontoselvityksiin, joihin on viitattu. Osa niistä on löydettävissä, mutta eivät kaikki.

Linnaisten ja lähialueiden asukkaiden keskuudessa vallitsee tyytymättömyys ja turhautuminen Vantaan suunnitelmia kohtaan. Asemakaavan selostuksessa oli sen toteuttamista asukkaiden vastustavat mielipiteet kuitattu lakonisesti muutamalla ranskalaisella viivalla. Se esitystapa ei vastaa asukkaiden mielipiteitä ja kesän 2017 aikana kerätyt ja kirjaamoon 29.8.2017 toimitetut nimilistat satoine nimineen ovat osoitus tästä. Lähimetsän kohtalo koskee mitä suurimmassa määrin myös Jupperinkujan tienoon asukkaita Espoon puolella. Espoolaisen aktiivisen asukkaan yhden vuorokauden aikana kotikadultaan keräämät kaksi täyttä nimilistaa ovat osoitus tästä.

Uudisrakentaminen on tarkoitus kohdistaa nimenomaan alueelle, joka on Linnaisten ja lähialueiden asukkaiden käytetyin lähivirkistysalue. Sieltä lähtevät useat perinteiset vakiintuneet ja kulutustakin kestävät polut. Ulkoilulliset ja virkistyselliset tarpeet eivät suinkaan vähenisi, joten lisääntyvä käyttö ja uudet polkulinjaukset kohdistuisivat juuri alueille, joita Linnaisten muurilla oltaisiin suojelevinaan. Asukkaat käytännössä ohjattaisiin juuri näille alueille. Useiden tuoreiden tutkimusten mukaan nimenomaan lähimetsät ovat asukkaiden hyvinvoinnille tärkeitä, pitkän matkan päässä olevat hankalasti saavutettavat ulkoilualueet eivät niitä korvaa.

” Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalue on melko huono..” Tämä tosiasia myönnetään jopa selostuksessa, kun ei mustaa mitenkään voi valkoiseksi väittää. Ilmaston muutosta edistävä kaavoitus koostuu Vantaallakin lukuisista konkreettisista toimista, sekä isoista että pienistä teoista. Linnaistenmetsään kaavoittaminen on eräs niistä toimista. Erikoista, jos kymmenen vuotta sitten laaditulle yleiskaavalle ei muuttuneesta tietämyksestäkään huolimatta pystyittäisi tekemään mitään. Yleiskaava on ikään kuin kiveen hakattu saavutettu etu.

Kaavailtu uudisrakentaminen ei ole hyvien liikenneyhteyksien varrella, ei uuden alueen pohjukoilta tulla kävelemään bussipysäkeille, kun ei kävellä lähempääkään. Linnaisten oma bussilinja tulee jatkossakin olemaan toivottoman harvavuoroinen, kun käyttäjiä ei vaan ole. Uusi alue ei sitä muuta. Minulla on varaa kirjoittaa näin, kuulun niihin harvoihin asukkaisiin, jotka pääsääntöisesti käyttävät työmatkoihin ja muuhunkin julkisia tai polkupyörää. Linnaisten kaltaisen asuinalue perustuu täysin autoiluun ja kahden auton talouksiin. 70 taloutta tarkoittaa käytännössä reilusti yli sata uutta autoa alueelle lukuisine päivittäisine ajosuoritteineen. Vantaa siis tietien tahtoen pyrkii lisäämään satoja autoja päivittäin Linnaistentien ja Rajatorpantien risteykseen. Kaavoittaja osaa maallikkoa paremmin tämän laskuopin, mutta siitä huolimatta kaavaa vaan pukkaa. Lisääntyvän alueen liikenteen aiheuttamat terveys- ja muut haitat nykyisille asukkaille olisivat huomattavat ja kiistattomat.

Toivoisin kaavoittajalta ja Vantaan päättäjiltä viisautta tässä asiassa. Hankkeesta luopuminen olisi kestävämpää kehitystä ja eduksi luonnolle, asukkaille sekä tuleville sukupolville. Kaupungista löytyisi alueita, joille rakentaminen ei edellyttäisi arvokkaan metsän kaatamista ja ne liikenneyhteydetkin olisivat toimivammat ja siten myös ilmastovaikutukset olisivat vähemmän huonoja.

Haluaisin liikkua helposti saavutettavassa Linnaisten metsässä - minun lähimetsässäni - vielä vuosien kuluttua ja seurata kaava-alueelle viime vuosina ilmaantuneiden lukuisten pienten tammien kasvamista isommiksi ja alueen alkanutta luontaista muuttumista yhä enemmän sekametsän suuntaan.

Vastine: Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksolahden pientaloalueeseen ja Vantaalla laajentaa nykyistä Linnaisten omakotialuetta.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), laihokaviosammal- ja linnust selvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnust selvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistettu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuutena, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologisen yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa.

Luontoselvitysten yhteydessä tehtyjä raportteja ei ole aina julkaistu tai selvityksestä ei alun perin ole tehtykään julkaisua. Valmistuneiden luontoselvitysten tiedot, olivat ne sitten julkaisemattomassa raportissa tai Excel-taulukossa ovat olleet kaavatyön lähtökohtana ja lähetetty pyydettyäessä kaikille kysyjille.

Rakentamisen aiheuttamaa reunavaikutusta pyritään pienentämään metsän valmennuksella ja antamalla kasvaa tiheä reunuspuustoa rakennettavan alueen ja säilyvän metsän väliin. Myös aitaamalla reunimmaisat tontit estetään pihojen laajentuminen metsään. Virkistysyhteydet metsään on osoitettu katualueilta, jolloin kulku metsään ohjautuu keskitetysti pääpoluille. Tonttien aitaaminen ei vähennä virkistysyhteyksiä metsään, sillä yksityisten tonttien läpi ei voida osoittaa kulkureittejä.

Kaavatyön yhteydessä on kuultu asukkaita ja siihen liittyen on järjestetty asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016. Lisäksi 4.5.2016 kaavoittaja oli muutaman asukkaan kanssa maastossa sekä tavannut alueen asukkaita erikseen suunnitelmien ääressä.

Kaavaselostuksessa olevalla mielipiteiden tiivistelmällä on tarkoitus tuoda esille mielipiteissä esiin nousseet asiasisällöt keskeisine perusteluineen, ei kuvastaa mielipiteiden pituutta. Koska ratkaisu alueen maankäytöstä on tehty yleiskaavassa, mielipiteiden koonnissa on keskitytty asioihin, joita tutkitaan ja ratkaistaan asemakaavatyössä. Mielipiteiden tiivistelmästä käy ilmi, että Linnaistenmetsän rakentamista myös vastustetaan.

Asukkaiden mielipiteitä, joita on myös tuotu esille muistutuksissa, ja jotka ovat olleet myös keskenään eriäviä, on tutkittu ja painotettu suunnittelutyössä. Kaavaehdotus on laadittu asetettujen tavoitteiden, lähtökohtien, selvitysten, vaikutusten arviointien ja mielipiteiden pohjalta.

Joukkoliikenteen kulut rahoitetaan osittain asukkailta saatavina lipputuloina. Jotta joukkoliikenteen parantaminen olisi kannattavaa, pitäisi alueella olla enemmän joukkoliikenteen käyttäjiä.

Linnaistentiellä, Rajatorpantien ja Silatien välissä, suoritettiin liikennelaskenta 24.5.2016. Kadun keskivuorokausiliikennemäärä oli 950 ajon/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus oli 10 %. Pientaloalueen laajennuksen myötä alueen ajoneuvoliikennemäärä lisääntyy arviolta 500 ajon/vrk. Myös kevyenliikenteen määrä lisääntyy. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähialueille.

Tarkistukset: Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

NRO 4

Kirsi ja Seppo Vehmer

Muistutus: Huomautus Linnaisten omakotialueen laajennuksen asemakaavaehdotukseen 100400

--- kiinteistön omistajina jätämme alla olevat huomautukset koskien Linnaisten omakotialueen laajennuksen asemakaavaehdotuksessa esitettyjä liikennejärjestelyjä ja infrarakentamista sekä rakentamisen vaikutuksia Linnaistenmetsän lähivirkistysalueeseen.

1. Yleiset liikennejärjestelyt

Linnaisten asukkaat esittivät heti kaavatyön alussa, että uuden alueen ajoyhteys toteutettaisiin vähintään kahden eri tieyhteyden kautta, jotta liikenteen rasitus, melu, pakokaasut ja liikenneturvallisuusriskit jakautuisivat tasaisemmin. Nyt kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä ja nähtäville kuulutetussa suunnitelmassa laajennusalueen liikenneyhteys on toteutettu ainoastaan Kulkuskujan (uusi ehdotus Aisakellontie) kautta. Huomattavasti kasvava, uuden asutuksen tuoma, liikennemäärä (500 autoa/vrk, Selostus kohta 4.4.1) on suunnitelmassa ohjattu koko Etelä-Linnaisten asutuksen läpi. Tämä on ratkaisuna kyseenalainen ja vaikuttaa ratkaisevasti koko alueen asukkaisiin ja varsinkin meihin Kulkuskujalla asuviin perheisiin. Liikennemäärien kasvu monikymmenkertaiseksi vaarantaa vanhan kiinteistökannan kunnon, lisää Kulkuskujalla onnettomuusriskiä, melua ja pakokaasuja, hidastaa hälytysajoneuvojen pääsyä uudelle alueelle sekä vähentää ratkaisevasti asumisviihtyvyyttä.

Ajoyhteys uudelle alueelle tulisi suunnitella rengasmaiseksi, kuten Linnaisten alue nykymuodossa on suunniteltu, jolloin vähennettäisiin liikenteen rasitusta jo olemassa olevalle rakennuskannalle, vältettäisiin jakeluliikenteen tarve kääntyä kapeilla teillä ja mahdollistettaisiin liikenteen tuoman rasituksen, melun ja turvallisuusriskien tasaisempi jakautuminen. Rajatorpantieltä ja Linnaistentien alkupäästä on useita eri mahdollisuuksia uuden alueen toiselle liikenneyhteydelle, jolloin lisääntyvä liikenne ei tulisi rasittamaan ainoastaan eteläisen puolen asuinalueita. Kapeisiin teihin tai luontoarvoihin vetoaminen yksittäisten tieosuuksien osalta ei vakuuta meitä, koska alueen kaikki tiet ovat kapeita ja huonokuntoisia, ja hanke tulee tuhoamaan tärkeän osan arvokasta Linnaistenmetsän virkistysaluetta.

2. Infrastruktuuriratkaisut tulevat suunnitelmissa esitettyä kalliimmiksi

a) Linnaistentien ja Kulkuskujan perusteellinen korjaus

Sekä Linnaistentie että Kulkuskuja on rakennettu savipohjalle kevyen perustuksen varaan. Teitä ei ole suunniteltu raskaan liikenteen käyttöön. Jotta rakennusaikainen liikenne olisi turvallista ja edes mahdollista, tulisi molemmat tiet peruskorjata huolellisesti. Teille olisi rakennettava kestävä perustus, jotta varmistettaisiin teiden kestävyys rakentamisen aikaiselle raskaille liikenteelle ja että lisääntyvä raskas liikenne ei aiheuttaisi vaurioita teiden varrella olemassa oleviin kiinteistöihin.

Selostuksessa on maininta kohdassa 4.4.1 Aisakellontien parantamisesta, mutta on syytä olettaa, ettei tien perusteellista korjausta ole huomioitu hankkeen kokonaiskustannuksissa. Linnaistentien peruskorjausta ei mainita lainkaan selostuksessa, vaikka tämä välttämätön infra-parannus tulee vaikuttamaan hankkeen kokonaisbudjettiin huomattavasti.

Olisi myös huomioitava, että peruskorjaus on tehtävä hyvissä ajoin ennen uuden alueen metsänkaatoa ja raivaustöitä, jolloin raskas liikenne alueelle alkaa.

b) Hulevesijärjestelyt

Linnaistentien ja Kulkuskujan risteysalue sitä ympäröivine kiinteistöineen on ongelmallinen jo nyt Aisatie ja telemastotien alueelta valuvien hulevesien johdosta. Toisella laidalla ”Linnaistenpuro” on keväisin jo nyt ääriään myöten täynnä. Ellei näitä ongelmia huomioida laajennusalueen hulevesijärjestelmien osalta, tulee Kulkuskujan kiinteistöjen hulevesiongelma pahenemaan entisestään. Lisäksi kyseisten hulevesitulvien voidaan olettaa pahenevan sateisten talvien lisääntymisen sekä täydennysrakentamisen seurauksena. Hulevesien ”viivyttäminen” laajennusalueella tai hulevesien johtaminen Linnaistenpuroon ei ratkaise tätä ongelmaa. Hulevesien johtaminen tulee suunnitella huolellisesti ja sitä varten on rakennettava riittävä ojitus tai muu veden ohjaus.

Omakotialueen laajennussuunnitelmassa hulevesiasia on asukkaiden palautteesta huolimatta jätetty kokonaan huomioimatta, joten suunnitelman puutteet vaikuttavat näin myös hankkeen kokonaiskustannuksiin.

c) Vesijohtoveden kapasiteetti

Selostuksessa mainittiin lyhyesti (kohta 4.4.1), että Jupperista Etelä-Linnaisiin vedetty yhdysvesijohto ei tule olemaan riittävä tulevaisuudessa. Myös HSY (kohta 3.3.2) otti lausunossaan esille alueen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyyden. Näitä ilmeisiä kustannuksia ei ole huomioitu laajennushankkeen kokonaiskustannuksissa.

3. Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen

Linnaisten metsä on esimerkki METSO I-luokan harvinaisesta luonnontilaisesta korpimetsästä, jossa on mm. uhanalaisia kääpälajeja indikoimassa metsätyyppin laatua ja merkittävyyttä. Arvokas metsäalue tarvitsee säilyäkseen nykyisen laajuisen, noin 50 m suojavyöhykkeen. Suojavyöhykkeeseen kohdistuu myös tuleva kulutus, polut ja muu rakennetun alueen vaikutus. Nykyistä suojavyöhykettä käytetään jo lähivirkistysalueena. Mikäli tämä suojavyöhyke jää rakentamisen alle, se siirtyy edelleen arvokkaalle metsäalueelle, jolloin luontoarvoiltaan merkittävä, uhanalainen metsäalue tuhoutuu.

Linnaistenmetsän rakentamisen seurauksena Linnaisten, Pähkinärinteeseen, Hämevaaran, Hämeenkyliän, Rajatorpan, Myyrmäen sekä Espoon rajan asukkaat menettävät lenkkipolut, mustikkamaat, luontoelämykset, rauhallisen ympäristön ja arvokkaan lähimetsän. Tämä on täysin Vantaan lähimetsävuoden 2017 tavoitteiden vastaista päätöksentekoa kuntapäätäjiltä.

Kaikki yllämainitut asiat on tuotu Vantaan kaupungin edustajien tietoon asukastapaamisessa ja ovat pääosin kirjattuna selostuksessa asukkaiden palautteina (selostuksen kohta 3.3.2), mutta näitä ei ole huomioitu riittävästi suunnitelmassa.

Linnaisten uuden omakotialueen laajennuksen liikennevaikutukset Kulkuskujan kiinteistöihin ja meihin asukkaisiin ovat niin merkittävät, että tulemme käyttämään valitusoikeuttamme, mikäli liikenneyhteyksiä uudelle alueelle ei lisätä kaavatyön suunnittelun edetessä.

Vastine:

Kaavatyön alkuvaiheessa kaava-alue oli nykyistä laajempi ja kulun alueelle suunniteltiin tapahtuvan kahden ajoyhteyden kautta. Suunnittelun yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella nykyisen alueen eteläpuolella oleva metsäalue tuli säilyttää. Tämän vuoksi kaava-alueita muutettiin, jolloin etelän suunnasta alueelle suunniteltu ajoyhteys ei enää ollut mahdollinen.

Liikenneselvitysten perusteella alueelle riittää yksi, Kulkuskujalle (tulevalle Aisakellontielle) suunniteltu ajoyhteys. Toinen ajoyhteys alueelle ei ole välttämätön. Ajo uudelle alueelle tulee tapahtumaan Linnaistentietä ja Kulkuskujaa (tuleva Aisakellontie) pitkin. Linnaistentien varressa on kevyenliikenteen väylä ja myös Kulkuskujan varteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteen väylä. Tämä mahdollistaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen näitä katuja pitkin.

Toisen ajoyhteyden toteuttaminen uudelle alueelle Valjaskujan tai Silatien kautta aiheuttaisi lisäkustannuksia nykyisten katujen parantamisen ja uuden Valjaskujan päästä toteutettavan katuyhteyden rakentamisen takia. Myös kortteli 10013 pienenesi. Kevyenliikenteen väylän rakentaminen Valjaskujalle tai Silatielle edellyttäisi katualueen leventämistä lunastamalla tonttimaata katualueeksi. Myös Valjaskujan päässä oleva pysäköintialue häviäisi, mikäli ajoyhteys toteutetaan Valjaskujan tai Silatien kautta. Monien Silatien varrella sijaitsevien tonttien pihajärjestelyt on suunniteltu siten, että auto joudutaan peruuttamaan tontilta kadulle. Tämä lisäisi onnettomuusriskiä, jos katu toimisi ajoyhteytenä kaavoitettavalle alueelle.

Muistutuksessa on esitetty kulkuyhteyksien parantamista Linnaisista Rajatorpantielle. Alueelta Rajatorpantielle ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa toista ajoyhteyttä. Liiken-



nemäärien lisääntyessä kaupungin liikennesuunnittelu teettää Raappavuorentien ja Linnaistentien liittymässä tarpeen vaatiessa toimivuustarkastelun, jossa selvitetään keinoja liittymän toimivuuden parantamiseksi.

Alustavissa katujen rakentamiskustannuksissa on huomioitu uusien katujen rakentaminen ja Kulkuskujan (tuleva Aisakellontien) parantaminen. Linnaistentie tullaan parantamaan siinä vaiheessa, kun se on kunnallistekniikan parantamisen tai kadun kunnon kannalta tarpeellista. Kadun parantaminen on riippumaton kaava-alueen rakentamisesta ja ei siten välttämättä ajoitu samaan ajankohtaan kaava-alueen rakentamisen kanssa.

Asemakaava-alueen hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallia (2014). Alueen jokainen tontinomistaja hallitsee alueellaan syntyvät hulevedet. Tontin rakentaja laatii tontilleen hulevesisuunnitelman rakennuslupaa hakiessa. Hulevesisuunnitelmiin pyydetään lausunto Vantaan kuntatekniikan keskuksessa ennen luvan myöntämistä.

Kaupungin katualueen hulevesien hallinta perustuu avo-ojiin ja hulevesiviemäriin. Viemäroidyt hulevedet viivytetään alueen eteläpuolella avo-ojapainanteissa. Samalla katuvesien laatua voidaan parantaa ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön.

Linnaisten alueen vesihuolto perustuu runkovesilinjaan Espoon kaupungin puolelta. Linnaisten vesijohdon kapasiteetin varmistamiseksi alueelle on laadittu vesijohtoverkoston kapasiteettitarkastelu. Tarkastelun ehdottamat verkostojen parannukset ja niiden kustannukset on toteutettava yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) sekä Espoon kaupungin kanssa.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetseen pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), laihokaviosammal- ja linnustaselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnustaselvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistettu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja.

Rakentamisen aiheuttamaa reunavaikutusta pyritään pienentämään metsän valmennuksella ja antamalla kasvaa tiheä reunuspuustoa rakennettavan alueen ja säilyvän metsän väliin. Myös aitaamalla reunimmaisista tontista estetään pihojen laajentuminen metsään. Virkistysyhdyt metsään on osoitettu katualueilta, jolloin kulku metsään ohjautuu keskitetysti pääpoluille.

Asukkaiden mielipiteitä, joita on myös tuotu esille muistutuksissa, ja jotka ovat olleet myös keskenään eriäviä, on tutkittu ja painotettu suunnittelutyössä. Kaavaehdotus on laadittu asetettujen tavoitteiden, lähtökohtien, selvitysten, vaikutusten arviointien ja mielipiteiden pohjalta.

Tarkistukset: -

NRO 5

Timo Uppala

Muistutus: Asukasmuistutus Linnaisten omakotialueen laajennus, 100400

Olen esittänyt kaavamuutosta vastaan. Alla perusteluja aihealueittain.

Metsän lopullinen peruuttamaton tuhoaminen

Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ottaa kantaa alueeseen kaavaselostuksessa:

” Linnaisissa on viimeinen laaja, hyvin luonnontilansa säilyttänyt metsäalue Länsi-Vantaalla Kehä III:n eteläpuolella.”

Lisärakentamisen perustelijat sanovat, että elämme kaupunkialueella, joten lisärakentaminen kuuluu oleellisena osana kaupunkiasumiseen.

Hyväksymällä lisärakentamisen päätöksentekijät ottavat vastuun viimeisen yhtenäisen länsi-vantaalaisen metsäalueen tuhoamisesta. Jatkossa kaava-aluetta tullaan laajentamaan – pala kerrallaan, kunnes kaikki on käytetty.

Nykyisellään metsä tarjoaa virkistyskäytön ohella lähialueelle melu- ja pölytorjuntaa, alueen eläimille suojan. Kun viime talvena metsässä tehtiin jotain kaavoituksen kartoitustöitä, omakotitalojen pihilla vilisi peuroja joiden elinympäristöä oli häiritty.

Infran rakentaminen on alueelle kallista

Koskemattomaan metsään infran rakentaminen on kalliimpaa kuin alueelle, jossa perusinfra on tarjolla helpommin.

On myös arveltu, ettei runkovesijohtojen kapasiteetti riittäisi uudelle aluelle. HSY toteaa kannanotossaan: ”Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa”

Mikäli kapasiteetti ei riitä, vesijohto- ja viemäriverkon kapasiteetin parantaminen tulee lisäämään kaupungille aiheutuvia kustannuksia merkittävästi.

Liikenne käytännössä yksityisautojen varassa

Aluella kulkee bussi, mutta se toimii vain syöttöliikenteenä Myyrmäen suuntaan. Reitti on varsinainen länsivantaa sightseeing, joten se palvelee matkustajaa, jolla on aikaa heilua pitempään bussin kyydissä.

Esitetty 70 uutta tonttia lisää käytännössä 140 autoa jo nyt huonokuntoisille rapistuville Linnaisten teille. Jo nyt arkiaamuisin Linnaistentien liikennevaloihin kertyy isoakin ruuhkia, mikä on omalta osaltaan osoitus siitä, miten liikenne nyt järjestyy. Rajatorpantie on Kehä2:sen jat-

kon puuttumisen vuoksi jo aivan tukossa. Samoin Vihdintie samantason risteyksineen. Lisäautot eivät tilannetta helpota.

Mistä palvelut?

Alueella ei ole kauppoja, ei kouluja tai päiväkoteja. Jo nyt Länsi-Vantaan koulukapasiteetti on loppu, minne sijoitetaan uuden alueen 70:n perheen lapset?

Koska kauppoja ei ole, illalla autot sukkuloivat Lähderantaan, Leppävaaraan ja Myyrmäkeen kaupoille.

Aiemmin naureskeltiin maaseudun automarkettien rakentamiselle, tässä syntyy myös automarketteihin palvelunsa turvaava asuinalue.

Minne sitten uusia tontteja voisi Länsi-Vantaalla sijoittaa?

Ihmiset osaavat helposti kaivaa epäkohtia, mutta eivät esitä omia ratkaisujaan miten tilanne korjattaisiin.

Mistä sitten uusia tontteja, jotta kaupunkiin saataisiin nettoveronmaksajia, aiemmin tehtyjen huonojen päätösten aiheuttamien isojen kustannusten maksajiksi?

Olen aina ihmetellyt, miksei Variston ja Vapaalan välistä entistä peltoaluetta kaavoiteta tonttimaaksi.

Hyvien liikenneyhteyksien ulottuvilla, palvelut lähellä, urheilukenttää löytyy ja muutenkin Myyrmäen palvelut kävelymatkan päässä. Alue rajautuu Uurrekujan, Luhtitien ja Ilpolantien sisälle.

Vastine:

Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Linnaistenmetsä on merkitty uudenmaan maakuntakaavassa virkistysalueeksi ja voimassa olevassa yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi, jolla on seudullista merkitystä. Voimassa olevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) pienentäisi Linnaistenmetsän pinta-alaa noin 7%.

Linnaisten alueen vesihuolto perustuu runkovesilinjaan Espoon kaupungin puolelta. Linnaisten vesijohdon kapasiteetin varmistamiseksi alueelle on laadittu vesijohtoverkoston kapasiteettitarkastelu. Tarkastelun ehdottamat verkostojen parannukset ja niiden kustannukset on toteutettava yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) sekä Espoon kaupungin kanssa.

Linnaistentielle, Rajatorpantien ja Silatien välissä, suoritettiin liikennelaskenta 24.5.2016. Kadun keskivuorokausiliikennemäärä oli 950 ajon/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus oli 10%. Pientaloalueen laajennuksen myötä alueen ajoneuvoliikennemäärä lisääntyy arviolta 500 ajon/vrk. Myös kevyenliikenteen määrä lisääntyy. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähialueille.

Joukkoliikenteen kulut rahoitetaan osittain asukkailta saatavina lipputuloina. Jotta joukkoliikenteen parantaminen olisi kannattavaa, pitäisi alueella olla enemmän joukkoliikenteen käyttäjiä.

Alueen rakentuminen kestää useita vuosia ja tontin luovutuksilla voidaan säädellä julkisiin palveluihin, kuten päivähoitoon ja kouluihin kohdistuvaa palvelun tarvetta. Hämevaaran päiväkodin kaavoitus alkaa syksyllä 2017 ja Linnaisissa on päiväkotitontti, jonka voi tarvittaessa ottaa käyttöön. Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksoalahden pientaloalueeseen. Lähipalvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä ja Lähderannassa Espoon puolella sekä aluekeskustasoiset palvelut Myyrmäessä. Linnaisten vieressä Espoon puolella Jupperintullissa on rakentamaton liikerakennusten korttelialue, johon voi rakentaa esimerkiksi päivittäistavaramyymälän.

Muistutuksessa rakentamiseen esitetty Variston ja Vapaalan välinen alue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla sijaitsee mm. urheilukenttiä. Uudenaan maakuntakaavassa Variston ja Vapaalan väliselle alueelle on merkitty viheryhteystarve, jolla osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteystiet ja -alueet.

Tarkistukset: -

NRO 6

Osmo Leppänen

Muistutus: MUISTUTUS LINNAISTEN ASEMAKAVAHDOTUKSEEN NRO 100400

Vantaan kaupunki on tekemässä asemakaavaa Linnaisten metsäalueelle. Talojen alle jäävä alue on kauneinta metsän osaa ja parasta ulkoilualueutta ja sen ulkopuolelle jäävä alue on pääosin suota ja ryteikköä. Nykyistä metsää käyttävät lähialueen asukkaat ulkoiluun (mm. Linnainen, Pähkinärinne, Hämevaara ja Jupperi).

Metsään rakennettaessa katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on kallista. Täydennysrakentamista kannattaisi tehdä alueella, jossa kadut ja kunnallistekniikka mm. kaukolämpö ovat valmiina. Kaavaselostuksessa on todettu, että rakentamista ei uloteta pehmeälle maalle, mutta ko. alue on osittain pehmeää kosteikkoa.

Linnaisissa ei ole palveluja (esim. kauppa) eikä asemakaavassa niille paikkaa ole vielä esitetty. Tämän lisäksi julkinen liikenne Linnaisiin on huonosti järjestetty, joten uusi alue lisää henkilöautoliikennettä.

Uudelle alueelle oli ensin tarkoitus tehdä kaksi sisääntulotietä, mutta nyt alueelle on esitetty vain yksi kulkuyhteys. Kunnallistekniikan (kadut, vesijohdot ja viemärit) ja talojen rakentamisen aikana raskas liikenne lisääntyy huomattavasti ja aiheuttaa ongelmia erityisesti kulkureitin varrella oleville taloille. Myöskään Rajatorpantielle ei ole kuin yksi liikennevaloliittymä, joten sekin on tukossa 500 auton yrittäessä aamulla Rajatorpantielle.

Asemakaavaselostuksen mukaan sadevedet on tarkoitus viivyttää ennen niiden laskemista helevesiviemäriin. Viivytyksratkaisut edellyttävät kaupungilta tiukkaa valvontaa, jotta ne toteutuisivat. Kuitenkin katoilta ja päällystetyiltä alueilta tulee runsaasti sadevesiä, jotka tulevat nykyisille alapuolisille tonteille, koska maasto laskee sinnepäin. Hulevesiviemäriin on tarkoitus pohjoisosassa laskea nykyiseen Kulkusojaan, joka on pieni oja. Hulevesiviemäriin (d300) ja Kulkusojan kapasiteetti ei riitä isojen sateiden aikana. Ainakin Espoon rajalla ko. oja näyttää olevan jo nyt täynnä vettä ja ojan viereiset talot tulevat kärsimään ojan tulvimisesta.

Asemakaavaselostuksen mukaan on lisäksi epävarmaa riittääkö nykyisen vesijohdon kapasiteetti. Ei voi olla niin, että ensin oletetaan nykyisen vesijohdon riittävän ja myöhemmin, kun paineen kanssa tulee ongelmia, aletaan rakentaa uutta vesijohtoa.

Vastustan kauniin metsän tuhoamista. Länsi-Vantaalla on rakentamiseen sopivaa peltomaata, missä kunnallistekniikan rakentaminen on halvempaa ja palvelut ovat lähellä.

Vastine:

Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksoalahden pientaloalueeseen. Lähipalvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä ja Lähderannassa Espoon puolella sekä aluekeskustasoiset palvelut Myyrmäessä. Linnaisten vieressä Espoon puolella Jupperintullissa on rakentamaton liikerakennusten korttelialue, johon voi rakentaa esimerkiksi päivittäistavaramyymälän. Hämevaaran päiväkodin kaavoitus alkaa syksyllä 2017 ja Linnaissa on päiväkotitontti, jonka voi tarvittaessa ottaa käyttöön.

Joukkoliikenteen kulut rahoitetaan osittain asukkailta saatavina lipputuloina. Jotta joukkoliikenteen parantaminen olisi kannattavaa, pitäisi alueella olla enemmän joukkoliikenteen käyttäjiä. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähialueille.

Kaavatyön alkuvaiheessa kaava-alue oli nykyistä laajempi ja kulku alueelle suunniteltiin tapahtuvan kahden ajoyhteyden kautta. Suunnittelun yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella nykyisen alueen eteläpuolella oleva metsäalue tuli säilyttää. Tämän vuoksi kaava-alueita pienennettiin, jolloin etelän suunnasta alueelle suunniteltu ajoyhteys ei enää ollut mahdollinen. Liikenneselvitysten perusteella alueelle riittää yksi, Kulkuskujalle (tulevalle Aisakellontielle) suunniteltu ajoyhteys. Toinen ajoyhteys alueelle ei ole välttämätön. Ajo uudelle alueelle tulisi tapahtumaan Linnaistentietä ja Kulkuskujaa (tuleva Aisakellontie) pitkin. Linnaistentien varressa on kevyenliikenteen väylä ja myös Kulkuskujan varteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteen väylä. Tämä mahdollistaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen näitä katuja pitkin.

Toisen ajoyhteyden toteuttaminen uudelle alueelle Valjaskujan tai Silatien kautta aiheuttaisi lisäkustannuksia nykyisten katujen parantamisen ja uuden Valjaskujan päästä toteutettavan katuyhteyden rakentamisen takia. Myös kortteli 10013 pienenesi. Kevyenliikenteen väylän rakentaminen Valjaskujalle tai Silatielle edellyttäisi katualueen leventämistä lunastamalla tonttimaata katualueeksi. Myös Valjaskujan päässä oleva pysäköintialue häviäisi, mikäli ajoyhteys toteutetaan Valjaskujan tai Silatien kautta. Monien Silatien varrella sijaitsevien tonttien pihajärjestelyt on suunniteltu siten, että auto joudutaan peruuttamaan tontilta kadulle. Tämä lisää onnettomuusriskiä, jos katu toimisi ajoyhteytenä kaavoitettavalle alueelle.

Raskaan liikenteen määrä on keskimääräistä suurempi ainoastaan rakennustöiden aikaan. Ennen työmaaliikenteen alkua teetetään työnaikaiset liikenteenohjaussuunnitelmat. Näissä otetaan huomioon erityispiirteet, esim. tärinä. Myös kevyenliikenteen turvallisuus otetaan huomioon työmaaliikenteen suunnittelussa. Raskaan liikenteen aiheuttamiin tärinävaurioihin vaikuttaa mm. ajonopeus. Tulemme muuttamaan Linnaisten alueen liikennerajoituksia siten, koko alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Muutos tullaan toteuttamaan ensi vuoden alku-puolella.

Liikennemäärien lisääntyessä kaupungin liikennesuunnittelu teettää Raappavuorentien ja Linnaistentien liittymässä tarpeen vaatiessa toimivuustarkastelun, jossa selvitetään keinoja liittymän toimivuuden parantamiseksi.

Asemakaava-alueen hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesi-ohjelmaa (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallia (2014). Alueen jokainen tontinomistaja hallitsee alueellaan syntyvät hulevedet. Tontin rakentaja laatii tontilleen hulevesisuunnitelman rakennuslupaa hakiessa. Hulevesisuunnitelmiin pyydetään lausunto Vantaan kuntatekniikan keskuksessa ennen luvan myöntämistä. Kaupungin katualueen hulevesien hallinta perustuu avo-ojiin ja hulevesiviemäriin. Viemäroidyt hulevedet viivytetään alueen eteläpuolella avo-ojapainanteissa. Samalla katuvesien laatua voidaan parantaa ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön.

Linnaisten alueen vesihuolto perustuu runkovesilinjaan Espoon kaupungin puolelta. Linnaisten vesijohdon kapasiteetin varmistamiseksi alueelle on laadittu vesijohtoverkoston kapasiteettitarkastelu. Tarkastelun ehdottamat verkostojen parannukset ja niiden kustannukset on toteutettava yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) sekä Espoon kaupungin kanssa.

Tarkistukset: -

NRO 7

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry

Muistutus: 5.6.2017 PÄIVITETTY ASEMAKAAVA LINNAISTEN OMAKOTIALUEEN LAAJENNUS (NRO 100400)

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry (tuonnempana SII Vantaa) antaa kaavaehdotuksesta seuraavan muistutuksen.

5.6.2017 päivitettyssä asemakaavaehdotuksessa on rakentamisella osoitettua aluetta jonkin verran muutettu aiemmasta versiosta. Eteläisintä osaa on supistettu, mikä on myönteinen seikka. Toisaalta rakentamista on vastaavasti laajennettu kaakkoon, mikä lisää olennaisesti rakentamisen haittaa säilyvälle luonto- ja viheralueelle.

SII Vantaa katsoo, että Aisakellonkujan sekä Aisaparinkujan ”tielenkit” tontteineen aiheuttavat Linnaisten metsäluonnolle niin merkittävää haittaa, että kyseisille alueille ei tule osoittaa rakentamista. Täydennysrakentamista tuleekin supistaa itä- ja kaakkoisosasta olennaisesti ja rajata lisärakentaminen vain Aisaparintien varrelle.

Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaversiossa rakentaminen on osoitettu siten, että merkittävä joukko harvinaisten ja uhanalaisten eliölajien havaintopisteitä rajautuu juuri rakentamisalueen ulkopuolelle. Tämä ei kuitenkaan missään tapauksessa riitä varmistamaan lajiston säilymistä alueella. Lajiston suojelemiseksi tulisi suojella arvokkaat elinympäristöt, ja molempien "tielenkkien" kohdalla arvometsät ulottuvat havaintopisteiltä huomattavasti lännemmäksi. Rakentamisen vaikutukset ulottuvat reilusti tonttirajojen ulkopuolelle mm. lisääntyvän metsänhoitopaineen vuoksi. Varsinkin alueen itä- ja kaakkoisosan metsät tulevat myös kuivumaan liikaa ylläpitäkseen nykyisen kaltaista kostean metsän lajistoa.

Kaavaselostuksen luontovaikutusosa on tällä hetkellä tarpeettoman lajistopainotteinen. Sitä tulee täydentää vähintään yhteenvedonomaaisella luonnehdinnalla, josta käy ilmi alueekonaisuuden (johon kaava-alue kuuluu) vähintään maakunnallinen arvo monipuolisten kangas-, lehto- ja korpimetsien sekä lahoppulajiston osalta. Arvoa lisää olennaisesti Linnaisten metsän sijainti seudullisen ekologisen verkoston tärkeässä risteyskohdassa sekä nykyisen (Gubbmossen) ja tulevan suojelualueen (Furumossen) välissä. Luontoarvojen tarkempi, myös luontotyyppi- ja sijaintiarvot kattava yksilöinti auttaa jatkossa kaavamääräyksessä mainittujen "erityisten luonnonarvojen" turvaamisessa.

Yhdistys esittää myös nykyisten, erillisten kahden luo-alueen yhdistämistä yhdeksi rajaukseksi siten, että alueeseen sisältyy koko kaava-alueen kaakkoisosan. Alueella on mm. merkittävä keskittymä lahoppuustoisia lehto- ja kangasmetsiä.

Osallisten kannalta olisi tärkeää, että jatkossa nähtävinä oleviin kaava-aineistoihin sisältyvät myös alueella tehdyt luontoselvitykset tai niiden koosteet. Tällainen olisi mm. kaavaselostuksessa mainittu 26.5.2017 päivätty Vantaan ympäristökeskuksen tekemä kooste (Linnaisten metsän luonnonarvot).

Yhdistyksen mielestä täydennysrakentamisen kannattavuutta ei pidä arvioida vain kohdekohtaisesti vaan laajemmin, vaikkapa alueellisesti tai koko kunnan alueella. Tällä tavoin täydennysrakentamista ei tarvitsisi osoittaa Linnaisiin luonnonarvojen kannalta liikaa.

Vastine:

Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustonselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkonselvitys (2002) sekä linnustonselvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistettu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuute-

na, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologisena yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa.

Rakentamisen aiheuttamaa reunavaikutusta pyritään pienentämään metsän valmennuksella ja antamalla kasvaa tiheä reunuspuustoa rakennettavan alueen ja säilyvän metsän väliin. Myös aitaamalla reunimmaiset tontit estetään pihojen laajentuminen metsään. Virkistysyhteydets metsään on osoitettu katualueilta, jolloin kulku metsään ohjautuu keskitetysti pääpoluille.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä (luo) alue rajaukset perustuvat tehtyihin selvityksiin ja arvioihin. Lähivirkistysalueella voidaan edistää arvokkaita luontotyyppisiä ja lahoppuustoisten alueiden säilymistä.

Luontoselvitykset ja –tiedot ovat olleet kaavatyön lähtökohtana ja lähetetty pyydetessä kaikille kysyjille

Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014).

Tarkistukset: Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

NRO 8

Varpu Jorasmaa

Muistutus: Haluan säilyttää lähimetsämme ja vastustan lisärakentamista Linnaisten omakotialueen laajentamisessa. Metsä on tärkeä alueen ja ympäröivien alueiden asukkaille ulkoilu- ja lenkkeilypaikkana. Metsässä liikkuu paljon eläimiä, kauriita, näätiä, jäniksiä, lepakoita, pöllöjä ja muita lintuja. Nuo olen itse nähnyt lenkkeillä ihanaa metsässämme.

Pelkään myös mahdollista tulevaa liikenteen kasvua teillämme.

Toivon kaavamuutosta rakentamiseen.

Vastine: Nyt esitetyn rakentamisen jälkeenkin metsäalue säilyy riittävän laajana ja leveänä, jotta monipuolinen eläimistö kauriista ja kanahaukasta alkaen selviytyy siellä ja ekologinen yhteys on toimiva. Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Linnaistentiellä, Rajatorpantien ja Silatien välissä, suoritettiin liikennelaskenta 24.5.2016. Kadun keskivuorokausiliikennemäärä oli 950 ajon/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus oli 10 %. Pientaloalueen laajennuksen myötä alueen ajoneuvoliikennemäärä lisääntyy arviolta 500 ajon/vrk. Myös kevyenliikenteen määrä lisääntyy. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edis-

tetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähi-alueille.

Tarkistukset: -

NRO 9

Hannu ja Riitta-Liisa Kuosmanen

Muistutus: Asukasmuistutus Linnaisten omakotitaloalueen laajennuksesta nro 100400 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Linnaisten omakotitaloalueen asukkaina esitämme näkemyksenämme, että Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys alueen asemakaavamuutoksesta nro 100400 on pääosin perusteltu ja kannatettava.

Alueen laajennus edistää Linnaisten säilymistä vireänä, elinkelpoisena ja väestöpohjaltaan moni-ilmeisenä asuinalueena. Mielestämme on tärkeää, että alueen suunnittelussa turvataan tonttipolitiikkaa pitkäjänteisesti kehittämällä asukkaiden ikä- ja sosioekonomisen rakenteen monipuolisuus niin että alue ei ole vaarassa jäädä vain eläkeläisten reservaatiksi.

Kaavan suunnittelussa on mielestämme otettu kohtuullisen hyvin huomioon nykyisten asukkaiden ja Linnaisten omakotiyhdistyksen esittämät näkemykset ja huomautukset.

Korostamme, että luontoarvot ovat tärkeitä, mutta ne eivät voi olla ainoita kaupunkirakenteen kehittämistä ohjaavia tekijöitä. Joissain kärjekkäissä kannanotoissa on puhuttu Linnaisten metsän tuhoamisesta. Näin ei voi mielestämme tässä tapauksessa väittää, koska suunniteltu uusi asuinalue käsittää vain vajaa 10 prosenttia Linnaisten metsän koko alueesta. Uuden asuinalueen rakentamisen jälkeenkin Linnaisten metsä muodostaa poikkeuksellisen laajan ja yhtenäisen asukkaiden virkistyskäyttöön soveltuvan metsäalueen Kehäteiden välissä.

Tämä vastaa käsittääksemme myös alueen asukkaita edustavan Linnaisten omakotiyhdistyksen sekä asukkaiden enemmistön näkemystä. Saamamme tiedon mukaan asukasmuistutuksena kaupungille aikaisemmin toimitettua kaavamuistutusta vastustavan nimilistan allekirjoittajista noin 20 prosenttia on Linnaisten asukkaita.

Kolmeen asiaan haluaisimme kiinnittää suunnittelussa huomiota. Koska alueen väestömäärä tulee kasvamaan, tulisi turvallisten liikennejärjestelyiden toteutusta tutkia huolellisesti. Koska etenkin autoliikenteen paine kohdistuu Linnaistentielle, tulisi nopeuksien kasvua pyrkiä rajoittamaan tehokkailla ratkaisuilla sekä turvata joustava liityntä Rajatorpantielle.

Aikaisempiin muistutuksiin viitaten toteamme, että nykyistä entisen sähkölinjan pohjaa tulisi hyödyntää uuden kävely- ja pyöräily-yhteyden toteuttamisessa Linnaista Pähkinärinteeseen suuntaan. Linjaus olisi hyvä pohja kevytrakenteiselle polkumaiselle yhteydelle, jossa muuttaman kosteikon ylitys voitaisiin toteuttaa esimerkiksi pitkospuu -tyyppisellä rakennelmalla.

Vaikka tietoliikenneyhteyksien kehittäminen ei ole kaavalla ratkaistava asia, tulisi kaupungin pyrkiä vaikuttamaan teleoperaattoreihin, että nykyiset heikkotasoiset nettiyhteydet voitaisiin korvata tehokkaammilla yhteyksillä esimerkiksi valokuitua hyödyntämällä. Joka tapauksessa on oletettavissa, että nykyinen tietoverkko ei tule kestäämään uuden alueen edellyttä-

mää lisäkapasiteettia. Toisaalta toimivat ja nopeat tietoliikenneyhteydet ovat koko alueen kannalta merkittävä vetovoimatekijä.

Vastine: Linnaisten täydennysalueen suunnittelulla varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto tulevaisuuden tarpeisiin sekä asuntotuotannon monipuolisuus. Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Linnaisten alueen liikennerajoituksia tullaan muuttamaan siten, että koko alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Muutos tullaan toteuttamaan ensi vuoden alkupuolella.

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähialueille. Reittiä Linnaisten Pähkinärinteeseen (Aisakellonpolku) tullaan kehittämään tulevaisuudessa.

Mielipide alueen tietoliikenneyhteyksistä ja niiden parantamisesta on välitetty alueella toimivalle teleoperaattorille.

Tarkistukset: -

NRO 10

Irja ja Kai Kytö

Muistutus: Linnaisten omakotialueen laajennuksen asemakaavaehdotus 100400

Kun lähes 30 vuotta sitten olimme aikeissa ostaa talon Linnaisten, tarkistimme alueen kaavatilanteen ja meille vakuutettiin, että Linnaisten metsä tulee säilymään virkistysalueena. Koska meille tärkeitä asioita olivat hyvät hiihto- ja ulkoilumaastot, puhdas ilma, väljyys ja rauhallisuus sekä lasten kasvuympäristön turvallisuus, päädyimme ostamaan nykyisen talomme. Pala palalta nämä asiat ovat Linnaistissa romuttuneet, nyt viimeksi uuden asuinalueen kaavan myötä.

Kaavatyön alkuvaiheessa oli esitetty, että uuden alueen liikenne ohjattaisiin kolmen eriyhteyden kautta, Linnaistentien eteläpäästä, Silatieltä ja mahdollinen kevyen liikenteen väylä Kulkuskujalta. Rajatorpan koululla pidetyssä infotilaisuudessa kävi ilmi, että suunnitteilla on kuitenkin vain yksi ajoyhteys ja se kulkee Linnaistentie-Kulkuskujan kautta.

Uudelle alueelle pitäisi ehdottomasti olla useampi ajoreitti. Jo alueen rakentamisen aikana kuorma-auto- ja rekkaliikenne ei voi pakkautua yhdelle ainoalle tielle, eikä isojen autojen kääntäminen ja peruuttaminen ole järkevää eikä aina mahdollistakaan.

Silatie

Silatie on ”luonnollinen” ja lyhin väylä uudelle alueelle. Silatie on suhteellisen leveäkin. Tien päässä on selkeä linja metsään. Paikalla on parkkipaikka, jossa on autoja satunnaisesti, lähin-

nä kait metsässä koiriaan ulkoiluttavien ihmisten, jotka tulevat kauempaa, Espoostakin. Silatien alkupäässä on toinen parkkipaikka, josta myös pääsee metsään ja jota nämä ihmiset voivat käyttää. Metsässä olevan ”kosteikon” yli varmaan ei ole kovin vaikeaa tehdä siltaa. Muutenkin luontoarvoilla ratsastaminen tuntuu naurettavalta, kun ollaan raikaamassa Linnaisten metsäaluetta. Silatien asukkaat vastustavat tätä yhteyttä, mutta ilman konkreettisia perusteita. Jopa uhkailua kuului infotilaisuudessa. Ei ole kenenkään mielestä mukavaa, että liikenne omalla tiellä lisääntyy, mutta olisi kohtuullista, että se kuitenkin jaettaisi useamman tontin riesaksi.

Linnaistentien eteläpää

Linnaistentien eteläpää tuntuisi myös selkeältä ajoyhteydeltä. Yhdessä Silatien kanssa ne muodostaisivat alueen läpi selkeän ajoreitin, jonka luulisi jo pelastusajoneuvojen pääsyn alueelle vaativan.

Linnaistentie-Kulkuskuja

Asumme näiden teiden risteyksessä, niin että suunniteltu liikennereitti kulkisi tonttimme kahdelta sivulta. Kun muutama vuosi sitten tontillamme tehtiin maalämmityskaivon porausta (14 m Linnaistentiestä), tuli peruskallio vastaan n. 12 metrin syvyydessä. Sitä ennen nousi rei’ästä savimömmöä. Tämä alue on Linnaisten matalin kohta ja lepää siis paksun savipatjan päällä. Linnaistentietä on tässä kohden korjattu ja nostettu, mutta se vajoaa aina uudelleen. Kulkuskujan tilanne on sama, ainakin Linnaistentien puoleisessa päässä.

Nyt elokuussa on aloitettu Kulkuspuiston työmaa ja muutama raskas kuorma-auto liikkuu Linnaistentiellä päivittäin. Ne aiheuttavat voimakasta tärinää talossamme ja seiniin ilmestyy hiushalkeamia. Nykyisellään liikenne Linnaisten eteläosassa on suhteellisen vähäistä, mutta uuden suunnitelman mukaan se tulisi lisääntymään monikymmen- ellei jopa satakertaiseksi. Jos Silatiestä tehtäisi kulkuväylä uudelle alueelle ainakin osa tästä liikenteestä kulkisi sitä kautta.

Tiet on luvattu korjata. Mutta näiden teiden kunnostaminen tulee lisäämään alueen infrastruktuurin kunnostamisen kustannuksia merkittävästi. Eikä ole varmaa, että tällaisia ”savi-teita” edes voidaan korjata toimiviksi. Toivon, että uuden alueen tiesuunnitelmia muutetaan sellaisiksi, että ei aiheudu kohtuuttomia melu-, tärinä- ja pakokaasuhaittoja eikä liikenteen vaaratilanteita muutamalle tontille, vaan nämä haitat jaettaisi tasaisemmin alueen tonttien kesken ohjaamalla liikenne useammalle tielle.

Vastine:

Pääkaupunkiseudulle kohdistuva väestönkasvu täytyy ottaa huomioon maankäytössä ja suunnittelussa. Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksoalahden pientaloalueeseen. Uusi alue laajentaa nykyistä Linnaisten omakotialuetta Vantaalla.

Kaavatyön alkuvaiheessa kaava-alue oli nykyistä laajempi ja kulun alueelle suunniteltiin tahtuvan kahden ajoyhteyden kautta. Suunnittelun yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella nykyisen alueen eteläpuolella oleva metsäalue tuli säilyttää. Tämän vuoksi kaava- aluetta pienennettiin, jolloin etelän suunnasta alueelle suunniteltu ajoyhteys ei enää ollut mahdollinen.

Liikenneselvitysten perusteella alueelle riittää yksi, Kulkuskujalle (tulevalle Aisakellontielle) suunniteltu ajoyhteys. Toinen ajoyhteys alueelle ei ole välttämätön. Ajo uudelle alueelle tulisi tapahtumaan Linnaistentietä ja Kulkuskujaa (tuleva Aisakellontie) pitkin. Linnaistentien varressa on kevyenliikenteen väylä ja myös Kulkuskujan varteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteen väylä. Tämä mahdollistaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen näitä katuja pitkin.

Toisen ajoyhteyden toteuttaminen uudelle alueelle Valjaskujan tai Silatien kautta aiheuttaisi lisäkustannuksia nykyisten katujen parantamisen ja uuden Valjaskujan päästä toteutettavan katuyhteyden rakentamisen takia. Myös kortteli 10013 pienenesi. Kevyenliikenteen väylän rakentaminen Valjaskujalle tai Silatielle edellyttäisi katualueen leventämistä lunastamalla tonttimaata katualueeksi. Myös Valjaskujan päässä oleva pysäköintialue häviäisi, mikäli ajoyhteys toteutetaan Valjaskujan tai Silatien kautta. Monien Silatien varrella sijaitsevien tonttien pihajärjestelyt on suunniteltu siten, että auto joudutaan peruuttamaan tontilta kadulle. Tämä lisäisi onnettomuusriskiä, jos katu toimisi ajoyhteytenä kaavoitettavalle alueelle.

Raskaan liikenteen määrä on keskimääräistä suurempi ainoastaan rakennustöiden aikaan. Ennen työmaaliikenteen alkua teetetään työnaikaiset liikenteenohjaussuunnitelmat. Näissä otetaan huomioon erityispiirteet, esim. tärinä. Myös kevyenliikenteen turvallisuus otetaan huomioon työmaaliikenteen suunnittelussa. Raskaan liikenteen aiheuttamiin tärinävaurioihin vaikuttaa mm. ajonopeus. Tulemme muuttamaan Linnaisten alueen liikennerajoituksia siten, koko alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Muutos tullaan toteuttamaan ensi vuoden alkupuolella.

Tarkistukset: -

NRO 11

Hannu ja Tiina Eronen

Muistutus: Huomautus Linnaisten omakotitaloalueen laajennuksen asemakaavaehdotukseen 100400

Me --- jätämme alla olevat huomautukset koskien Linnaisten omakotialueen laajennuksen asemakaavaehdotuksessa esitettyjä liikennejärjestelyitä ja infrarakentamista sekä rakentamisen vaikutuksia Linnaisten metsän lähivirkistysalueeseen.

1) Yleiset liikennejärjestelyt

Linnasten nykyiset asukkaat esittivät heti kaavatyön alussa, että uuden alueen ajoyhteys toteutetaan vähintään kahden eri tieyhteyden kautta, jotta liikenteen rasitus, melu, pakokaasut ja liikenneturvallisuusriskit jakautuisivat tasaisemmin. Nyt kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä ja nähtäville kuulutetussa suunnitelmassa laajennusalueen liikenneyhteys on toteutettu ainoastaan Kulkuskujan (uusi nimiehdotus Aisakellontie) kautta. Merkittävästi kasvava, uuden asutuksen tuoma, liikennemäärä (500 autoa / vrk, Selostus kohta 4.4.1) on suunnitelmissa ohjattu koko Etelä-Linnaisten nykyisen asutuksen läpi. Tämä on ratkaisuna vähintäänkin kyseenalainen ja vaikuttaa ratkaisevasti koko Etelä-Linnaisten alueen asukkaisiin ja erityisesti meihin Kulkuskujalla kiinteistön omistaviin perheisiin. Liikennemäärien kasvu monikymmenkertaiseksi nykyisestä vaarantaa vanhan kiinteistökannan kunnon, lisää Kulkus-

kujalla onnettomuusriskejä, melua ja pakokaasuja, hidastaa hälytysajoneuvojen pääsyä uudelle alueelle sekä vähentää ratkaisevasti asumisviihtyvyyttä.

Ajoyhteys uudelle alueelle tulisi suunnitella rengasmaiseksi (kuten Linnaisten alue nykymuodossa on suunniteltu) (liite 1), jolloin vähennetään liikenteen rasitusta jo olemassa olevalle rakennuskannalle, vältetään esim. jakeluliikenteen tarve kääntyä kapeilla teillä ja mahdollistetaan liikenteen tuoman rasituksen, melun ja turvallisuusriskien tasaisempi jakautuminen. Rajatorpantieltä ja Linnaistentien alkupäästä on useita eri mahdollisuuksia uuden alueen toiselle liikenneyhteydelle, jolloin lisääntyvä liikenne ei yksinomaan tulisi rasittamaan koko eteläisen puolen asuinalueita. Kapeisiin teihin tai luontoarvoihin vetoaminen yksittäisten tieyhteyksien osalta ei meitä vakuuta, koska alueen kaikki tiet ovat pieniä, kapeita ja huonokuntoisia ja hanke lähtökohtaisesti tulee tuhoamaan tärkeän osan arvokasta Linnaistenmetsän virkistysaluetta. Kulkuskujan nimen muuttaminen Aisakellontieksi ei ko. kujaa nykyisestä suurenna tai paranna.

2) Infrastruktuuriratkaisut tulevat suunnitelmissa esitettyä kalliimmiksi

Linnaistentien ja Kulkuskuja perusteellinen korjaus Linnaistentie ja Kulkuskuja ovat molemmat rakennettu savipohjalle todella kevyen perustuksen varaan. Teitä ei ole suunniteltu raskaan liikenteen käyttöön. Raskaan liikenteen aiheuttama savikerroksen värähtely johtuu tien varsilla oleviin kiinteistöihin ja aiheuttaa murtumia kiinteistöllä oleviin rakennuksiin. Jotta uuden kaavoitetun alueen rakennusaikainen liikenne olisi turvallista ja edes mahdollista, tulisi molemmat tiet peruskorjata huolellisesti. Teille olisi rakennettava kestävä perustus ja näin varmistettava teiden kestävyys rakennusaikaiselle raskaalle liikenteelle ja että lisääntyvä liikenne ei aiheuta vaurioita teiden läheisyydessä olemassa oleviin kiinteistöihin. Selostuksessa on maininta kohdassa 4.4.1 Aisakellontien parantamisesta, mutta on syytä olettaa, että tien perusteellista peruskorjausta ei ole huomioitu hankkeen kokonaiskustannuksissa. Linnaistentien peruskorjauksesta ei ole selostuksessa mainintaa lainkaan. Tämä aivan välttämätön infraparannus tulee selkeästi vaikuttamaan hankkeen kokonaisbudjettiin.

Lisäksi on huomioitava, että peruskorjaus on tehtävä hyvissä ajoin ennen uuden alueen raivaustöitä, alkaen metsän kaadosta, jolloin raskas liikenne alueelle alkaa. Tällä hetkellä käynnissä oleva katulamppujen uusiminen Aisatie-Kulkuskuja-Linnaistentie akselilla ei ole riittävä kunnostustoimi kasvavalle liikenteelle ja näin veronmaksajana herättää lähinnä ihmetystä kaupungin suunnittelun ja rahankäytön osalta, mikäli ko. tiet on tarkoitus kunnostaa omakotialueen laajennuksen yhteydessä.

Hulevesijärjestelyt Linnastentien ja Kulkuskujan risteyksen alue sitä ympäröivine kiinteistöineen on ongelmallinen jo tällä hetkellä Aisatien ja telemastotien ”ylängöltä” valuvien hulevesien johdosta. Kulkuskujan ja Aisatien risteyksestä alkava telemaston huoltotie muuttuu syksyisin ja keväisin (myös sateisina talviaikoina) vapaasti virtaavaksi puroksi, joka kerää vedet lopulta Linnaistentien ja Kulkuskujan risteysalueelle sekä alueen kiinteistöille. Mikäli tätä ongelmaa ei mitenkään huomioida laajennusalueen hulevesijärjestelmien osalta, tulee Kulkuskujan ja sen olemassa olevien kiinteistöjen hulevesiongelma entisestään pahenemaan. Lisäksi kyseisten hulevesitulvien vaaran voidaan olettaa pahentuvan sateisten talvien lisääntymisen sekä täydennysrakentamisen seurauksena. Hulevesien ”viivyttäminen” laajennusalueella tai hulevesien johtaminen Linnaistenpuroon ei ratkaise tätä ongelmaa, vaan hulevesien johtaminen tulee suunnitella huolellisesti ja sitä varten on rakennettava riittävä ojitus tai

muu vedenohjaus. Myös Linnaistentien ja Kulkuskujan risteysalue on saneerattava ja saatettava hulevesien osalta ekologisesti kestäväksi. Omakotialueen laajennussuunnitelmassa hulevesiasia on, asukkaiden palautteesta huolimatta, jätetty kokonaan huomioimatta ja suunnitelman puutteet tältä osin vaikuttavat luonnollisesti myös hankkeen kokonaiskustannuksiin.

Vesijohtoverkon kapasiteetti

Selostuksessa mainittiin lyhyesti (kohta 4.4.1), että Jupperista Etelä-Linnaisiin vedetty yhdysvesijohto ei tule olemaan riittävä tulevaisuudessa. Myös HSY (kohta 3.3.2) otti lausunnossaan esille alueen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyyden. Näitä ilmeisen tulevia kustannuksia ei ole huomioitu laajennushankkeen kokonaiskustannuksissa.

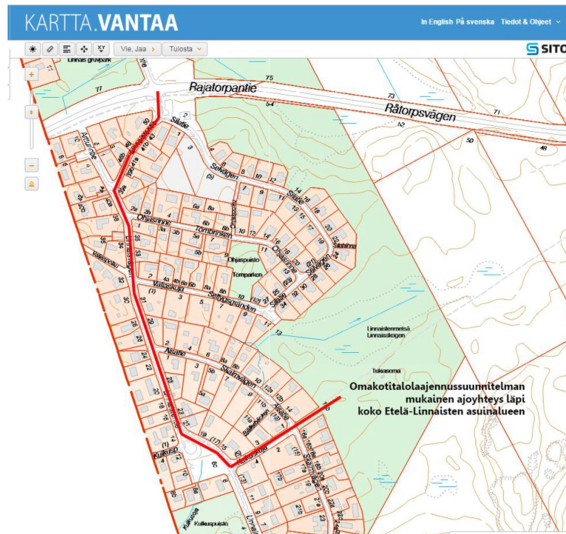
3) Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen

Linnaisten metsä on esimerkki METSO I-luokan harvinaisesta luonnontilaisesta korpimetsästä, jossa on mm. uhanlaisia kääpälajeja indikoimassa metsätypin laatua ja merkittävyyttä. Arvokas metsäalue tarvitsee säilyäkseen nykyisen laajuisen, noin 50 m suojavyöhykkeen. Suojavyöhykkeeseen kohdistuu myös tuleva kulutus, polut ja muu rakennetun alueen vaikutus. Nykyistä suojavyöhykettä ihmiset käyttävät jo lähivirkistysalueena. Mikäli tämä suojavyöhyke hävitetään rakentamisen alle, aiheuttaa se myös suojavyöhykkeen siirtymisen edelleen arvokkaalle metsäalueelle, josta on seurauksena ko. luontoarvoiltaan merkittävän ja uhanalaisen metsäalueen tuhoutuminen.

Linnaisten metsän rakentamisen tuloksena Linnaisten asukkaat, Pähkinärinteen, Hämevaaran, Hämeenkylän, Rajatorpan, Myyrmäen sekä Espoon rajalla asuvat asukkaat menettävät lenkipolut, mustikkamaat, luontoelämykset, rauhallisen ympäristön ja arvokkaan lähimetsän. Tämä on Vantaan lähimetsävuoden 2017 tavoitteiden täydellistä vesittämistä ja kunta-päättäjiltä erittäin huonoa päätöksentekoa.

Kaikki yllämainitut asiat on tuotu Vantaan kaupungin edustajien tietoon asukastapaamisissa ja ovat myös pääosin kirjattuna selostuksessa asukkaiden palautteina (Selostuksen kohta 3.3.2), mutta eivät ole suunnitelmassa huomioitu riittävällä tasolla.

Linnaisten uuden omakotialueen laajennuksen liikennevaikutukset Kulkuskujan kiinteistöihin ja meihin asukkaisiin ovat niin merkittävät, että tulemme käyttämän valitusoikeuttamme mikäli liikenneyhteyksiä uudelle alueelle ei lisätä kaavatyön suunnittelun edetessä.


Liite 1:

Karttaote, josta käy ilmi miten nykyinen Etelä-Linnaisten alue on suunniteltu kahden tieyhteyden kautta kuljettavaksi asuinalueeksi. Karttaan punaisella merkitty viiva kuvaa omakotitalolaajennusalueelle suunniteltua tieyhteyttä, joka lisää merkittävästi liikennettä suurella osin Etelä-Linnaisten asuinalueella.

Vastine:

Kaavatyön alkuvaiheessa kaava-alue oli nykyistä laajempi ja kulun alueelle suunniteltiin tapahtuvan kahden ajoyhteyden kautta. Suunnittelun yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella nykyisen alueen eteläpuolella oleva metsäalue tuli säilyttää. Tämän vuoksi kaava-alueita pienennettiin, jolloin etelän suunnasta alueelle suunniteltu ajoyhteys ei enää ollut mahdollinen.

Liikenneselvitysten perusteella alueelle riittää yksi, Kulkuskujalle (tulevalle Aisakellontielle) suunniteltu ajoyhteys. Toinen ajoyhteys alueelle ei ole välttämätön. Ajo uudelle alueelle tulee tapahtumaan Linnaistentietä ja Kulkuskujaa (tuleva Aisakellontie) pitkin. Linnaistentien varressa on kevyenliikenteen väylä ja myös Kulkuskujan varteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteen väylä. Tämä mahdollistaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen näitä katuja pitkin.

Toisen ajoyhteyden toteuttaminen uudelle alueelle Valjaskujan tai Silatien kautta aiheuttaisi lisäkustannuksia nykyisten katujen parantamisen ja uuden Valjaskujan päästä toteutettavan katuyhteyden rakentamisen takia. Myös kortteli 10013 pienenesi. Kevyenliikenteen väylän rakentaminen Valjaskujalle tai Silatielle edellyttäisi katualueen leventämistä lunastamalla tonttimaata katualueeksi. Myös Valjaskujan päässä oleva pysäköintialue häviäisi, mikäli ajoyhteys toteutetaan Valjaskujan tai Silatien kautta. Monien Silatien varrella sijaitsevien tonttien pihajärjestelyt on suunniteltu siten, että auto joudutaan peruuttamaan tontilta kadulle. Tämä lisäisi onnettomuusriskiä, jos katu toimisi ajoyhteytenä kaavoitettavalle alueelle.

Alustavissa katujen rakentamiskustannuksissa on huomioitu uusien katujen rakentaminen ja Kulkuskujan (tulevan Aisakellontien) parantaminen. Linnaistentie tullaan parantamaan siinä vaiheessa, kun se on kunnallistekniikan parantamisen tai kadun kunnan kannalta tarpeellista. Linnaistentien parantaminen on riippumaton kaava-alueen rakentamisesta ja ei siten välttämättä ajoitu samaan ajankohtaan kaava-alueen rakentamisen kanssa.

Raskaan liikenteen määrä on keskimääräistä suurempi ainoastaan rakennustöiden aikaan. Ennen työmaaliikenteen alkua teetetään työnaikaiset liikenteenohjaussuunnitelmat. Näissä otetaan huomioon erityispiirteet, esim. tärinä. Myös kevyenliikenteen turvallisuus otetaan huomioon työmaaliikenteen suunnittelussa. Raskaan liikenteen aiheuttamiin tärinävaurioihin

vaikuttaa mm. ajonopeus. Tulemme muuttamaan Linnaisten alueen liikennerajoituksia siten, koko alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Muutos tullaan toteuttamaan ensi vuoden alku-puolella.

Asemakaava-alueen hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesi-ohjelmaa (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallia (2014). Alueen jokainen tontin-omistaja hallitsee alueellaan syntyvät hulevedet. Tontin rakentaja laatii tontilleen hulevesi-suunnitelman rakennuslupaa hakiessa. Hulevesisuunnitelmiin pyydetään lausunto Vantaan kuntatekniikan keskuksessa ennen luvan myöntämistä. Kaupungin katualueen hulevesien hal-linta perustuu avo-ojiin ja hulevesiviemäriin. Viemäroidyt hulevedet viivytetään alueen eteläpuolella avo-ojapainanteissa. Samalla katuvesien laatua voidaan parantaa ennen johta-mista vastaanottavaan vesistöön.

Linnaisten alueen vesihuolto perustuu runkovesilinjaan Espoon kaupungin puolelta. Linnaisten vesijohdon kapasiteetin varmistamiseksi alueelle on laadittu vesijohtoverkoston kapasi-teettitarkastelu. Tarkastelun ehdottamat verkostojen parannukset ja niiden kustannukset on toteutettava yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) sekä Es-poon kaupungin kanssa.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), laihokaviosammal- ja lin-nustoselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnustoselvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistet-tu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoi-suuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luonto-tyyppejä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmet-sän pinta-alasta.

Rakentamisen aiheuttamaa reunavaikutusta pyritään pienentämään metsän valmennuksella ja antamalla kasvaa tiheä reunuspuustoa rakennettavan alueen ja säilyvän metsän väliin. Myös aitaamalla reunimmaisat tontit estetään pihojen laajentuminen metsään.

Asukkaiden mielipiteitä, joita on myös tuotu esille muistutuksissa, ja jotka ovat olleet myös keskenään eriäviä, on tutkittu ja painotettu suunnittelutyössä. Kaavaehdotus on laadittu ase-tettujen tavoitteiden, lähtökohtien, selvitysten, vaikutusten arviointien ja mielipiteiden poh-jalta.

**Tarkistukset: -
NRO 12**

Asukas 14 / Paula Elomaa**Muistutus: Linnaisten asemakaavaehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus**

Haluan tässä muistutuksessa tuoda esille seikkoja, joita ei ole huomioitu tai selvitetty suunniteltaessa Linnaisten omakotialueen laajennusta. Linnaisten alue on Vantaalla ainutlaatuinen ja ympäristöltään arvokas. Alue ei ole oikea kohde lisärakentamiselle. Asemakaavaehdotus ei huomioi ekologisuuden ja kestävyysperiaatteita eikä se ole kustannustehokas.

1. Sijainti ja kaavan taloudelliset vaikutukset

Täydennysrakentamisalue on suunnitteilla koskemattomaan luontoon, jossa ei ole valmista infrastruktuuria. Siihen lohkotaan osa yhdestä Vantaan arvokkaimmista virkistys- ja metsäalueista, joka muodostaa pääkaupunkiseudulla tärkeän ja laajan puistoalueen. Perusteluna on esitetty (Anne Olkkola, puhelinkeskustelu 23.5.2016; muistio asukastilaisuudesta) että ko. alue kaventaa tätä viheraluetta minimaalisesti pitäen kriteerinä 500 m leveyttä. Samanaikaisesti Länsi-Vantaalla on alueita, joilla on olemassa valmiit liikenneyhteydet sekä palvelut (kaupat, postipalvelut, päiväkodit, koulut) ja joiden rakentaminen ei uhkaa laajojen metsäalueiden katoamista. Linnaisten lähialueelta esimerkkinä mm. Pähkinärinteiden länsiosan ja Hämeenkyliäntien reunusta, johon on äskettäin rakennettu ja on parhaillaan rakenteilla asuntoja lähelle palveluja. Alue rajoittuu joka puolelta jo olemassa olevaan tieverkkoon. Alueella on myös olemassa hyvät yhteydet ulkoilureiteille. Vantaan kaupunki on myös tehnyt kattavia investointeja junayhteyksien rakentamiseen kaupungin pohjoisosien ja lentokentän välille. Ekologinen kaupunkisuunnittelu korostaa raideliikenteen hyödyntämisen tärkeyttä. Linnaisten alueen laajentaminen sen sijaan ei puolla mitään ekologisen kaupunkirakentamisen periaatteita. Nykyisen kaavan tiivistämistä ja tehokkuuden lisäämistä tulisi tarkastella yhtenä vaihtoehtona, mutta sitä ei ole selvitetty alueen asukkailta, joista monet ovat vanhuksia, eivätkä aktiivisesti seuraa aluetta koskevaa päätöksentekoa.

2. Luontoarvot

Linnaisten metsä on lähialueiden asukkaille itseisarvo sekä hyvinvoinnin lähde. Metsä luo Linnaisten alueelle sen omaleimaisen piirteen. Ekologisen monimuotoisuuden perustana ovat laajat, yhtenäiset elinalueet, joiden pirstaloiminen ja rakentaminen on yksi suurimmista uhkatekijöistä niin uhanalaisten lajien katoamiselle kuin lajimonimuotoisuudellekin (Rassi ym. 2001, Suomen ympäristökeskus). Ekologiset tutkimukset ovat osoittaneet, että eläinten, kasvien ja sienten monimuotoisuutta uhkaa paitsi eliökannan pienuus myös sen esiintymisalueen pienuus. Edellä mainittu 500 metrin rajamitta on tästä kontekstista ajateltuna keinotekoinen. Vaikka alueelta on kartoitettu arvokkaita metsäalueita (nk. luo alueet), kaavamutoksessa ei huomioida uutta ymmärrystä ja tutkimustietoa laajojen luonnontilaisten alueiden merkityksestä. Siinä on kuitenkin todettu, että metsänreunan siirtyminen heikentää luontoarvoja säilyvän metsän puolella (selostus s. 24). Selostuksessa myös tunnustetaan alueen tärkeä merkitys hiilinieluna, ja sen vaikutus ilmastomuutoksen kannalta (s. 26). Nämä ekosysteemipalvelut tulisi huomioida ja arvioida tarkemmin. Suunniteltu kaava-alue pienentää tätä tärkeää metsäaluetta väistämättä, se muuttaa alueen luonnetta ja hävittää alueella olevia luontaisia kosteikkoja ja lahopuualueita ja muuttaa lajiston suhteita.

3. Palvelut ja alueen kehittäminen

Suunnitellulla täydennysrakennusalueella ei ole olemassa palveluita eikä julkinen liikenne ole toimivaa. Alueelle on suunniteltu tiivistä rakentamista (= pienet tontit), mutta ekologisuuden tavoite ei toteudu, jos ja kun alueella asuminen edellyttää auton käyttöä ja käytännössä lapsiperheillä kahta autoa taloutta kohden. Suunniteltavan alueen liikennejärjestelyt ovat massiiviset eikä alueen nykyisen infrarakentamisen taso tue sitä (esim. nykyisen tieverkon kunto ja pohjarakennus, hulevesien kontrollointi). Nykyisen alueen liikennejärjestelyt on suunniteltu kahden erillisen silmukan muotoon, mikä on estänyt kauttakulkuliikenteen

alueella ja rauhoittanut nk. uuden puolen ja vanhemman puolen erillisiksi osiksi liikenteen osalta. Uuden alueen liikenne kulkisi koko Linnaisten läpi yhtä väylää, jonka liikennemäärät nousevat kestäättömiksi. Alueen kehittäminen mielestäni tarkoittaisi sitä, että kulkuyhteydet Rajatorpan tielle ja Pähkinärinteeseen palveluille ja jopa Espoon kaupungin puolelle parantuisivat. Asukkailla tulisi olla paremmat mahdollisuudet hyödyntää julkista liikennettä. Kohtaan 1. viitaten, on vaikea hahmottaa, miten Linnaisten metsän rakentaminen voisi olla kustannustehokkaampaa kuin jo jonkin liikenneyhteyksiltään ja palveluiltaan valmiimman alueen täydentäminen.

Vastine: Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksolahden pientaloalueeseen ja Vantaalla uusi alue laajentaa nykyistä Linnaisten omakotialuetta. Alueen suunnittelulla varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto tulevaisuuden tarpeisiin sekä asuntotuotannon monipuolisuus. Linnaisten täydennysalueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Muistutuksessa ehdotettu rakentaminen Hämeenyläntien varrelle sijoittuisi Linnaistenmetsään voimassa olevan yleiskaavan lähivirkistysalueelle.

Vantaan kaupunki on käynnistänyt vuonna 2015 Pientaloalueiden kehittämishankkeen, jonka tavoitteena on kehittää yhteistyömalleja pientaloalueiden tiivistämiseen ja kehittämiseen sekä kaupungin oman pientalotonttutuotannon lisäämistä. Kaavatyön molemmissa asukastilaisuuksissa 12.5.2016 sekä 25.10.2016 esiteltiin pientaloprojektin toimesta nykyisten alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia. Tilaisuuksissa asukkaille tarjottiin myös mahdollisuutta esittää omaa tonttiaan tarkasteluun, jossa kiinteistölle olisi tutkittu lisärakentamismahdollisuuksia ilman veloitusta.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), laihokaviosammal- ja linnust selvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnust selvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistettu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuutena, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologisena yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa.

Rakentamisen aiheuttamaa reunavaikutusta pyritään pienentämään metsän valmennuksella ja antamalla kasvaa tiheä reunuspuustoa rakennettavan alueen ja säilyvän metsän väliin. Myös aitaamalla reunimmaisat tontit estetään pihojen laajentuminen metsään.

Linnaistentiellä, Rajatorpantien ja Silatien välissä, suoritettiin liikennelaskenta 24.5.2016. Kadun keskivuorokausiliikennemäärä oli 950 ajon/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus oli 10 %. Pientaloalueen laajennuksen myötä alueen ajoneuvoliikennemäärä lisääntyy arviolta 500 ajon/vrk. Myös kevyenliikenteen määrä lisääntyy. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähi-alueille.

Alueelta Rajatorpantielle ei ole taloudellisesti kannattavaa rakentaa toista ajoyhteyttä. Liikennemäärien lisääntyessä Raappavuorentien ja Linnaistentien liittymässä teetetään tarvittaessa toimivuustarkastelu, jossa selvitetään keinoja liittymän toimivuuden parantamiseksi.

Joukkoliikenteen kulut rahoitetaan osittain asukkailta saatavina lipputuloina. Jotta joukkoliikenteen parantaminen olisi kannattavaa, pitäisi alueella olla enemmän joukkoliikenteen käyttäjiä.

Alueen rakentuminen kestää useita vuosia ja tontin luovutuksilla voidaan säädellä julkisiin palveluihin, kuten päivähoitoon ja kouluihin kohdistuvaa palvelun tarvetta. Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksoalahden pientaloalueeseen. Lähipalvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä ja Lähderannassa Espoon puolella sekä aluekeskustasoiset palvelut Myyrmäessä. Linnaisten vieressä Jupperintulissa Espoossa on rakentamaton liikerakennusten korttelialue, johon voi rakentaa esimerkiksi päivittäistavaramyymälän. Hämevaaran päiväkodin kaavoitus alkaa syksyllä 2017 ja Linnaistissa on päiväkotitontti, jonka voi tarvittaessa ottaa käyttöön.

Tarkistukset: Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

NRO 13

Tuija Tirinen

Muistutus: Kannanotto Linnaisten omakotitaloalueen laajennukseen (nro 100400)

Linnaisten arvokas metsä tulee säilyttää entisellään viher- ja virkistysalueena eikä sitä saa tuhota. Myös suunnitelma, että uudelle asuinalueelle tulisi vain yksi kulkutie, on ihan kestävä ajatus! Kaikki liikenne alueelle "pussinperälle" tulisi kulkemaan nykyisen rauhallisen vanhan asuinalueen läpi. Esim. 90-luvun alussa rakennetulle Silatien alueelle (jossa taloja n. 40) pääsee kulkemaan kolmea eri kulkureittiä.

Rakennusvaiheen kestäessä monta vuotta, on hirveätä ajatella sitä melua ja raskaan liikenteen kulkua, joka tulisi olemaan aivan oman kotitalonkin vierestä, jos alueelle olisi kulku vain yhden kadun kautta.

Miksi kaupunki ei voi rakentaa taloja esim. Rajatorpantien ja Hämeenkylläntien varteen, siinä on tiet jo valmiina, myös palvelut olisi lähempänä ja julkinen liikenne kulkee Rajatorpantietä ihan eri vuoroväleillä kun Linnaisten bussilinja 335.

Vastine: Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksolahden pientaloalueeseen ja Vantaalla laajentaa nykyistä Linnaisten omakoti-alueetta. Alueen suunnittelulla varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto tulevaisuuden tarpeisiin sekä asuntotuotannon monipuolisuus. Linnaisten täydennysalueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Muistutuksessa ehdotettu rakentaminen Hämeenkyläntien varrelle sijoittuisi Linnaistenmetsään voimassa olevan yleiskaavan lähivirkistysalueelle.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta. Selvitysten perusteella on tarkistettu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja.

Kaavatyön alkuvaiheessa kaava-alue oli nykyistä laajempi ja kulun alueelle suunniteltiin tapahtuvan kahden ajoyhteyden kautta. Suunnittelun yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella nykyisen alueen eteläpuolella oleva metsäalue tuli säilyttää. Tämän vuoksi kaava-alueita pienennettiin, jolloin etelän suunnasta alueelle suunniteltu ajoyhteys ei enää ollut mahdollinen.

Liikenneselvitysten perusteella alueelle riittää yksi, Kulkuskujalle (tulevalle Aisakellontielle) suunniteltu ajoyhteys. Toinen ajoyhteys alueelle ei ole välttämätön. Ajo uudelle alueelle tulisi tapahtumaan Linnaistentietä ja Kulkuskujaa (tuleva Aisakellontie) pitkin. Linnaistentien varressa on kevyenliikenteen väylä ja myös Kulkuskujan varteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteen väylä. Tämä mahdollistaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen näitä katuja pitkin. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista myös lähialueille.

Tarkistukset: -

NRO 14**Asukasmuistutus, kerännyt Jussi Koponen, 396 allekirjoittajaa****Muistutus:****Asukasmuistutus liittyen Linnaisten omakotialueen laajennus, 100400**

Liitteenä Linnaisten asukkaiden keräämät lähimetsän tuhoamista vastustavien liki 400 allekirjoitusta.

Nimiä on kerätty Linnaisissa, lähialueen kaupoissa ja Jupperinkujalla Espoossa.

Enin osa nimistä on Linnaisista. On selvää, että kaavan toteuttaminen ei voi olla asukkaiden mieleen.

Aktiivinen espoolainen asukas on yhden päivän aikana kerännyt runsaasti nimiä Espoon Jupperinkujalla, jonka asukkaisiin käytetyimmän virkistysalueen ja poluston alun tuhoaminen sattuu aivan samalla tavalla kuin Linnaisten asukkaisiin. Jupperin asukkaat ovat mitä suurimmassa määrin osallisia, mitä tähän kaavaan ja sen toteuttamiseen tulee.

Myös Pähkinärinteessä ja Hämevaarassa on selkeää ja oikeutettua vastustusta kaavan toteuttamista kohtaan, sillä Linnaistenmetsä on myös heille tärkeä virkistysalueensa ja asutus alueella lisääntyy koko ajan.

Asemakaavan selostusosan erittely asukkaiden mielipiteistä ei anna oikeaa kuvaa tilanteesta. Kaavan toteuttamisen vastustaminen ja siihen liittyvät asukkaiden mielipiteet on selostuksessa kuitattu muutamalla ranskalaisella viivalla. Tämä on asukkaiden oikeutetun mielipiteen tietoista, perusteetonta ja harhaanjohtavaa väheksymistä.

Toimeksisaaneena


Jussi Koponen**Liitteet**

- kopiot nimilistoista
- nimienkeräyslistojen kansilehti
- kuva banderollista edelliseltä viikolta



SÄÄSTETÄÄN LINNAISTENMETSÄ

Me allekirjoittaneet Vantaan asukkaat vastustamme Linnaistenmetsään kaavailtua "täydennysrakentamista" mm. seuraavin perustein.

- 2017 tehdyn luontoselvityksen mukaan Linnaistenmetsä on arvokas metsäalue, jolla on luontoarvoja. Tätä tukevat aiemmatkin Vantaan selvitykset liittyen alueen luontoon ja sen eläimistöön.
- Tuleville sukupolvillekin pitäisi säästää lähimetsiä. 2017 on Vantaalla lähimetsien vuosi.
- Linnaistenmetsällä on ollut maakunnallisesti merkittävän virkistysalueen status ja sitä ei missään nimessä tulisi pienentää. Asukasmäärä metsän ympärillä on kasvanut rajusti ja kasvaa koko ajan sekä Vantaalla että Espoossa. Viheralueiden vähentäminen tässä tilanteessa on kestäväntöntä ja lyhytnäköistä ajattelua. Viheralueiden ja metsien merkitys alueen asukkaille on merkittävä.
- Luonnon monimuotoisuuden, ilmastonmuutoksen vastustaminen ja asukkaiden mielipiteen kuuleminen ovat käsitteitä joita Vantaa jaksaa toistaa ja markkinoida. Käytännön totuus on kuitenkin toisenlainen. Vantaa ei ole ottanut, eikä ota asukkaiden mielipiteitä mitenkään huomioon prosessin missään vaiheessa.

Nämä nimelistat toimitetaan Vantaan kaupungille elokuun 2017 loppuun mennessä.

Allekirjoittaneet (396 kpl):	Linnaisista:	118 kpl
	Muualta Vantaalta:	195 kpl
	Espoosta:	66 kpl
	Muualta Suomesta:	17 kpl



Vastine:

Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaa-voitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksolahden pientaloalueeseen ja Vantaalla uusi alue laajentaa nykyistä Linnaisten omakotialuetta.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmet-sän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja lin-nustoselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnustoselvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistet-tu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoi-suuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luonto-tyyppejä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuute-na, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologisena yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa.

Kaavatyön yhteydessä on kuultu asukkaita ja siihen liittyen on järjestetty asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016. Lisäksi 4.5.2016 kaavoittaja oli muutaman asukkaan kanssa maastossa sekä tavannut alueen asukkaita erikseen suunnitelmien ääressä.

Kaavaselostuksessa olevalla mielipiteiden tiivistelmällä on tarkoitus tuoda esille mielipiteissä esiin nousseet asiasisällöt keskeisine perusteluineen, ei kuvastaa mielipiteiden pituutta. Koska ratkaisu alueen maankäytöstä on tehty yleiskaavassa, mielipiteiden koonnissa on keskitytty asioihin, joita tutkitaan ja ratkaistaan asemakaavatyössä. Mielipiteiden tiivistelmästä käy ilmi, että Linnaistenmetsän rakentamista myös vastustetaan.

Asukkaiden mielipiteitä, joita on myös tuotu esille muistutuksissa, ja jotka ovat olleet myös keskenään eriäviä, on tutkittu ja painotettu suunnittelutyössä. Kaavaehdotus on laadittu ase-tettujen tavoitteiden, lähtökohtien, selvitysten, vaikutusten arviointien ja mielipiteiden poh-jalta.

Tarkistukset: Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

Muistutus: Muistutus Linnaisten omakotialueen laajennusta (100400) koskevaan kaavoitukseen ja asemakaavan selostukseen, joka on päivätty 5.6.2017.

Paikalliset asukkaat haluavat suojella Linnaistenmetsän. Vetoomuksen metsän suojelemisen puolesta on allekirjoittanut jo noin 400 ihmistä. Asukkaat tiedostavat metsän merkityksen toivottavasti myös Länsi-Vantaan aluekaavoittaja ja päättäjät nopeasti ymmärtävät kestävän kehityksen perimmäisen tarkoituksen. Vetoamus nimilistoinen toimitetaan erikseen kirjaa-moon. Tämän muistutuksen liitteenä on pdf Linnaistenmetsän kuvat.

Käsi ylös kuka on sitä mieltä, että asukkaille tärkeään ja luontoarvoiltaan merkittävään lähimetsään, kaavoitettu yksityisautoiluun perustuva, kaukana palveluista oleva pientalo-tonttialue – edustaa kestävää kehitystä?

Vastustan edelleen Linnaisten omakotialueen laajennusta monesta näkökulmasta merkittävään lähimetsään, koska Linnaistenmetsän luonto- ja virkistysarvojen hävittäminen esitellyllä kaavoittamisella on vastoin:

1. Asukkaiden yleistä mielipidettä
2. Häviävien luontotyyppien sekä lajien ja niiden habitaattien suojelusopimuksia
3. Kestävän kehityksen tavoitteita

En pidä myöskään hyvänä sellaista toimintatapaa, jolla Länsi-Vantaan aluekaavoittaja ja kaava-suunnittelija johtavat asukkaita harhaan virheellisen luontotiedon jakamisella ja vähättele-mällä Linnaistenmetsän luontoarvoja jo ennen kuin selvitykset ovat heidän tiedos-saan ja hallussaan. Esimerkiksi jo asukastilaisuudessa 25.10.2016 kaava-suunnittelijan esityk-sessä vedottiin virhepäätelmin kääpätutkimukseen, jonka aineisto ei ole ollut saatavilla loka-kuussa 2016 selvityksen tekijän mukaan?

Hyvin valitettavaa on myös kaavoittajien haluttomuus olla aktiivisesti vuorovaikutteinen asukkaiden kanssa.

Näin kaikki voittaa – ihmiset, luonto ja lajisto

Linnaistenmetsä on rauhoitettava tonttikaavalta ja turhilta metsänhoitotoimilta. Maakunta-kaavaan merkitty vihervyöhykettä on arvioitava ja suunniteltava kokonaisuutena suojelu-alueineen, luo- ja virkistysalueineen. Luontotyyppiselvitykset, lajisto- ja habitaattiselvitykset sekä näiden turvaamiseen tähtäävät suunnitelmat on tehtävä valmiiksi riittävällä tarkkuu-della ja ammattitaidolla, noudattaen varovaisuusperiaatetta – ennen kuin kaavaa viedään eteenpäin. Asiantuntija-arvioiden mukaan on viitteitä siitä, että alueella on kokonaisuutena huomattavaa suojeluarvoa. Esitetty tonttikaava ei sovi tähän kuvaan. Tonteiksi kaavailtu alue sopii sen sijaan erittäin hyvin lähivirkistysalueeksi, kuten on nykyinen tilanne. Pientalotontit pitää sijoittaa alueelle, jossa sellaiselle on kestävämmät perusteet. Näin kaikki voittaa – ihmiset, luonto ja lajisto.

Kaavaselostuksessa 5.6.2017 ei olla tiedostettu ekologisia ”nyrkkisääntöjä” ja asioita on tulkittu tiukasti ja omavaltaisesti.

Kesän kaavaselostuksessa kaavoittajan mielestä ”alue on rakentamatonta metsää”, mikä kuvastaa aluekaavoittajan ja kaavasuunnittelijan ympäristöasennetta. Asukkaiden näkökulmasta alue on runsaasti virkistys- ja hyvinvointipalveluja ja luontoelämyksiä tarjoava monien lajien asuttama lähimetsä, eikä kaupungin potentiaalista rakennusmaata. Ympäristön ja tulevaisuuden kannalta metsä on luontotyypeiltään ja lajistoltaan monimuotoisuutta edistävä ja runsaasti ekosysteemipalveluja tuottava yhtenäinen alue, jolla on suuri merkitys seudullisena viherysteytenä kolmen kaupungin raja-alueella.

Kaavaselostuksessa tonttikaava-aluetta on muutettu merkittävästi verrattuna syksyllä asukkaille esitettyyn versioon. Muutos ei ole kuitenkaan tapahtunut parempaan suuntaan. Tontteja ollaan suunnittelemassa kokonaisuudessaan edelleen liikaa ja alueelle, joka tiedetään nyt luontohavaintojen ja muutaman tarkemman kartoituksen jälkeen arvokkaaksi luontoalueeksi. Selostuksessa kerrotaan ”luontoselvitysten perusteella yleiskaavan aluerajauksia on tarkistettu asemakaavatyössä ” kuitenkin uusimmassa tonttikartassa rakentamista on paisutettu alueelle, josta ei ole riittäviä luontoselvityksiä, koska alue ei ole ollut aikaisemmissa suunnitelmissa rakentamisuhan alla (henkilökohtainen tiedonanto luontokartoittajilta). Tämä on selostuksessa kuitattu lauseella ”alueella ei ole erityisiä luontoarvoja”.

Metsäalueelle on tehtävä riittävän tarkat lajisto- ja niille sopivat elinympäristökartoitukset ja suojelusuunnitelmat, ennen kuin kaava-asia etenee päätösvaiheeseen. Kaavaselostuksessa-kin mainitut käävääkkäät, luontotyytit sekä useat satunnaiset havainnot, kuten lahoakaviosam- esiintymät, jäkälähuomiot, vanhan metsän lintulajit indikoivat kaikki metsän monimuotoisuudesta ja sen potentiaalista olla sopiva ympäristö myös monille muille vaativille lajeille, mikä voi tarkoittaa alueen laajempaa suojelua. Tuoreimmista havainnoista, esimerkiksi lepa-koista ja liito-oravista, jotka ovat direktiivilajeja, ei ole tehty riittäviä selvityksiä ja vaadittavaa seuranta.

Kaavaselostuksesta puuttuvat myös tärkeät lähteet (esimerkiksi luontoselvitykset) ja viittaukset niihin. Tunnen monet havainnot ja osan selvityksistä henkilökohtaisten tiedonantojen kautta, mutta asukkaiden kannalta tämän tyylinen tietojen salaaminen alueen suunnittelun aikana ei edistä asukasluottamusta. Asukasyhteistyön pitää olla avointa ja läpinäkyvää ja kaikki kaavan perusteluissa käytetyt lähteet tulee olla myös asukkaiden helposti saatavilla.

Selostuksessa kerrotaan asukkaiden osallistamisesta ja vuorovaikutuksesta. Asukkailla ei ole kuitenkaan ollut mahdollisuutta vaikuttaa muutettuun karttaan. Suunnittelija ei ole antanut mitään tietoa muutetusta suunnitelmasta kevään 2017 aikana, tiedusteluista huolimatta. Selostuksessa mainitaan ”lähivirkistysalueella olevat arvokkaat metsäalueet merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeiksi luo-alueiksi”. Tällaisella lausahduksella ja toimenpiteellä kaavan toteutuessa ei ole ekologisia perusteita, tähän olisi pitänyt Vantaan ympäristökeskuksen asiantuntijoidenkin jo puuttua.

Hyvin heikosti perusteltua on myös väittää ”asuinkorttelit voidaan tuoda metsäkuvioihin kiinni, jos korttelit aidataan lähivirkistysalueista”, ”puuaidalla tai kivimuurilla ” Lauta-aidat tai muurit eivät noudata Linnaisten maisemaperinnettä, koska täällä tontit on rajattu kasvillisuusaidantein. Aidat estävät myös tärkeän luontoyhteyden mm. ihmisten ja eläinten liikku- misen. Aidat eivät sen sijaan estä puutarhajätteiden dumpausta metsäalueelle.

Eteläosan selostuksessa mainittu ”luontoarvoltaan arvokas korpi” säilyy, mikäli kaivettu oja ennallistetaan luonnonmukaiseksi ja Vantaan alihankkijoiden rikkoma routiva siltti-mäkireitti kunnostetaan.

Yleiskaavan ohjeelliset ulkoilureitit eivät palvele etupäässä Linnaisten asukkaita. Selostuksessa jätetään mainitsematta kokonaan kaava-alueen tärkein reitti, joka kulkee Aisatien myötäisesti metsän reuna-alueella ja kiertää kaava-alueen eteläreunaa Espoon puolelle. Tämä perinteinen, suosittu ja helppokulkuinen lenkki on jäämässä rakentamisen alle, eikä korvaavaa reittiä ole suunniteltu tilalle. Sen sijaan kevyen liikenteen reitin rakentaminen Pähkinärinteen ex-sähkölintojen kohdalle on epäekologinen ajatus. Alue on suurimmaksi osaksi suota ja tärkeää petolintualueutta ja muun vaativan lajiston elinympäristöä.

Yhdyskuntarakenteellisesti suunnittelualue ei liity Vantaan kaupunkirakenteeseen. Alue on suunniteltu keskelle eristyksissä olevaa metsää luonnonsuojelualueen viereen. Suunnittelualue ei siten vastaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita, vaikka toisin on tulkittu. Alueella ei ole toimivaa julkista liikennettä ja elinympäristö heikkenee metsänraivauksen ja uudisrakentamisen (ei ole valmista infraa) takia. Maakuntakaavassa alue on tärkeä viheralue ja sen säilymistä pitää kunnioittaa ekologisesti kestävällä tavalla.

<http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=380309&y=6678738&zoom=6&lang=fi&layers=0-0>

Kaava-alue ei täytä Vantaan tavoitteita eikä kaavatyon tavoitteita. Alueella ei ole lähipalveluja, asutus perustuu täysin yksityisautoiluun. Ei hyviä joukkoliikennemahdollisuuksia, ei tehokasta yhdyskuntarakennetta, ei kestävä kehityksen mukaista (YK Agenda 2030, Biodiversiteettisopimus) suunnittelua. Ekologisia näkökulmia ei olla huomioitu asiantuntevasti; alueen rakentaminen vähentää biodiversiteettiä, aiheuttaa ympäristökuormitusta ja ilmastovaiikutuksia. Rakentaminen lisää terveys- ja turvallisuushaittoja, asukasysteistyö on ollut heikkoa ja asukkaiden vastustus voimakasta.

Alueen syrjäinen sijainti, palveluiden puuttuminen ei edistä kestävien kulkumuotojen käyttöä. Liikenteen päästöt tulevat ajoittain ajallisesti ja paikallisesti suuriksi, sillä Linnaisten autotojen (2 per talous) kaasuttaessa samaan aikaan aamulla pois päin ja ip takaisin, lisäksi kauppareissut ja harrasteajot lisäävät liikennettä. Tämä heikentää etenkin lasten, vanhusten ja keuhkosairaiden (astma) ihmisten elinympäristöä ja terveyttä.

Rakentaminen lisää päästöjä ja katualueiden pinta-ala on suuri. Lokaalit päästöt ilmaan: typen oksidit (NOX) ja pienhiukkaset (diesel). Päästöt vesiin ja maaperään lisääntyvät (esim. kiintoaine + fosfori, ravinteet, raskasmetallit, bakteerit, öljy, liuottimet ja pesuaineet, rakennusmateriaalikemikaalit, tiesuola, mikromuovi ja muita haitta-aineita asfalttipinnoilta, puutarhamyrkyt). Jokainen nykyinen ja tuleva pesee ja puunaa autoansa säännöllisesti ja aiheuttaen ympäristöhaittoja.

Suoraan luonnonvesiin johdetut hulevedet kuormittavat ympäristöä. Hulevesien johtaminen puhdistamattomina suoraan luontoon herkille luo- ja suojelualueille on kestävä kehityksen vastaista. Selostuksessa ei ole suunnitelmia veden pidättämisestä tonttien ulkopuolella, ei kosteikoista, suodatusalueista tai muusta päästöttömyyttä tavoittelevasta veden puhdistamisesta. Asia on tutkittava tarkemmin ja esitettävä paremmat ratkaisut. Linnaissa on jo nyt sulamisveden ja rankkasateiden aikainen tulvaongelma. Hulevesitulvien vaaran voidaan olettaa pahentuvan sadannan rankistumisen, talviaikeisten sateiden lisääntymisen sekä täydennysrakentamisen seurauksena. Tiivis asutus = paljon läpäisemätöntä pintaa. Asia tutkittava tarkemmin ja esitettävä paremmat ratkaisut.

Selostuksen virkistys kohdassa mainitaan ”Linnaistenmetsä mahdollistaa luonnossa retkeilyn ja marjastuksen”. Paras marja-alue on jäämässä rakentamisen alle, sanoin retkeilyyn sopiva polusto. Kaavan jälkeen nämäkin mahdollisuudet menetetään.

Selostuksessa keskitytään lentomelun osalta väljiin keskiarvo-olettamuksiin. Alueella koetaan ajoittain voimakas lehtoliikenteen melu. Alueen yli kulkee kaksi koneiden laskeutumisreittiä. Koneiden lehtokorkeus on noin 500 m. Nopeasti lisääntyvä lentoliikenne tuottaa voimakasta melua, tärinää ja mahdollisesti päästöjä (päästötietoja ei löydy Finavialta?). Meluhaitoista on tehty valituksia. Paikallinen Laaksolahden mittausasema näyttää 70 dB- arvoja ja lentokorkeus on Linnaisten kohdalla Laaksolahtea alempana. Toistuvuus lisää desibelejä. Meluhaittasiaa on tutkittava tarkemmin, sillä omakotiasuminen perustuu paljon ulkona ja pihalla oleiluun. Nykyinen havumetsä suojaa lentomelun äänisironnalta, sen sijaan kovat rakennetut pinnat lisäävät melua.

”Ilmastonmuutoksen kannalta kaavamuutos on melko huono” ja ”ilmastovaikutukset asukasta kohden melko suuret” todetaan selostuksessa. Selostuksessa on puhuttu tosin vain hiilinielusta, mutta hiilivarastoa ei ole lainkaan huomattu. Pohjoisissa boreaalisissa metsissä hiili on varastoituna lähinnä maahan ja järeisiin puihin. Tuskin on mallissa otettu maaperän (syystä että tästä ei tutkittua tietoa) hiilivarastovaikutusta huomioon. Kun maaperää häiritään rakentamisella, hiilivarasto hupenee.

Yllä olevaan viitaten Linnaisten kaava-alue ei noudata kiristytviä kestävän kehityksen tavoitteita. Kaava ei ole sosiaalisesti hyväksytty (vetoomus), se ei ole suotuista ekologisesta eikä taloudellisestikaan parhaimmasta päästä. Mikä on sitten se syy, että kaavaa työstetään alueelle väkisin?

Linnaisten metsäaluetta hävitetään viranomaisvoimin

Linnaisten metsäalueen arvokasta pohjoisreunaa ”pakkokaavoitettiin” jo 1980–1990-lukujen vaihteessa luontoarvoista ja asukkaiden voimakkaasta vastustuksesta piittaamatta. Metsäalueelle vuonna 2007 yleiskaavassa ilman riittäviä luontoselvityksiä heitetty A3-varaus, halutaan nyt 10 vuotta myöhemmin ehdottomasti toteuttaa. Mikään viime vuosien luontotieto ei kuitenkaan laajemmin vaikuta kaavan päätavoitteeseen eli uuden omakotitalotonttialueen rakentamiseen keskelle luonnon arvometsää.

Kaavoitukseen ekologinen ja sosiaalinen näkökulma tasavertaiseksi kaavataloudellisen näkökulman kanssa

Vantaan kaupunkisuunnittelun ja valtuutettujen on tärkeää kiinnittää nyt aivan erityistä huomiota koko Lounais-Vantaan metsäalueen, johon Linnaistenmetsäkin kuuluu, ekologiseen, sosiaaliseen ja kulttuuriseen merkitykseen ja perustaa suunnitelmat ja päätökset tutkituihin tietoihin, ei arvailuihin ja satunnaisiin havaintoihin. Tärkeää on myös ymmärtää, että suunnitelmia ja päätöksiä tehtäessä ei ole kestävän kehityksen mukaista tukeutua ainoastaan kaavataloudellisiin laskelmiin.

Kaupunkiekologista tutkimusta on tehty runsaasti 2000-luvun alun jälkeen. Metsien terveys ja hyvinvointivaikutuksia on tutkittu paljon myös Suomessa, esimerkiksi Tyrväinen, Korpela ja Haahtela tutkimusryhmineen ovat julkaisseet runsaasti tutkimusta aiheista (Tyrväinen ym. 2017, Korpela ym. 2010, Haahtela ym. 2017) Ekosysteemipalvelut on käsite, joka auttaa ymmärtämään ekosysteemien tuottamia hyötyjä ihmisille. Ekosysteemipalvelut perustuvat luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon toimivaan dynamiikkaan. Ekosysteemipalveluihin

kuuluvia säätely- ja ylläpitopalveluja ja kulttuuripalveluja suosimalla voidaan säästää monia turhia kustannuksia. (Saastamoinen ym. 2014).

Edellytän myös, että alueen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön suunnittelussa tavoitteet on asetettu korkeammalle kuin vain täyttämään lainsäädännön pakolliset minimipykälät.

Suomi on sitoutunut estämään luontotyyppien häviämisen ja edistämään biologista monimuotoisuutta. Tämä tarkoittaa silmälläpidettävien ja uhanalaisten lajien elinympäristöjen säästämistä ja suojelemista. Suomi on myös sitoutunut noudattamaan ilmasto- ja muita kestävän kehityksen tavoitteita. Enää ei riitä, että ympäristöasioissa täytetään vain lain asettamat minimivaatimukset. Vesi- metsä ja luonnonsuojelulain minimitaso ei suojele arvokkaita luontoalueita pitkällä tähtäimellä, eikä edistä ihmisten hyvinvointia. Valtioneuvoston 17 % suojelutasoon on nykyisestä 5 % tasosta vielä pitkä matka. Universaaleja sopimuksia on noudatettava ja nyt on tehtävä systemaattisesti muutoksia ympäristömme hyväksi ja tähän tarvitaan tutkimuksen lisäksi paljon nykyistä kunnianhimoisempia tavoitteita, ammattitaitoista suunnittelua ja vahvaa tahtoa.

Kestävän kehityksen ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi tehtyjä sopimuksia ja tavoitteita on Vantaankin noudatettava ja tilanteen seurantaan panostettava. Seuraavaksi 7 huomionarvoista asiakokonaisuutta.

1. YK:n kestävän kehityksen tavoitteet 2016 – 2030

YK:n jäsenmaat sopivat 2015 New Yorkissa kestävän kehityksen tavoitteista ja toimintaohjelmasta, jotka ohjaavat kestävän kehityksen ponnisteluja vuoteen 2030 asti. Agenda 2030 tavoiteohjelma tähtää kehitykseen, jossa ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon päätöksenteossa ja kaikessa ihmistoiminnassa. <http://yk.fi/sdg>

Esimerkkejä tavoitteista:

tavoite 11. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit ja asuinyhdyskunnat.

tavoite 12. Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys.

tavoite 13. toimia kiireellisesti ilmastomuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

Tavoite 15. suojella maaekosysteemejä, palauttaa niitä ennalleen ja edistää niiden kestävä käyttöä, pysäyttää maaperän köyhtyminen ja luonnon monimuotoisuuden häviämisen.

Tarkemmin tavoitteesta 15.5.

Ryhtyä kiireellisiin ja merkittäviin toimenpiteisiin luontaisten elinympäristöjen turmeltumisen vähentymiseksi, luonnon monimuotoisuuden katoamisen pysäyttämiseksi ja uhanalaisten lajien suojelemiseksi.

2. Biologista monimuotoisuutta koskeva yleissopimus eli biodiversiteettisopimus

Suomi on sitoutunut estämään luontotyyppien häviämistä ja edistämään biologista monimuotoisuutta. Kansalliset luonnon monimuotoisuusstrategiat ja toimintaohjelmat ovat keskeisiä sopimuksen toimeenpanolle. Yleissopimuksen tavoitteista kaksi esimerkkiä alla.

http://www.ym.fi/fi-FI/Luonto/Luonnon_monimuotoisuus/Kansainvalinen_yhteisty

Tavoite 5: Vuoteen 2020 mennessä luontotyyppien häviämismuutos on puoliintunut ja mahdollisuuksien mukaan nollaantunut sekä luontotyyppien että metsien heikkeneminen ja sirpaloituminen on merkittävästi vähentynyt.

Tavoite 15: Vuoteen 2020 ekosysteemien kestävyys ja kantokyky on parantunut monimuotoisuuden ja hiilivarastojen lisääntymisen johdosta suojelutoimien ja ennallistamisen kautta. Vähintään 15 % heikentyneistä ekosysteemeistä on ennallistettu. Toimilla on vaikutettu ilmastonmuutoksen etenemisen hidastumiseen ja muutokseen sopeutumiseen.

3. Suomen luonnon monimuotoisuuden suojelun ja kestävän käytön strategia 2012–2020.

Suomen valtion vuonna 2012 tekemä periaatepäätös ja siihen liittyvä strategia perustuvat yllämainittuun biologista monimuotoisuutta koskevasta yleissopimuksesta.

http://www.ym.fi/fi-FI/Luonto/Luonnon_monimuotoisuus/Strategia_ja_toimintaohjelma

Strategian viidessä päämäärässä korostuu luontoasioiden valtavirtaistaminen, vankkaan tutkimustietoon perustuva päätöksenteko sekä Suomen vastuu maailman luonnosta osana kansainvälistä yhteisöä. Tärkein päämäärä on Suomen luonnon monimuotoisuuden köyhtymisen pysäyttäminen vuoteen 2020 mennessä.

Valtioneuvoston asettamat 5 päämäärää:

1. Valtavirtaistetaan luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö hallinnossa ja yhteiskunnassa

- Suomalaiset hallitsevat perustiedot luonnon monimuotoisuudesta ja ovat tietoisia sen merkityksestä sekä omista mahdollisuuksistaan vaikuttaa sen suojeluun ja kestävään käyttöön

- Luonnon monimuotoisuuden arvot on sisäistetty. Monimuotoisuuden suojelutavoite näkyy myös suunnitelmia, ohjelmia ja hankkeita koskevassa päätöksenteossa.

- Hallinto, liike-elämä, kansalaisyhteiskunta ja sidosryhmät kaikilla tasoilla edistävät ja toteuttavat kestävän tuotannon ja kulutuksen suunnitelmia ja pitävät luonnonvarojen käytön vaikutukset turvallisissa ekologisissa rajoissa.

- Vähennetään luonnon monimuotoisuuteen kohdistuvia välittömiä paineita ja edistetään sen kestävää käyttöä

2. Kaikkien luontaisten elinympäristöjen kato on pysäytetty ja luontaisten elinympäristöjen laadullista heikentymistä ja pirstoutumista on merkittävästi vähennetty.

- Ympäristöä kuormittavat ja sille haitalliset päästöt mukaan lukien rehevöitymistä aiheuttavat ravinteet on vähennetty tasolle, joka ei vahingoita ekosysteemien toimintaa ja luonnon monimuotoisuutta.

- Haitalliset vieraslajit ja niiden leviämisyvät on tunnistettu ja asetettu tärkeysjärjestykseen sekä erityisen haitalliset lajit on saatu hallintaan. Leviämisväyliä valvotaan niin, että haitallisten vieraslajien tuontia tai pääsyä sekä niiden asettumista maahan torjutaan.

- Luonnon monimuotoisuuden tilaa parannetaan turvaamalla ekosysteemit, lajit ja perinnöllinen monimuotoisuus.

3. Suojelualueiden verkosto ja sitä tukevat muut alueiden käyttöä ohjaavat monimuotoisuuden turvaamiskeinot kattavat vähintään 17 prosenttia Suomen maa-alueiden ja sisävesien yhteispinta-alasta

- Suojelualueet ovat asianmukaisesti hoidettuja ja ekologisesti ja alueellisesti edustavia. Suojelualueet ovat hyvin yhteen kytkeytyneitä ja vihreä infrastruktuuri yhdistää ne laajempiin maisemakokonaisuuksiin ottaen huomioon perinnemaisemienerityspiirteet.

- Uhanalaisten lajien häviäminen Suomesta on estetty, uhanalaisimpien lajien suojelun taso on parannettu ja uhanalaistumiskehitys on pysäytetty

- Luonnon monimuotoisuudesta ja ekosysteemipalveluista saatavat hyödyt turvataan kaikille

4. Välttämättömiä palveluita tuottavia ekosysteemejä ennallistetaan ja turvataan
- Ekosysteemien sieto- ja palautumiskykyä ja monimuotoisen luonnon merkitystä hiilivä-
rastonä on parannettu suojelutoimin ja ennallistamalla.
 - Kaupunkiluonnon monimuotoisuutta lisätään sekä suojelutoimin että monimuotoisuutta
lisäävillä rakenteilla ja hoitotoimilla.
 - Parannetaan luonnon monimuotoisuuden suojelun ja kestävän käytön toimeenpanoa
osallistavalla suunnittelulla, tietojen hallinnalla ja toimintamahdollisuuksien ja -
kykyjen kehittämisellä
5. Parannetaan luonnon monimuotoisuuden suojelun ja kestävän käytön toimeenpanoa
osallistavalla suunnittelulla, tietojen hallinnalla ja toimintamahdollisuuksien ja -
kykyjen kehittämisellä.

3. Uhanalaiset luontotyypit ja punaisen kirjan lajit

Luontotyyppitiedon tason parantaminen on ollut välttämätöntä luonnon käyttöön liittyvien lakien ja kansainvälisten sopimusten sekä EU:n luontodirektiivin velvoitteiden täyttämiseksi sekä tehokkaamman luontotyyppien suojelun, seurannan ja raportoinnin edistämiseksi. Siksi luontotyyppitieto on tärkeää myös elinympäristöjen käyttöä koskevan suunnittelun ja päätöksenteon ohjeena.

Yhtenä luonnon monimuotoisuuden tilan mittarina käytetään lajien uhanalaisuutta koskevia arviointeja. Uhanalaisuuden arviointi on erittäin tärkeää luonnonsuojelun ja luonnonhoidon kannalta. Uhanalaisuus tarkoittaa häviämiskäytännön tulevaisuudessa ja johtuu esimerkiksi nisäkkäillä yleensä siitä että lajeilla on pieni tai rajoittunut populaatio. Punaisella listalla olevat silmälläpidettävät lajit eivät aivan täytä uhanalaisuuden kriteerejä, mutta ne voivat ajautua uhanalaisiksi, jos niiden hyväksi ei toimita. Hyvin usein lajien uhanalaisuuden syynä on niiden elinympäristöjen muuttuminen ihmisen toiminnan vuoksi.

http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Lajit/Uhanalaiset_lajit

Esimerkkejä uhanalaistumisesta

1. Luontotyypit: Etelä-Suomen metsätyypeistä 75 % on uhanalaisia (2008)
 - Äärimmäisen uhanalaisia metsäluontotyyppijä ovat karukkokankaat.
 - Kaikki korpityypit ovat uhanalaisia.
 - Lähes kaikki lehtoluontotyypit ovat uhanalaisia.
 - Kangasmetsien luontotyypeistä lähes kaksi kolmannesta on uhanalaisia.
2. Lajit: uhanalaiset eliölajeja on 2 247 lajia, eli 10 % kaikista lajeista (2010).
3. Metsälajit: uhanalaisia metsälajeja on 36 % eli 816 eliölajia.
4. Linnut ja nisäkkäät (2015)
45 % linnuista on silmälläpidettäviä tai uhanalaisia ja trendi on huonompaan suuntaan. Nisäkkäistä punaisen listan lajeja ovat mm. ripsisiippa (EN), pikkulepakko (VU), liito-orava (vaarantunut VU, lähde Ilpo Hanski 2016).

Noin puolet Linnaisten metsistä edustaa uhanalaisarvioinnin luontotyyppikuvausten (Raunio ym. 2008) mukaisia keski-ikäisiä lehtomaisia tai tuoreita kankaita. Metsät sisältävät sekä kuu-sivaltaisia että sekapuustoisia tyyppijä. Kaikki nämä neljä kangasmetsien alatyyppejä on luoki-teltu Etelä-Suomessa silmällä pidettäviksi (NT). Kokonaisuutena Linnaisten metsäalueen itä-

ja keskiosalla voi arvioida olevan Vantaan oloissa huomattavaa merkitystä uhanalaiseksi ja silmälläpidettäväksi luokiteltujen lehto- kangas- ja korpimetsien suojelulle. (Savola 2017). Linnaistenmetsää havaittiin kääpäselvityksessä (Savola 2017) kahdeksan (8) punaisen kirjan kääväkäsiajia sekä useita muita luontoarvoja indikoivia lajeja. Kääpälaiston edustavuuden, pinta-alan sekä kangas-, lehto- ja korpimetsiin liittyvien METSO-arvojen vuoksi aluetta voi pitää maakunnallisesti arvokkaana luontoalueena. (Savola 2017).

Raunio ym. 2008: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Luontotyyppit/Luontotyyppien_uhanalaisuus/Luontotyyppien_uhanalaisuus_2008

4. Liito-orava on tiukasti suojeltu direktiivilaji, jonka kanta on taantunut

Liito-orava on EU:n luontodirektiivin, liite IV (a) ja Suomen luonnonsuojelulain tiukasti suojelmalaji. Se on myös Suomen päävastuulaji, eikä se ole Suomessa vaaditulla suotuisalla suojelun tasolla (Hanski, Ilpo 2016). Kanta on taantunut 30 % viimeisen 10 vuoden aikana (Hanski, Ilpo 2016).

Etelä-Suomessa on enää vähän ”liiturille” sopivia metsiä. Rajaukset on tehty liian tiukasti eikä naaraiden vaatimuksia ja dispersaalia (poikasten levintää) huomioida riittävästi.

Naaraat elävät toisistaan erillään ja naaraiden määrästä riippuu kannan kasvu. Kannan koon ylläpitämiseksi tarvitaan aina myös vapaita asumiskelpoisia metsiköitä, mihin nuoret naaraat voivat asettua. Tilapäisesti asumattomiksi tulkitut sopivat elinpiirit ovat yhtä tärkeitä kuin asutut. (Ympäristökeskus 2005). Elinvoimainen kanta tarvitsee laajoja ja riittävän yhtenäisiä metsäalueita, jotka täyttävät lajin elinympäristövaatimukset (Ympäristökeskus 2005).

Linnaisten kaava-alueella on tällaisia haapa-kuusi metsiköitä, sekä tärkeä tikkapopulaatio, joka työstää koloja liito-oraville. Linnaisten kaava ei siten edistä lajin säilymistä alueella, eikä ympäristökeskuksen maininta (Linnaisten metsän luontoarvot – luontokatsaus. 26.5.2017.) näytä olevan linjassa ympäristökeskuksen 2005 suojelusuunnitelman kanssa.

Etelä-Suomen metsien monimuotoisuusohjelma (METSO) voi tarjota vapaaehtoisen suojelun keinoja.

5. Suojellut ja rauhoitetut lepakot

Kaikki Suomen lepakot ovat suojeltuja monin eri sopimuksin. Linnaistenmetsän alueella on tehty tuoreitakin lepakkohavaintoja (Piironen 2017, Hälikkä 2017, Montin 2017). Vantaan ympäristökeskus ei kuitenkaan ole teettänyt alueella uutta lepakkoselvitystä. Syyksi mainittiin resurssien puute? Vantaa ei voi jättää suojelematta lepakkoalueita ja noudattamatta sopimuksia resurssipuutteen vuoksi.

- EU:n luontodirektiivi, liite IV (a), lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kielletty.

- Bernin yleissopimus, liite II lajit, asetus: elinympäristöjen suojelu

- Bonnin yleissopimus, liite I lajit, asetus: erittäin uhanalaiset muuttavat lajit, elinympäristön suojelu, muuttoa ja säilymistä vaarantavien tekijöiden vähentäminen

- EUROBATS 1991, sopimus Euroopan lepakoiden suojelusta 1999: velvoittaa suojelua lainsäädännön keinoin sekä tärkeiden saalistusalueiden suojelu ja nimeäminen.

Osa lepakkolajeista on punaisella listalla (2010 ja 2015 nisäkkäät ja linnut)

- Ripsisiippa erittäin uhanalainen (EN)

- Pikkulepakko vaarantunut (VU)

Uhkat (Suomen maaraportista): metsien hävittäminen ja uusien asutusalueiden rakentaminen, jos suunnittelussa ei huomioida lepakoiden tarpeita, saalistusalueita ja kulkureittejä.

5. METSO-ohjelma 2014–2025

METSO eli Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelma tarkoittaa metsien arvon tunnistamista ja tavoitteellista suojelua. METSO-ohjelman tavoitteena on osaltaan pysäyttää metsäisten luontotyyppien ja metsälajien taantuminen ja vakiinnuttaa luonnon monimuotoisuuden suotuisa kehitys vuoteen 2025 mennessä.

Tutkimusten mukaan METSO:n valintaperusteet toimivat hyvin monimuotoisuuden kannalta arvokkaimpien kohteiden tunnistamisessa. Alueen sijainti suhteessa nykyiseen suojelualueverkostoon on myös tärkeä valintaperuste. METSO-ohjelman avulla metsänomistajat, kaupungit ja kunnat voivat suojella metsiä, jotka ovat luontoarvoiltaan monipuolisia ja eliölajien elinympäristöinä arvokkaita. <http://www.metsonpolku.fi/fi-FI/METSOohjelma> Linnaisten metsän selvitysalueesta arviolta 80 – 85 % täyttää metsikkökuviotasolla METSO-kriteerit (Savola 2017).

6. Linnaistenmetsän reuna-alueet ovat tärkeitä suoja- ja virkistysalueita

Kaava-alueen länsireunassa on kohteita, joita ei METSO-kriteereillä voida arvottaa, mutta jotka toimivat METSO-alueiden suojavyöhykkeinä ja soveltuvat hyvin ihmisten virkistyskäyttöön. Nämä reuna-alueet tai vaihettumisvyöhykkeet ovat kahden erilaisen ekosysteemin yhteisiä rajapintoja ja siirtymävyöhykkeitä, joiden ekosysteemipalveluiden kirjo voi olla hyvin laaja (Linnaisten kohdalla puutteellisesti tutkittu). Monien metsälajien kannalta metsän reuna-alueet ovat avainympäristöjä, jotka tarjoavat eläimille ruokaa, suojaa ja pesäpaikkoja. Suoja muodostuu vaihettumisvyöhykkeille tyypillisen monimuotoisesta kenttä- ja pensas-kerroksesta sekä puuston tiheys- ja kokovaihtelusta. Reuna-alueiden runsas hyönteislajisto ja varpukasvit, erityisesti mustikka, ravitsevat metsälajistoa. (Linden 2014).

Linnaisten metsän reuna-alueille suunniteltu tonttikaava hävittää reuna-alueiden runsaan mustikkapeiton, pesimäpaikat ja ennen kaikkea paikallisten ihmisten kulkureitit, kulttuuripolun, joka on ajan myötä, muodostunut metsän reunaan hyvän maaston ja kauniiden maisemien vuoksi. "Monille sopiva virkistysmetsä on järeä, täysikasvuinen ja helppokulkuinen, jossa on hyvä näkyvyys" (Silvennoinen ym. 2002, Karjalainen 2006) eli juuri sellainen Linnaistenmetsän reuna-alue, jonka Vantaa nyt haluaa kaavoittaa tonttimaaksi?

7. Metsä tarjoaa merkittävät ekosysteemipalvelut ihmisille

Ekosysteemipalvelut-käsite on eräs tapa tarkastella hyvin laajasti luonnon toimintaa, luonnonvarojen tuotantoa ja hyödyntämistä sekä inhimillisen toiminnan riippuvuutta luonnosta (Primmer ym 2012). Ekosysteemipalvelut-käsitteellä tarkoitetaan niitä aineellisia ja aineettomia hyötyjä, joita ihminen saa ekosysteemien rakenteesta ja toiminnasta ja sen avulla pyritään myös konkretisoimaan esimerkiksi kaupunkien viherrakenteen merkityksiä ja saat-taa yhteen eri toimijoiden näkökulmia. (ViherKARA 2013).

Kaupunkiympäristössä korostuvat erityisesti paikalliset säätely- ja ylläpito sekä kulttuuriset ekosysteemipalvelut, jotka syntyvät monen ekosysteemin ja näiden yhteisten ekologisten

prosessien yhteistuotantona. Näitä ovat esimerkiksi paikallisilmasto, tulvasäätely, hiilen-sidonta ja maisema.

Kaupunkimetsien tuottamat lukuisat ekosysteemipalvelut ovat kaupungille ja sen asukkaille elintärkeitä. Metsä ja puut puhdistavat ilmaa, säätelevät mikroilmastoa, toimivat melu- ja näkösuojina, sitovat haitta-aineita sekä varastoivat ja sitovat hiiltä. Metsä tarjoaa myös elinympäristöjä monille eliölajeille ja säilyttää ihmisten luontoyhteyden, mahdollisuuden lähi-luontoelämyksiin, virkistymiseen, ja rauhoittumiseen. Kun viheralueita tarkastellaan laajempaa ekosysteeminä biogeokemiallisten kiertojen näkökulmasta, ekosysteemipalvelut moninkertaistuvat.

Rakennetussa ja usein stressaavassa kaupunkiympäristössä kulttuuriset ekosysteemipalvelut, joilla tarkoitetaan ihmisten fyysistä, psyykkistä ja henkistä yhteyttä luontoon, ovat ehkä kaikkien arvokkaimpia.

Metsä ja puut vaikuttavat ihmisiin monin sellaisinkin tavoin, joita ei tule heti ajatelleeksi. Maisemallisten ja suojaavien arvojen lisäksi niillä saattaa olla merkittävä tunne tai symbolinen arvo. Vanha metsä puineen kantaa historiaa ja ihmisten muistoja, sitovat menneisyyden nykyisyyteen. Vanha sitkeä puu voi antaa henkistä turvaa ja uskoa tulevaisuuteen nopeasti muuttuvassa ympäristössä. Metsän ja puiden merkitys ihmisille on yllättävän suuri, ne voivat lisätä henkistä hyvinvointia ja jopa ihmisten elinikää. Tutkittaessa helsinkiläisten mieli-paikkoja, ne löytyivät metsä- ja luontokohteilta, harvoin rakennetusta ympäristöstä. Metsät ovat suomalaisille ihmisille tärkeitä.

Lopuksi

Tehtyjen luonto- ja lajistوسelvitysten perusteella Linnaisten laaja, noin 90 hehtaarin metsä-alue täyttää maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen kriteerit (Savola 2017). Alueella on runsaasti uhanalaisia ja silmälläpidettäviä luontotyyppisiä ja erityisen tärkeä alue on lehtojen, monipuolisten kangasmetsien sekä korprien suojelulle. Lisäksi alue muodostaa keskeisen osan tärkeästä eteläpohjoissuuntaisesta metsäekologisesta käytävästä Espoon Leppävaaran urheilupuiston ja Hämeenkyllän välillä sekä kahden luonnonsuojelualueen, Gubbmossan ja Furumossan välissä. Metsäalueella on myös huomattavaa merkitystä uhanalaisen ja vaateliaan kääpä- ja sammallajiston kannalta. Lajistoon kuuluu muun muassa äärimmäisen uhanalainen lahokaviosammal, liito-orava sekä hömö- ja työttöiaisten kaltaisia vanhan metsän lajeja. Alueella on merkitystä myös lepakoiden suojelulle.

Kaupunkisuunnittelun kaavoituskatsauksessa Linnaistenmetsän luontoarvot jätetään joko täysin huomioimatta, niitä väheksytään tai ne pyritään mitätöimään. Alueen suojelualueet ja nykyiset ja suunnitellut luo-alueet jäävät kaavan toteutuessa liian pieniksi ja eristyneiksi kohteiksi.

Linnaistenmetsä vaihtumisuusalueineen tulee säästää rakentamiselta arvokkaana kokonaisuutena. Arvostetun ekologin ja akateemikko Ilkka Hanskin sanoin ”Sellainen ”täsmäsuojelu”, joka säästää lajin pienialaisen ja lyhytkestoisen nykyesiintymän (eli joukon yksilöitä), mutta joka ei säilytä riittävästi elinympäristöä elinvoimaisen kannan säilymiseksi metsämaise-man tasolla, on vailla ekologistia perusteita”. Toisin sanoen yksittäiset lajiesiintymät eivät ole sinällään merkityksellisiä, oli laji kuinka uhanalainen tahansa. Tärkeintä on ymmärtää indikaattorilajien kertoma viesti: ”jos meitä esiintyy alueella, koko alue on myös monilta muilta luontoarvoiltaan poikkeuksellisen monimuotoinen ja lajistollisesti arvokas”. Tämän vuoksi

olisi tärkeää säilyttää monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet yhtenäisinä kokonaisuuksina ja välttää suojelualueiden ja luo-alueiden sirpaloimista pieniksi erillisiksi alueiksi.

Laajempi yhtenäinen metsäalue tuottaa ihmisille enemmän ekosysteemipalveluja kuin kapea, kulutukselle altis ja lajistoltaan köyhä metsäkaistale.

Lähteet:

- Haahtela, T., Hanski, I., Jousilahti, P., Laatikainen, T., Puska, P., Reijula, K., Saarinen, K., Vartiainen, E., Vasankari, T. & Virtanen, S. 2017. Luontoaskel tarttumattomien tulehdustautien torjumiseksi, Duodecim 133 (1), s. 19–26.
- Hanski, I. 2003. Ekologinen arvio Suomen metsien suojelutarpeesta. Kirjassa Harkki, S., Savola, K. ja Walsh, M. (Toim.), Palaako Elävä Metsä. Helsinki: Birdlife Suomen julkaisuja No. 5, sivut 18–33.
- Hanski Ilpo K. 2016. Liito-orava Biologia ja käyttäytyminen. Metsäkustannus. s. 94.
- Karjalainen, E. 2006. The visual preferences for forest regeneration and field afforestation – four case studies in Finland. Dissertationes Forestales 31. 111 s.
- Korpela, K., Ylén, M., Tyrväinen, L. & Silvennoinen, H. 2010. Favorite green, waterside and urban environments, restorative experiences and perceived health in Finland. Health Promotion International 25, s. 200–209.
- Lindén, M., Lilja-Rothsten, S., Saaristo, L. & Keto-Tokoi, P. 2014. (toim.) Metsänhoidon suositukset riistametsänhoitoon, työopas. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion julkaisuja. s. 41.
- Primmer, E., Kopperoinen, L., Ratamäki, O., Rinne, J., Vihervaara, P., Inkiläinen, E., Mashkina, O. & Itkonen, P. 2012. Ekosysteemipalveluiden tutkimuksesta hallintaan – Kirjallisuuskatsaus ja tapaustarkasteluja. Suomen ympäristö 39. Helsinki: Suomen ympäristökeskus.
- Saastamoinen, O., Kniivilä, M., Alahuhta, J., Arovuori, K., Kosenius, A-K., Horne, P., Otsamo, A & Vaara, M. 2014. Yhdistävä luonto: ekosysteemipalvelut Suomessa. Joensuu: Itä-Suomen yliopisto. s. 203.
- Savola, K. 2016. Muistio Vantaan kaupungille Linnaisten metssäalueen länsiosan luontoarvoista (23.11.2016).
- Savola, K. 2017. Vantaan Linnaisten metsän kääpäselvitys 2016.
- Silvennoinen, H., Pukkala, T. & Tahvanainen, L. 2002. Effect of cuttings on the scenic beauty of a tree stand. Scandinavian Journal of Forest Research 17, s. 263–273
- Tyrväinen, L., Savonen, E-M. & Simkin, J. 2017. Kohti suomalaista terveystalouden mallia. Helsinki: Luonnonvarakeskus. s. 21.
- Vantaan kaupungin ympäristökeskus. 2017. Linnaisten metsän luontoarvot – luontokatsaus. 26.5.2017.
- Vantaan kaupunki ympäristökeskus ja Luontotutkimus Solonen Oy. 2005. Länsi- Vantaan liito-oravakannan suojelusuunnitelma.
- ViherKARA-verkosto. 2013. Kaupunkiseutujen vihreän infrastruktuurin käsitteitä. Suomen Ympäristökeskuksen raportteja 39/2013.

Liite Ulla Montinin muistutukseen:



Asukkaat haluavat Linnaistenmetsän säilyvän kokonaisena ekosysteeminä nyt ja tulevaisuudessa. 400 asukasta on allekirjoittanut vetoomuksen Linnaistenmetsän puolesta.



Asukkaiden rakentama silta ja kulkuyhteys Linnaistenmetsään, Valjaskujan päästä.



Linnaistenmetsän kaunis ja helppokulkuinen maasto polkuineen. Alla keväinen polku ja maisema.



Muistutus:



Vantaa

2.10.2017



Metsämaisemia Linnaisten metsäpolun varrelta. Tontteja ei kiitos!



Linnaistenmetsän mustikkapeittoa.



Vantaa



Linnaisten METSO-luokan metsää lahopuineen ja pötkelöineen.





Entisen sähkölinjan alla on polku ja haukkametsää sekä paljon luontoa, joka sopii vaativillekin lajeille. Polulla liikkuesssa voi kokea luonnon läheltä ja saada yllättäviä luontokokemuksia. Metsäauriit juoksentelevat vieressä, kanahaukka huutelee korkean kuusen latvassa, käpytikka nakuttelee haapaan koloa ja närhi räkäisee pyrähtäessään lentoon.



Palokärjen talviruokavarasto, muurahaiset pakkasilla tarpeen.



Vantaa



Tonttejako tähän ?



Linnaistenmetsä talvella.

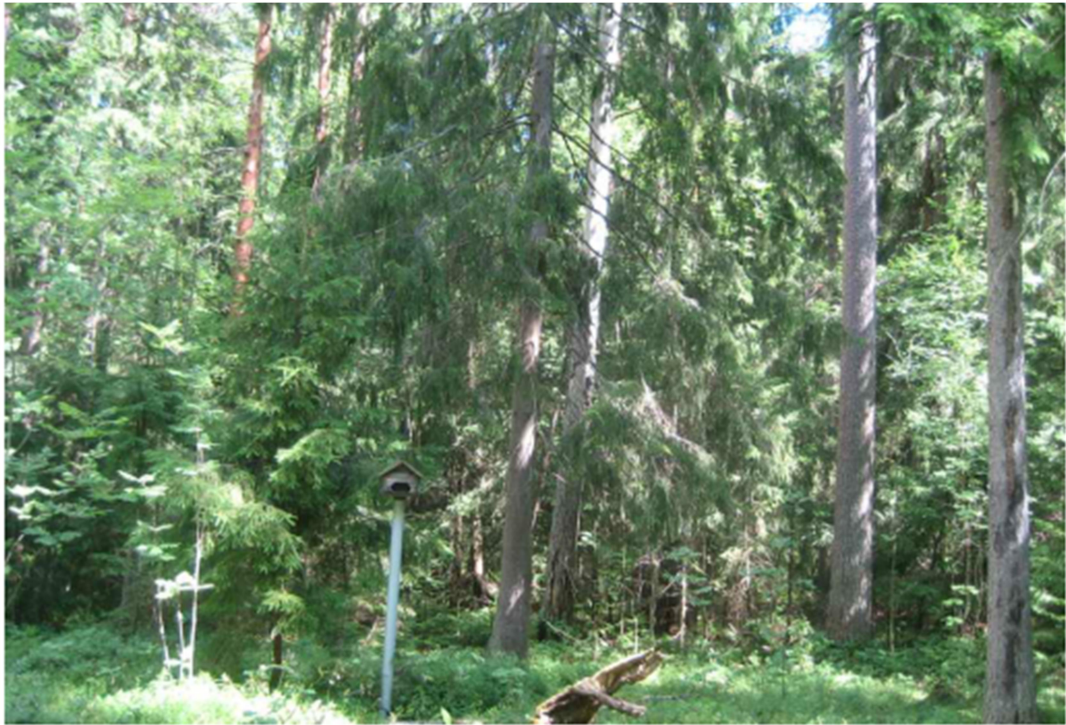




Linnaistenmetsä tarjoaa valtavasti talvielämyksiä. Muurahaiset alkavat korjailla kekojaan , mustarastas, Linnaisten nimikkolintu asuu ympäri vuoden Linnaississa ja metsä on niille tärkeä pesimä- ja ruokailupaikka.



Metsäkauriit kurkistelevat tukiaseman takaa onko kauraa tulossa?



Tukiaseman vierestä alkaa METSO-kriteerit täyttävä metsä.



Linnaistenmetsää vahtivat metsänhaltijat, hyvin ei käy niille jotka metsään kajoavat ;)

Vastine:

Kaavatyön yhteydessä on kuultu asukkaita ja kerätty tietoa alueesta asukkaiden kanssa keskustellen. Kaavatyöhön liittyen on järjestetty asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016. Lisäksi 4.5.2016 kaavoittaja oli muutaman asukkaan kanssa maastossa sekä tavannut alueen asukkaita suunnitelmien ääressä.

Kaavatyötä on tehty tiiviisti kaupungin eri asiantuntijoiden ja asukkaiden kanssa. Asukastilaisuuksissa näytetyt suunnitelmat ja välitetty tieto on perustunut sen hetkiseen parhaimpaan tietoon asiasta. Selvityksiä ja asioita on myös tarkistettu osallisilta saadun palautteen myötä. Asukkaiden mielipiteitä, joita on myös tuotu esille muistutuksissa, ja jotka ovat olleet myös keskenään eriäviä, on tutkittu ja painotettu suunnittelutyössä. Kaavaehdotus on laadittu asetettujen tavoitteiden, lähtökohtien, selvitysten, vaikutusten arviointien ja mielipiteiden pohjalta.

Luontoselvitysten yhteydessä tehtyjä raportteja ei ole aina julkaistu tai selvityksestä ei alun perin ole tehtykään julkaisua. Valmistuneiden luontoselvitysten tiedot, olivat ne sitten julkaissamattomassa raportissa tai Excel-taulukossa ovat olleet kaavatyön lähtökohtana ja lähetetty pyydettäessä kaikille kysyjille.

Kaavaselvityksessä olevalla mielipiteiden tiivistelmällä on tarkoitus tuoda esille mielipiteissä esiin nousseet asiasisällöt keskeisine perusteluineen, ei kuvastaa mielipiteiden pituutta. Koska ratkaisu alueen maankäytöstä on tehty yleiskaavassa, mielipiteiden koonnissa on keskitytty asioihin, joita tutkitaan ja ratkaistaan asemakaavatyössä. Mielipiteiden tiivistelmästä käy ilmi, että Linnaistenmetsän rakentamista myös vastustetaan.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahopaviosammal- ja linnustaselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnustaselvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistettu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuutena, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologisena yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Rakentamisen aiheuttamaa reunavaikutusta pyritään pienentämään metsän valmennuksella ja antamalla kasvaa tiheä reunuspuustoa rakennettavan alueen ja säilyvän metsän väliin. Myös aitaamalla reunimmaisat tontit estetään pihojen laajentuminen metsään. Virkistysyhdydet metsään on osoitettu katualueilta, jolloin kulku metsään ohjautuu keskitetysti pää-

poluille. Tonttien aitaaminen ei vähennä virkistysyhteyksiä metsään, sillä yksityisten tonttien läpi ei voida osoittaa kulkureittejä. Kaavamääräyksillä on tuotu esille isojenpuiden säilyttäminen.

Asemakaava-alueen hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallia (2014). Alueen jokainen tontinomistaja hallitsee alueellaan syntyvät hulevedet. Tontin rakentaja laatii tontilleen hulevesisuunnitelman rakennuslupaa hakiessa. Hulevesisuunnitelmiin pyydetään lausunto Vantaan kuntatekniikan keskuksessa ennen luvan myöntämistä.

Kaupungin katualueen hulevesien hallinta perustuu avo-ojiin ja hulevesiviemäriin. Viemäröidyt hulevedet viivytetään alueen eteläpuolella avo-ojapainanteissa. Samalla katuvesien laatua voidaan parantaa ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön. Korpialueelle johdettavat hulevedet kompensoivat kaivetun matalahkon ojan kuivattavaa vaikutusta.

Asemakaavaehdotuksessa ei ole merkitty kaikkia polkuja, vain seudulliset ulkoilureitit ja yhteydet. Nämä reitit tehdään polkuja leveämpinä. Reittien linjaukset perustuvat maastokartoihin ja yhteystarpeisiin. Aisakellonpolun tarkempi linjaus tehdään jatkosuunnittelun yhteydessä ja siinä voidaan ottaa huomioon arvokkaat luontokohteet.

Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksoalahden pientaloalueeseen. Uusi alue laajentaa nykyistä Linnaisten omakotialuetta Vantaalla. Alueen rakentuminen kestää useita vuosia ja tontin luovutuksilla voidaan säädellä julkisiin palveluihin, kuten päivähoitoon ja kouluihin kohdistuvaa palvelun tarvetta. Lähipalvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä ja Lähderannassa Espoon puolella sekä aluekeskustasoiset palvelut Myyrmäessä. Linnaisten vieressä Espoon puolella Jupperintullissa on rakentamaton liikerakennusten korttelialue, johon voi rakentaa esimerkiksi päivittäistavaramyymälän. Hämevaaran päiväkodin kaavoitus alkaa syksyllä 2017 ja Linnaistissa on päiväkotitontti, jonka voi tarvittaessa ottaa käyttöön.

Joukkoliikenteen kulut rahoitetaan osittain asukkailta saatavina lipputuloina. Jotta joukkoliikenteen parantaminen olisi kannattavaa, pitäisi alueella olla enemmän joukkoliikenteen käyttäjiä.

Linnaistentiellä, Rajatorpantien ja Silatien välissä, suoritettiin liikennelaskenta 24.5.2016. Kadun keskivuorokausiliikennemäärä oli 950 ajon/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus oli 10 %. Pientaloalueen laajennuksen myötä alueen ajoneuvoliikennemäärä lisääntyy arviolta 500 ajon/vrk. Myös kevyenliikenteen määrä lisääntyy. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähi-alueille.

Linnaisten täydennysalueen korttelit 10013 ja 10030 sijoittuvat osin voimassa olevan yleiskaavan lentomelualueelle Lden 50-55 dB, joka ei rajoita asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

Tarkistukset: Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

Linnaisten metsän luontoarvot

- luontokatsaus -



**Vantaan kaupungin ympäristökeskus
26.5.2017**

Yleiskuvaus

Kaava-alue on tuoretta tai lehtomaista kangasta, sekä kangasmaan ja korpipainanteiden muodostamaa mosaiikkia. Kaava-alueen pohjoisosassa on laaja korpialue, joka jatkuu itään kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueen eteläosassa on korpi- ja kangaskorpikokonaisuus. Sen länsiosaan on kaivettu kuivatusoja asuinalueen eteläosan kiinteistöjen turvaksi. Oja jatkuu norona, jonka ympärillä on tuoretta ja kostea lehtoa. Noron varren lehtoalue jatkuu etelässä Äijänsuon (Gubbmossen) luonnonsuojelualueelle kaava-alueen ulkopuolella.

Täydennysrakentamiselle varattu alue on harvennushakattu noin 10 vuotta sitten. Metsässä on pienialaisia soistuneita painanteita ja lehtolaikkuja. Puusto on kehitysluokaltaan enimmäkseen varttunutta tai kypsää metsää. Pääpuulajina vaihtelevat alueittain kuusi, mänty ja hieskoivu. Täydennysrakentamisalueen pohjoispuolella olevan korpialueen ojitetun länsiosan puustoa on harvenneltu. Muualla kaava-alueella puusto on vanhaa ja jokseenkin luonnontilaisen kaltaista. Täydennysrakentamisalue sivuaa luonnontilaisen kaltaisen metsän alaa ja menee paikoin hieman sen puolelle täydennysrakentamisalueen itäreunassa.

Vantaan petolintutilanne on päivitetty vuonna 2015. Linnaisten metsän liito-oravatilanne kartoitettiin Länsi-Vantaan liito-oravaselvityksen yhteydessä vuonna 2016. Vuoden 2016 kesällä täydennysrakentamiseen varatulla alueella tehtiin jäkäläselvitys. Saman vuoden syksyllä Linnaisten metsässä selvitettiin kääpälaajistoa. Syksyn 2016 aikana tehtiin luontotyyppitarkastelut asemakaavan täydennysrakentamisalueella ja siihen välittömästi rajautuvilla metsäalueilla. Lisäksi vuoden 2017 keväällä Linnaisten metsän luontoinventointeja täydennettiin lahokaviosammalkartoituksella.



Arvokkaat luontokohteet

Asemakaavan laajennusrakentamisalueen välittömässä läheisyydessä on luontokohteita, jotka täyttävät Etelä Suomen metsien monimuotoisuusohjelman (Metso) parhaimman, eli 1-luokan kriteerit. Täydennysrakentamisalueen välittömässä läheisyydessä Metso 1 -luokkaan arvioituille alueille on tehty luo-aluearvaukset (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue).

Korpien suhteen Metso 1 -luokan kriteerit täyttyvät, kun alan puusto on yli 80-vuotiaasta eikä siinä näy merkkejä äskettäisistä hakkuista ja suon vesitalous on luonnontilainen tai vain vähäisesti muuttunut. Havupuuvaltaisilla lehtomaisilla kankailla yli 100-vuotias puusto ja runsas lahoppuuston määrä täyttävät Metso 1 -kriteerit.

Pohjoisemman luo-alueen rehevimmät kasvupaikat ovat lehtomaista kangasta, mutta enimmäkseen alue on tuoreen kankaan kuusivaltaisen metsän ja korpipainanteiden muodostamaa mosaiikkia. Puusto on vanhaa, yli 100-vuotista, ja luonnontilaisen kaltaista. Lahoppuuta, josta osa on järeää ja sammaloitunutta, on melko paljon. Korpialat ovat vesitaloudeltaan jokseenkin luonnontilaisia. Lahoppuulajiston vanhan metsän indikaattorilajeista alalta löytyvät punahäivekääpä (*Leptoporus mollis*), ruskokääpä (*Postia calvenda*) ja oravuoikka (*Asterodon ferruginosus*).

Eteläisemmän luo-alueen soistuvan lehtomaisen kankaan ja korpialojen muodostaman kokonaisuuden reunaan on kaivettu äskettäin matala oja, joka ei ole vielä ehtinyt vaikuttaa alan kasvillisuuteen. Kuusi-koivusekametsässä kasvaa mäntyjä ja muutamia tervaleppiä. Alan valtapuusto on yli 100-vuotiaasta ja luonnontilaisen kaltaista. Lahoppuuta on kohtalaisesti, ja kuusi- ja koivulahoppuun jatkumo on hyvä. Alan hyvään lahoppuulajistoon kuuluu pohjanrypykkä (*Phlebia centrifuga*), joka on vaateliias aarniometsien laji.



Suojeltavat luontotyytit

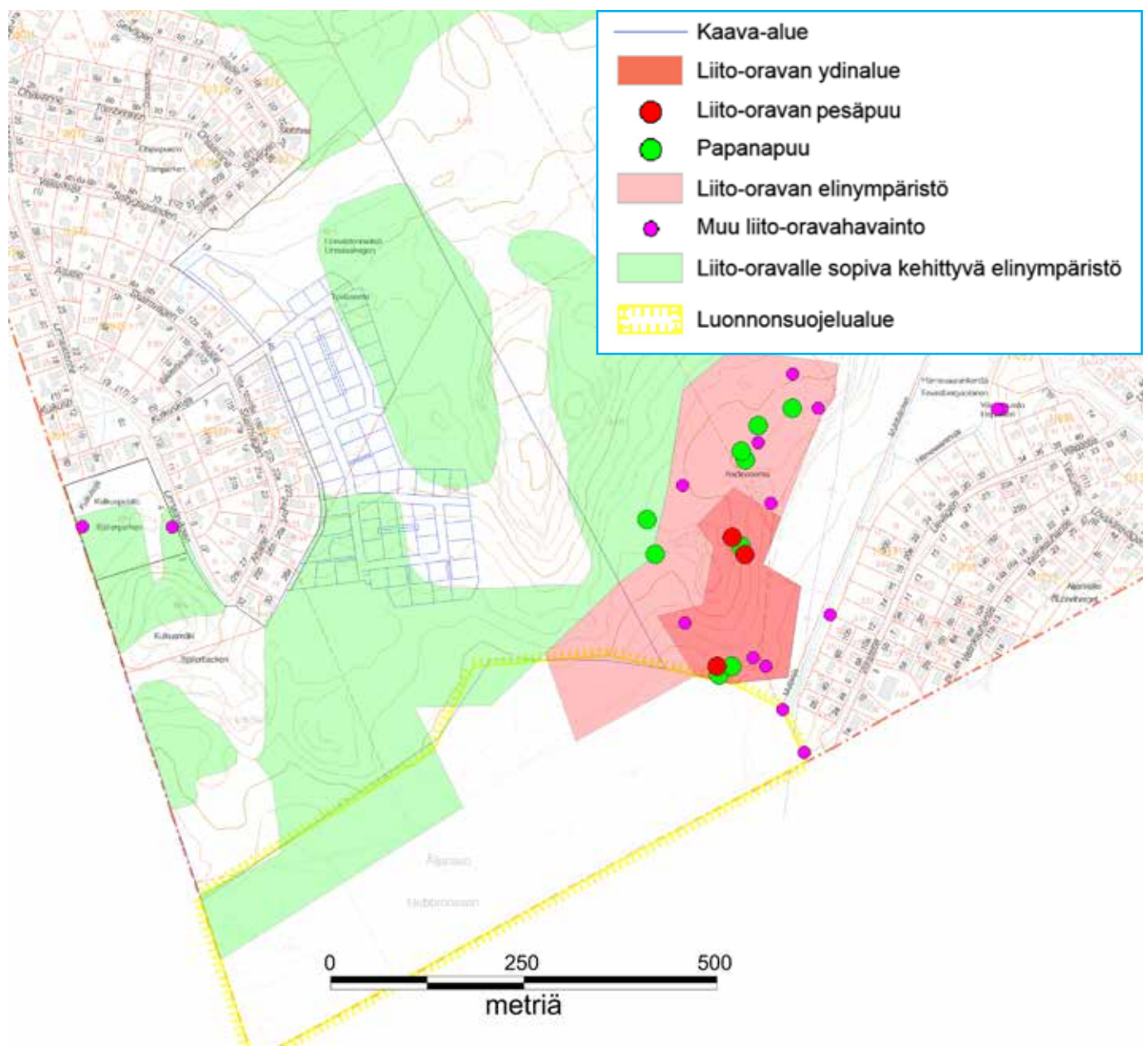
Asemakaavan laajennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelulaissa (lsl 1096/1996) lueteltuja suojeltuja luontotyytejä (lsl 29 §).

Erityisesti suojeltavat lajit

Liito-orava

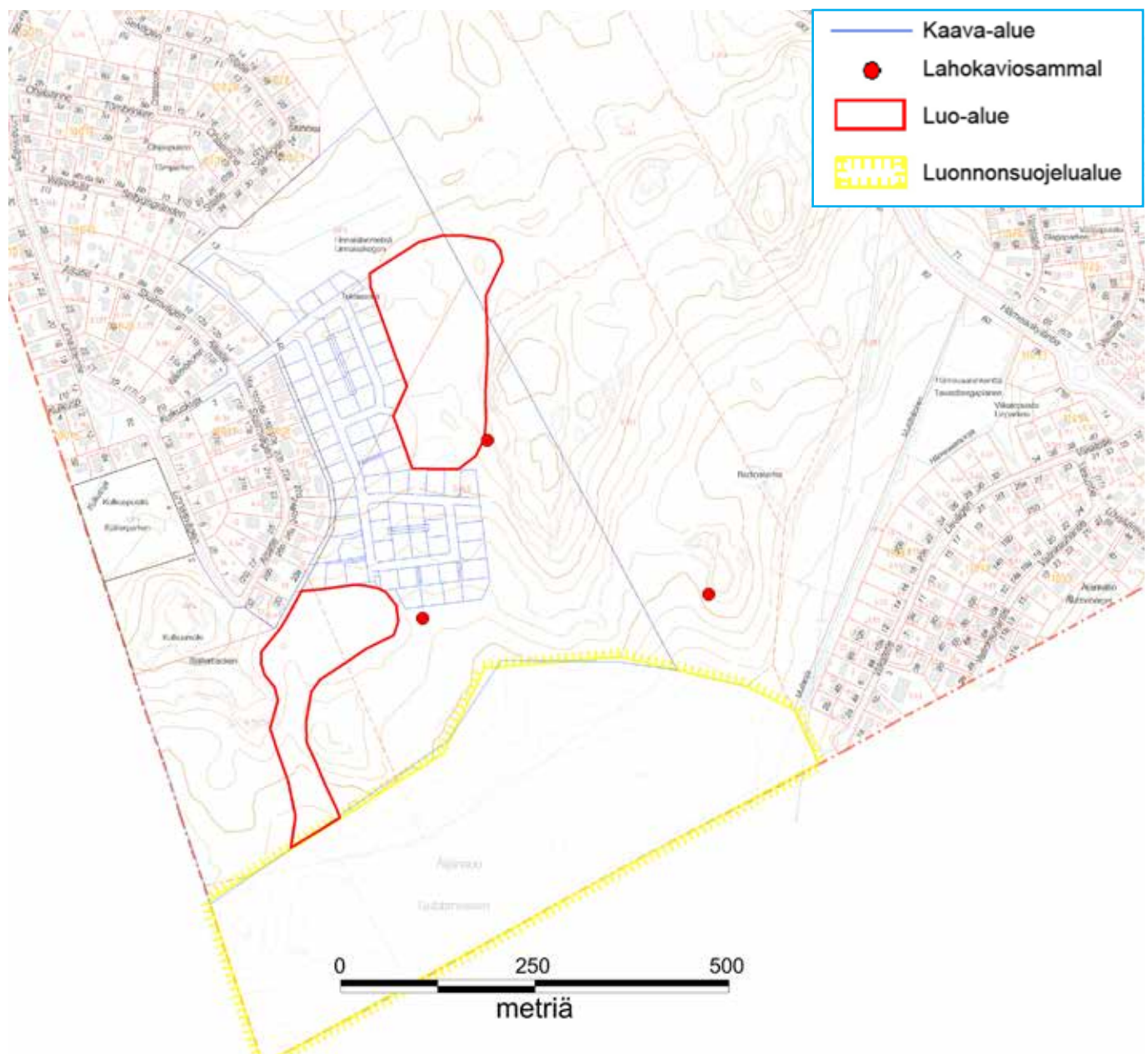
Liito-orava on Suomessa silmälläpidettävä (NT) ja EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelema laji. Linnaisten metsän liito-oravatilanne kartoitettiin vuonna 2016. Metsäalueen kaakkoisosasta löytyi asuttu reviiri. Sen ydinalue ja ydinalueen ympärille rajattu liito-oravan elinympäristö sijoittuu osin Äijänsuon luonnonsuojelualueen puolelle. Täydennysrakentamisen kaava-alueen länsiosassa tehtiin kaksi yksittäishavaintoa liito-oravasta, mutta koko kaava-alueella ei todettu olevan liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaava-alueella sen sijaan todettiin olevan liito-oravalle sopivaksi elinympäristöksi kehittyvää metsää. Siitä pieni osa sijoittuu kaava-alueen täydennysrakentamisalueelle. Alueen asukkaat ilmoittivat liito-oravahavainnoista vuoden 2017 keväällä kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Nämä yksittäishavainnot eivät ole täydennysrakentamiseen varatulla alueella.

Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen ei vaaranna liito-oravan liikkumisyhteyksiä tai uhkaa lajin säilymistä Linnaisten metsän alueella.



Lahokaviosammal

Lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*) on vuonna 2010 valmistuneen uhanalaisuusluokituksen mukaan Suomessa äärimmäisen uhanalainen (CR) ja EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelama laji. Vuoden 2017 selvityksessä Linnaisen metsästä löydettiin kolme lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Niistä yksi sijoittuu kaava-alueen läheisyyteen niin, että puuston kaadolla täydennysrakentamisalueella voi olla vaikutusta esiintymään. Äijänsuon (Gubbmossen) luonnonsuojelualue ei ollut selvityksessä mukana.



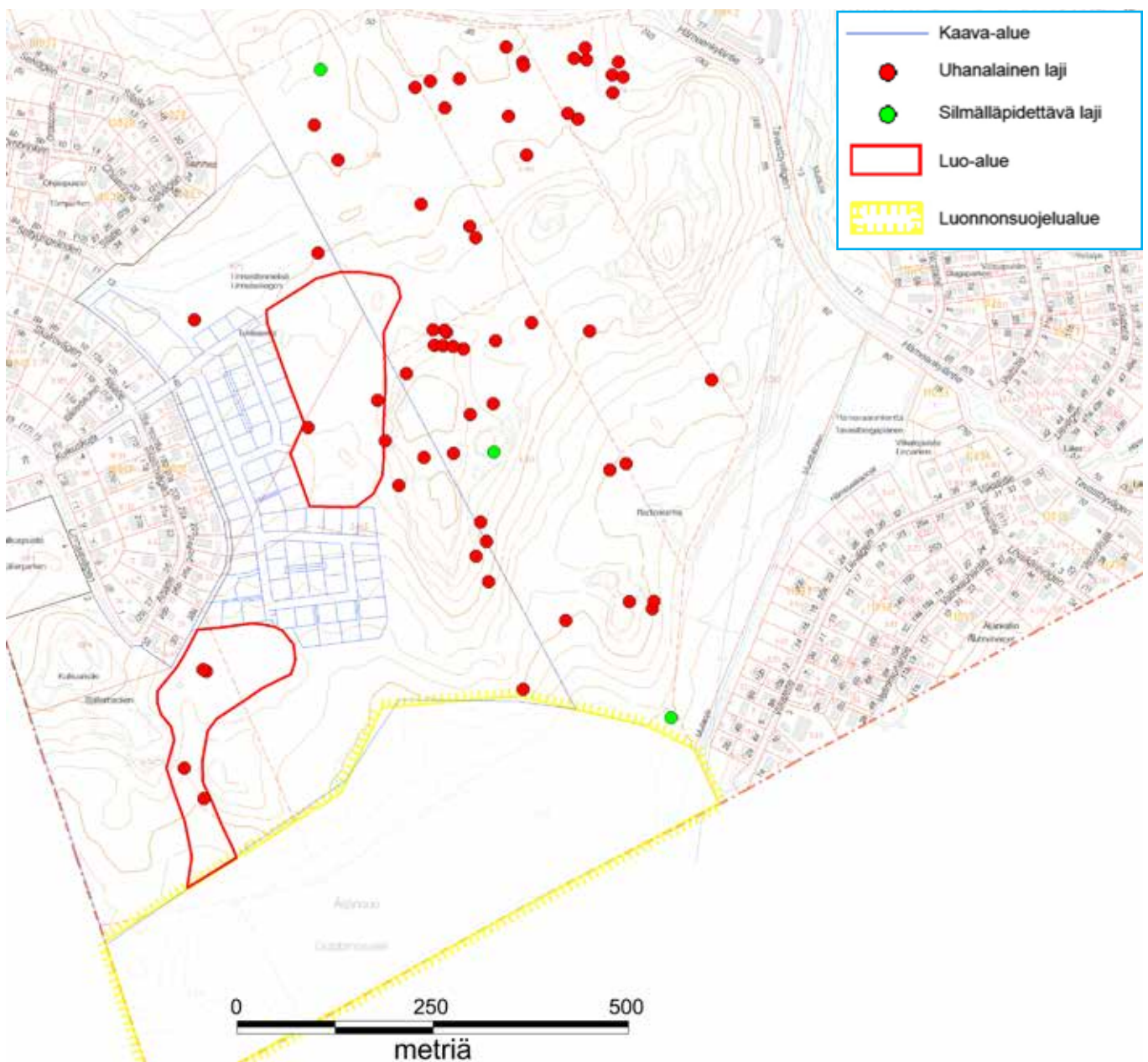
Muut uhanalaiset sammaleet

Lahokaviosammalkartoituksen yhteydessä tarkasteltiin pintapuolisesti myös muuta uhanalaista ja harvinaista sammallajistoa. Linnaisten metsästä kertyi yli 10 havaintoa alueellisesti uhanalaisesta (RT) rakko-sammalesta (*Nowellia curvifolia*). Yksi havainto sijoittuu lähelle täydennysrakentamisaluetta. Valtakunnallisesti rakkosammal on silmälläpidettävä laji. Sammalkartoitus muiden kuin lahokaviosammalen osalta ei ole kuitenkaan kattava.

Uhanalaiset käävät ja muut kääväkkäät

Linnaisten metsässä kokonaisuudessaan on arvokas kääpälajisto. Vuoden 2016 kartoituksessa löytyi peräti 75 kääpälajia ja viisi luontoarvoja ilmentävää orvakka- ja orakaslajia. Kaava-alueelta löytyi neljä alueellisesti uhanalaista lajia: lumokääpä (*Skeletocutis brevispora*), pohjanrypykkä ja rusokantokääpä (*Fomitopsis rosea*), jotka ovat valtakunnallisesti silmälläpidettäviä, sekä ruostekääpä (*Phellinus ferrugineofuscus*).

Alueellisesti uhanalaisten kääpien löytöpaikat sijoittuvat yhtä lumokääpä- ja yhtä ruostekääpähavaintoa kaukana täydennysrakentamisen alueesta. Ainoastaan kaava-alueen pohjoisosassa yksi lumokääpä- ja yksi ruostekääpähavainto on rakentamisalueen välittömässä läheisyydessä. Äijänsuon luonnonsuojelualue ei ollut selvityksessä mukana.

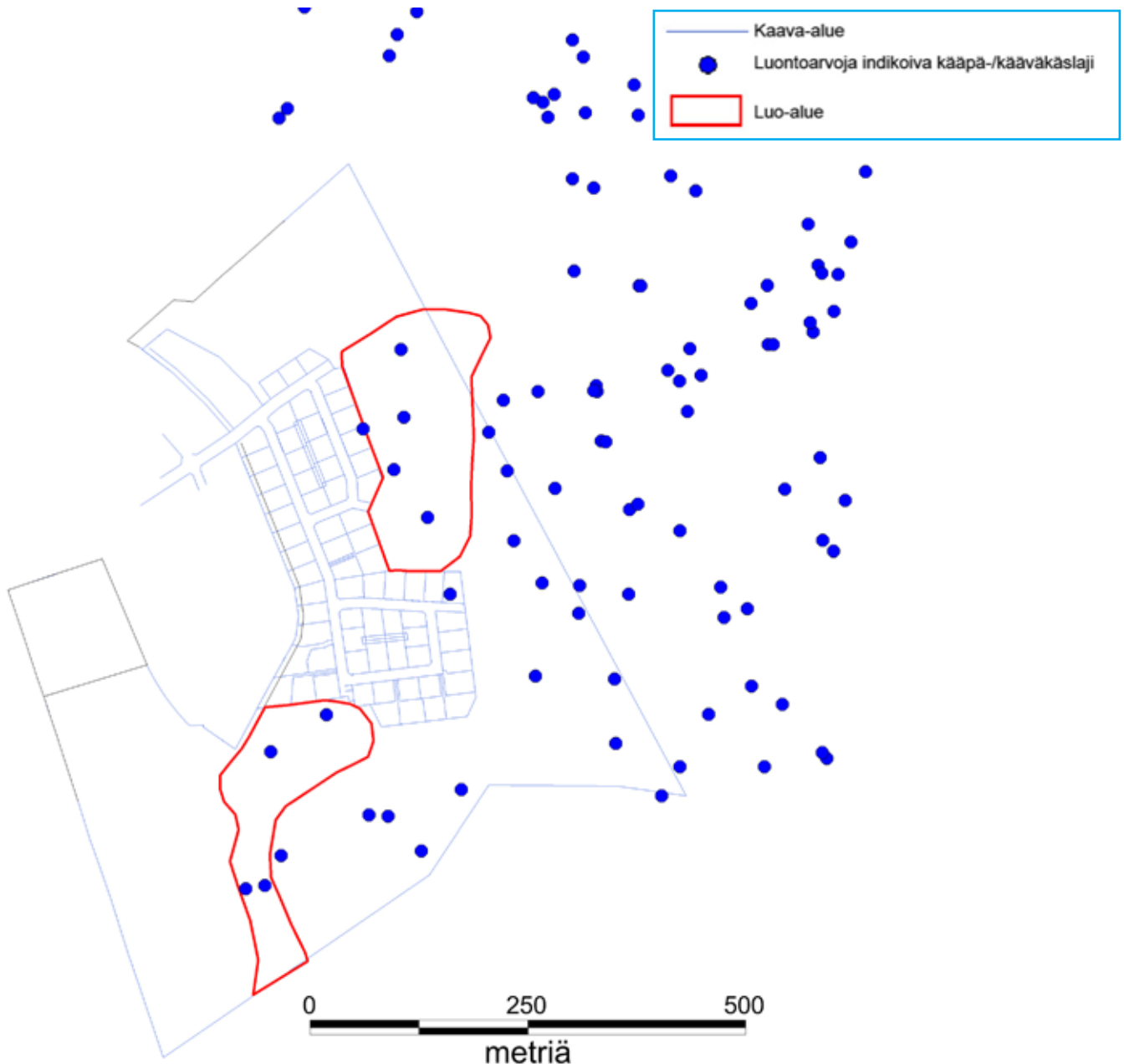


Muut luontoarvoja ilmentävät kääväkkäät

Syksyn 2016 ja kevään 2017 aikana Linnaisten metsässä havaitut luontoarvoja indikoivien kääpien ja muiden kääväkkäiden havaitut kasvupaikat kaava-alueelle sijoittuvat pääosin kaava-alueen metsäisinä säilyville aloille.

Jäkäläkartoitus

Vuoden 2016 jäkäläkartoituksessa Linnaisten täydennysrakentamiselle varatulla alueella ei löytynyt uhanalaisia tai muuten merkittävää jäkälälajistoa. Jäkälän suhteen mielenkiintoisin alue sijoittuu kaava-alueen eteläosaan täydennysrakentamisalueen eteläpuolella. Äijänsuon luonnonsuojelualue ei ollut selvityksessä mukana.



Petolinnut

Linnaisten metsässä todettiin vuoden 2014 petolintuselvityksessä asuttu on kanahaukan ja varpushaukan reviiri. Kanahaukoilla on kolme pesäpuuta, joista linnut voivat valita pesintää varten kunakin vuonna mieluisamman. Kaikki kanahaukkojen pesäpuut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella lähimmillään 200 metrin päässä täydennysrakentamisalueesta. Kanahaukat pesivät nykyisin taajametsissä lähellä asutusta, kunhan vain sopivia pesäpuita on tarjolla. Linnaisten täydennysrakentaminen ei uhkaa kanahaukkoja.

Varpushaukan pesäpuu sijoittuu kaava-alueen kaakkoisosaan ja on noin 50 metrin päässä täydennysrakentamisen alueesta. Varpushaukka ei ole ihmisarka, vaan pesii pienissäkin taajamametsiköissä, joissa on riittävän suojaisaa tiheää nuorta metsää pesäpaikaksi. Linnaisten täydennysrakentaminen ei vaaranna varpushaukan selviytymistä Linnaisten metsässä.

Hakkuiden vaikutukset ympäröiviin luontoalueisiin

Puuston kaatamisella täydennysrakentamisalueelta on vaikutuksia ympäröivään luontoalueeseen. Vaikutukset eivät rajoitu hakattavalle alueelle, vaan jatkuvat säilyvän metsän puolelle. Reunametsän pienilmasto kuivuu lisääntyneen auringonpaisteen ja tuulisuuden takia. Metsän pienilmastoa kuivattavan reunavaikutuksen merkitystä voidaan vähentää ajoittamalla ja suunnittelemalla täydennysrakentamisalueen hakkuut niin, että uuteen metsän reunaan ehtii kehittyä suojaava reunuspuusto ja -pensaikko ennen täydennysrakentamisalueen avohakkuuta.

Pienilmaston kuivumisella voi olla merkitystä kosteaa pienilmastoa vaativien lahopuussa elävien lajien yksilöiden menestymiseen. Varsinkin täydennysrakentamisalueen itäpuolelle jäävän korpimetsän reunaosan pienilmaston kuivuminen heikentää reunametsän luontoarvoja. Täydennysrakennusalueen rakentaminen ei aiheuta millekään metsän lajille välitöntä häviämistä. Kaava-alueen eteläosassa olevan lahopuurosummalen kasvupaikka on rakentamisalueen eteläpuolella, joten siellä puuston hakkuu ei vaikuta niin voimakkaasti reunametsän pienilmastoon, koska aurinko ei pääse paistamaan sinne täydellä voimallaan.

Luontokatsauksen lähdeaineistona olleet selvitykset

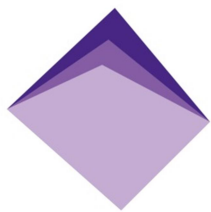
Manninen Olli 2017: Lahokaviosammalkartoituksen tulokset keväältä 2017. Excel-taulukko. Julkaisematon.

Savola Keijo 2017: Vantaan Linnaisten metsän kääpäselvitys 2016. Julkaisematon

Savola Keijo 2016: Muistio Vantaan kaupungille Linnaisten metsäalueen länsiosan luontoarvoista. Julkaisematon

Jääskeläinen Kimmo 2016: Jäkäläkartoitus Vantaalla 2016. Julkaisematon

Solonen Tapio 2015: Päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla vuosina 2001–2014. Julkaisematon



Vantaa
Myyrmäki

100400 LINNAISTEN OMAKOTI- ALUEEN LAAJENNUS

LINNAINEN



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

**Asemakaavan selostus, joka koskee 2.10.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 100400. Kaa-
voitus on tullut vireille 26.4.2016.**

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

korttelit 10025, 10026 sekä osa korttelia 10018, 10027 sekä katu- ja virkistysalueet kaupungin-
osassa 10, Linnainen

Asemakaavan muutos:

korttelit 10028-10030, osa korttelia 10013, 10018, 10027 sekä katu- ja virkistysalueet kaupungin-
osassa 10, Linnainen (kumoutuvan asemakaavan virkistysalueet)

Tonttijako:

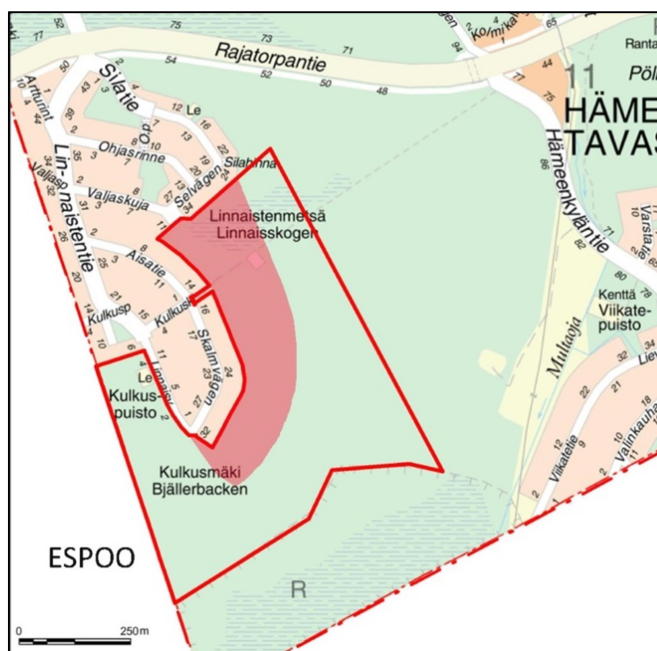
korttelit 10025-10030 ja osa korttelia 10013 ja 10018 kaupunginosassa 10, Linnainen.

Asemakaavalla mahdollistetaan Linnaisten omakotialueen laajentaminen voimassaolevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle Linnaistenmetsään nykyisen omakotialueen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia ja enintään 81 kaksikerroksista erillispientaloa tonttitehokkuudella $e=0,25$. Osa lähivirkistysalueesta merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 09- 839 26528.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Vantaan lounaisnurkassa Linnaisten omakotialueen itä- ja eteläpuolella Linnaistenmetsässä. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Silatien pientalokortteliin ja lännessä Aisatien pientalokortteliin sekä Espoon ja Vantaan väliseen rajaan. Etelässä suunnittelualue rajaa Äijänsuon luonnon-suojelualue ja idässä, Linnaistenmetsässä, kiinteistöt 92-405-3-345 ja 92-10-9903-2.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavatyö hyväksyttiin työohjelmaan 2016 ja sen numeroksi tuli 100400.
- Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 10.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 ja kaupunginhallitus 12.6.2017 hyväksyivät asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nähtäville (MRA 27§) ja pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 28.6.-31.8.2017 ja siitä saatiin 15 muistutusta, jonka yhden oli allekirjoittanut 396 henkilöä ja 3 lausuntoa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
2. Tiivistelmä.....	4
3. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	27
4.5 Nimistö	27
5. Asemakaavan toteutus	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet	28
7. Asemakaavan seurantalomake.....	29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	31
9. Muu suunnitelma-aineisto	36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros ja alueleikkaus, Vantaan kaupunki, 25.9.2017
- Tonttien koot ja rakennusoikeus, Vantaan kaupunki, 25.9.2017
- Kiinteistömuuntamon ja jätevesipumppaamon sijainti, 25.9.2017
- Liikenteen yleissuunnitelma, katupoikkileikkauksia, Vantaan kaupunki, 23.5.2017
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 19.9.2017
- Ulkoilureitistön tavoitesuunnitelma, Myyrmäki, Vantaan kaupunki, 2015

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Linnaisten metsän luontoarvot, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus, 26.5.2017

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan 70 erillispientalotontin luovuttaminen pientalorakentajille ja kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Kaikki korttelit ovat erillispientalojen korttelialueita (AO), joilla suurin sallittu kerroshkorkeus on II ja tonttitehokkuus $e=0,25$, mikä tarkoittaa $14\,630\text{ k-m}^2$. 69 tontin koot vaihtelevat $524\text{--}1144\text{ m}^2$ välillä ja niille sallitaan yksi asunto. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6466 m^2) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aurinkoenergian käyttöä edistetään asuintalojen kattolappeiden suuntauksella. Kaava-alue on luonnontilaista metsää telemastoa ja sille vievää huoltotietä ja Kulkuspuistoa lukuun ottamatta. Osa asemakaavaehdotuksen kortteli- ja katualueista on kaavoitettu voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, osa on kaavoittamaton aluetta. Kulkuspuiston asemakaava ajantasaistetaan. Asemakaava perustuu Vantaan yleiskaava 2007 ratkaisuun, jossa alue on merkitty A3- täydennysalueeksi. Asemakaavatyössä on tarkistettu voimassaolevan yleiskaavan aluerajausta luontoselvitysten ja Vantaan ympäristökeskuksen asiantuntijan arvion perusteella. Lähivirkistysalueella olevat arvokkaat metsäalueet merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi (luo) alueiksi.



Etualalla Linnaisten uusi täydennysalue, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Linnaisten omakotialue sijaitsee Vantaan lounaisnurkassa Espoon rajan ja Linnastenmetsän välissä. Alueen pohjoispuolella oleva Rajatorpantie liittyy alueen Pähkinärinteeseen ja Espoon puolella

Pitkäjärventie Laaksolahteen ja Lähderantaan. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä seudulliseen viheryhteyteen rajautuva, rauhallinen omakotialue.



Ilmakuvaan (2016) on merkitty punaisella asemakaava-alueen raja, Vantaan kaupunki.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja -kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu metsäalueelle, loivasti etelään laskevaan maastoon, josta kaava-alueen länsipuolella oleva, selvästi maastosta nouseva pohjois-eteläsuuntainen kallio erottuu. Laajennusalueen sisäpuolella on myös osittain maanpinnan yläpuolelle nousevia pienialaisia kallioita.

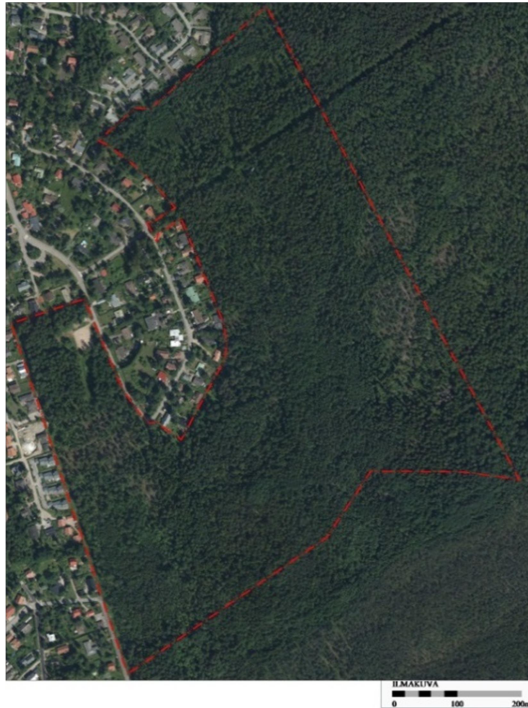
Suuren kallion itäpuolella on yleiskaavassa pohjois-eteläsuuntainen seudullinen ulkoilureitti ja Linnaisten eteläpuolella itä-länsisuuntainen paikallinen reitti yhteys tälle. Linnaisten pientaloalue on rakennettu 1950-60 lukujen vaihteessa Linnaisten kartanon metsään. Alue on telemastoa ja sinne vievää huoltotietä lukuun ottamatta alkuperäistä metsämaisemaa, jota on paikoin harvennettu.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet virtaavat metsäalueella pintavaluntana Linnaistenmetsän ja Äijänsuon suoalueelle, josta ne purkautuvat Kulkusojan ja Multaojan kautta Espoon Monikonpuron pienvesistöön ja edelleen Suomenlahteen. Alue on yksittäisiä kohtia lukuun ottamatta rakentamatonta. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Asuinrakentamiseen kaavoitettu alue sijaitsee pääasiassa kallioisella moreenialueella. Alueen pohjoisosassa on pintamaalajikartan mukaan turve/savi (Tv/Sa) alue, johon kertyy ajoittain pintavettä. Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +40 (N2000). Rakennettavan alueen etelä- ja koillisosissa on pintamaalajikartan mukaan savi (Sa), siltti (Si), siltti/savi (Si/Sa) ja siltti/moreeni (Si/Mr) alueita. Rakennusten perustaminen alueella määräytyy rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Linnaississa asui vuoden 2016 alussa 790 henkilöä, mikä on noin 1,5 % Myyrmäen suuralueen väkiluvusta. Alueen väkiluku on ollut korkeimmillaan 910 henkilöä vuonna 2008. Linnaisten kaupunginosan väestöä kuvaa: korkea koulutusaste, hyvä toimeentulo ja perheellisyys. Väestössä on suhteellisen paljon koulu- ja työikäisiä¹. Alueen väestön vaihtuvuus on pientä ja se vaikuttaa yhteisöllisyyteen ja alueelle juurtumiseen.

Asuminen

Linnaississa lähes koko asuntokanta on omistusasuntoja pientaloissa. Asuntokunnan keskikoko on 2,8 henkilöä. 1970-luvun jälkeen alueelle on rakennettu vuosittain muutamia asuntoja, pois lukien 1991-1992, jolloin Etelä-Linnaisten asuinalue laajeni (n. 30 taloa) ja 2004-2005, milloin Pohjois-Linnaisten Ainontien alue rakentui (n. 20 taloa). Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueella on työpaikkoja 22330, joista 60 kappaletta on Linnaisten kaupunginosas-
sa. Alueen palvelut keskittyvät myös viereisiin kaupunginosiin: Pähkinärinteeseen (kaupalliset lä-
hipalvelut, koulut, päiväkotit) ja Myyrmäen aluekeskukseen (terveydenhoito), Petikko-Varisto (eri-
koiskauppa) ja Espoon puolella Lähderanta (kaupallisia lähipalveluja). Espoon puolelle Linnaisten
asuinalueen viereen on kaavoitettu tontti liiketilalle, mutta se on rakentamatta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Vantaan kaakkoisnurkassa rajautuen nykyiseen Etelä-Linnaisten pientaloalueeseen. Kaupunkirakenteellisesti nykyinen asuinalue liittyy Espoon puolella olevaan Laaksolahden pientaloalueeseen. Vantaan kaupunkirakenteesta sen erottaa leveä Linnaistenmetsä, joka on seudullinen viheryhteys sekä Rajatorpantie ja sen varren viheralueet. Rajatorpantien lisäksi alue liittyy ympäröiviin alueisiin polkuverkostolla.

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



Alueelle tyypillistä ovat puutarhamaiset, pensasaidoin rajatut tontit.

Kaupunkikuva

Etelä-Linnaisten kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus. Alue on rakentunut 1900-luvun puolivälistä lähtien ja täydentynyt vuosien kuluessa omakotitaloilla, kun suuria tontteja on lohkottu. Silatien 1990-luvun alussa rakentuneet vaaleat tiilitalot muodostavat yhtenäisen, erottuvan alueen. Aluetta rajaava Linnaistenmetsä muodostaa majesteettisen aluetta rajaavan visuaalisen rajan.

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Linnaistenmetsä ja etelässä Espoon viheralueet ja Leppävaaran urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuutteen. Linnaistenmetsä mahdollistaa luonnossa retkeilyn ja marjastuksen. Metsässä on tiheä polkuverkosto, mutta valaistuja virkistysreittejä lähialueella ei ole.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Rajatorpantien eteläpuolelle Espoon rajan tuntumaan. Liikenne alueelle kulkee Rajatorpantien, Linnaistentien ja Kulkuskujan kautta. Rajatorpantie on Espoon ja Vantaan välillä kulkeva vilkasliikenteinen pääväylä. Kadun keskiarokivuvuorokausiliikenne vuonna 2015 oli 8830 ajon/vrk.

Linnaistentie on alueen paikallinen kokoojaku. Keskivuorokausiliikennemäärä Linnaistentiellä Rajatorpantien ja Silatien välissä oli 950 ajon/vrk 24.5.2016 suoritetun liikennelaskennan mukaan. Kulkuskuja on rakentamaton tonttikatu, jonka nimi tulee muuttumaan Aisakellontieksi.

Alueella kulkee yksi bussilinja, joka ajaa Linnaistentietä pitkin. Tällä pääsee Myyrmäkeen, Martinlaaksoon ja Askistoon. Linjan vuoroväli on noin 40 minuuttia. Espoon puolella Linnaisten lähellä kulkee bussilinjat Leppävaaran kautta Helsinkiin ja Kauniaisten kautta Otaniemeen.

Rajatorpantien eteläpuolella ja Linnaistentiellä välillä Rajatorpantie – Kulkuskuja (tuleva Aisakellontie) on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen länsipuolelle on rakennettu nykyinen Linnaisten vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Linnaistentien jakelujohdosta ja Rajatorpantien runkojohdosta, jotka ovat yhteydessä Espoon Jupperin vesijohtoverkostoon. Alueen vesijohtoverkoston painetta ylläpidetään Vantaan ja Espoon kaupungin rajalla sijaitsevalla paineenkorotusasemalla.

Jätevesiviemärointi

Alueen länsipuolelle on rakennettu nykyinen Linnaisten asuinalueen jätevesiviemäröinti. Jätevedet johdetaan Espoon Jupperinmetsän jätevedenpumppaamolle, josta veden kulkeutuvat Espoon viemäriverkoston kautta jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevedet

Hulevesien hallinta Linnaisten asuinalueella perustuu hulevesiviemärointiin sekä kadunvarsien avo-ojiin ja tonttien viivyttaisiin painanteisiin.

Kaukolämpö

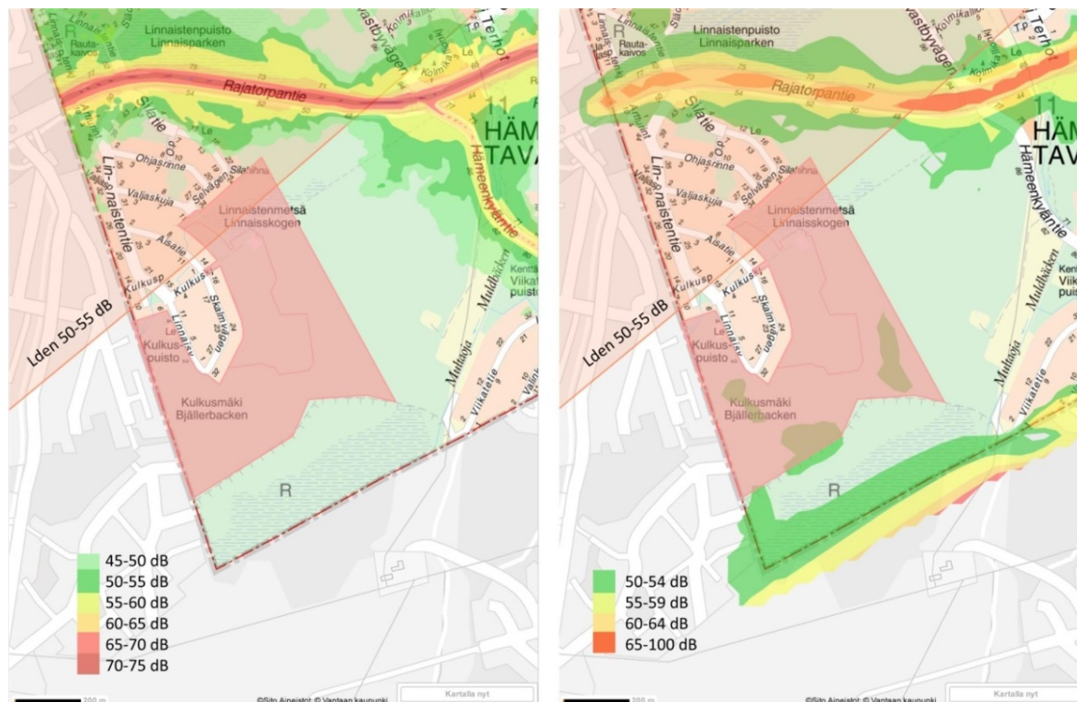
Kaukolämpöverkko ei ulottu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kulkuskujan (Aisakellontien) päässä. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole liikennemelua eikä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen pohjoisosassa lentomelutaso L_{den} 50-55 dB ei rajoita asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.



Tiemelu 2011 ja vuoden 2030 meluennusteessa (Rambol Oy). Ennusteessa on huomioitu Kehä II:n vaikutus, mutta tien rakentamisesta ei ole tehty päätöstä. Lentomelualue Lden 50-55 dB ulottuu kaava-alueen pohjoisosaan. Kaava-alue ja korttelialueiden raja sen sisällä on punaisella.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

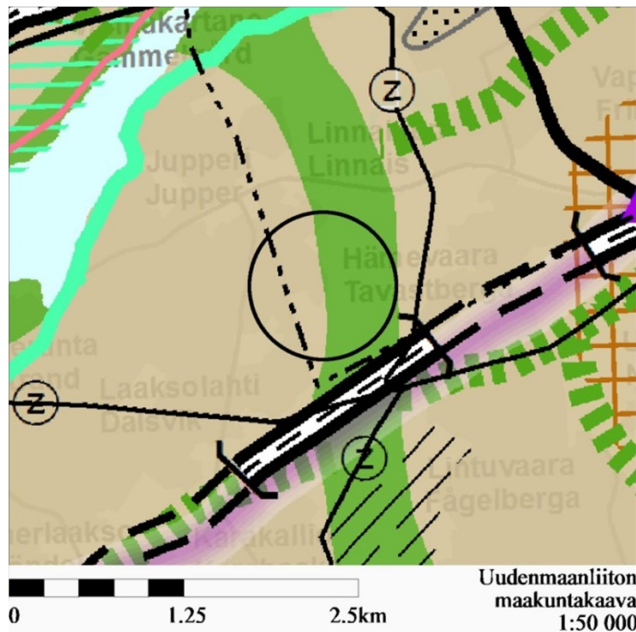
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (valtioneuvosto 1.3.2009) erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntaraken-

teesta. 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. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

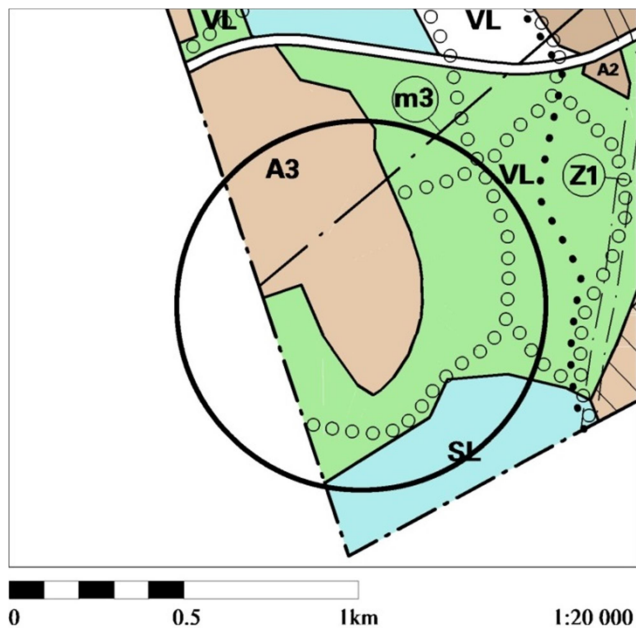
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajama-toimintojen aluetta sekä virkistysaluetta. Alueen eteläpuolella, Helsingissä on Kehä II:n liikenneväylän varaus.

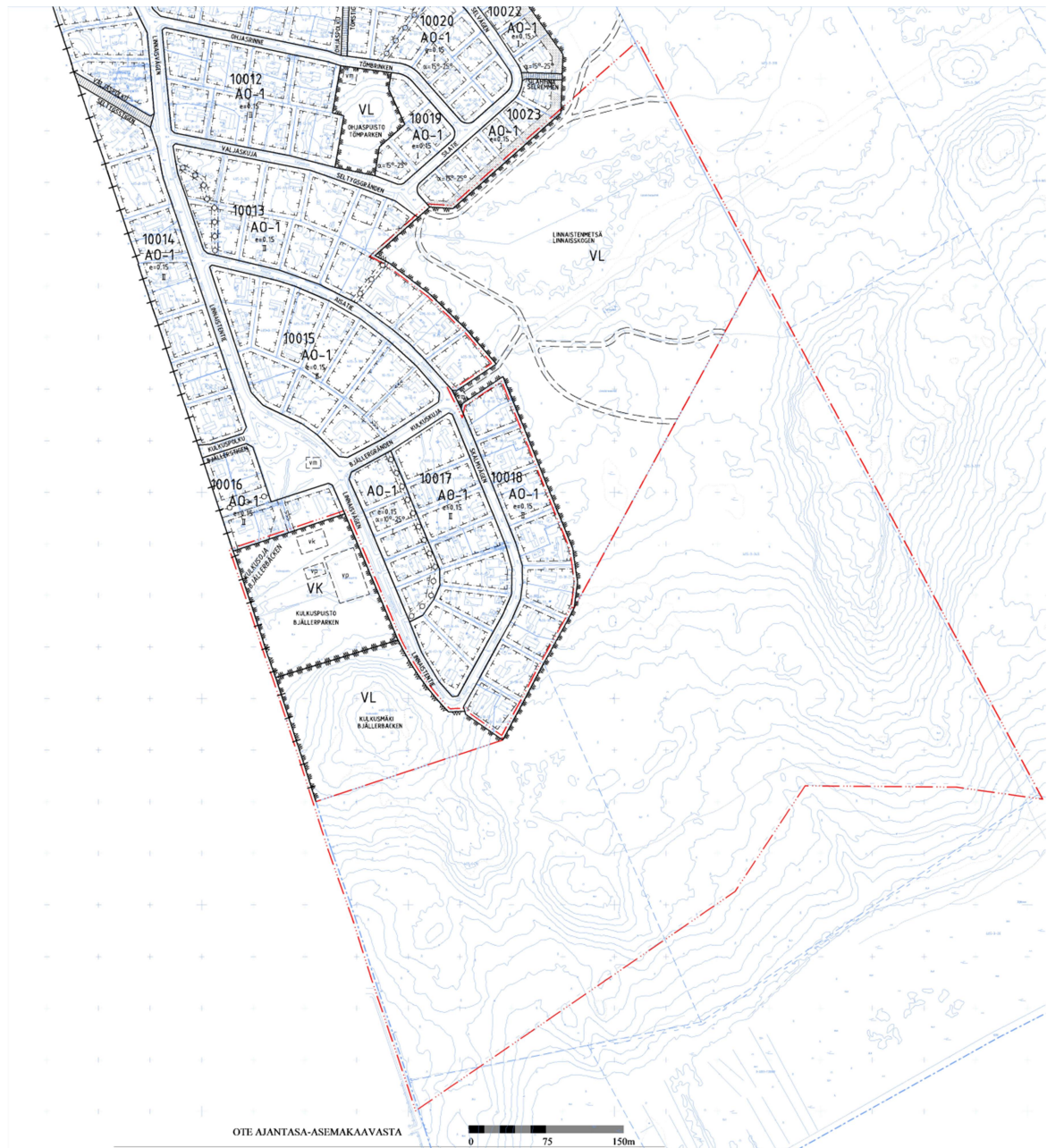
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alue rajautuu etelässä luonnonsuojelualueeseen (SL). Alueen pohjoisosa on lentomeluvyöhykettä Lden 50-55 dB. Kaava-alueella on ohjeellisia ulkoilureittejä.

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

Asemakaava

Osalla suunnittelualuetta on voimassa asemakaava nro 100100 (YM 28.9.1987). Siinä Linnaistenmetsää ja Kulkusmäki on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kulkuspuisto on osoitettu leikkikentäksi (VK).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö hyväksyttiin työohjelmaan 2016 ja sen numeroksi tuli 100400. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016.

- Mielenpitoet pyydettiin 10.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 25 kappaletta.

- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 ja kaupunginhallitus 12.6.2017 hyväksyivät asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nähtäville (MRA 27§) ja pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 28.6.-31.8.2017 ja siitä saatiin 15 muistutusta, jonka yhden oli allekirjoittanut 396 henkilöä ja 3 lausuntoa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (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.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä kirjallisena 25 kappaletta.

Vantaan energia: tarvitaan puistomuuntamopaikka, joka tulisi merkitä ohjeellisena varauksena asemakaavaan.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos : Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee tarvittaessa huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

- *Asemakaavan yhteydessä on tarkistettu myös Linnaisten nykyisen alueen nimistöä. Rakentamishojeilla tarkennetaan rakennusten sijoittamista tontilla ja miten ne vaikuttavat rakenneratkaisuihin paloturvallisuuden näkökulmasta.*

Vantaan kaupungin museo (Museovirasto): Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry: Linnaistenmetsän virkistyskäyttö on kasvanut merkittävästi ja kaavailtu uusi asutus lisää paineita ja maastopohjan lisääntyvää kulumista jäljelle jätettävälle metsäalueelle. Lisäksi asukkailla on tapana levittäytyä tonttinsa ulkopuolelle, jos rajan takana on kaupungin omistamaa virkistysaluetta. Linnaisissa on viimeinen laaja, hyvin luonnontilansa säilyttänyt metsäalue Länsi-Vantaalla KehäIII:n eteläpuolella. SLL Vantaa esittää, että aluetta vähintään kevennetään itä-kaakkoisreunasta poistamalla ainakin ulompi pitkittäiskatu ja tontteja siirretään kaavoitusalueen länsireunaan Kulkuspuistoon ja kallioalueelle, koska se ei ole osa viherreittiä. Näin vaihdettaisiin vain A3:n ja VL:n sijainteja. Täydennysrakentaminen on siis koskenut viime vuosina nimenomaan Etelä-Linnaisia. Pohjois-Linnaisissa on monia paikkoja, joihin mahtuu vastaavaa täydennysrakentamista. On hyvä, että tonttialoja on nykykaavoituksessa pienennetty.

- *Kaavatyössä on selvitetty luontoarvoja ja sen perusteella Yleiskaava 2007 aluerajausta on tarkistettu ja arvokkaita metsä alueita säilytetty.*

Linnaisten omakotiyhdistys ry: Linnaisten asukkaiden ja omakotiyhdistyksen hallituksen mielestä lähimetsän menetys on iso asia. Sillä on iso merkitys alueen identiteetille. Linnainen on ollut arvostettu, puutarhamainen ja väljästi rakennettu asuinalue ja uusi alue näyttäisi edustavan tämän vastakohtaa, jossa ei säily olemassa olevaa isoa puustoa. Uusi alue lisää liikennettä, myös raskasta liikennettä, nykyisellä alueella. Näkökulmia suunnitteluun:

- Alue tulisi kunnallistekniikan osalta rakentaa kerralla valmiiksi, jota rakentamisen haitta nykyisille asukkailla olisi mahdollisimman lyhyt. Haitat liittyvät erityisesti lasten turvallisuuteen (kapeat tiet ja lisääntyvä raskas liikenne) ja meluun (mahd. räjäytykset ym.).
- Alue tulisi jakaa pienempiin osa-alueisiin pienillä puistosaarekkeilla (vrt. Valjaspuisto), joissa olemassaolevaa puustoa tulee säilyttää.
- Avohakkuuta tulee välttää ja myös tonttien kaavamääräyksissä pitäisi hyväkuntoisia puita velvoittaa säilyttämään.
- Nykyisten metsään rajoittuvien tonttien (Aisatie) viereen kaavoitettavien uusien tonttien reunaan tulisi jättää min. 8m levyinen istutettavaksi määrätty tontin osa, jossa myös puustoa tulee säilyttää. Nykyisillä vanhoilla tonteilla sijaitsevat rakenteet, istutukset on rakennettu siten, että metsän puolella ei olisi asutusta.
- Liikenne alueelle tulisi järjestää vähintään kahta reittiä jolloin se jakautuisi tasaisemmin eri puolille vanhaa aluetta. Parhaimmat kulkureitit alueelle ovat Valjaskujan päästä sekä Linnaintien alkupäästä. Kulkuskujan päästä (tukiasemalle johtava) voisi olla kolmas ajotie, kuitenkin mieluummin kevyen liikenteen väylä mm. bussin päätepysäkillä. Linnaintien alkupäähän tulee samassa yhteydessä rakentaa kevyenliikenteen reitti valmiiksi.
- Jalankulkuyhteydet lähimetsään nykyisille poluille tulee järjestää luontevasti useammasta kohden.
- Ehdotettu jalankulkuväylä vanhaa sähkölinjaa pitkin tukiasemalta Pähkinärinteeseen on kannatettava, kunhan se tehdään polkumaisena luontevasti mutkittelevana maastomuotoja seuraten. Ei viivasuorana viiltona metsään. Kosteikon kohdalla esim. lankkusiltana.
- Vanhan osan tehokkuusluvun nostamisen (0,15 -> 0,25) tulee perustua asukkaiden vapaaehtoisuuteen.
- *Alueen kunnallistekniikan rakentamisen vaiheistus ratkeaa myöhemmin. Kaava-alueelle ei ole suunniteltu pieniä puistoja kortteleiden lomaan tai nykyisen alueen väliin, vaan säilyttää Linnaistenmetsä mahdollisimman yhtenäisenä metsäalueena. Kaavatyön yhteydessä on kartoitettu kilpikaarnamäntyjä, tammia, avokallioita ja siirtolohkareita, joita edellytetään säilytettäväksi kaavamääräyksillä (yleinen) ja laadittavilla rakentamisohjeilla (kuva säilytettävistä yksilöistä). Uusilla tonteilla tulee olla 6 m levyinen puilla ja pensailla istutettava alue tontin sillä*

reunalla, mikä rajautuu nykyisiin tontteihin. Linnaistentien eteläpäästä suunnitellusta ajoyhteydestä luovuttiin luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän (luo) alueen takia. Ulkoilureittejä on merkitty ohjeellisena kaavaan.

Yksityisiltä asukkailta tulleet mielipiteet on koottu alle, mikäli asiaa ei ole mainittu edellä ja se liittyy suunnittelualueeseen.

- Rakentaminen arvometsään ja viheralueille on huonoa ja kestäväntä suunnittelua.
- Metsä ja luonnon arvo on noussut sitten yleiskaavan laatimisen. Täydennysrakentamisessa tulee säilyttää olemassa olevaa metsää ja hyödyntää jo asemakaavoittuja alueita.
- Asukkaiden hyvinvoinnille, alueen identiteetille ja luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä ovat vanhat puut (hongat), purot ja ojat, mustikkamaat, siirtolohkareet, kalliot ja metsän polut.
- Vastustan Linnaisten metsän rakentamista. Me haluamme tukea luonnon monimuotoisuutta, seurata luontoa ja nauttia luontoelämyksistä lähellä kotiamme!
- Kannatamme pääpiirteissään uuden alueen suunnittelua ja nykyisen alueen täydennysrakentamista.
- Nykyistä aluetta ei tule tiivistää, vaan ylläpitää puutarhamainen, vihreä luonne.
- Nykyisellä alueella tulisi sallia myös tonttitehokkuus $e=0,25$.
- Haluaisimme myös, että kaupunki tekisi kaikkensa jäljelle jäävän Linnaisten metsän suojelun eteen. Kilpikaarnamännyn ja tammet tulee säilyttää.
- Uusien ja nykyisten tonttien väliin tulee jättää riittävä suojavyöhyke, sillä rakennusluvan yhteydessä metsään rajautuvien tonttien rakentajille ehdotettiin talon sijoittamista 2 m tontin rajasta, koska metsän ajateltiin säilyvän.
- Ehdotamme ajoyhteyttä uudelle alueelle Valjaskujan kautta.
- Ei ajoyhteyttä valjaskujalta. Valjaskujan päässä olevaa parkkipaikkaa käyttävät ympäröivän seudun ulkoilijat ja vierailijat, joten parkkipaikkaa tulee laajentaa ja valjaskuja peruskorjata. Valjaskujan päästä uudelle alueelle tulee olla kävely-yhteys.
- Ajoyhteys uudelle alueelle Kulkuskujan ja Linnaistentien päästä.
- Ei liikennettä Kulkuskujalle: Kulkuskuja on savipatjan päällä, mikä aiheuttaa tärinää ja tie painuu. Mikäli kuitenkin päädytään käyttämään sitä toisena liikenneyhteytenä suunnitteilla olevalle asuinalueelle, tulee ko. kujan perusteellinen kunnostus suorittaa ennen asuinalueen rakentamisen aloittamista. Nykykunnossa Kulkuskuja ei kestä lisääntyvää liikennettä saati sitten rakentamisaikaisen raskaan liikenteen kuormitusta.
- Koska liikenne erityisesti Linnaistentiellä tulee lisääntymään, katu tulisi muuttaa etuajo-oikeutetuksi pääväyläksi ja kääntökolmion asettamista kaikille sille risteäville kaduille. Linnaistentien ja koko alueen nopeusrajoitus tulisi alentaa 30 km/h.
- Edellyttääkö uuden alueen aiheuttama liikenteen kasvu Pähkinärinteeseen suunnasta Rajatorpan tieltä Linnaistentielle kääntyvän liikenteen ryhmityskaistan pidentämistä? Myös liikennevalojen ajoitusta tulee seurata ja muuttaa tarpeen mukaan.
- Kevyen liikenteen yhteydet Espooseen tulee toteuttaa Linnaisten eteläosasta, Valjaspolulta ja bussin kääntöpaikalta.
- Kevyen liikenteen yhteys Hämeenvaaraan ja Linnaistentien päästä valaistuun ulkoilureittiin Espoon Leppävaaran urheilupuistoon ja esim. yhdyslatu Linnaistentien alkupäästä Leppävaara - Oittaa väliselle ladulle. Reittien tulisi olla valaistuja.
- Työtilamahdollisuus uusille tonteille, esim. pienleipomo.
- Nykyisen bussilinja 335:n jatkaminen lähemmäksi uutta aluetta.
- Aisatie 28 ja 30 tontteihin rajautuva kosteikko on joissain suunnitelmissa ollut tarkoitus säilyttää.
- Aisatie 26,28 ja 30 tonttien salaoja sekä hulevedet on johdettu kosteikon läpi menevään avo-ojaan, mikä tulee ottaa huomioon uuden alueen rakentamisessa.
- Viemäriiliitäntämahdollisuus Aisatie 26, 28 ja 30 (*alakerta*) varattava mikäli uudisalue tulee. Meillä on pumppaamo, mutta tästä halutaan luopua ja kytkeä yläkerta ja kellaritilat viemärointiin.

- Luontevaa, että alueen pohjoispäässä oleva suoalue säilytetään rakentamattomana.
 - Suoalueen ympäristössä voitaisiin tehdä metsänhoidollisia hakkuita kaatamalla joitain tontteja varjostavia suuria kuusia.
 - Uuden omakotialueen rakentamisen myötä hulevesien määrä tulee kasvamaan Kulkuskujan varren ojaassa ja siitä eteenpäin. Kulkuskujan ja Linnaistentien risteyksen ali menevässä putkessa on jo nyt ollut padotusongelmaa. Talvella ja keväällä on vesi sen takia ajoittain noussut talomme salaojassa riskikorkeuteen, perustuksen alapinnan yläpuolelle.
 - Aisatien korttelin läpi virtaava puro tulee säilyä, hulevesien virtaussuuntaan ei muutoksia!
 - Uusi alue tulee rasittamaan myös alueen vesijohtoverkostoa. Vesijohtoverkosto tulisi mitoittaa niin, että varmistetaan koko alueelle riittävä kapasiteetti myös kulutushuippujen aikana.
 - Uuden alueen kaavoituksen yhteydessä tulisi teleoperaattoreilta edellyttää siitä, että koko alueen tietoliikenneyhteydet saadaan nykyisiä tarpeita vastaavalle tasolle.
 - Uuden alueen myötä asukkaiden ikärakenne tulee muuttumaan ja se antaa hyvän mahdollisuuden kokeilla ja etsiä uusia yhteisöllisiä toimintamuotoja. Kaavassa tulisi varata tilat ”kylätalolle”. Leikkipuistoja tulee olla riittävästi. Nykyinen tulee kunnostaa.
 - Linnaisiin tulisi varata alue koirapuistolle.
- *Kaikkia esitettyjä mielipiteitä ei voida ratkaista kaavoituksessa ja ne on toimitettu eteenpäin niistä vastaaville tahoille. Mielipiteitä on käsitelty asukastilaisuudessa 25.10.2016. Täydennysalueen sijainti ja laajuus on ratkaistu Vantaan yleiskaavassa, joka on ollut lähtökohta asemakaavatyölle. Reittejä rajan yli Espooseen on edistetty tapaamisissa naapurikunnan virkamiesten kanssa. Kaavatyössä on tutkittu mm. korttelivaihtoehtoja, erilaisia tonttityyppejä, alueen liittymistä olemassa olevaan alueeseen, virkistysreittejä, hulevesien hallintaa ja vesijohtoverkoston kapasiteetin kasvattamista. Aisatien eteläosien kiinteistöjen liittyminen uuteen jätevesiviemäriin ei ole mahdollista paineistetun viemärin takia.*

Kaavatyöhön liittyen on järjestetty asukastilaisuudet 12.5.2016, 26.5.2016 (kaavakävely) ja 25.10.2016. Lisäksi 4.5.2016 kaavoittaja oli muutaman asukkaan kanssa maastossa ja tavannut asukkaita suunnitelmien äärellä.



Kaavakävely 26.5.2017 Linnaistenmetsässä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 5.6.2017 asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta sekä tonttijakoehdotusta. Lautakunnalle oli toimitettu Jussi Koposen asukasmielipide sekä Ulla Montinin / 140 allekirjoittajan mielipide Linnaistenmetsän puolesta.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 28.6.- 31.8.2017 (kaupunginhallitus 12.6.2017). Tänä aikana jätettiin 15 muistutusta, joista yhden oli allekirjoittanut 396 henkilöä. Muistutuksista vastineineen on erillinen asiakirja. Muistutuksissa korostuivat seuraavat seikat: uuden alueen liikenteestä aiheutuu haittaa nykyisille asukkaille ja se tulee jakautua useammalle kadulle; vesijohtoverkoston kokoa tulee kasvattaa ja nykyisiä katuja kunnostaa ennen uuden alueen rakentamista; esitetyt hulevesijärjestelyt ovat puutteellisia; paras virkistysmaasto tuhoutuu; uusi alue ulottuu liian pitkälle Linnaistenmetsään ja sillä on vaikutuksia arvokkaisiin metsäalueisiin; Linnaistenmetsään ei tule esittää rakentamista mm. luonto- ja virkistysarvojen takia; palvelut ovat puutteellisia.

Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl. Linnaisten omakotiyhdistys esittää lausunnossa muistutuksissa korostuneiden asioiden lisäksi uuden alueen kunnallistekniikan rakentamista kerralla valmiiksi sekä Aisakellonpolun rakentamista Pähkinärinteeseen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaava tarkoittaa onnistuneesti oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyä ratkaisua sekä esittää luo-merkinnän täydentämistä, mikä turvaisi suojeltavaksi luokiteltavan lahokaviosammaleen esiintymispaikkojen säilyminen luonnontilaisena. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) esittää, että etelässä olevan jätevesipumppaamon tilavarauksen tulee olla 15x15 m sekä alueen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetti asemakaava-alueella tulee varmistaa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Lausunnoista vastineineen on erillinen asiakirja.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan: jätevedenpumppaamon tilantarvetta on tarkistettu ja se on siirretty lähivirkistysalueelle, jolloin katualuetta on jatkettu pumppaamolle. Lisäksi on tehty teknisiä korjauksia kaavakarttaan – ja määräyksiin. Vesihuollon esisuunnitelmaa on tarkistettu sekä asemakaavan tuottamaa rakennusoikeutta, joka on 14630 k-m². Asemakaavaselostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Eheä yhdyskuntarakenne tarjoaa monipuoliset asumisen mahdollisuudet. Vantaa pystyy tehokkaan yhdyskuntarakenteen ja hyvien joukkoliikennemahdollisuuksien vuoksi tarjoamaan suhteellisesti kohtuuhintaisempaa asumista kuin muu pääkaupunkiseutu. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja joukkoliikenteen kehittäminen antavat mahdollisuuden palvelurakenteiden uudistumiseen. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville.

Eheässä yhdyskuntarakenteessa viherrakenteet ovat jatkuvia, yhteydet ekologisesti toimivia ja asukkaiden helposti saavutettavissa. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavaroja lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuo-
tanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

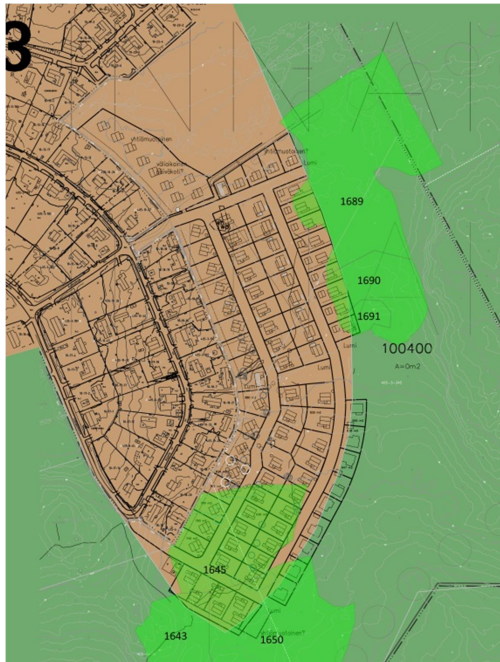
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön tavoitteet:

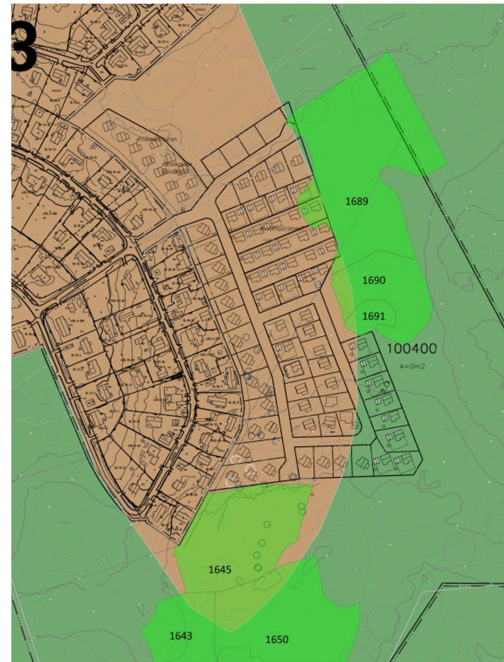
- Linnaisten omaleimaisuuden säilyminen (täydennysalueelle omakotitaloja, ei rivi- tai pienkerrostaloja)
- Uuden, ympäristöystävällisen pientaloalueen rakentuminen,
- Linnaistenmetsän luontoarvojen säilyminen, virkistysreittien kehittäminen, uusi metsän reuna
- Pientalo-tonttien houkuttelevuus
- Nykyisten asukkaiden osallistaminen
- Viherkertoimen käyttö, hulevesien luonnonmukainen hallinta, olemassa olevien puiden ja siirtolohkareiden säilyminen
- Negatiivisten vaikutusten minimointi olemassa olevalle alueelle, mm. mahdolliset nykyisten katujen parannukset ja nykyisen alueen halki kulkevan puron virtauksen hallittu säilyminen
- Tukiasemamaston siirron tutkiminen

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A

Rakennettava alue: 8,56 ha
 Rakennusoikeus: 17 096 k-m², Rak.oikeuden
 myynti (arvio): +11,1 m€ , kunnallistekniset
 kustannukset: -2,19 m€



Vaihtoehto B

Rakennettava alue: 6,85 ha
 Rakennusoikeus: 14168 k-m², Rakennusoikeu-
 den myynti (arvio): +9,2m€ , kunnallistekniset
 kustannukset: - 1,39 m€

Kuvissa ruskea tausta on yleiskaava 2007 pientaloaluetta (A3).

Vaihtoehdossa A täydennysalue jatkaa nykyisen pientaloalueen rakennetta, joka perustuu kaarevien pohjois-eteläsuuntaisten katujen rajaamiin omakotitalokortteleihin. Ajo alueelle tapahtuu pohjoisesta Aisakellontien (ent. Kulkuskujan) ja etelässä Linnaistentie kautta. Katutilaa elävöittävät maisemalliset kiinnekohdat: isot kivet, kalliot ja metsän liittyminen katutilaan. Vaihtoehto noudattaa hyvin tarkasti yleiskaava 2007 aluerajausta. Vaihtoehto vastaa yleiskaavaratkaisuun ja taloudelliseen tavoitteeseen, joka oli 100 myytävää hyvää omakotitalotonttia ja niistä saataviin maanmyyntituloihin, jotka ovat tärkeitä kaupungin talouden tasapainottamisessa. Vaihtoehto ei huomioi erityisiä luontoarvoja etelässä ja idässä luontoarvoja jää kortteleiden alle.

Vaihtoehdossa B alueen rakenne perustuu eteläisen kangaskorven ja täydennysalueen itäpuolella olevan arvokkaan metsäkuvioiden säilyttämiseen. Alueen runkona on edelleen pohjois-eteläsuuntainen Aisaparantie. Yhtiömuotoisia tontteja on enemmän ja katualuetta vähemmän. Ajo alueelle tapahtuu vain Aisakellontien (ent. Kulkuskujan) kautta. Taloudellisesti vaihtoehto on huonompia, sillä tontteja on vähemmän ja yhtiömuotoisia tontteja on enemmän, joilla rakennusoikeuden hinta on pienempi. Toisaalta vaihtoehdossa B, jossa korttelialuetta on laajennettu hivenen itään arvokaiden metsäalueiden välissä, tontit on siirtynyt rakentamisen kannalta paremmalle maaperälle, eikä alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Molemmat vaihtoehdot ovat voimassaolevan yleiskaava 2007 mukaisia. Vaihtoehto B:ssä on tarkennettu rakentamisen rajaa yleiskaavan periaatteiden, luontoselvitysten ja Vantaan ympäristökeskuksen asiantuntijan arvion perusteella, jotta arvokkaita metsäalueita on voitu säästää ja toisaalta saavuttaa paremmin rakentamisen määrää koskevat tavoitteet.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kokouksessa, jossa oli edustettuna Vantaan kaupungin eri asiantuntijatahot, päädyttiin jatkamaan suunnittelua vaihtoehto B pohjalta, sillä se mahdollistaa metsän tärkeiden luontoarvojen huomioimisen ja mielekkään kokoisen täydennysalueen rakentamisen.

Kokouksessa todettiin, että jatkosuunnittelussa: 1.) asuinkorttelit voidaan tuoda metsäkuvioihin kiinni, jos korttelit aidataan lähivirkistysalueesta; 2.) yleiskaavan aluerajausta voidaan tarkistaa metsäkuvioiden välissä idemmäksi, 3.) tulee pyrkiä korttelirakenteeseen, joka mahdollistaa omakotitalotontit.

B vaihtoehdossa ajo alueelle tapahtuu vain yhden kadun kautta, mitä mielipiteissä ja asukastilaisuuksissa koettiin epätoivottavana. Liikennemäärien perusteella uudelle alueelle riittää yksi ajoyhteys. Ajoyhteysvaihtoehdoissa, Linnaistentien eteläpään ja Aisakellontien (Kulkuskuja) lisäksi, on tarkasteltu myös ajoyhteyttä Valjaskujan päästä. Nykyinen Valjaskujan katualueen leveys ei mahdollista jalkakäytävän rakentamista, mikä nähtiin merkittävänä puutteena. Myös täydennysalueen pohjoisosassa vain kadun länsipuolelle olisi voinut osoittaa rakentamista, mikä saavutettavaan hyötyyn nähden olisi ollut kunnallisteknisiltä kustannuksiltaan kallista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan Linnaisten nykyisen omakotialueen länsipuolelle Linnaistenmetsään kuusi uutta erillispientalokorttelia ja kahden nykyisen korttelin laajentaminen erillispientalonteilla, AO, joilla suurin sallittu kerrokorkeus on II ja tonttitehokkuus $e=0,25$, mikä tarkoittaa rakennusoikeudessa $14\,630\text{ k-m}^2$. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aisaparintie toimii alueen pohjois-eteläsuuntaisena selkärankana, josta erkanee kaksi katu: Aisakellonkuja ja Aisaparinkuja. Näiden katujen ympärille muodostuu kaksi naapurustoa. Kailta kadulta on pääsy virkistysalueelle. Aisakellontien jatkuu virkistysreitinä pähkinärinteeseen.

Linnaistenmetsä on kaavassa lähivirkistysaluetta, VL, jossa kaksi arvokasta metsäaluetta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi (luo) alueiksi. Yleiskaavanmukaiset seudulliset virkistysreitit on merkitty lähivirkistysalueella ohjeellisiksi ulkoilureiteiksi. Kulkuspuiston leikkikentän, VK, merkintöjä on ajantasaistettu vastaamaan puistonkunnostussuunnitelmaa. Linnaistenmetsässä Kulkusojä merkitään kaavaan.



Taiteilijan näkymys uudesta alueesta, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaunki, 26.5.2017.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia, joista 69 tontille saa rakentaa yhden asunnon. Korttelissa 10013 sallitaan 12 asunnon rakentaminen. Kaava mahdollistaa 81 asunnon toteuttamisen, mikä tarkoittaa noin 227 asukasta (2,8/asunto).

Erillispientalojen korttelialuetta on AO, 5,85 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 14 630 k-m². Tehokkuusluku e=0,25.

- autopaikkoja: 2 ap/asunto
- korttelissa 10013, 1,5 ap/asunto
- palvelu-, toimisto- tai työtilaa kohden tarvittaessa 1 ap

Virkistysaluetta 26,81 ha, josta leikkipuistoa 1,56 ha.



Asemapiiirros, viitteellinen suunnitelma, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 25.9.2017.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudet asuinrakennukset noudattavat nykyisen omakotialueen mittakaavaa. Rakennusten sijoittelusta, katoista ja tonttien aitaamisesta on annettu määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Maiseman antamat lähtökohdat on otettu huomioon ja säilytetty arvokkaita metsäalueita, huomioitu näkymiä ja yhteyksiä metsään.

Säilytettävistä puista, kallioista ja siirtolohkareista sekä viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu tarvittavat määräykset. Kaavamääräyksiä täydennetään rakentamisohejilla, jotka ovat tontinluovutuksen ehtona. Niissä määritellään tarkemmin rakennusten sijoittelu, kattomuodot, korttelikohtaiset julkisivujen väritysperiaatteet, säilytettävät puut, -ryhmät ja avokalliot sekä tontinkäyttösuosituksia koskien maalämpökaivoja, olemassa olevaa ja uutta kasvillisuutta, pinnoitteita, aitoja sekä tonttiliittymiä. Katualueiden vaatima pinta-ala on verraten suuri, koska suunnittelussa on tavoitteena ollut mm. rasitteettomien omakotitalotonttien toteuttaminen. Katualueen leveys on pääsääntäisesti 12 m, josta katua on 5 m ja sen molemmin puolin leveät painanteet hulevesille ja lumelle.



Analyysi suunnitelmasta, asemapiirros viitteellinen, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 25.9.2017

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta (VL), erillispientalojen korttelialuetta ja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialueet

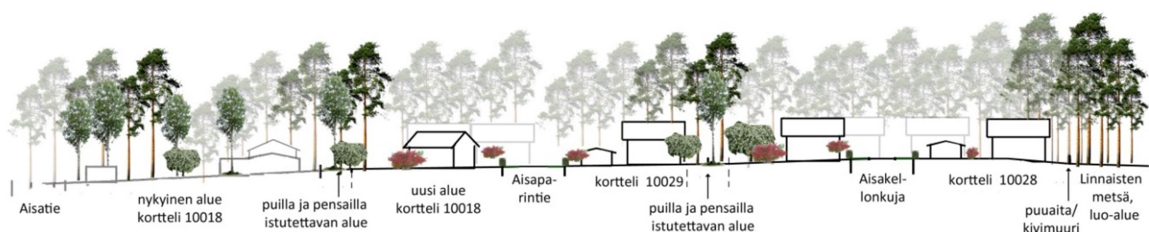
Kaikilla erillispientalojen kortteilla rakentaminen ilmaistaan tonttitehokkuuslukuna $e=0,25$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6466 m^2) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin, jotka voivat olla myös paritaloja. Tämä mahdollistaa yhtiömuotoinen rakentamisen kaava-alueella ja kapeahkon, rakentamiseen soveltuvan alueen kustannustehokkaan käytön.

Muissa kortteilla tonttien koot vaihtelevat $524\text{--}1144 \text{ m}^2$, rakennusoikeudessa $131\text{--}286 \text{ k-m}^2$, välillä ja niille sallitaan yksi asunto.

Pohjois-eteläsuuntainen Aisaparintie toimii uuden alueen selkärankana, josta erkanee kaksi lenkkiä, ”naapurustoa”, joiden tunnistettavuutta korostetaan rakennusohjeissa määriteltävillä julkisivuväreillä. Katutilaa rajaavat pensasaidat. Yksi autopaikoista on sijoitettava autotalliin tai –katokseen. Rakentamisohjeilla tarkennetaan rakennusten sijoittelua ja suuntausta tontilla. Tavoitteena on, että Aisaparintien varrella, korttelissa 10018 talot tulee suunnata vinosti katuun nähden, mikä tekee katutilasta tunnistettavan ja samalla uusien ja olemassa olevien talojen ikkunoista aukeavat näkölinjat risteävät ja täten säilyvät mahdollisimman pitkinä.

Uusi alue liittyy saumattomasti olemassa olevaan pientaloalueeseen. Vanhaan alueeseen rajautuvilla tonteilla on 6 m levyinen puilla ja pensailla istutettu alueen osa, jolla tulee säilyttää olemassa olevia puita ja kallioita. Myös kortteilla 10026 ja 10029 keskellä pyritään säilyttämään olemassa olevaa puustoa merkinnällä, jossa tontin takaosa tulee olla puilla ja pensailla istutettavaa aluetta. Rakentamisohjeilla tullaan edellyttämään olemassa olevien puiden säilyttämistä. Viheralueesta tontit tulee aidata tontin puolella olevalla 80 cm korkealla puuaidalla tai kivimuurilla. Tällä halutaan vähentää arvokkaille metsäalueille kohdistavaa rasitusta.

Kaavassa on määrätty asuinrakennuksen kattolapteen suunta etelään välillä kaakko-lounas sekä kattojen harmaa väritys. Tällä pyritään edistämään aurinkoenergian hyödyntämistä ja visuaaliseen yhtenäisyyteen. Rakennusten arkkitehtuuria, julkisivumateriaalia tai väriä ei ole määrätty erikseen kaavassa, vaan täydennetään rakentamisohjeilla, jotka ovat tontinluovutuksen ehtona. Rakentamisohjeilla määritellään tarkemmin rakennusten sijoittelu, kattomuodot, korttelikohtaiset julkisivun väritysperiaatteet, säilytettävät puut sekä tontinkäyttösuosituksia koskien maalämpökaivoja, olemassa olevaa ja uutta kasvillisuutta, pinnoitteita, aitoja sekä tonttiliittymiä.



Alueleikkaus, viitteellinen, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet jäävät metsäisiksi ja niitä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti.

Eteläisen luo-alueella voidaan ylläpitää paikallinen reitti länteen tulevalle seudulliselle ulkoilureitille nykyisiä polkuyhteyksiä pitkin. Myös kaivettu avo-oja nykyisen alueen eteläpuolella säilytetään.

Katualue on Aisakellontielle 14 m leveä, jossa ajoradan vieressä on kevyen liikenteen väylä. Muutoin katualue on 12 m leveä, jossa on 5 m leveä katu. Katualueille on varattu riittävät tilat hulevesille ja lumelle.

Aisakellontien varressa lähivirkistysalueella on varattu ohjeellinen alue muuntamolle (vm) ja etelässä lähivirkistysalueella Aisaparintien päässä on aluevaraus yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitonten alue (et) jätevedenpumppaamolle. Linnaistenmetsässä olevalle telmastolle etsitään uutta paikkaa ensisijaisesti lähialueilta, jotka sijoittuvat olemassa olevan tiestön lähelle.

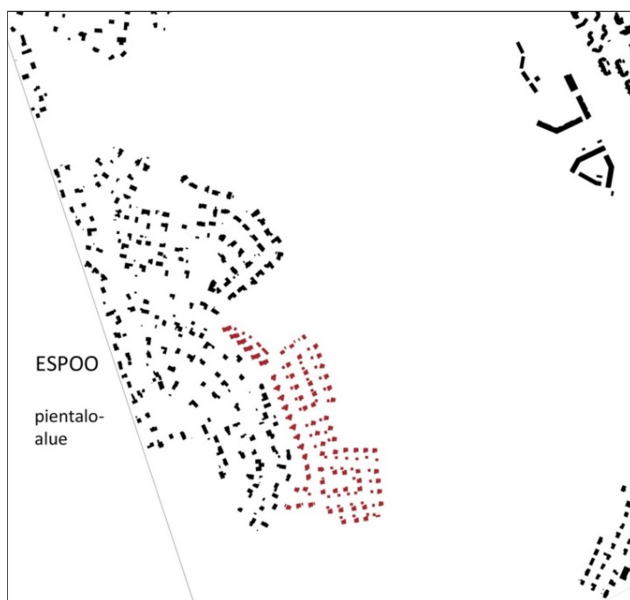
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaava 2007 mukainen ja siten kannatettava. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Etelä-Linnaisiin Linnaistenmetsän ja Espoon rajaan rajautuvan nykyisen omakotialueen väliin. Omakotialue laajenee uusilla erillispientaloilla (punaiset), jotka ovat yhtä tonttia lukuun ottamatta omatonttisia. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tarjoaa hyviä omakotitalotontteja halutulta alueelta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen jatkaa alueen nykyistä ilmettä ja kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Rakentamisohteilla on tavoite täydentää kaavamääräyksiä ja pyrkiä kannustamaan hyvään, ekologisesti kestäväan sekä perinteet ja alueen ominaispiirteet kunnioittavaan rakentamiseen ja pihojen toteutukseen. Rakentamisohteiden tavoite on tuottaa visuaalisesti eheä omakotialue, jossa erottuvat omaleimaiset kodit ja pihapiirit.



Taiteilijan näkemys alueesta, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki, 26.5.2017.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Linnaisten kaupunginosan asukasmäärää merkittävästi. Uusia erillispientaloja tulee noin 80, mikä tarkoittaa arviolta 230 asukasta, jos asuntokuntien koko (2,8 hlöä) säilyy alueella nykyisellään. Myös asukkaiden ikäjakauman ennakoivaan säilyvän nykyisen kaltaisena: työikäisiä, lapsia ja koululaisia. Alueelle tulee uusia pientaloasukkaita, jotka ovat todennäköisesti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Sosiaalisen ympäristön ei täten oleteta muuttuvan, sillä uudet asunnot ovat omistumuodoiltaan ja tyypeiltään alueelle tyypillisiä.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 70 erillispientalotonttia, ja enintään 81 erillispientaloa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa ja omakotitalotonttien kysyntää. Hanke noudattaa Vantaan maapoliittisia linjauksia varmistamalla pientaloalueiden kaavavarantoa ja mahdollistamalla laadukasta ja toteuttamiskelpoista asuntotuotantoa ja kaupungin omistaman maa-alueen kaavoittamista.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule työpaikoille tai palveluille varattuja tontteja. Uudella alueella kannustetaan pienyrittäjyyttä mahdollistamalla palvelujen ja työpaikkojen syntyminen kodin yhteyteen. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta tonttien luovutuksen ajoittamisella voidaan varmistaa laadukkaiden palvelujen riittävyys. Alueella on rakentamaton julkisten lähipalvelurakennusten tontti, johon voi sijoittua esimerkiksi päiväkotia.

Taloudelliset vaikutukset

Linnaisten omakotialue liittyy olemassa olevaan rakenteeseen, mutta ei sijaitse lähellä keskustoja tai joukkoliikennevyöhykettä. Sama koskee lähes kaikkia uusia omakotialueita, koska keskeisemmille alueille sijoittuu tehokkaampaa maankäyttöä. Lähimmät palvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä noin 2,5 kilometrin päässä. Ainoa kunnallinen palvelu, jota alueelle voidaan toteuttaa, on päiväkotia. Sen rakentaminen ei kuitenkaan ole suunnitelmassa. Näin ollen kaavan toteuttaminen ei edellytä mittavia investointeja.

Alue on voimassaolevan yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan yhteydessä vuonna 2006 tehdyssä taloudellisten vaikutusten arvioinnissa laajennusalueen kooksi arvioitiin 10 hehtaaria ja kerrosalaksi 19 560 k-m². Linnainen sijoittui kustannuksiltaan tarkastelun kalleimpien joukkoon 2,66 miljoonan euron kokonaiskustannuksillaan, mutta se johtuu osittain siitä, että vesihuollon siirtojohtojen kustannukset on kohdistettu vain tähän alueeseen. Linnaisten vesijohtojen siirtokapasiteetin kasvattaminen voi tulla ajankohtaiseksi tulevaisuudessa, kun alueen asukasmäärä kasvaa suuremmaksi. Tällöin nykyisen yhdysvesijohtojen putkikokoa Espoon Jumperista Vantaan Linnaisiin joudutaan kasvattamaan Rajatorpantiellä ja Linnaistentiellä.

Nyt korttelialueen pinta-ala on 5,85 hehtaaria ja kerrosala 14 630 k-m². Katualueen pinta-ala on 1,3 hehtaaria. Katuverkko on tehokas ja tontit rajoittuvat siihen kummankin puolen katuja. Katujen mitoitus on säästeliästä, mikä sopii alueen luonteeseen. Rakentamista ei uloteta pehmeälle maalle (luontoarvoiltaan arvokas korpi), mikä säästää sekä kaupungin että rakentajien kustannuksia. Katujen rakentamiskustannus noin 650 000 €. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat samaa luokkaa. Tonttien myynnistä on arvioitu saatavan noin 9,5 miljoonaa euroa maanmyyntituloja. Tulot jakaantuvat usealle vuodelle.

Virkistys

Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistytymiseen. Vaikka rakennukset sijoittuvat virkistyskäytössä olevaan metsää, metsäpinta-alaa jää merkittävästi jäljelle. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kulkuspuiston ja Linnaistenmetsän käyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Kaavatyön yhteydessä on otettu esille virkistys- ja kevyenliikenteen reitin, Aisakellonpolun, rakentaminen Pähkinärinteeseen vanhan sähkölinjan kohdalle.

Liikenne

Alueelle on suunniteltu kolme uutta tonttikatua: Aisaparintie sekä Aisakellonkuja ja Aisaparinkuja, jotka muodostavat kaksi ympäriajettavaa lenkkiä kaava-alueelle.

Alueen liikenne on suunniteltu kulkemaan Aisakellontie kautta. Aisakellontie tullaan rakentamaan ja samassa yhteydessä sen pohjoispuolelle toteutetaan yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka jatkuu yhtenäisenä Rajatorpantieltä suunniteltavalle alueelle. Kaavan mukainen uusi alue tuottaa arviolta 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Myös kevyt liikenne tulee kasvamaan.

Aisakellontien päästä on suunniteltu kevyenliikenteenyhteys Pähkinärinteeseen. Myös Aisakellontien ja Valjaskujan pää välille on kaavoitettu kevyenliikenteenyhteys.

Espoon ja Vantaan kaupunkien edustajat ovat neuvotelleet kaavoitettujen kevyenliikenteen yhteyksien toteuttamisesta Espoon ja Vantaan välille. Näiden yhteyksien toteuttaminen mahdollistaisi mm. vantaalaisten pääsyn Espoon puolella sijaitsevalle bussien pääteasemalle ja espoolaisten pääsyn Vantaan puolella sijaitsevaan Kulkuspuistoon.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueelle rakennetaan d160 vesijohto, joka muodostaa yhdyslinjan nykyisen vesijohtoverkoston ja kahden uuden d110 vesijohtolenkkiä. Mikäli verkostopaineet laskevat kaava-alueen rakentuessa kokonaisuudessa, voi olla tarpeellista kasvattaa jakelujohdon putkikokoa myös Linnaistentiellä ja Rajatorpantiellä.

Jätevesiviemärointi

Asemakaavan muutosalueelle rakennetaan d200 jätevesiviemärit. Alueen pohjoisosa laskee Kulkuskujan kautta nykyiseen viemäriverkostoon. Eteläosan jätevedet kootaan uudelle jätevedenpumppaamolle, joka johtaa vedet paineviemäriä pitkin pohjoiseen, Aisaparintien uuteen d200 viemäriin. Lisäksi kaduntasasta alemmilla tonteilla voi olla tarvetta kiinteistökohtaisille jätevedenpumppaamoille.

Hulevedet

Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivyttyä ennen johtamista katualueen d300 hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit laskevat pohjoisosassa nykyiseen Kulkusojaan ja eteläosassa Äijänsuolle johtavaan avo-ojaan.

Aisaparintien länsipuolen tontit sijaitsevat Linnaisten nykyisien kiinteistöjen yläpuolella. Pohjoisosan uusien tonttien on johdettava hulevedet avo-ojalla Aisakellontien hulevesiviemäriin, jotta vesistä ei aiheudu haittaa Aisatien nykyisille kiinteistöille.

Ympäristöhäiriöt

Alueen pohjoisosassa mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, joka huomioidaan Aisakellontien pohjoispuolella olevien asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Rajatorpantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta haittaa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu Linnaisten metsään ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Arvokkaat metsäkohteet rajattiin rakentamisen ulkopuolelle, mutta metsänreunan siirtyminen arvokkaan metsän reunaan heikentää luontoarvoja säilyvän metsän puolella. Tätä reunavaikutusta on mahdollista vähentää rakentamisvaihetta edeltävillä ratkaisulla, kun uudisrakentamisalueen puustoa hakataan vaiheittain niin, että säilyvän metsän reunaan ehtii kehittyä suojaavaa puusto- ja pensasvyöhykettä. Korttelit aidataan, jolloin piha-alueet eivät pääse leviämään metsän puolelle.



Kuva Linnaistenmetsän luo-alueelta, Jarmo Honkanen, Vantaan kaupunki.

Linnaistenmetsällä on maakunnallista arvoa monipuolisten kangas-, lehto- ja korpimetsien sekä lahopuulajiston osalta. Arvoa lisää olennaisesti Linnaistenmetsän sijainti seudullisen ekologisen verkoston tärkeässä risteyskohdassa sekä nykyisen (Gubbmossen) ja tulevan suojelualueen (Furumossen) välissä.

Kaava-alueelta on löydetty kaksi erityisesti suojeltavaa lajia, liito-orava ja lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*). Liito-oravan elinympäristö sijaitsee kaava-alueen kaakkoiskulmauksessa, kaukana uudisrakentamisen alueelta. Uudisrakentamisalueen alle jää metsää, jonka on todettu olevan kehittyvässä liito-oravalle sopivaksi. Uudisrakentamiselle osoitetulla alueella ei ole tällä hetkellä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä rakentaminen uhkaa liito-oravan säilymistä Linnaisten alueella.

Kaava-alueelta on tiedossa kaksi lahokaviosammalen kasvupaikkaa. Ne molemmat jäävät uudisrakentamisalueen ulkopuolelle noin 40 ja 15 metrin päähän lähimmästä tontinrajasta. Lähempänä uudisrakentamisaluetta oleva sammaleesiintymä on rakentamisalueen eteläpuolella. Siellä reuna-vaikutus on lievempää kuin muualla, koska keskipäivän aurinko ei pääse porottamaan metsän sisään. Lahokaviosammaleesiintymän ja uudisrakentamisalueen välinen alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan tiheänä, ettei lahokaviosammalen kasvupaikka pääse kuivumaan liikaa.

Kaava-alueelta on löydetty neljä alueellisesti uhanlaista kääväkäsajia ja yksi alueellisesti uhanalainen maksasammallaji, rakkosammal (*Nowellia curvifolia*). Kaikki löydöt ovat uudisrakentamisalueen ulkopuolella. Yksi rakkosammalen kasvupaikka on aivan uudisrakentamisalueen tuntumassa, ja todennäköisesti häviää rakentamisen yhteydessä. Koko Linnaisten metsän alueelta rakkosammal löytyi yli kymmenestä paikasta. Kaava-alueen alueellisesti uhanalaisten kääväkkäiden 15 havainnosta kaksi, ruostekääpä (*Phellinus ferrugineofuscus*) ja lumokääpä (*Skeletocutis brevispora*), on noin 20 metrin päässä uudisrakentamisalueen rajasta, seuraavaksi lähin kääpähavainto on noin 45 metrin päässä rajasta. Kasvillisuus ruoste- sekä lumokäävän ja uudisrakentamisalueen välissä pitää säilyttää tiheänä, ettei kääpien kasvupaikka vaarannu. Linnaisten metsän koko alueelta kerdyi 36 ruostekääpähavaintoa, lumokääpä löytyi vain kahdesta paikasta.

Vuonna 2015 valmistuneessa petolintuselvityksestä Linnaisten metsässä todettiin pesineen vuonna 2014 yksi kanahaukkapari ja yksi varpushaukkapari. Kanahaukan pesäpuut sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella, varpushaukan pesäpuu sen sijaan on kaava-alueella noin 50 metrin päässä uudisrakentamisalueesta. Varpushaukka pesii pienissäkin taajamametsiköissä lähellä ihmistä, joten uudisrakentamisella ei ole suurta vaikutusta varpushaukkaan.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä merkittävästi hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alueella ja sen ympärillä säilyy pääosin rakentamatonta vettä pidättävää metsäaluetta.

Linnaisten omakotitaloalueen pohjoisosan hulevedet eivät vaikuta Kulkusojan hulevesien määrään tai laatuun. Kaava-alueen eteläosan hulevedet viivytään ja käsitellään luonnonmukaisesti avo-ojissa ja hulevesipainanteissa ennen johtamista kaava-alueelta eteenpäin.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 33 415 tonnia CO₂-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat rakennusten energiankulutus (24 %) ja asukkaiden henkilöliikenne (19 %). Maankäytön muutoksen päästöt ovat pienemmästä osuudesta huolimatta (11 %) erityisen merkittävät, sillä asemakaavamuutoksen alue on laajalla metsäalueella. Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito tuottaa loput päästöistä (n. 2 %).

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin uusiutuvan energian hyödyntämisen ja puurakentamisen vaikutuksia päästöihin. Maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla kokonaispäästöt olivat 11 % pienemmät. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 9 %.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalue on melko huono, sillä suunniteltu rakentaminen sijaitsee laajalla metsäalueella, joka toimii hiilinieluna. Alueen syrjäinen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia, mutta liikenteen päästöt eivät kuitenkaan ole epätavallisen suuret. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä (k-m²) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuutosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja maalämmöllä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistön aihe piiri on hevosajoneuvot ja ohjastaminen. Kaavan yhteydessä muutetaan myös nykyinen Kulkuskuja / Bjällergränden, joka jatkuu kaava-alueella nimetään Aisakellontie / Slädklocksvägen, jotta nimi erottuu Espoossa olevasta samannimisestä kadusta. Katu jatkuu virkistysreittinä Aisakellonpolku / Slädklocksstigen Pähkinärinteeseen. Kaava-alueen muut kadun nimet ovat Aisaparintie / Parhästvägen, josta lähtee Aisakellonkuja / Slädklocksgränden ja Aisaparinkuja / Parhästgränden.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 9.5.2017.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Erillispientalotontteja tullaan luovuttamaan useassa erässä, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Paula Kankkunen	yleiskaavasuunnittelija
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasuunnittelija
	Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Satu Nätyнки	viheraluesuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
	Maria Hyövälti	pientalokoordinaattori
	Jekaterina Masjagutova	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Jaakko Vähämäki	johtava ympäristösuunnittelija
Yrityspalvelut:	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
	Juho Lumme	tontti-insinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 2. päivänä lokakuuta 2017.



Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija



Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.09.2017
Kaavan nimi	100400 Linnaisten omakotialueen laajennus		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092100400		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	33,9595	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	21,7722
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	12,1874

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	33,9595	100,0	14630	0,04	21,7722	14630
A yhteensä	5,8519	17,2	14630	0,25	5,8519	14630
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	26,7978	78,9	0		14,6105	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3098	3,9	0		1,3098	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

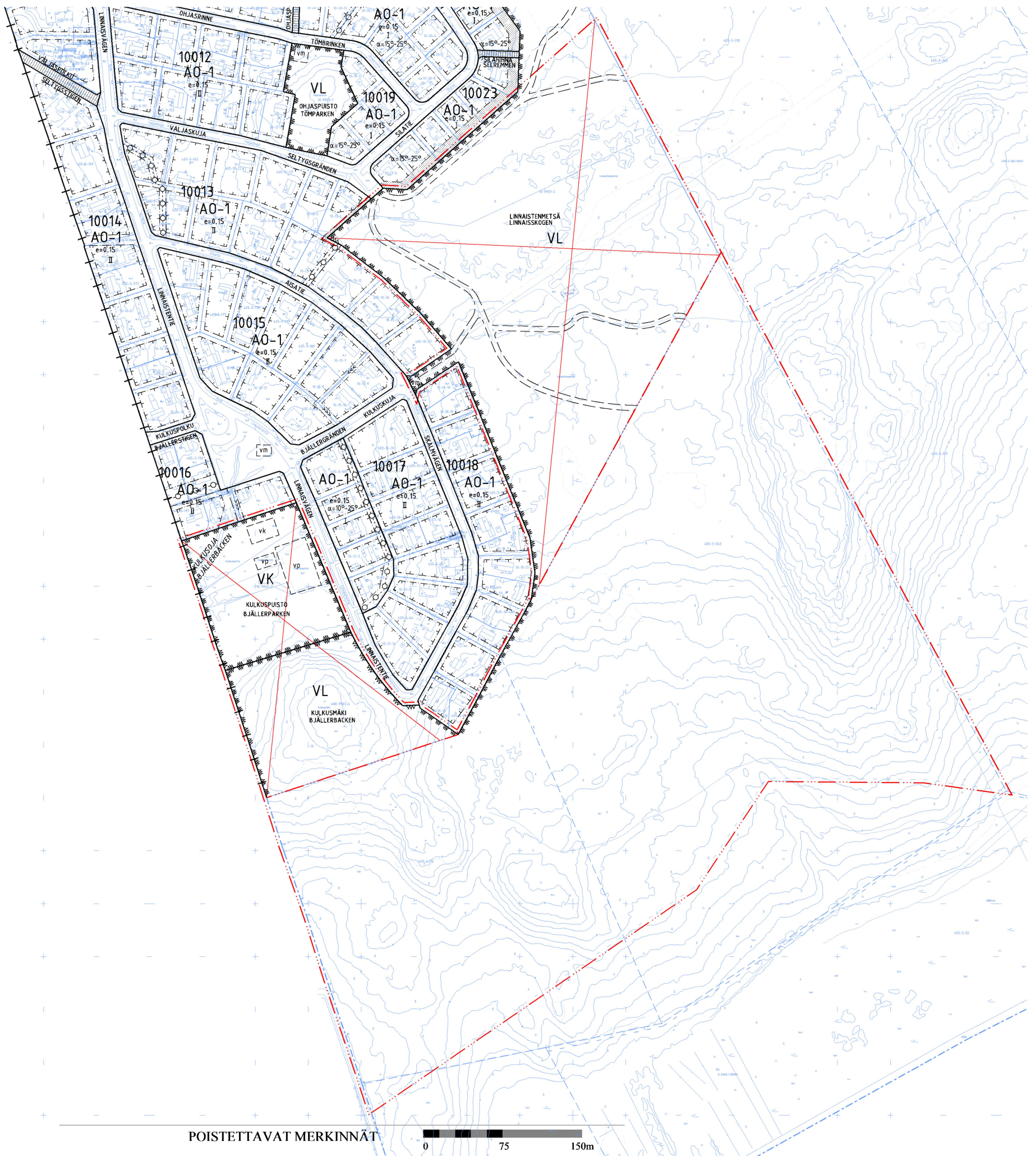
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	33,9595	100,0	14630	0,04	21,7722	14630
A yhteensä	5,8519	17,2	14630	0,25	5,8519	14630
AO	5,8519	100,0	14630	0,25	5,8519	14630
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	26,7978	78,9	0		14,6105	0
VL	25,2400	94,2	0		13,0527	0
VK	1,5578	5,8	0		1,5578	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3098	3,9	0		1,3098	0
Kadut	1,3098	100,0	0		1,3098	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

100400

Päiväys
Datum

2.10.2017

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

681487,681488,682487,682488

1 / 3

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 10, Linnainen
**LINNAISTEN
OMAKOTIALUEEN
LAAJENNUS**



Asemakaava
Korttelit 10025,10026, osa korttelia
10018,10027 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Korttelit 10028 -10030, osa korttelia
10013,10018,10027 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Korttelit 10025 -10030
ja osa korttelia 10013 ja 10018.

Vanda stad
Stadsdel 10, Linnais
**UTVIDGNING AV LINNAIS
EGNAHEMSOMRÅDE**

Detaljplanen
Kvarteren 10025,10026, del av kvarteret
10018,10027 samt gatu- och rekrea-
tionsområden.
Ändring av detaljplanen
Kvarteren 10028 -10030, del av kvarteret
10013,10018,10027 samt gatu- och rekreations-
områden.

Tomtindelning
Kvarteret 10025 -10030
och del av kvarteret 10013 och 10018

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Kaavanmukaiselle tontille sallitaan 1 asunto poislukien kortteli 10013.

Korttelissa 10013 sallitaan 12 asuntoa, jotka voivat sijoitua paritaloihin.

Kortteleissa 10013 ja 10030 asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasol-
la +40.(N2000)

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Asuintalon kattolapteen tulee olla suunnattu etelään välillä kaakko-lounas. Rakennusten katot tulee olla harja- tai pulpettikattoja ja väriykseltään harmaat.

Asuintalon, varastojen, autosuojien ja katosten tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen pihapiiri.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På den planenliga tomten tillåts 1 bostad med undantag av kvarter 10013.

I kvarteret 10013 tillåts 12 bostäder som kan placeras i parhus.

I kvarteren 10013 och 10030 ska ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens yterskikt vara minst 32 dB.

I kvarteret 10030 den lägsta golvnivån skall vara minst på nivån +40.(N2000).

Arkitektur och stadsbild

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

Bostadshusets takfall ska vara riktat söderut mot sydost-sydväst. Byggnadernas tak ska bestå av sadel- eller pulpettak och vara grå till färgsättningen.

Bostadshus, förråd, bilgarage och takkonstruktioner ska bilda ett visuellt sammanhängande gårdsområde.

Tontit tulee rajata kadunvarressa pensasaidoin. Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteyksialueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemä-alueita.

Virkistysalueeseen rajautuvat tontit tulee aidata virkistysalueesta 80 cm korkuisella puuaidalla tai ladotulla kivi-muurilla. Aita tulee rakentaa tontin puolelle.

Tonttiliittymän leveys tulee olla enintään 5 m.

Pihojen tulee olla vehreitä ja olemassa olevia isoja mentyjä ja tammia tulee säilyttää. Myös avokallioita ja isoja kiviä tulee säilyttää tonteilla.

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ja hallinta.

Tonteilla ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.

Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeudesta enintään 25% saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen.

Liikenne ja pysäköinti

Vähintään yksi autopaikoista tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.

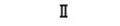
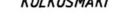
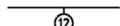
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 ap / asunto
Korttelissa 10013	1,5 ap / asunto

Palvelu-, toimisto- tai työtilaa kohden tarvittaessa 1 asiakaspaikka, jonka voi osoittaa toisen autopaikan perään.

Lähivirkistysalue.

Leikkipuisto.



Tomterna ska avgränsas med häckar mot gatan. I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisksiktsområden.

Tomter som gränsar till grönområdet ska avgränsas från grönområdet med ett 80 cm högt staket av trä eller en kallmur. Staketet ska byggas på tomtens sida.

Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 m.

Gårdarna ska vara lummiga och befintliga stora tallar och ekar ska bevaras. Också kala berg och stora stenar ska bevaras på tomtarna.

Fördrojning och hantering av dagvatten ska ordnas på tomtarna.

Asfaltbeläggning får inte användas på tomtarna.

Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnar och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomtarna.

Byggrätt

Av byggrätten får högst 25% användas för byggande av service-, kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet.

Trafik och parkering

Minst en av bilplatserna ska placeras i ett garage eller en carport.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bp / bostad
I kvarteret 10013	1,5 bp / bostad

Vid behov 1 kundplats för varje service-, kontors- eller arbetsutrymme, vilken kan anvisas efter en annan bilplats.

Område för närrekreation.

Lekpark.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

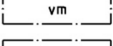
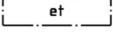
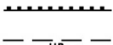
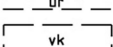
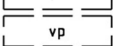
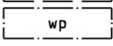
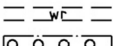
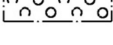
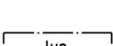
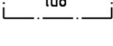
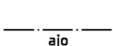
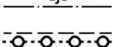
Kvarternsnummer.

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

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

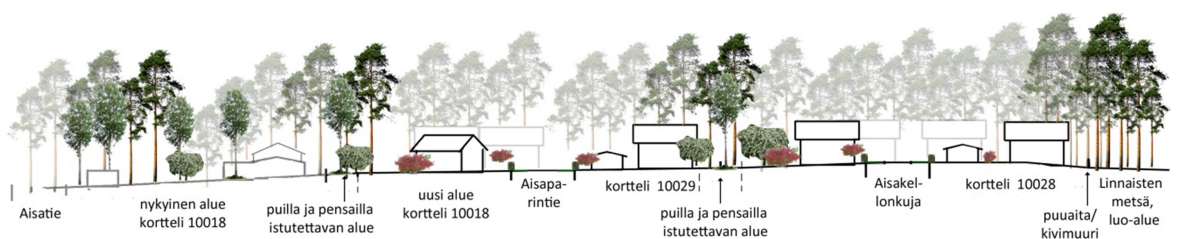
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

	Rakennusala.	Byggnadsyta.	3 / 3
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.	
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.	
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.	
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.	
	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.	
	Ohjeellinen pallokenttä.	Riktgivande bollplan.	
	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.	
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.	
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Alueella olevat avokalliot ja arvokkaat puut ja -ryhmät on säilytettävä.	Del av område som skall planteras med träd och buskar. Kala berg och värdefulla träd och -grupper i området ska bevaras.	
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. I områdets planering, användning och skötsel ska bevarandet av områdets karakteristiska naturvärden tryggas.	
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.	
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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.		Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Vantaalla / Vanda ____ 20__		Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__		Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__	



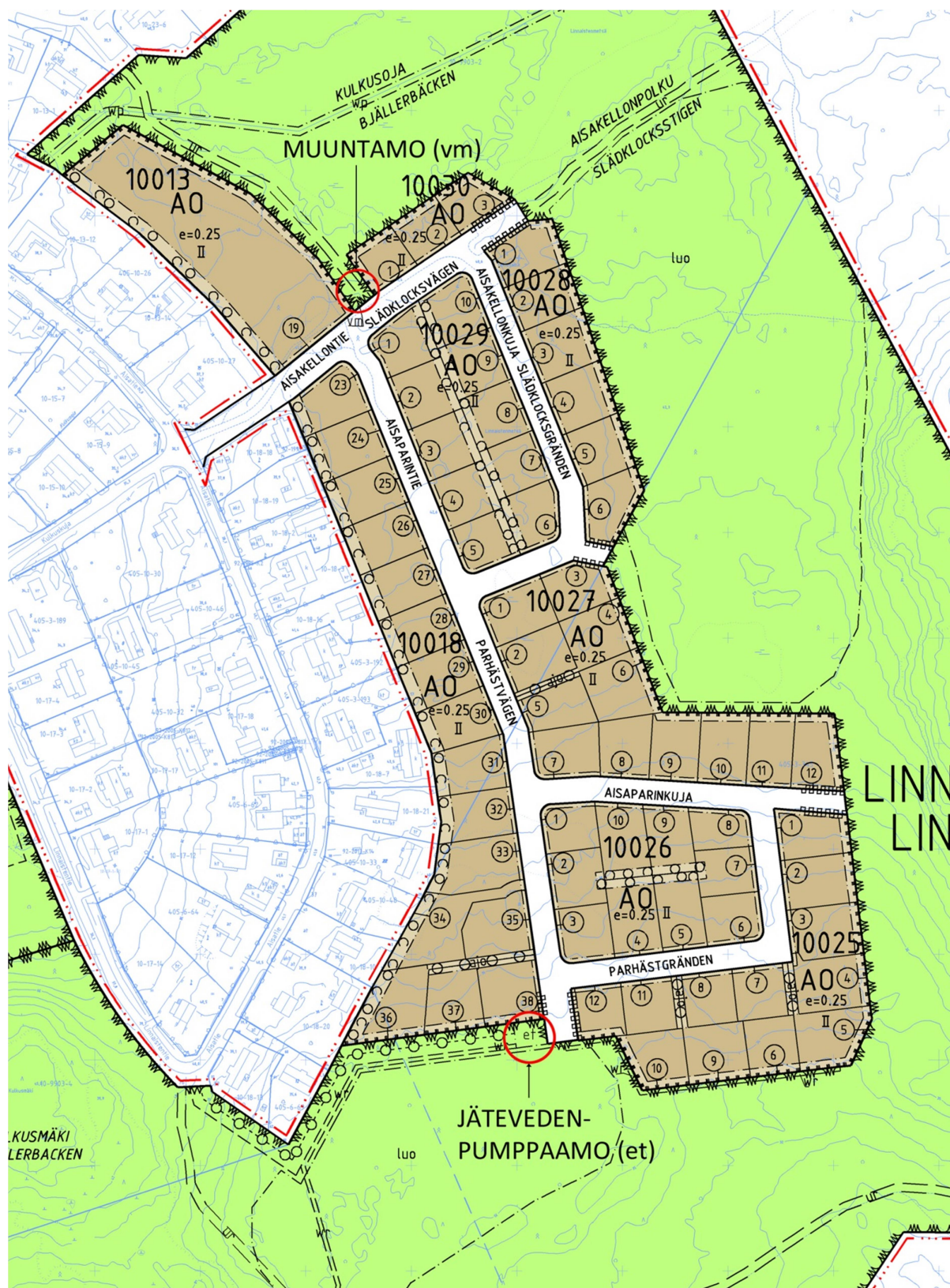
Asemapiirros ja leikkaus, viitteellisiä, ei mittakaavassa, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 25.9.2017



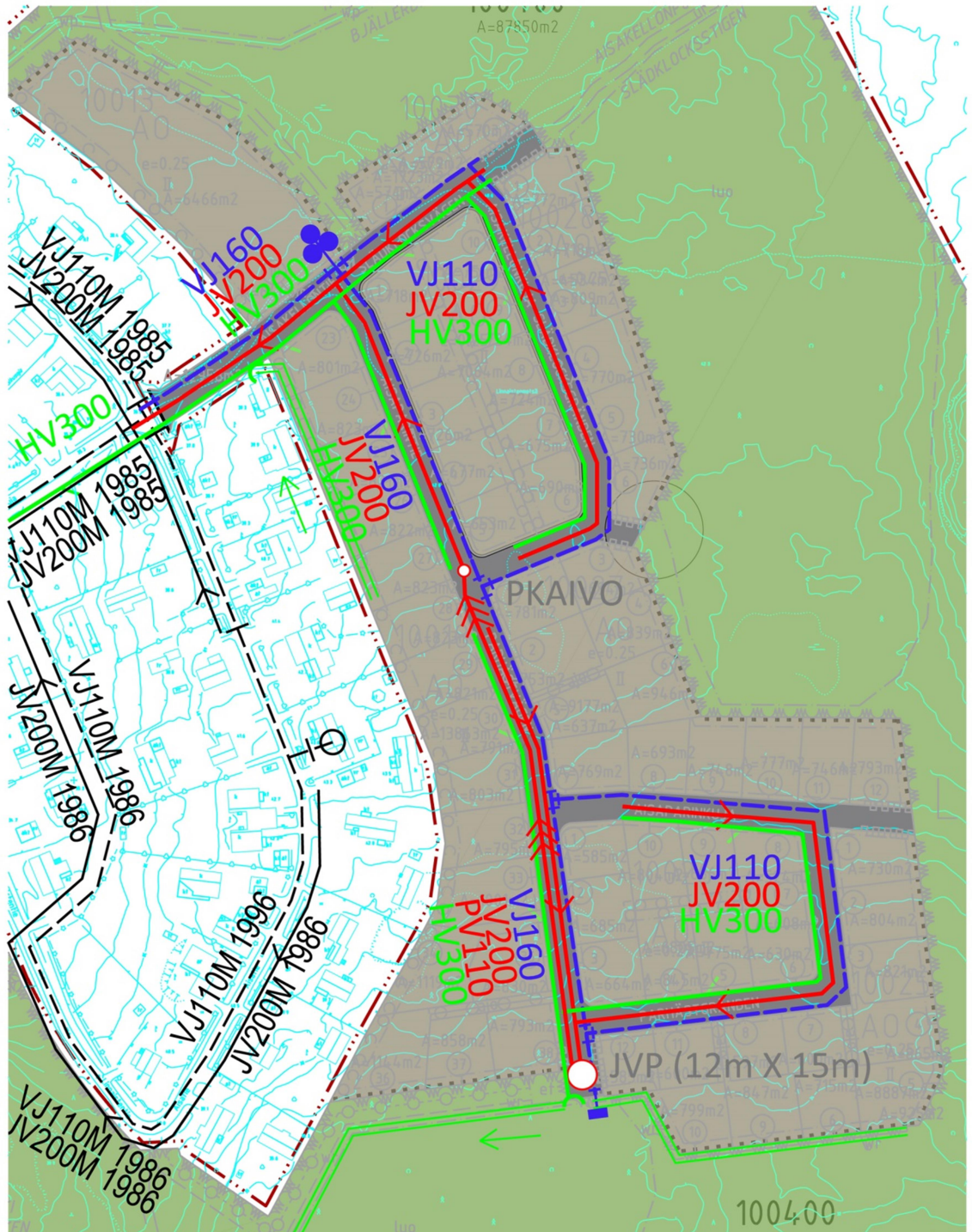
LINNAINEN 100400 2.10.2017

KORTTELI	TONTTI	PINTA-ALA	KERROSALA	KORTTELI	TONTTI	PINTA-ALA	KERROSALA
10013	19	6466	1615	10027	1	781	195
10018	23	801	200	10027	2	753	188
10018	24	823	206	10027	3	694	174
10018	25	821	205	10027	4	839	210
10018	26	822	206	10027	5	637	159
10018	27	823	206	10027	6	946	237
10018	28	823	206	10027	7	769	192
10018	29	821	205	10027	8	693	173
10018	30	791	198	10027	9	748	187
10018	31	803	201	10027	10	777	194
10018	32	795	199	10027	11	746	187
10018	33	1001	250	10027	12	793	198
10018	34	1119	280	10028	1	772	193
10018	35	830	208	10028	2	718	180
10018	36	1144	286	10028	3	809	202
10018	37	858	215	10028	4	770	193
10018	38	793	198	10028	5	730	183
10025	1	730	183	10028	6	736	184
10025	2	804	201	10029	1	718	180
10025	3	821	205	10029	2	726	182
10025	4	865	216	10029	3	726	182
10025	5	925	231	10029	4	677	169
10025	6	715	179	10029	5	653	163
10025	7	600	150	10029	6	690	173
10025	8	597	149	10029	7	675	169
10025	9	847	212	10029	8	724	181
10025	10	799	200	10029	9	724	181
10025	11	600	150	10029	10	751	188
10025	12	585	146	10030	1	574	144
10026	1	585	146	10030	2	579	145
10026	2	685	171	10030	3	570	143
10026	3	664	166				
10026	4	845	211				
10026	5	775	194				
10026	6	630	158				
10026	7	608	152				
10026	8	524	131				
10026	9	686	172				
10026	10	804	201				

Pinta-alat tarkentuvat tontin mittauksessa.



Muuntamon ja jätevesien pumppaamon sijainti, Vantaan kaupunki, 25.9.2017.



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

9/19/2017
9/19/2017

Vesihuollon esisuunnitelma

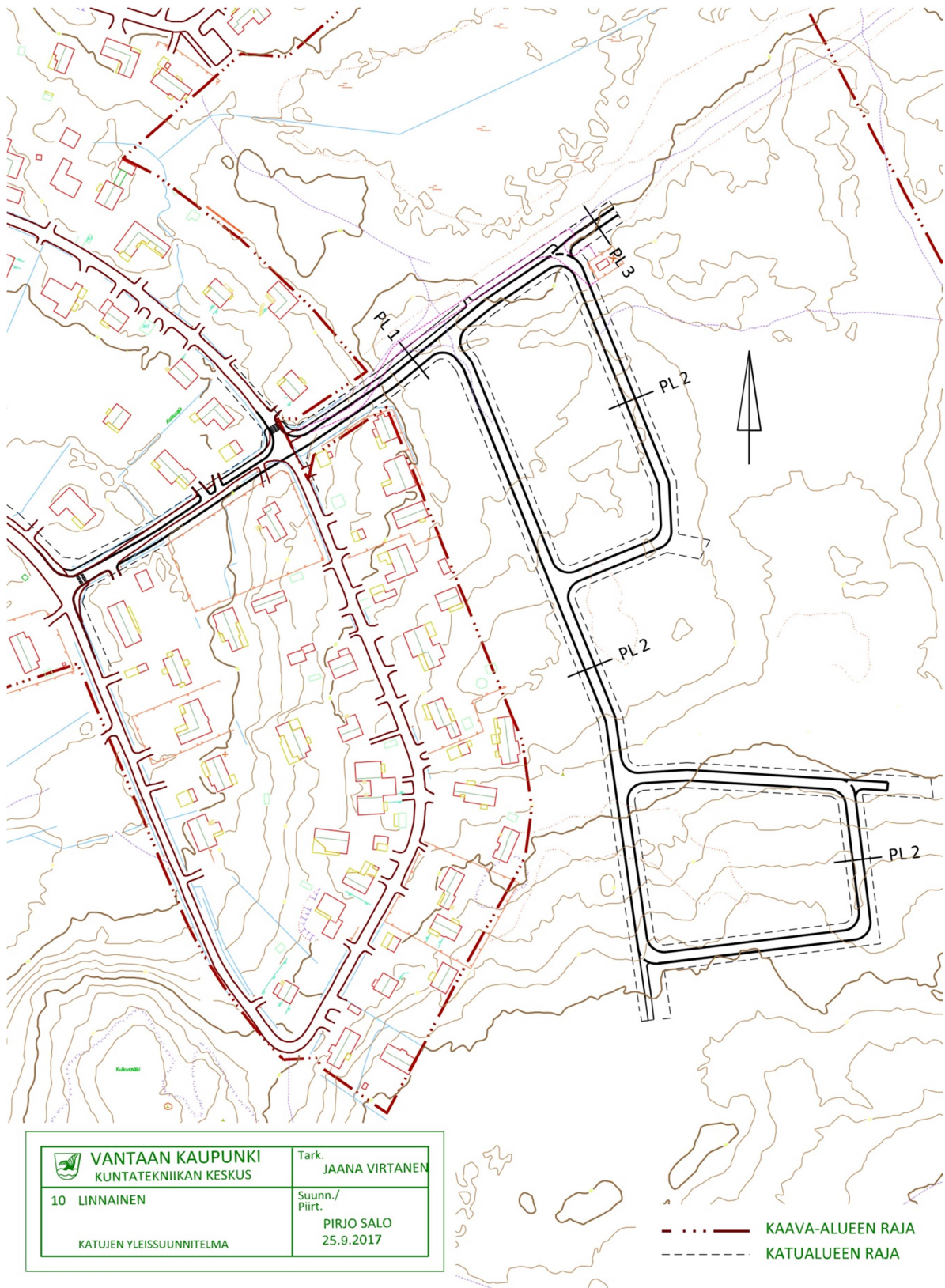
100400 Linnaisten omakotitaloalue vesihuollon esisuunnitelma

0 40 200 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

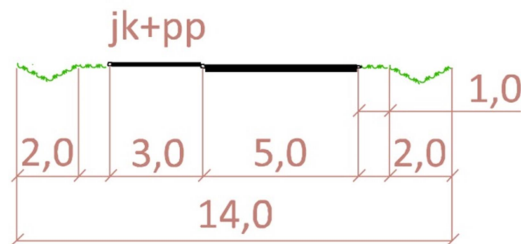
1:2000
mittakaava



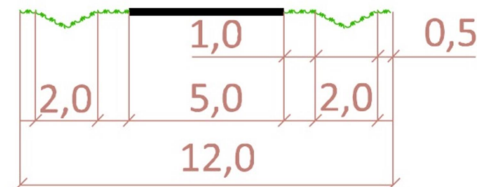
TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET

kaava 100400

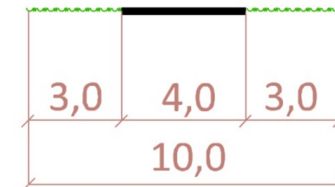
PL 1
Aisakellontie



PL 2
Aisaparintie,
Aisakellonkuja,
Aisaparinkuja



PL 3
Aisakellontien
koillispää





Ulkoilureitistön tavoitesuunnitelma, Myyrmäki, Vantaan kaupunki, 2015. Ei mittakaavassa.

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Kaupunginhallitus oikeutti 12.6.2017 kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 100400 / Linnaisten omakotialueen laajennus**. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 LINNAISTEN OMAKOTIYHDISTYS	Uuden alueen ajoneuvoliikenne tulisi ohjata useammalle reitille. Vesijohtoverkoston riittävä mitoitus ja hulevesien hallinta tulee varmistaa ennen uuden alueen rakentamista. Uusi alue ulottuu liian lähelle VL-alueen kallioita. Alueen kunnallistekniikka tulisi rakentaa kerralla valmiiksi. Toivotaan Aisakellonpolun rakentamista Pähkinärinteeseen.	—
NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Asemakaava tarkoittaa onnistuneesti oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyä ratkaisua. Kaavamerkinnällä ja -määräyksellä olisi tarpeen turvata Lahokaviosammaleen esiintymispaikkojen säilyminen luonnontilaisena.	—
NRO 3 HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT –KUNTAYHTYMÄ (HSY)	Jätevedenpumppaamon ET-alueen tilavaraus tulee olla 15 x 15 m. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa.	ET-alueen koko ja sijainti tarkistetaan, jolloin katualuetta jatketaan uudelle ET-alueelle.

NRO 1

LINNAISTEN OMAKOTIYHDISTYKSEN HALLITUS RY

Lausunto: Linnaisten omakotiyhdistyksen kannanotto kaavaan 100400

Kiitos mahdollisuudesta kommentoida vielä uudelleen jo pitkällä valmisteluissa olevaa Linnaisten uuden alueen kaavaa 100400. Alueen kehityssuunnitelmat ovat aiheuttaneet nykyisissä asukkaissa vilkasta keskustelua niin puolesta kuin vastaan. Osa asukkaista näkee suunnitelman normaalin kaupunkisuunnittelun mukaisena kehityksenä. Toisaalta samanaikaisesti osa kokee myös kaavan etenemisen laajemmalle alueellekin (Pähkinärinne, Hämevaara) toimivalle virkistysalueelle negatiivisesti ja riskinä alueen rikkaalle luonnolle. Uusi kaava huomioi tietyiltä osin uuden alueen luontoarvot jättämällä osan yleiskaavan mukaisesta alueesta rakentamatta samalla suojelemalla tärkeät kosteikkoalueet sekä asettamalla rakentamiselle (avokalliot, siirtolohkareet ym.) ja puuston (mm. kilpikaarnamännyn) säilyttämiselle ohjeita. Tärkeänä pidetään myös sitä, että uudelta alueelta on pääsy ja näkymä Linnaisten metsään useasta kohdasta! Omakotiyhdistyksen hallitus käsitteli kokouksessaan 29.8.2017 Linnaisten täydennysrakentamisalueen (100400) asemakaavaa. Osa kannanotoista pohjautuu aikaisemmin, 10.6.2016 jättämäämme ilmoitukseen. Tulkintamme mukaan niitä ei ole riittävästi huomioitu nykyisessä asemakaavaesityksessä.

1. Kulkuyhteydet (autoliikenne) uudelle alueelle: Liikenne alueelle tulisi järjestää vähintään kahta reittiä, jolloin se jakautuisi tasaisemmin eri puolille vanhaa Linnaista. Mieluimmin siten, että alueen läpi pystyisi ajamaan.

2. Vesijohto, veden riittävyys vanhalla ja uudella alueella: Uusi alue tulee kuormittamaan vesijohtoverkostoa uusilla käyttäjillä. Vesijohtoverkon suunnittelussa pitää huomioida riittävät mitoitukset, jotta paine verkostossa turvataan kaikille käyttäjille Linnaisten alueella uuden alueen rakentamisen alusta lähtien.

3. Hulevesien suunnittelu: Hulevesien hallinta huolettaa erityisesti valuma-alueille asuvia asukkaita. Suunnitelmissa on huomioitava riittävät toimenpiteen, joilla poikkeuksellistenkin luonnonilmiöiden tai sateisten aikojen aiheuttamilta vahingoilta voidaan välttyä. Toimenpiteitä ovat mm. imeytykset tonteilla, hulevesien johtaminen alueelta muualle, riittävän syvät avo-ojat jne.

4. Uuden alueen supistaminen: Ehdotettu kaava-alue ylittää vuoden 2016 alkuperäisen kaava-alueen, joka perustuu yleiskaavaan. Supistamisen tarkoituksena on suojella kyseisen alueen itäpuolella olevia kallioita, jotka muodostavat asukkaille tärkeän virkistysalueen. Kaava-alueen laajentaminen yli yleiskaavan ei enää edusta pienimuotoista muutosta. Noin 20% suunnitellusta uudistuotannosta on sijoitettuna nykyisen yleiskaavan linjauksen ulkopuolelle.

5. Alueen infrastruktuurin rakentaminen: Yksimielisenä toiveena esitämme, alueen infrastruktuurin rakennusta kokonaisuutena kerralla valmiiksi; käytännössä siis raskaimmat maansiirtotyöt räjäytyksineen ja tekninen infrastruktuuri. Näemme tämän vaikuttavan vahvasti nykyisen asukkaiden viihtyvyyteen, raskaan liikenteen aiheuttamaan meluun sekä vanhan alu-

een läpi johdettuun raskaan ajoneuvokaluston aiheuttamaan turvallisuusriskiin. Alueella on paljon pieniä lapsia. Uskomme tämän myös nostavan tulevien asukkaiden hyvinvointia, sekä parantavan merkittävästi uuden alueen kiinnostavuutta ostajien puolelta.

6. Kevyen liikenteen väylä: Toivomme (Aisakellonpolku) kevyesti kunnostettua (hiekkapolku/pyöräilyyn soveltuva) kevyenliikenteen väylää metsän läpi nykyisen Kulkuskujan päästä kohti Pähkinärinnettä vanhaa sähkölinjaa mukaillen. Väylä palvelisi alueen asukkaita, erityisesti koululaisia, nopeana kulkuyhteytenä Pähkinärinnetten suuntaan.

Alussa mainitun mukaisesti, myös omakotiyhdistyksen hallituksen jäsenten mielipiteissä oli eriäviä kantoja. Yllä mainitut kuusi kohtaa koskevat nyt esillä olevaa kaavaluonnosta, ja olivat enemmistön hyväksymiä. Edelleen esille on samanaikaisesti nostettava alueella myös vahvana huolena noussut metsäalueen katoaminen, jonka vuoksi myös jo aikaisemmin hyväksyttyä osa asukkaista vielä kyseenalaistaa. Siksi mielestämme on tärkeää edetä suunnitelman kanssa sekä luontoarvot vahvasti huomioiden ja asukkaiden huolenaiheet tarkasti selvittäen.

Vastine:

Linnaisten täydennysalueen suunnittelulla varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto tulevaisuuden tarpeisiin sekä asuntotuotannon monipuolisuus. Alueen kaavoittaminen noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa sekä Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Alueen rakentuminen kestää useita vuosia ja tontin luovutuksilla voidaan säädellä julkisiin palveluihin, kuten päivähoitoon ja kouluihin kohdistuvaa palvelun tarvetta.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Kaavatyön alkuvaiheessa kaava-alue oli nykyistä laajempi ja kulun alueelle suunniteltiin tapahtuvan kahden ajoyhteyden kautta. Suunnittelun yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella nykyisen alueen eteläpuolella oleva metsäalue tuli säilyttää. Tämän vuoksi kaava- aluetta muutettiin, jolloin etelän suunnasta alueelle suunniteltu ajoyhteys ei enää ollut mahdollinen.

Liikenneselvitysten perusteella alueelle riittää yksi, Kulkuskujalle (tulevalle Aisakellontielle) suunniteltu ajoyhteys. Toinen ajoyhteys alueelle ei ole välttämätön. Ajo uudelle alueelle tulee tapahtumaan Linnaistentietä ja Kulkuskujaa (tuleva Aisakellontie) pitkin. Linnaistentien varressa on kevyenliikenteen väylä ja myös Kulkuskujan varteen tullaan rakentamaan kevyenliikenteen väylä. Tämä mahdollistaa kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisen kulkemisen näitä katuja pitkin.

Toisen ajoyhteyden toteuttaminen uudelle alueelle Valjaskujan tai Silatien kautta aiheuttaisi lisäkustannuksia nykyisten katujen parantamisen ja uuden Valjaskujan päästä toteutettavan katuyhteyden rakentamisen takia. Myös kortteli 10013 pienenesi. Kevyenliikenteen väylän ra-

kentäminen Valjaskujalle tai Silatielle edellyttäisi katualueen leventämistä lunastamalla tonttimaata katualueeksi. Myös Valjaskujan päässä oleva pysäköintialue häviäisi, mikäli ajoyhteys toteutetaan Valjaskujan tai Silatien kautta. Monien Silatien varrella sijaitsevien tonttien pihajärjestelyt on suunniteltu siten, että auto joudutaan peruuttamaan tontilta kadulle. Tämä liittäisi onnettomuusriskiä, jos katu toimisi ajoyhteytenä kaavoitettavalle alueelle.

Linnaisten alueen liikennerajoituksia tullaan muuttamaan siten, että koko alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Muutos tullaan toteuttamaan vuoden 2018 alkupuolella.

Linnaisten alueen vesihuolto perustuu runkovesilinjaan Espoon kaupungin puolelta. Linnaisten vesijohdon kapasiteetin varmistamiseksi alueelle on laadittu vesijohtoverkoston kapasiteettitarkastelu. Tarkastelun ehdottamat verkostojen parannukset ja niiden kustannukset on toteutettava yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) sekä Espoon kaupungin kanssa.

Asemakaava-alueen hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (2009) ja hulevesien hallinnan toimintamallia (2014). Alueen jokainen tontinomistaja hallitsee alueellaan syntyvät hulevedet. Tontin rakentaja laatii tontilleen hulevesisuunnitelman rakennuslupaa hakiessa. Hulevesisuunnitelmiin pyydetään lausunto Vantaan kuntatekniikan keskuksessa ennen luvan myöntämistä. Kaupungin katualueen hulevesien hallinta perustuu avo-ojiin ja hulevesiviemäriin. Viemäroidyt hulevedet viivytetään alueen eteläpuolella avo-ojapainanteissa. Samalla katuvesien laatua voidaan parantaa ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön.

Voimassa olevan yleiskaavan Linnaisten pientaloalueen (A3) rajausta tarkistettiin asemakaavatyön aikana, sillä luontoselvitysten perusteella eteläosan A3-alueella oleva kosteikko tuli säilyttää ja asiantuntija arvioiden perusteella rakentamista voitiin laajentaa sen pohjoispuolella A3-aluerajausta idemmäksi. Näin saavutettiin rakentamisen määrää koskevat tavoitteet ja arvokkaan luontoalueen säilyminen. Kaavaratkaisu säilyttää asukkaille tärkeät kalliot. Rakentamisen aiheuttamaa reunavaikutusta pyritään pienentämään metsän valmennuksella ja antamalla kasvaa tiheä reunuspuustoa rakennettavan alueen ja säilyvän metsän väliin. Myös aiittaamalla reunimmaisat tontit estetään pihojen laajentuminen metsään. Virkistysyhteydet metsään on osoitettu katualueilta, jolloin kulku metsään ohjautuu keskitetysti pääpoluille.

Kaavoituksen yleissuunnitelma antaa yleiskuvan hulevesien hallinnasta ja liikennejärjestelyistä ja toimii lähtökohtana myöhemmin laadittaville katujen rakennussuunnitelmille. Yksityiskohtaisessa rakennussuunnittelussa tutkitaan yleissuunnitelman linjauksia. Yleissuunnitelmassa esitettyjen teknisen infrastruktuurin rakentamiselle ei ole toistaiseksi esitetty aikataulua kuntatekniikan keskuksen rakentamishjelmissä. Kunnallistekniikan rakentamisen aikatauluista ja investoinneista päätetään vuosittain. Kunnallistekniikka toteutetaan ennen pientalotonttien luovutusta. Aikataulut tarkentuvat kaavan voimaantulon, kunnallistekniikan suunnittelun ja investointien, tontinluovutusten ja kunnallisten palvelujen käyttöasteen mukaan.

Raskaan liikenteen määrä on keskimääräistä suurempi ainoastaan rakennustöiden aikaan. Ennen työmaaliikenteen alkua teetetään työnaikaiset liikenteenohjaussuunnitelmat. Näissä otetaan huomioon erityispiirteet, esim. tärinä. Myös kevyenliikenteen turvallisuus otetaan huomioon työmaaliikenteen suunnittelussa.

Linnaistentiellä, Rajatorpantien ja Silatien välissä, suoritettiin liikennelaskenta 24.5.2016. Kadun keskivuorokausiliikennemäärä oli 950 ajon/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus oli 10 %. Pientaloalueen laajennuksen myötä alueen ajoneuvoliikennemäärä lisääntyy arviolta 500 ajon/vrk. Myös kevyenliikenteen määrä lisääntyy.

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähialueille. Aisakellonpolku on merkitty kaavakarttaan, sillä se nähdään tärkeänä reittiyhteytenä Pähkinärinteeseen.

Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta. Asemakaavoituksen yhteydessä tehtyjen luonto-, maaperä- ym. selvitysten ja tarkastelujen perusteella rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on pienentynyt huomattavasti yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen (korttelit ja kadut) on noin 7% Rajatorpantien eteläpuoleisen Linnaistenmet-sän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), laihokaviosammal- ja linnustaselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnustaselvitys) ja erilaisia arvioita, jotka perustuvat asiantuntijoiden maastokäynneillä tekemiin havaintoihin. Arvokkaimmat luontoalueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle eikä selvitysten perusteella rakentaminen uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsäs-sä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Metsäalueella on kattava polkuverkosto ja kulku keskittyy pääsääntöisesti olemassa oleville poluille. Selvitysten perusteella on tarkistet-tu myös rakentamiseen osoitettavan alueen muotoa ja lisätty kaksi luonnon monimuotoi-suuden kannalta erityisen tärkeää (luo) aluetta, joiden tarkoitus on suojella alueen luonto-tyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuute-na, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologise-na yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa.

Asukkaiden mielipiteitä, joita on myös tuotu esille muistutuksissa, ja jotka ovat olleet myös keskenään eriäviä, on tutkittu ja painotettu suunnittelutyössä. Kaavaehdotus on laadittu ase-tettujen tavoitteiden, lähtökohtien, selvitysten, vaikutusten arviointien ja mielipiteiden poh-jalta.

Tarkistukset: -

NRO 2**UUDENMAAN ELY-KESKUS**

Lausunto: Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, Linnainen, kaavanro 100400

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Linnaisten omakotialueen laajennuksen asemakaavan muutosehdotuksesta 31.8.2017 mennessä.

Asemakaava tarkentaa onnistuneesti oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyä ratkaisua. Kaava-alueella esiintyy erityisesti suojeltavaksi luokiteltu lahokaviosammal. Esiintymispaikan päälle ei ole esitetty rakentamista, mutta lajin turvaamiseksi olisi tarpeen kaavamerkinnällä ja -määräyksellä turvata esiintymispaikkojen säilyminen luonnontilaisena (luo- merkinnän täydentäminen).

Vastine: Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden (luo) alueiden tarkoitus on suojella ja säästää koko ympäristö, jossa näitä ympäröivän luonnon tilasta kertovia indikaattorilajeja esiintyy. Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuutena, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologisena yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa.

Tarkistukset: -

NRO 3**HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT –KUNTAYHTYMÄ (HSY)**

Lausunto: ASEMAKAAVA NRO 100400, LINNAINEN LAAJENEE, 10. KAUPUNGINOSA, LINNAINEN Asemakaavalla mahdollistetaan Linnaisten omakotialueen laajentaminen yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle Linnaistenmetsään nykyisen omakotialueen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa 70 erillispientalotonttia tonttitehokkuudella $e=0,25$ ja 81 kaksikerroksista erillispientaloa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vesihuollon järjestäminen kaava-alueella on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Asemakaavan muutosalueelle esitetään rakennettavaksi d160 vesijohtoa, d200 jätevesiviemäriä, d300 hulevesiviemäriä ja jätevedenpumppaamo kaavassa esitetyille katu- ja rasitealueille. Lisäksi kapasiteettitarkasteluissa on tullut esiin, että nykyisen vesijohtoverkoston kapasiteettia on suositeltavaa kasvattaa Linnaisten paineenkorotusalueen ja uuden kaava-alueen välillä, mikäli Linnaisten maximikulutusennuste toteutuu.

Eteläosan jätevedet kootaan uudelle jätevedenpumppaamolle, joka johtaa vedet paineviemäriä pitkin Linnaistentien nykyiseen d200 viemäriin. Aisaparintien päähän on merkitty aluevaraus uudelle jätevedenpumppaamolle (merkintä et). Aluevarauksen tulee olla kooltaan vähintään 15 x 15.

Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivytäten ennen johtamista katu-alueen d300 hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit laskevat pohjoisosassa nykyiseen Kulkus-ojaan ja eteläosassa Äijänsuolle johtavaan avo-ojaan.

Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuol-lon yleissuunnitelmassa.

Vastine: Jätevedenpumppaamolle varatun ET-alueen kokoa ja sijaintia tarkistetaan laajentamalla aluetta 15 m x 12 m:n kokoiseksi ja siirretään se lähivirkistysalueelle korttelin 10018, tontti 38 eteläpuolelle maanalaista johtoa varten varatun alueen itäpäähän. Katualuetta jatketaan ET-alueen kohdalle.

Kaava-alueen eteläosan jätevedet pumpataan pohjoiseen, Aisaparintien uuden d200 viemäri-linjan kautta. Vesijohdon eteläinen yhteys Linnainstenttielle huomioidaan kaavassa vesihuol-lon putkivarauksella.

Tarkistukset: Laajennetaan ET-aluetta 15 m x 12 m:n kokoiseksi ja siirretään se korttelin 10018, tontti 38 eteläpuolelle maanalaista johtoa varten varatun alueen itäpäähän ja katualuetta jatketaan ET-alueen kohdalle.



9 § Asemakaavan muutos 002306 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10 - 12 / TLA

VD/2265/10.02.04.01/2016

TLA/RKO/NIS/SRU/ET

Tie- ja katualuetta liitetään osaksi korttelia Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Alueelle tulee neljä rakennuspaikkaa (730 k-m²), jotka osoitetaan majoitus- ja kahvilatoimintaan toimisto- ja liikerakennusten korttelialueella, K. Kaavamuutos mahdollistaa bed & breakfast -tyyppisen toiminnan. Vanha suojeltu asuinrakennus sijoittuu omalle tontilleen erillispientalojen korttelialueelle, AO. Asuinrakennusoikeus ei muutu, mutta alueen suojelumääräykset päivitetään. Kaava-alueen koko on 0,7 ha ja kokonaisrakennusoikeus 885 kerrosneliömetriä. Korttelitehokkuudeksi tulee e=0,12.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 69001 sekä katualuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 69001 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 69001 kaupunginosassa 69, Helsingin Pitäjän kirkonkylä.

Alue sijaitsee Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän kaakkoisreunaan osoitteeseen Kuriiritie 10 b ja 12. Se on Helsingin Pitäjän kirkonkylän pohjoisimmassa korttelissa ja rajautuu etelässä ja idässä Kuriiritiehen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen.

Kaavan hakija

Maanomistaja Jani Laakso.

Maanomistus

Valtaosa kaavamuutosalueesta on kaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Osa kuuluu kuitenkin vielä Vantaan kaupungin, Vantaan Energian ja Suomen valtion/ Uudenmaan ELY-keskuksen omistukseen, mutta ne myydään kaavamuutoksen hakijalle.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehti Salla Hoppu kaavamuutoksen hakijan konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), joka on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Kuriiritie on osa historiallista tietä.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa bed & breakfast -tyyppinen toiminta Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Muutoksessa liitetään liikenne- ja katualueita osaksi korttelia. Syntyvälle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, K osoitetaan rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintola-kahvilarakennukselle. Kahvila-ravintolarakennus on uudisrakennuksista suurin, 220



kerrosneliömetriä. Majoitusrakennusten koko vaihtelee 130 kerrosneliömetristä 190 kerrosneliömetriin. Yhteenlaskettu uusi rakennusoikeus on 730 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat 11/2-kerroksisia. Erillispientalojen korttelialueella on vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, joka säilyy suojeltuna. Vanhan sikalan ja raunioituneen navetan suojelumerkinnät poistetaan. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua. Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella olevat tammet on myös merkitty säilytettäväksi. Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.10.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.12.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisessä kuulemisessa 7 kpl ja uusintakuulemisessa 5 kpl. Mielipiteissä kaivattiin vastaavaa majoitustoimintaa mahdollistavaa kaavaa myös naapureille ja oltiin huolissaan alueen liikennejärjestelystä. Vantaan kaupunginmuseo otti kantaa alueen kulttuuriympäristöarvoihin ja suojelumääräyksiin, Vantaan Energia ja Fingrid puolestaan johtoalueisiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin Pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10-12,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Jani Laakso maksaa muutostustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1260 €), yhteensä 6260 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin Pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10-12,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todeta, että hakija Jani Laakso maksaa muutostkustannukset (5 000 euroa), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 260 euroa), yhteensä 6 260 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.–31.8.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.6.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viisi kappaletta.

Vantaan kaupunginmuseon, HSY:n, Vantaan Energian ja Fingridin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa pidettiin majoitustoiminnan sijoittamista voimakkaan melun alueelle huonona ratkaisuna. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa. Fingrid pyysi ilmoitusta kaavan hyväksymisestä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan, -määräyksiin ja selostukseen on nähtävilläolon jälkeen tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.10.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002306 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Kuriiritie 10-12,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 2.10.2017
- Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / 002306

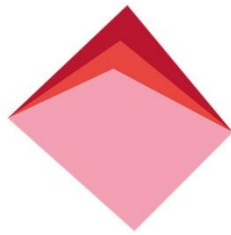
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

aluearkkitehti va. Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 050 302 9298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002306 KURIIRITIE 10–12

HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 2.10.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002306. Kaavoitus on tullut vireille 10.10.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 69001 sekä katualuetta kaupunginosassa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 69001 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä).

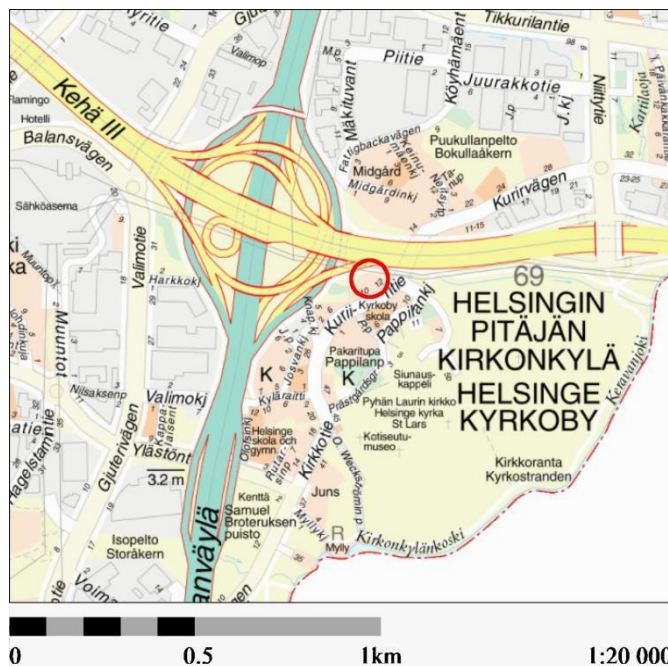
Tonttijako ja tonttijaon muutos: Osa korttelista 69001 kaupunginosassa 69, Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Tie- ja katualuetta liitetään osaksi korttelia Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Alueelle tulee neljä rakennuspaikkaa (730 k-m²), jotka osoitetaan majoitus- ja kahvilatoimintaan toimisto- ja liikerakennusten korttelialueella, K. Kaavamuutos mahdollistaa bed & breakfast-tyyppisen toiminnan. Vanha suojeltu asuinrakennus sijoittuu omalle tontilleen erillispientalojen korttelialueelle, AO. Asuinrakennusoikeus ei muutu, mutta alueen suojelumääräykset päivitetään.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, arkkit., Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu Kehä III:n ja Tuusulanväylän liittymän kaakkoisreunaan osoitteeseen Kuriiritie 10 b ja 12. Se on Helsingin pitäjän kirkonkylän pohjoisimmas korttelissa ja rajautuu etelässä ja idässä Kuriiritiehen, pohjoisessa Kehä III:n liikennealueeseen. Alue sijoittuu lähelle Pyhän Laurin kirkkoa ja on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.3.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002306.
- Kaavoitus tuli vireille 10.10.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 10.11.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.12.2016 ja pyydettiin uudelleen mielipiteitä (MRL 62§) 18.1.2017 mennessä. Mielipiteitä tuli 5 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017
- Kaupunginhallitus 12.6.2017
- Nähtävilläolo 28.6.–31.8.2017. Ei muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viisi.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat	4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4. Asemakaavan kuvaus	14
5. Asemakaavan toteutus	19
6. Kaavatyöhön osallistuneet	19
7. Asemakaavan seurantalomake	20
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	22
9. Muu suunnitteluaineisto	26

1. TIIVISTELMÄ



Asemapiirros kaava-alueesta, arkkitehti Salla Hoppu 28.3.2017.

Kaavam muutoksen tarkoitus on mahdollistaa bed & breakfast- tyyppinen toiminta Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Muutoksessa liitetään liikenne- ja katualueita osaksi korttelia. Syntyvälle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, K osoitetaan rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintola-kahvilarakennukselle. Kahvila-ravintolarakennus on uudisrakennuksista suurin, 220 kerrosneliömetriä. Majoitusrakennusten koko vaihtelee 130 kerrosneliömetristä 190 kerrosneliömetriin. Yhteenlaskettu uusi rakennusoikeus on 730 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat 1½-kerroksisia. Kaava-alueen koko on noin 0,7 ha ja kokonaisrakennusoikeus 885 kerrosneliömetriä. Korttelitehokkuudeksi tulee e=0,12.

Erillispientalojen korttelialueella on vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, joka säilyy suojeltuna. Vanhan sikalan ja raunioituneen navetan suojelumerkinnot poistetaan. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua. Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella olevat tammet on myös merkitty säilytettäväksi.

Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alue sijoittuu Kehä III:n ja Tuusulanväylän eritasoliittymän kainaloon. Se on Helsingin pitäjän kirkonkylän pohjoisreunassa. Koko kylä on rakennettu Keravanjoen laakson savitasangolta ko-
hoavalle pienelle kummulle.

Maaperä, rakennettavuus

Kaava-alue on pääosin savialuetta. Alueen länsiosalla on tehty muutama kairaus, joiden perusteella saven paksuus on noin 6-7 metriä. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 8-10 metrin syvyydellä maanpinnasta. Kaava-alueen länsiosaan on läjitetty maita, joiden laadusta ja mahdollisesta pilaantuneisuudesta ei ole tietoa.

Pohjavedenpintaa ei ole alueella havainnoitu. Vanhojen kaivotietojen perusteella pohjavesi on arviolta 1 metrin syvyydellä maanpinnasta. Uusien rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Rakentamiskäytännöt tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Helsingin pitäjän kirkonkylä rajautuu maaseudun kulttuurimaisemalle vieraisiin elementteihin. Kehä III ja Tuusulanväylä meluaitoineen katkaisee maisematilan, mutta kylä itsessään on kuitenkin varsin eheä ja idyllinen.¹

Museovirasto on luokitellut Helsingin pitäjän kirkonkylän kokonaisuutena valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Vanhin kiinteä asutus on 1100–1200-luvuilta, jolloin alueelle asettui siirtolaisia Ruotsin Helsinglandista. Siirtolaiset valitsivat asuinpaikakseen rehevää jokilaaksoa kohoavan matalan kummun. Seudusta tuli myöhemmin vesiliikenteen lisäksi maaliikenteen keskus, kun kylän kautta raivattiin Turku–Viipuri -maantie ja Hämeenlinnaan johtava tie. Turku–Viipuri-tie kulki Kyläraitin kohdalla ja yhdisti mm. Backaksen kartanon kirkonkylään.

Kivikirkko rakennettiin 1400-luvulla, jolloin kylää ruvettiin kutsumaan Helsingin pitäjän kirkonkyläksi. Kylä vakiinnutti asemansa keskisen Uudenmaan suurimpana keskuksena. Liikenteen siirtyminen rautatielle 1800-luvun lopulla jätti kirkonkylän syrjään ja maalaiskunnan keskuspaikaksi tuli Malmi ja myöhemmin Tikkurila.²

Malmin ja Siltamäen kiviläiden kautta Kirkonkylän läpi kulkeva Hämeentie siirrettiin uudelle paikalleen 1930-luvun alussa ja sitä ruvettiin kutsumaan Tuusulantieksi. Tie leveni moottoritieksi 1973.

Pitäjän kirkonkylä on edelleen Uudenmaan parhaiten säilyneitä kirkonkylä huolimatta siitä, että se on Kehä III:n ja Tuusulanväylän puristuksessa. Kyläraitin vanhat rakennukset, kuusi- ja puurakennukset ovat yhä perinteisen, tiiviin kylämiljöön. Pyhän Laurin kivikirkko on

¹ Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2005.

² Vantaa alueittain 2003, Vantaan kaupunki, Tilasto ja tutkimus.

alkuperäisellä paikallaan kyläkummun reunalla, vaikkakin alkuperäinen ulkoasu muuttui vuoden 1893 tulipalon seurauksena. Kirkon ympärillä on säilynyt alkuperäisillä paikoillaan puolisen tusinaa taloa, joista vanhimmat ovat 1700-luvun alkupuolelta ja pääosa 1800-luvun alusta.

Kirkonkylään on vuonna 1998 laadittu tontinomistajille ja suunnittelijoille tarkoitetut rakentamisohjeet, jotka ovat osoittautuneet oivalliseksi kulttuuriympäristön säilyttämisen työkaluksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Helsingin pitäjän kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävä historiallinen, vuosisatojen myötä vähitellen rakentunut kokonaisuus. Kirkonkylän keskus sijaitsee samalla paikalla, missä kylä oli kirjallisten lähteiden perusteella jo 1300-luvulla.

Kirkonkylän nykyinen rakennuskanta on kirkkoa lukuun ottamatta uudelta ajalta. 1700-luvun puolivälissä, ennen isojakoa, kirkonkylässä sijaitsi kymmenen eri kantatilan päärakennukset tiiviinä ryhmänä. Isojaon yhteydessä puolet tiloista jaettiin ja monien tilojen päärakennukset siirrettiin etäämmälle kyläkeskuksesta. Alkuperäisille paikoilleen jäivät lähinnä nykyisen Kyläraitin varressa sijaitsevat talot, joihin kuuluivat mm. Olofs, Danis ja Riddars (I ja II). Kylämäellä sijainnut Rutarsin talo jaettiin kahteen osaan, jotka saivat nimet Nedre ja Övre Rutars. Nedre Rutars siirrettiin tässä yhteydessä nykyiselle paikalleen kylän eteläosaan.

Lähes koko kirkonkylä on keskiaikaista kylätonttia. Museoviraston vuonna 2005 tekemän inventoinnin mukaan suurella osalla Kirkonkylän aluetta on todennäköisesti muinaismuistolain rauhoittamia muinaisjäännöksiä, joiden vuoksi rakennustöiden yhteydessä on tehtävä arkeologisia tutkimuksia. Muinaisjäännösalue jää kuitenkin suunnittelualueen eteläpuolelle.

Kaava-alueelle sijoittuu 1898 valmistunut Marielundin asuintalo (ns. Waldénin talo), joka on arvotettu rakennusinventoinnissa luokkaan R1, eli kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä rakennus. Se on asemakaavalla suojeltu samoin kuin Kuriiritien vieressä oleva talousrakennus. Suuri rantatie on myös arvotettu luokkaan R1. Vanha sikala ja raunioitunut navetta on luokiteltu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaatimattomaan luokkaan.

Osa kaavamuutosalueen kaakkoisreunassa olevasta Suuren rantatien tieosuudesta on todennäköisesti jäänyt pois käytöstä, kun Kehä III:lle on rakennettu nykyisen Kuriiritien ylittävä silta. Osa Suuren rantatien linjauksesta jäi tuolloin uuden Kuriiritien linjauksen luoteispuolelle ja on sen jälkeen toiminut lähinnä Kuriiritie 10b:n ja 12:n tonteille vievänä tienä. (Vantaan kaupungin museo 9.11.2016)

Väestö, palvelut ja työpaikat

Keski-Vantaa on kasvanut koko pääkaupunkiseudun mittakaavassa erityisen voimakkaasti. Asuntorakentaminen on ohjautunut Tammistoon, Pakkalaan ja Ylästöön. Helsingin pitäjän kirkonkylässä väkiluku on noussut 10 vuodessa sadasta 150:een. Ruotsinkielisten osuus on pudonnut samaan aikaan noin 30:stä 20 %:iin, mutta se on edelleen Vantaan ruotsinkielisin kaupunginosa. Helsingin pitäjän kirkonkylässä asuu paljon perheitä ja alle 16-vuotiaiden osuus on suurempi ja 65 vuotta täyttäneiden pienempi kuin Vantaalla keskimäärin. Aukkaiden koulutus- ja tulotaso on Vantaan korkeimpia ja työttömyysaste alhaisimpia.³

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina. Kirkonkylän noin 100 työpaikasta lähes 60 prosenttia oli kouluissa, joita ovat ruotsinkielinen yläkoulu ja lukio sekä pohjoisempaan sijaitseva alakoulu, joka on Suomen vanhin edelleen toimiva koulu.⁴

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

⁴ Vantaa alueittain 2015, Vantaan kaupunki, tilastot ja tutkimukset.

Virkistys

Vantaan- ja Keravanjoen varret ovat tärkeitä virkistysalueita. Ne ovat oleellinen osa koko kaupungin ja seudun virkistysalueverkostoa, joita pitkin virkistysreitit kulkevat.

Liikenne

Alueen merkittävimmät liikenneväylät ovat Kehä III ja Tuusulanväylä, josta on ajoyhteys Kirkkotielle Tammiston eritasoliittymän kautta. Pakkalan suunnasta alueelle saavutaan Ylästöntietä pitkin ja Tikkurilan suunnasta Kuriiritietä.

Tuusulanväylän kehittämisselvitys on tehty Uudenmaan tiepiirissä vuonna 1999. Siinä esitettiin etelästä saapuville suuntaisliittymää Ylästöntien kohdalle. Selvityksessä esitettiin suuntaisliittymän rampin kulkevan Tuusulanväylän alitse samasta sillasta kuin Ylästöntie. Vuonna 2000 valmistuneessa Tuusulanväylän länsipuolisessa kaavamuutoksessa (nro 001552) on osoitettu varaus väylän länsipuoliselle liittymärampille Bauhausin pohjoispuolelta.

Jalankulku ja pyöräily

Kirkkotien ja Kuriiritien yhdistetty jalankulku- ja pyörätie on osa valtakunnallista pyörämatkailureittiä nro 4 (Helsingin keskustasta Tikkurilan ja Keravan kautta pohjoiseen) sekä reittiä nro 50 (Kirkkonummelta ja Espoosta Sipooseen ja Porvooseen). Reitit risteävät Kyläraitin kohdalla, josta 50 kääntyy Tuusulanväylän alitse länteen. Myös Ylästöntien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie.

Joukkoliikenne

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Linjat 331A ja 571 palvelevat tiheästi sekä Tikkurilan että Myyrmäen aluekeskuksiin, ruuhka-aikana Kehä III:ta pitkin kulkeva bussi 572 tarjoaa nopean yhteyden Myyrmäkeen ja Itä-Vantaalle. Helsinkiin matkustavia palvelee Tuusulanväylän tiheä seutulinjaliikenne (HSL 4.11.2016). Pysäkit sijoittuvat Kirkkotien molemmin puolin noin 300 m kaava-alueelta etelään. Lähin seutulinjapysäkki pohjoisen suuntaan on kaava-alueen vieressä. Helsingin suuntaan liikennöivien bussien pysäkki on hankalasti eritasoliittymän länsipuolella.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee vuonna 1989 rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN63 tulee kaava-alueelle lännestä Kehä III:n tiealueen reunalla ja muuttuu Josvankujan jätevedenpumppaamon kohdalla DN110 putkeksi, joka tulee etelästä Kuriiritieltä. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistus-laitokselta, 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.

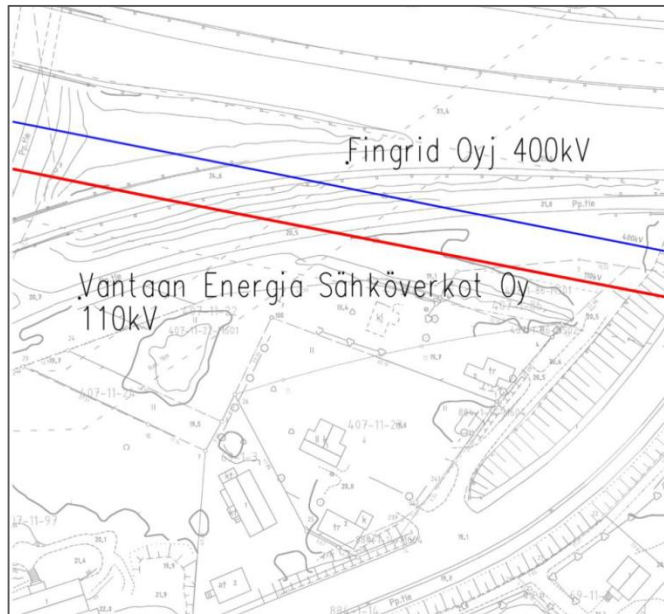
Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäri DN160 kulkee vesijohdon yhteydessä Josvankujan jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevesi johdetaan paineviemäriässä DN90 Kuriiritielle ja sieltä etelään Kirkkotien jätevedenpumppaamon kautta Tuusulanväylän varren runkoviemäriin. Runkoviemäri laskee siltamäen jätevedenpumppaamolle ja lopulta vedet johtuvat Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Hulevesiviemäri DN300 kulkee Kuriiritiellä ja laskee Pappilanojan kautta Keravanjokeen.

Sähköverkko ja kaukolämpö

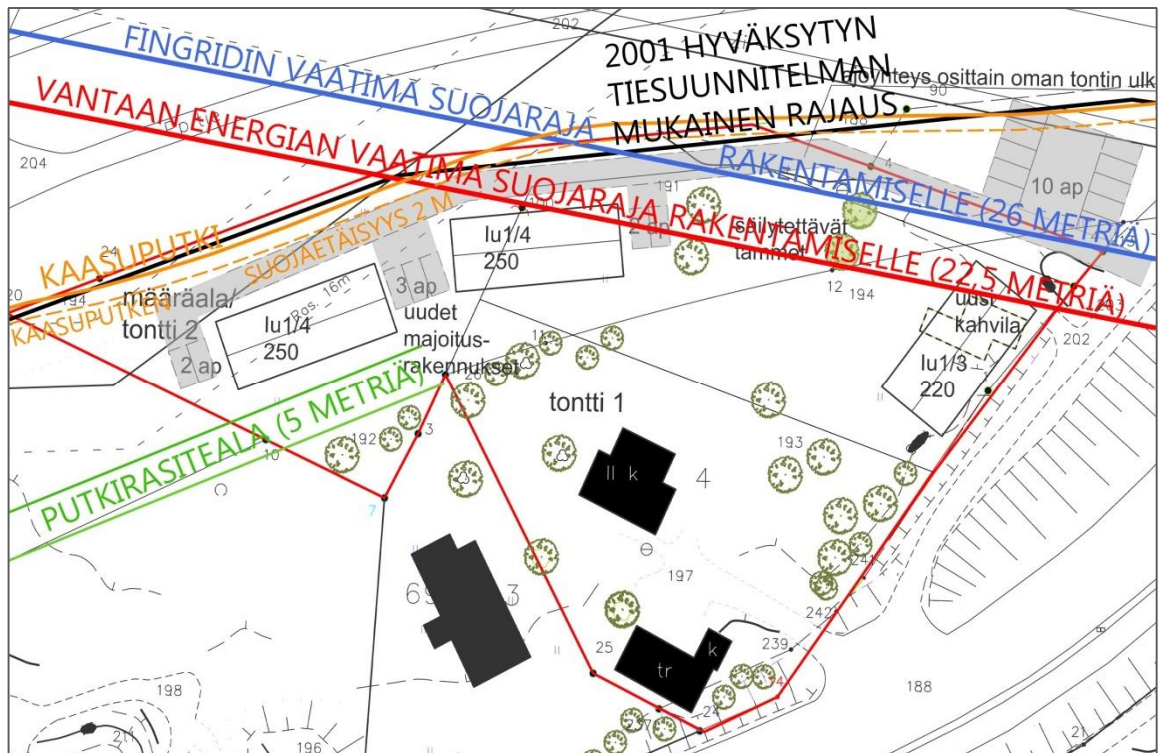


Alueella kulkee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110kV:n ilmajohto ja Fingrid Oyj:n 400kV:n ja Helen Sähköverkojen 110kV:n ilmajohdot. Rakennusten tulee sijaita vähintään 12,5 metrin päässä Vantaan Energian Sähköverkojen 110kV:n johdon keskilinjasta, mieluiten etäisyyden tulisi olla 22,5 metriä. Paikoitusalueen rakentamisesta johtoalueelle tehdään aina erillinen sopimus johdon omistajan ja hakijan kanssa.

Suunnittelualueen pohjoisreunassa on Vantaan Energialle kuuluva maakaasujohto, jolla on pysyvä 2 metrin käytönrajoitus. Mitään rakennelmia ei saa sijoittaa alle 2 metrin etäisyydelle maakaasujohdosta.

Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Fingridin voimajohdon keskilinjasta (voimajohtoalueen pohjoispuolella) on nyt varattu 16 metrin rakennusrajoitus, joskin tavoitteena on päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden takareunaan siten, että rakennusrajoitusalue ulottuu voimajohtoalueen ulkoreunaan (tässä 26 metrin etäisyydelle keskilinjasta).



Luonnosvaiheen rakennussijoittelu suhteessa johtovarauksiin ja suojaetäisyyksiin. MKO.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa enintään olla ulkotiloissa 55 dB. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Lentomelu

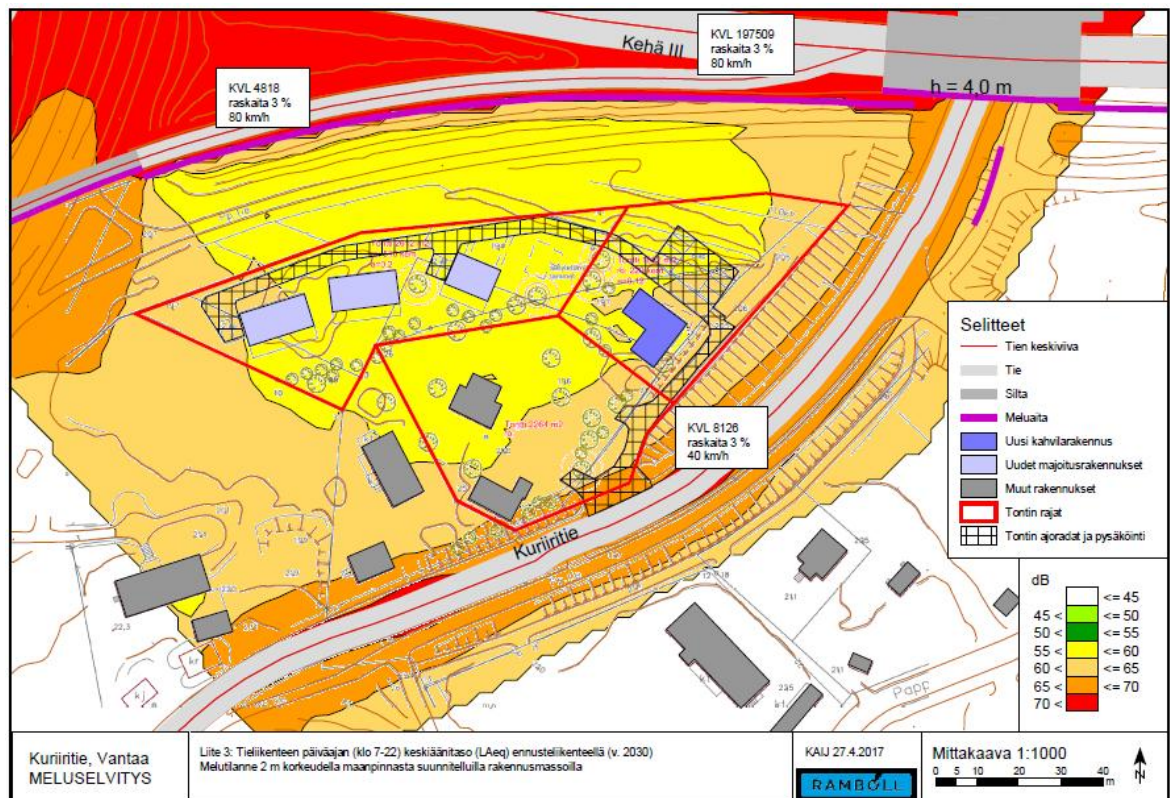
Vantaan kaupungin verkkosivujen karttapalvelussa näkyvien Finavian laskemien Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelualueiden mukaan lentoliikenteen vuorokausimelutaso L_{den} on selvittävissä kohteessa 50 dB (lentomeluvyöhyke m3). Vantaan kaupungin ohjeen (Vantaan kaupunki, 2007) mukaan äänitasoero lentomelua vastaan tulee olla 32 dB majoitushuoneissa ja 28 dB liiketiloissa (kahvila).

Tieliikennemelu

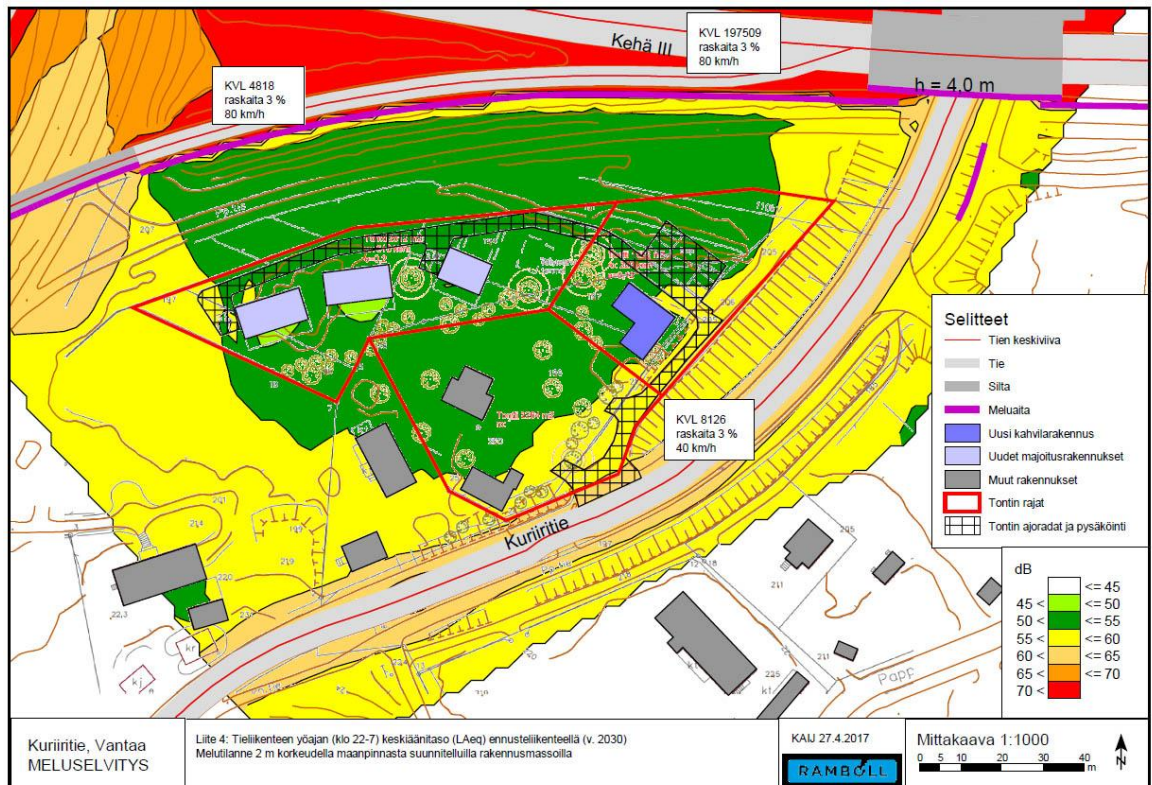
Maanomistaja on teettänyt Rambollilla 27.4.2017 päivätyn meluselvityksen, joka perustuu kaavaehdotuksen mukaiseen rakennusten sijoitteluun. Melutason on arvioitu olevan suurempi vuoden 2030 ennusteessa kuin nykytilanteessa.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan ohje *Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset* (Vantaan kaupunki, 2007) on kuitenkin ohjearvoja tiukempi. Siinä tie- ja raideliikenteen osalta välillä 55 – 60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60 – 65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa.

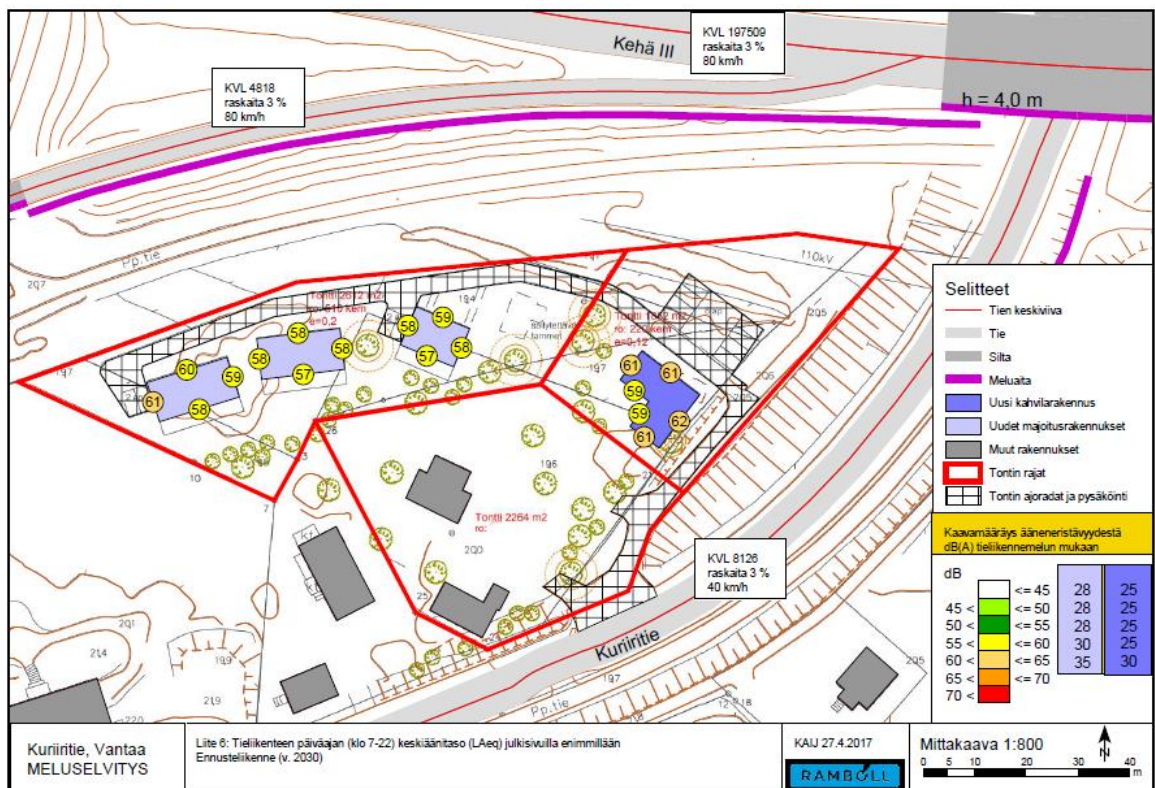
Yhteenvedona on, että ääneneristävyys määräytyy kahvilarakennusta ja läntisintä majoitusrakennusta lukuunottamatta lentomelun perusteella.



Meluselvitys, Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso v. 2013, Ramboll, 27.4.2017.



Meluselvitys, Tieliikenteen yöajan keskiäänitaso v. 2013, Ramboll, 27.4.2017.



Ilmanlaatu

Liikennemääriltään suurien väylien (Kehä III ja Tuusulanväylä) läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä.

Alueelle ei ole tulossa uutta asumista ja majoitusrakennusten määrä on melko vähäinen. HSY:n kannan mukaan minimietäisyys Kehä III:lta täyttyy ja Tuusulanväylä on loitommalla. Teiden risteysalue on laaja ja siinä ilmassa pääsee sekoittumaan ja puhdistumaan tehokkaasti.

HSY:llä oli v. 2015 siirrettävä mittausasema Kaivokselassa, Hämeenlinnanväylän pientareella. Se vastaa sijainniltaan parhaiten suunnittelualueen tilannetta. Mittausaseman ympäristö on avointa ja se tuulettuu hyvin. Ympäristön ilmanlaatuun vaikuttavat voimakkaimmin liikenteen päästöt ja katupöly. Mittausasemalla mitattiin typen oksidien(NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}) ja pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia.

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Hämeenlinnanväylän mittausaseman typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo oli $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$, mikä oli samaa luokkaa kuin Helsingin keskustassa ja selvästi matalampi kuin Töölöntullin ja Mäkelänkadun katukuiluissa. Vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa sekä lokakuussa ja marraskuussa. Tuntiraja-arvo ja -ohjearvo eivät ylittyneet.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $12 - 25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hämeenlinnanväylän mittausasemalla hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvotason ylityksiä kertyi kevään pölykaudella 11 kpl. Vuosikeskiarvo oli $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$, joka oli selvästi matalampi kuin Helsingin keskustassa ja samaa luokkaa kuin Tikkurilassa ja Kalliassa. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ylittyi maaliskuussa.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $4,7 - 9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hämeenlinnanväylän mittausasemalla pitoisuuksien vuosikeskiarvo oli $6,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eli alle raja-arvon ja myös alle WHO:n ohjearvon. Pienhiukkasten pitoisuus ylitti WHO:n vuorokausiohjearvon kahtena päivänä.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuuloilmanottoa sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

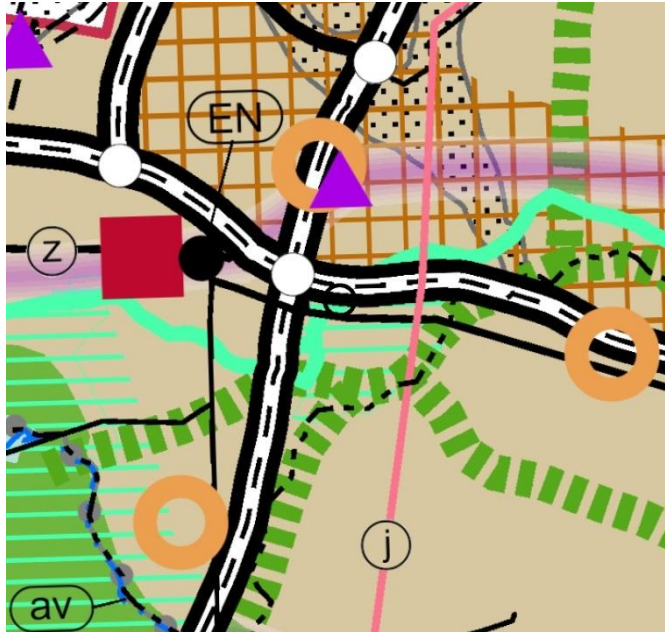
Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-884-1-14	Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus	0,08
92-859-2-44	Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus	0,01
92-407-1-86	Vantaan Energia	0,29
92-871-1-9	yksityinen maanomistaja	0,31
Yhteensä		0,69

Valtaosa kaavamuutosalueesta on kaavamuutoksen hakijan omistuksessa. Osa kuuluu kuitenkin vielä Vantaan kaupungin, Vantaan Energian ja Suomen valtion/ Uudenmaan ELY-keskuksen omistukseen, mutta ne myydään kaavamuutoksen hakijalle.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



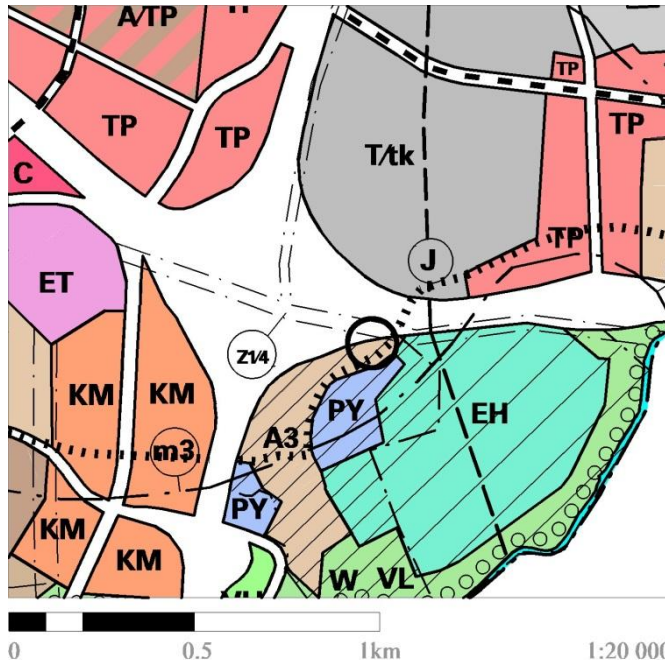
Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Moottoriväylät, Kehä III ja Tuusulanväylä sekä 400 kV:n voimajohto on osoitettu.

Pitäjän kirkonkylä on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi, valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi (RKY 2009). Kuriiritie on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä tie.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

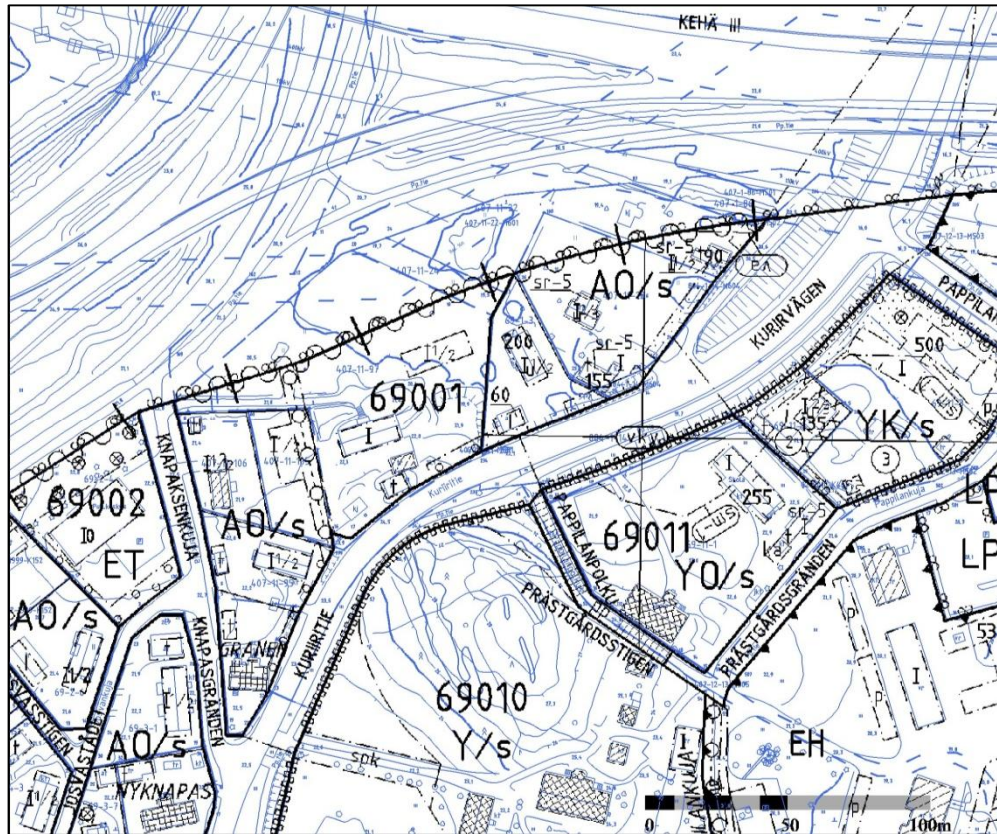


Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), joka on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Kuriiritie on osa historiallista tietä. Kuriiritien toisella puolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla sijaitsee mm. Pyhän Laurin kirkko ja siihen liittyvät rakennukset sekä Kyrkoby skola.

Liikenneväylät ja voimansiirtolinjat on näytetty yleiskaavassa.

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

Asemakaava



Korttelialueella on voimassa asemakaavamuutos 001887 (Kh 17.10.2005), jossa alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Päärakennus ja talousrakennukset on suojeltu. Liikennealueella on voimassa ensimmäinen asemakaava 680200, Koivuhaka 1 (SM 13.6.1978). Katualueella on voimassa kaavamuutos 000673 (YM 17.6.1996).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.3.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002306 ja kaavoitus tuli vireille 10.10.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (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.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 10.10.2016. Mielipiteet pyydettiin 10.11.2016 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 7 kpl. Kyläraitti 7:n omistaja olisi kiinnostunut majoitus-toiminnasta myös omalla tontillaan. Kyläraitti 6:n omistajat toivoivat ratkaisua koko alueen läpiajoliikenteeseen Vantaan kaupunginmuseo esitti, että kaava-alueella oleva osa Suuresta rantatiestä tulisi osoittaa kaavassa. Alue on lisäksi osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä tulee merkitä kaavaan ja ottaa huomioon uudisrakentamista koskeissa määräyksissä. Marielundin asuinrakennus merkitään edelleen suojelluksi, mutta sikalan ja navetan suojelumerkinnöistä voidaan luopua.

Vantaan Energian mukaan rakennusten tulee sijaita vähintään 12,5 metrin (mieluiten 22,5 m) päässä 110 kV:n johdon keskilinjasta. Paikoitusalueen rakentamisesta johtoalueelle tulee tehdä erillinen sopimus. Fingrid Oyj:n mukaan rakentamisrajoitusalue tulisi olla 26 m 400 kV:n voimajohdon keskilinjasta. Alueelle tai sen läheisyyteen rakennettaessa tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

Helsingin seudun liikenteen eli HSL:n mukaan alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja se pitää täydennysrakentamista järkevänä. Kuriiritiellä on kevyen liikenteen väylä vain tien itäpuolella, siksi HSL ehdottaa suojatietä kaava-alueen kohdalle. Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY toteaa, ettei alueella ole vesihuollon uudisrakentamistarvetta.

Kaava-aluetta laajennettiin ja päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 14.12.2016 sekä pyydettiin uudelleen mielipiteet (MRL 62§) 18.1.2017 mennessä. Mielipiteitä tuli tällä kertaa 5 kpl.

Kaupunginmuseon, Kyäraitti 6:n omistajien, HSY:n ja HSL:n mielipiteissä ei tullut esille uusia asioita. Fingrid pyysi tietoa kaavan etenemisestä.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.–31.8.2017. Siitä ei jätetty yhtään muistutusta.

Lausunnot pyydettiin ja saatiin viideltä lausunnonantajalta. Vantaan kaupunginmuseon, HSY:n, Vantaan Energian ja Fingridin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa pidettiin majoitustoiminnan sijoittamista voimakkaan melun alueelle huonona ratkaisuna. Lausunnot on otettu huomioon vastineissa. Fingrid pyysi ilmoitusta kaavan hyväksymisestä.

Kaavakarttaan on tehty nähtävilläolon jälkeen teknisiä korjauksia, jotka eivät ole oleellisia, eikä uutta nähtävilläoloa tarvita.

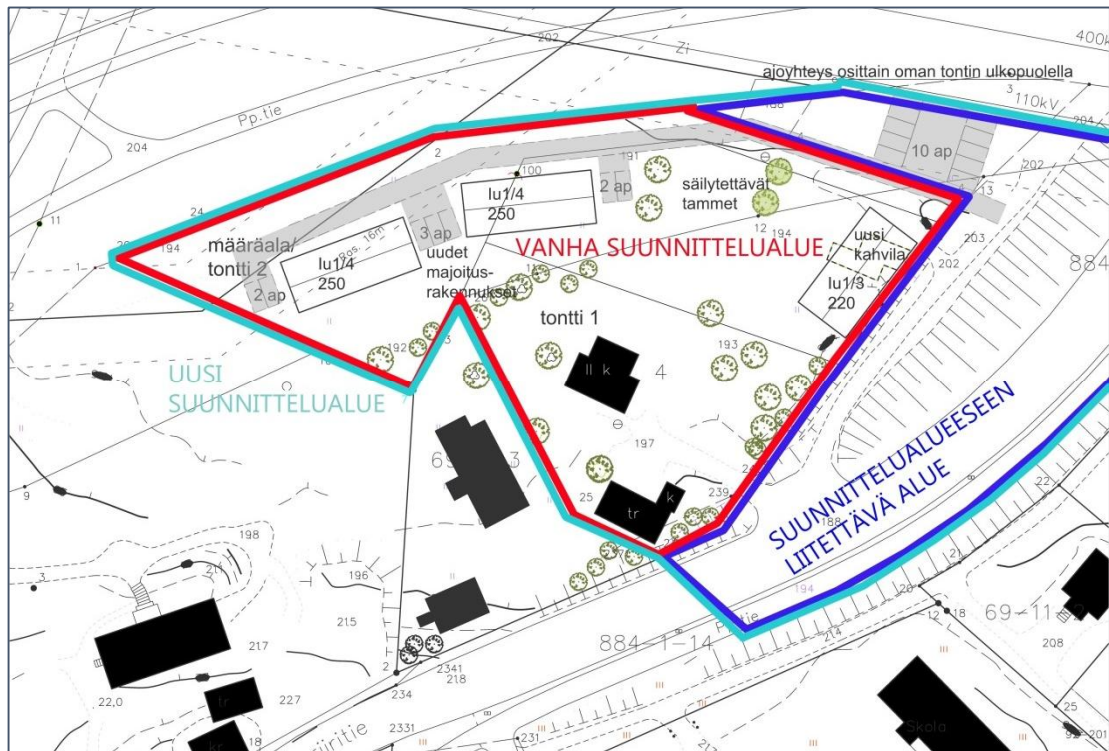
3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on laajentaa tonttiaan ja osoittaa sille kolme rakennuspaikkaa majoitusrakennuksille sekä yksi kahvila-ravintolarakennukselle. Kaupungin tavoitteena on, että uusi rakennuskanta sopeutuu Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Sijainti lähellä vilkasliikenteisiä liikenneväyliä rajoittaa alueen täydennysrakentamista. Pysyvä asuminen näin lähellä melu- ja pienhiukkaslähteitä ei tullut kysymykseen.

Ensimmäisissä luonnoksissa oli kolme uutta rakennusta ja itse kaava-aluekin oli pienempi. Suurehkot 250 kerrosneliömetrin kokoiset talot poikkesivat mittakaavalta ympäristön rakennuskannasta, jolloin päätettiin jakaa rakennusoikeus useammalle rakennuspaikalle. Myös vanha Suuren rantatien patkä, joka nykyisin palvelee pelkästään yhtä pihapiiriä, päätettiin ottaa kaavamuutokseen mukaan ja liittää osaksi korttelia, jolloin sen ylläpito ei olisi jatkossa kaupungin vastuulla. Kaava-alueen laajentamisen jälkeen järjestettiin uusi kuuleminen.



Asemapiirrosluonnos kaavamuutoksen lähtökohdista, arkkitehti Salla Hoppu 6.10.2016, suunnittelualan rajausta muutettiin 14.12.2016.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Uudisrakentamiselle varattu alue osoitettiin merkinnällä K, eli liike- ja toimistorakennusten korttelialue. K-merkinnällä haluttiin varmistaa se, ettei alueelle muodostu pysyvään asumiin tarkoitettua rakentamista.

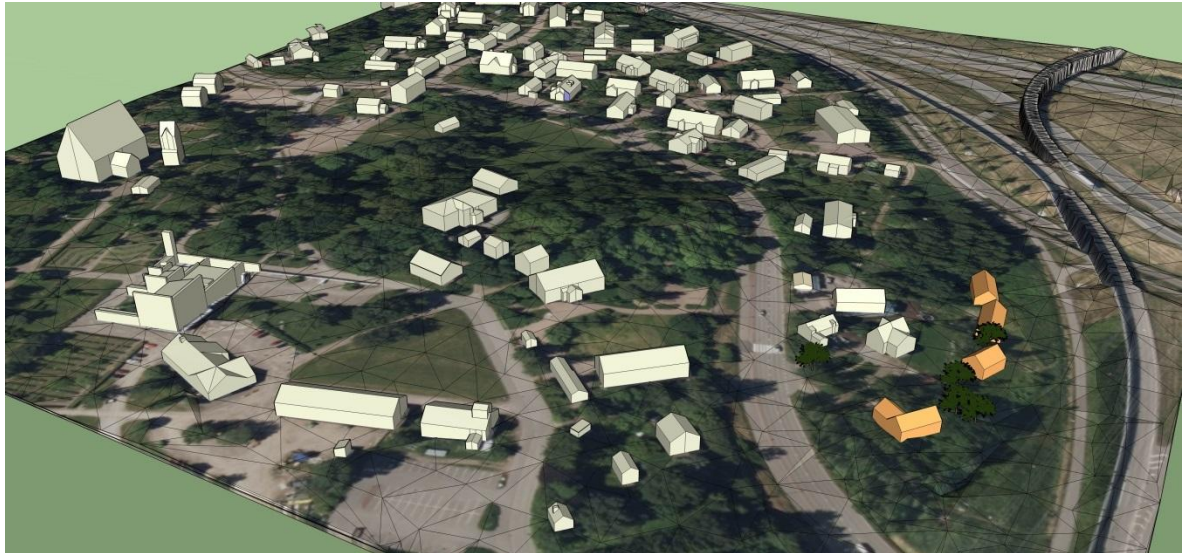
Neljälle uudelle rakennuspaikalle jaettu rakennusoikeus vastasi paremmin kulttuurihistoriallisen ympäristön asettamia vaatimuksia rakennusten mittakaavalle. Hienosäätöä alkuvaiheen suunnitelmissa tapahtui oikeastaan vain rakennuspaikkojen sijoituksessa. Kun johtoalueiden varaukset ja tontilla olevat tammit mitattiin paikoilleen ja merkittiin säilytettäväksi, saatiin rakennusten nurkkapisteiden sijainti ratkaistua.

Harjakattoiset, 1¹/₂-kerroksiset puutalot istuvat ympäristöönsä hienosti. Ne noudattavat historiallisen ympäristön asettamia ehtoja, mutta poikkeavat silti modernien yksityiskohtiensa ansiosta, eivätkä tyydy pelkästään kopioimaan historiallista rakennuskantaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan katu- ja liikennealueista osaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, K sekä erillispientalojen korttelialuetta AO. Alueelle osoitetaan kolme rakennuspaikkaa bed & breakfast-tyyppiselle majoitusrakennukselle ja yksi kahvila-ravintolarakennukselle. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, väriyksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua.



Uudet rakennukset sijoittuvat kirkonkylän reunaan. Kuva koillisesta Kehä III:n suunnasta. Pyhän Laurin kirkko on vasemmalla.

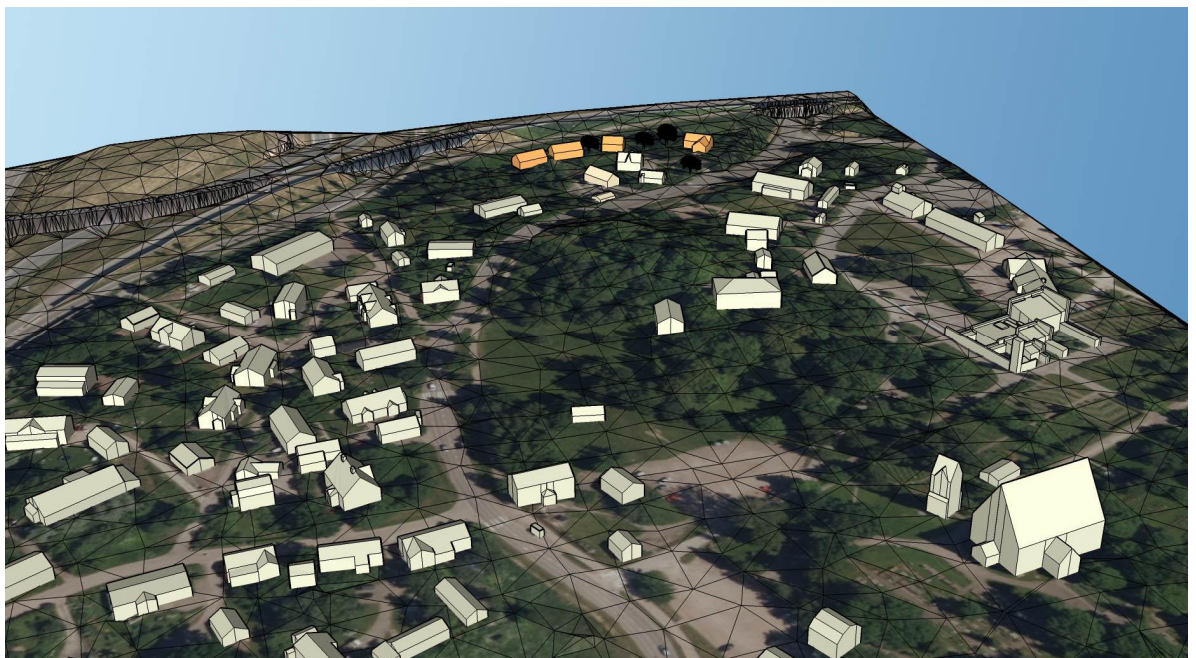
4.1.1 Mitoitus

Asuinpienalojen korttelialue, AO 0,23 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta on osoitettu olemassa olevalle talousrakennukselle 155 k-m². Tehokkuusluku $e=0,07$. Autopaikkoja tulee olla 2 kpl / asunto.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K 0,45 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 730 k-m². Tehokkuusluku $e=0,16$. Autopaikkoja tulee olla 1 kpl / majoitushuoneisto sekä liike- ja toimistotiloille 1 ap / 50 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet rakennukset noudattavat rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden puolesta ympäröivän kulttuuriympäristön mittakaavaa. Olemassa olevat tammet on määrätty säilytettäväksi. Vanha asuinrakennus ja kappale Suuren rantatien mukaista tielinjausta on suojeltu.



Kirkonkylä etelästä. Uudisrakennukset ovat pohjoisimpana, kylän reunassa.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AO, erillispientalojen korttelialue

Alueella on vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, joka säilyy suojeltuna. Vanhan sikalan suojelumerkintä poistetaan. Rakennuksiin tehtävien muutosten tulee sopeutua kaupunkikuvaan ja se tulee osoittaa rakennuslupahakemukseen liitettävällä selvityksellä.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta, katon joko tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto. Pihojen säilytettävä tai istutettava kasvillisuus ja pinnoitteet tulee valita perinnemaisemaan sopiviksi.

Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella oleva tammi on myös merkitty säilytettäväksi. Alueelle ei tule uutta rakennusoikeutta.

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kaavassa on osoitettu rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintolakahvilarakennukselle. Kahvila-ravintolarakennus on uudisrakennuksista suurin, 220 kerrosneliömetriä. Majoitusrakennusten koko vaihtelee 130 kerrosneliömetristä 190 kerrosneliömetriin. Yhteenlaskettu uusi rakennusoikeus on 730 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat 1¹/₂-kerroksisia.

Uudet rakennukset noudattavat rakennusten koon, korkeuden, väriyksen ja julkisivujen mitasuhteiden puolesta ympäröivän kulttuuriympäristön mittakaavaa. Suuren rantatien linjaus suojellaan samoin kuin alueella olevat tammet.

Uudisrakennukset ja rakennuksiin tehtävät muutokset tulee sopeuttaa kaupunkikuvaan, mikä tulee osoittaa rakennuslupahakemukseen liitettävällä selvityksellä.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta, katon joko tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto. Pihojen säilytettävä tai istutettava kasvillisuus ja pinnoitteet tulee valita perinnemaisemaan sopiviksi

Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu kaavassa huomioon.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Kaavaan liittyy pätkä Kuriiritien katualuetta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

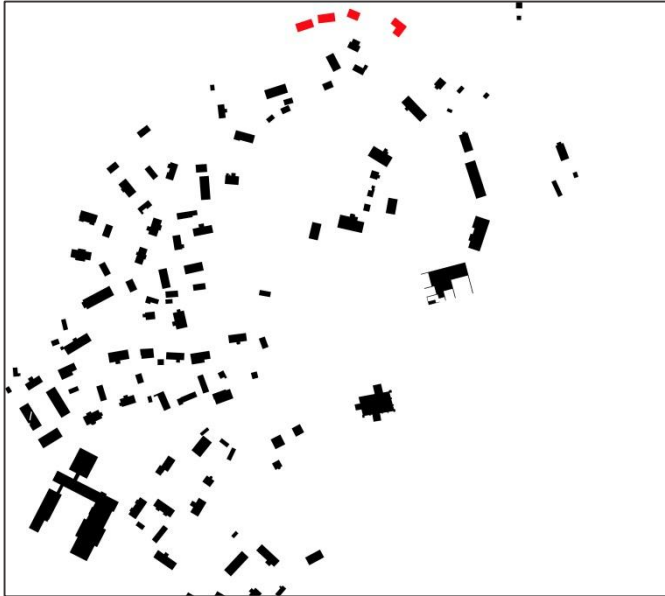
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennetyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei tuo alueelle uusia asukkaita, sillä uudet rakennukset ovat B & B-toimintaan liittyviä majoitusrakennuksia.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva



Alue sijoittuu Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuurin ympäristöön, aivan alueen pohjoisreunan tuntumaan. Uudisrakentamisen tulee rakennusten koon, korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua ympäristöönsä. Olemassa olevat tammet säilytetään.

Palvelut, työpaikat, sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueelle tulee rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle, joihin mahtuu yhteensä seitsemän bed & breakfast-huoneistoa. Niiden lisäksi kaava osoittaa rakennuspaikan kahvila-ravintolarakennuksen rakentamiseen.

Taloudelliset vaikutukset

Hanke ei vaadi suuria kunnallisteknisiä investointeja, se voi liittyä nykyisiin verkostoihin. Kaavamuutos tehostaa alueen maankäyttöä, kun tarpeeton osa liikenne- ja katualueista liitetään korttelin osaksi. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Virkistys

Uudet rakennukset sijoittuvat rakennetun yhdyskunnan reunaan, eikä hanke vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Kuriiritien varrella, jossa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie tien itäreunassa. Kaavan mukainen uusi rakentaminen on varsin vähäistä eikä sillä ole vaikutusta alueen liikenneverkon välityskykyyn.

Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin.

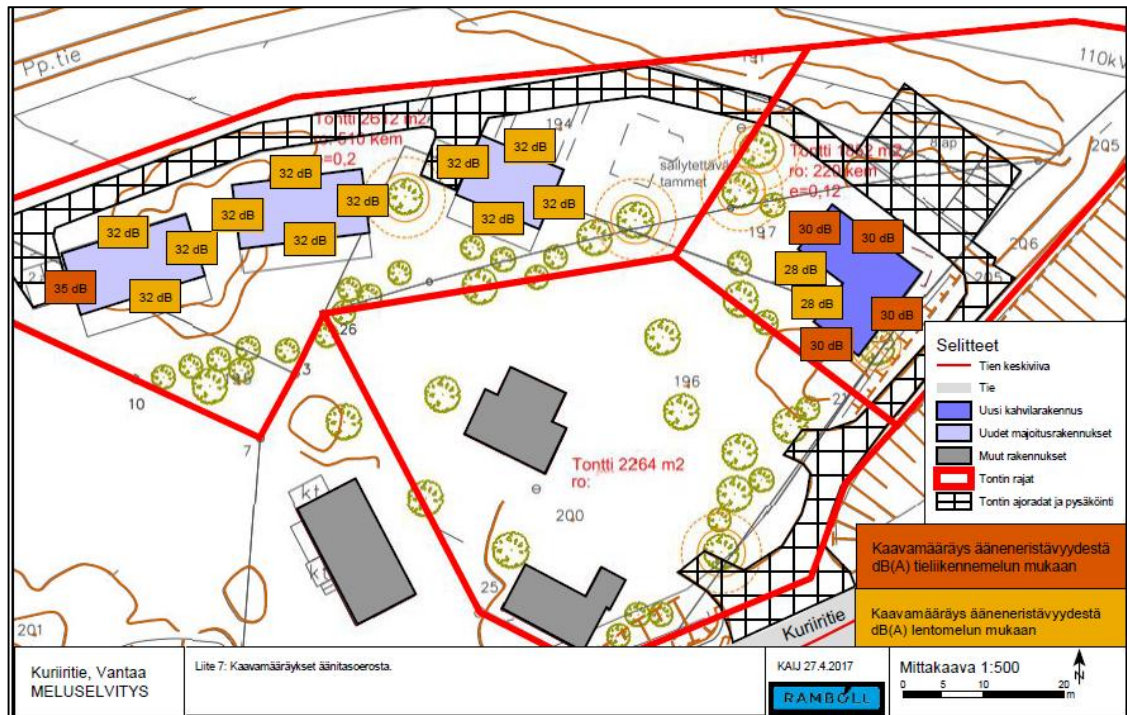
Ympäristöhäiriöt

Alueella on Tuusulanväylän ja Kehä III:n tuottamaa tieliikennemelua, mikä on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Majoitusrakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi, ΔL lento- ja

liikennemelua vastaan on määrätty 32 dB. Läntisimmän majoitusrakennuksen länsijulkisivulla ΔL on 35 dB. Liikerakennukselta vaaditaan 30 dB:n ääneneristävyyttä. Lisäksi rakennusten sijoittelulla tai melusteilla tulee varmistaa se, että korttelialueelle muodostuu ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alle päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB.

Erillispientalojen alueella asuin- ja majoitushuoneiden ääneneristävyys, ΔL liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Suurten liikenneväylien tuottamat pienhiukkaset ovat myös ongelmallisia, mutta minimietäisyys Kehä III:lta täyttyy ja Tuusulanväylä on loitommalla. Teiden risteysalue on laaja ja siinä ilmassa pääsee sekoittumaan ja puhdistumaan tehokkaasti.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja vesitalous)

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.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se voi tarvittaessa tukeutua joukkoliikenteeseen.



Uudet rakennukset pohjoisesta, Kehän ja Tuusulanväylän eritasoliittymän suunnasta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistaja:	Jani Laakso	
Maanomistajan konsultti:	Salla Hoppu	arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	suunn./ympäristöhäiriöt
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Emma Lottanen	geotekniikka
	Pirjo Suni	liikennemeluasiantuntija
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Teemu Jääskeläinen	maankäyttöinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla, 2. päivänä lokakuuta 2017.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti, va.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.05.2017
Kaavan nimi	002306 Helsingin pitäjän kirkonkylä 69 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002306		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7472	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7472

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7472	100,0	885	0,12	0,0000	640
A yhteensä	0,2264	30,3	155	0,07	-0,0506	-90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4463	59,7	730	0,16	0,4463	730
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0745	10,0	0		-0,3957	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

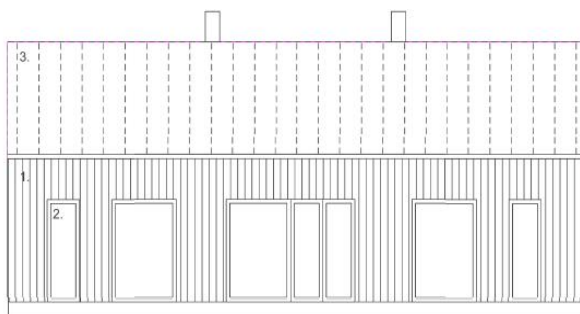
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	163	-2	245

Alamerkinnot

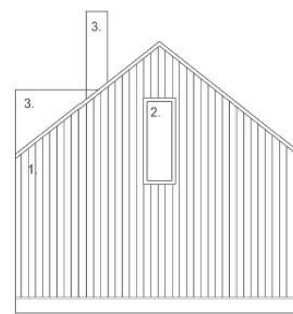
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7472	100,0	885	0,12	0,0000	640
A yhteensä	0,2264	30,3	155	0,07	-0,0506	-90
AO	0,2264	100,0	155	0,07	-0,0506	-90
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4463	59,7	730	0,16	0,4463	730
K	0,4463	100,0	730	0,16	0,4463	730
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0745	10,0	0		-0,3957	0
Kadut	0,0745	100,0	0		-0,0274	0
LT	0,0000		0		-0,3683	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	163	-2	245
Asemakaava	1	163	-2	245

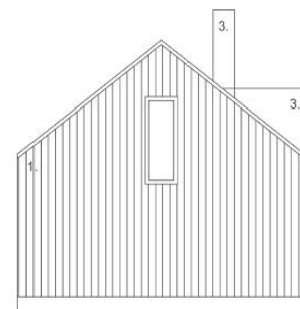
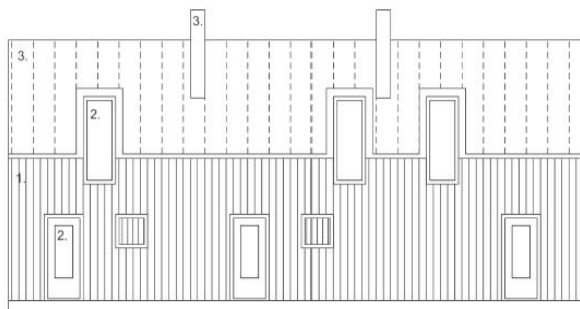


JULKISIVUMATERIAALIT:
1. PUU, PUNAMULTA

JULKISIVU ETELÄÄN 1:100



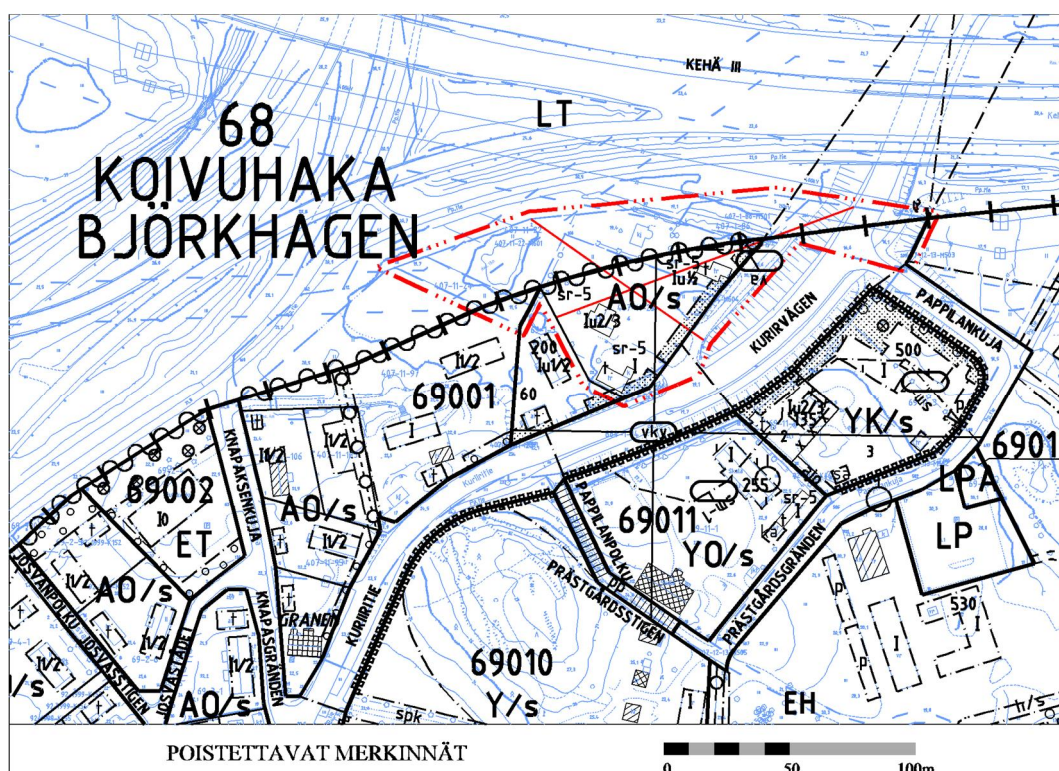
JULKISIVU ITÄÄN 1:100



Julkisivut kaavailuista b&b-majoitusrakennuksista. Arkkitehti Salla Hoppu.



0 75 150m ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



0 50 100m

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002306

Päiväys
Datum

2.10.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

685499, 686499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 69, Helsingin
pitäjän kirkonkylä

KURIITIE 10-12

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 69001 sekä katualuetta.

Tonttijako
Osa korttelia 69001.
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 69001.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 69, Helsing kyrkoby

KURIRVÄGEN 10-12

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 69001 samt gatuområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 69001.
Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 69001.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa pysyvää asumista muualle kuin suojeltuun rakennukseen.

Uudisrakennusten/ -rakennelmien tai olemassaoleviin rakennuksiin / rakennelmiin tehtävien muutosten sopeutukseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Uudisrakennusten tulee koon ja korkeuden, väriyksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan rakennuskantaan.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta.

Rakennuksissa tulee olla tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto.

Alueen säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen perinnemaiseman kanssa.

Melu

Asuinhuoneiden ja majoitushuoneiden ulkokuoren ääneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Uudisrakennukset tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkaiden suodattimilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/ asunto

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Uudisrakennusten/ -rakennelmien tai olemassaoleviin rakennuksiin / rakennelmiin tehtävien muutosten sopeutukseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Uudisrakennusten tulee koon ja korkeuden, väriyksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan rakennuskantaan.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta.

Kahvilarakennuksen julkisivut voivat olla myös rapattuja.

Rakennuksissa tulee olla tumma huopakatto tai konesaumattu peltikatto.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

I området får permanent boende inte placeras någon annanstans än i en skyddad byggnad.

Särskild vikt bör fästas vid att nybyggen/nykonstruktioner eller ändringar i existerande byggnader anpassas till stadsbilden.

Till ansökan om bygglov skall bifogas en utredning som visar att byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön.

Nybyggena skall i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadproportioner anpassas till områdets gamla byggnadsbestånd.

Som huvudsakligt fasadmaterial skall i nybyggena användas trä.

Byggnaderna skall ha mörkt fylltak eller maskinfalsat plåttak.

Växligheten som skall bevaras och planteras samt ytmaterialen skall väljas så att de harmoniserar med områdets kulturlandskap.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje skall vara minst 35 dB.

Nybyggnader ska utrustas med maskinell luftkonditionering. Ventilationsanläggningen ska förses med tillräckligt effektiva filter.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bp/ bostad

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Särskild vikt bör fästas vid att nybyggen/nykonstruktioner eller ändringar i existerande byggnader anpassas till stadsbilden.

Till ansökan om bygglov skall bifogas en utredning som visar att byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön.

Nybyggena skall i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadproportioner anpassas till områdets gamla byggnadsbestånd.

Som huvudsakligt fasadmaterial skall i nybyggena användas trä.

Kafébyggnadens fasader kan också vara putsade.

Byggnaderna skall ha mörkt fylltak eller maskinfalsat plåttak.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__

Kaupunkisuunnittelu / Tikkurilan asemakaavayksikkö

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002306 / Kuriiritie 10-12**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN ENERGIA	Mielipidevaiheessa annettuja voimajohtojen varoetäisyyksiä tulee noudattaa ja maakaasuputkien sijainti tulee ottaa huomioon.	–
NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Asemakaavamuutos on kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta asianmukainen. Meluselvityksen perusteella K-korttelialueelle ei tulisi sijoittaa asuinhuoneita.	Kaavaselostusta on täydennetty.
NRO 3 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Ei huomautettavaa.	–
NRO 4 FINGRID	Ei huomautettavaa. Pyytää tiedon kaavan etenemisestä.	–
NRO 5 HSY	Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.	–



Vantaa

**NRO 1
VANTAAN ENERGIA**

**Lausunto:
Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan 7.11.2016 annetut mielipiteet 110 kV ja 400 kV voimajohtojen varoetäisyyksistä ja johtokadun rakentamisrajoituksista. Voimajohtojen sijainnit on esitetty liitteen 1 kartassa ja 110 kV verkon johtoalueet liitteessä 2.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n maakaasuputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaasuputkien sijainti.

Mikäli maakaasu 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:

Voimajohtojen varoetäisyydet ja maakaasuputkien sijainti on otettu huomioon kaavaehdotuksessa

Tarkistukset:

—

**NRO 2
UUDENMAAN ELY-KESKUS****Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kuriiritie 10B asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002306). Asemakaavamuutos on kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta asianmukainen. Asemakaavalla muutetaan voimassa olevan asemakaavan maantien aluetta (LT) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Maantien alueen supistaminen kaavakartalla esitetyllä tavalla on mahdollista, sillä sitä ei tarvita maantietarkoitukseen.

Koko kaava-alue sijoittuu voimakkaan melun alueelle ja soveltuu siten huonosti suunniteltuun majoitusliiketoimintaan. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asuntojen julkisivun melutason ylittäessä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkomelun ohjearvot (55 dB päivällä ja 45 dB yöllä), asuntojen on avauduttava myös sellaisen julkisivun puolelle, jossa päätöksen mukaiset melun ohjearvot toteutuvat. Makuuhuoneet on tällöin sijoitettava rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneistoa ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään em. melunohjearvot (KHO 1.7.2013). Korttelialueella K ei 27.4.2017 laaditun meluselvityksen perusteella ole sellaista aluetta, jossa valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkomelun ohjearvot toteutuisivat, joten asuinhuoneita ei tällaiselle alueelle pidä sijoittaa. Lisäksi korttelialueen K kaavamääräyksessä määrätään, että alueelle tulee varmistaa ulko-oleskelualue, jolla melutaso jää alle päiväohjearvon 55 dB ja yöohjearvon 45 dB. Kaavaan on merkitty myös meluesteen sijainti, mutta missään ei ole selvitetty, onko meluesteellä mahdollista saavuttaa vaaditut melutasot. Erityisesti yöajan 45 dB (ja myös 50 dB) vaatimuksen täyttyminen on korttelialueella todella vaativaa ja asia pitää selvittää ja esittää kaava-asiakirjoissa.

Vastine:

Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että mikäli alueen päivämelutaso ylittää 55 dB, tulee asuntojen avautua myös melutason ohjearvot alittavaan suuntaan ja sijoittaa makuuhuoneet sille puolelle. Lausunnossa vedotaan KHO:n päätökseen KHO:2013:122. KHO:n päätös koskee kuitenkin ainoastaan sitä, onko Helsingin kaupunginhallitus ylittänyt toimivaltansa asettaessaan Helsingin Ruoholahteen myönnetylle poikkeamispäätökselle ehtoja, jotka koskevat mm. meluntorjuntaa. Se myös toteaa, ettei "tuomioistuimella ole toimivaltaa olennaisesti muuttaa hallintoviranomaisen harkintavaltansa nojalla tekemää poikkeamispäätöstä, vaan ainoastaan tutkia päätöksen lainmukaisuus."

Kaavoittaja perustaa ratkaisunsa Uudenmaan ELY-keskuksen oppaaseen 2/2013 sekä valtioneuvoston päätökseen 993/1992 melutason ohje-arvoista: asuin- ja majoitushuoneissa melutason tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 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, mikä koskee ulko-oleskeluun tarkoitettun alueen lisäksi parvekkeita.

Kaavakartalla on esitetty meluste liikennealueen reunassa. Meluaita on jo olemassa, ja Rambollin tekemässä selvityksessä sen vaikutus on otettu huomioon. Päiväajan A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ulkomelutasot korttelialueella vuoden 2030 ennusteessa ovat esteestä huolimatta välillä 55–60 dB.

Liikerakennusten korttelialueella, K ei sallita pysyvää asumista, vaan kyse on hotelliasumiseen rinnastettavasta majoitustoiminnasta. Hotelleja ei koske määräys ulko-oleskelutiloista.

Kaavassa on kuitenkin määrätty, että K-alueelta tulee löytyä melutason alittava ulko-oleskelualue. Se on mahdollista sijoittaa joko jokaisen majoitushuoneen tai keskitetysti esim. kahvila-ravintolarakennuksen yhteyteen, ravintolatoiminnan luonteesta riippuen. Teknisesti se onnistuu sisäänvedetyin, katetuin terassein ja terassilasituksin, joilla on mahdollista saavuttaa 10–15 dB:n ääneneristävyys. (Kovalainen, Kylliäinen: Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla, Ympäristöhallinnon ohjeita 6 /2016.) Se tarkoittaisi alle 50 dB:n melutasoa päivällä ja alle 45 dB:n melutasoa yöllä.

Tarkistukset:

Kaavaselostusta on tarkennettu lisäämällä siihen kuva korttelialueen yöajan A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ulkomelutasoista vuoden 2030 ennusteessa.

NRO 3

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

Kaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa bed & breakfast- tyyppinen toiminta. Muutoksessa liitetään liikenne- ja katualueita osaksi korttelia. Syntyvälle uudelle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennuspaikat kolmelle majoitusrakennukselle ja yhdelle ravintola-kahvilarakennukselle. Kaava-alueen suojelumääräykset päivitetään. Erillispientalojen korttelialueella oleva vanha, suojeltu asuinrakennus Marielund, esitetään edelleen suojeltavaksi. Vanhan sikalan ja raunioituneen navetan suojelumerkinnot poistetaan. Koko alue merkitään osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, johon uudisrakentamisen tulee sopeutua. Kiinteistön omana ajoyhteytenä palveleva tie on osa vanhaa Suuren rantatien linjausta. Se liitetään osaksi korttelialuetta ja suojellaan. Alueella olevat tammet on kaavaehdotuksessa merkitty säilytettäväksi. Pohjoisosastaan alue sijoittuu johtoalueelle, jonne ei sallita rakentamista. Kaavassa huomioidaan myös Tuusulanväylän ja Kehä III:n aiheuttamat ympäristöhäiriöt.

Vantaan kaupunginmuseo on aiemmassa lausunnossaan 9.11.2016 (Dnro VAN/202/2016) kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä uudelleen nähtäville asetetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.1.2017 (Dnro VAN/227/2016) esittänyt kulttuuriympäristöön liittyviä tavoitteita huomioitavaksi kaavan valmistelussa. Kaava-alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä, joten museo ei esittänyt selvitystarpeita liittyen arkeologiseen kulttuuriperintöön. Sen sijaan museo esitti, että kaava-alueen kaakkoisreunaa myötäilevän Suuren Rantatien linjauksen säilyminen varmistetaan asemakaavassa. Lisäksi museo huomautti, että kaavamuutoksen yhteydessä korttelin aluesuojelumerkinnot määräystekstiin tulee lisätä tieto siitä, että alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kaavamuutosalueella olevat kolme rakennusta on suojeltu voimassa olevassa vuoden 2005 asemakaavassa. Suojellut rakennuskohteet ovat mukana vuonna 2014 valmistuneessa VAARI - Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa (osa 1, Länsi-Vantaa, Vantaan kaupunki). Inventoinnissa on tuotu esiin kohteiden historiaa ja luokiteltu rakennukset niissä ilmenevien kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella.

Kaavamuutosalueella sijaitsevista rakennuksista Marielundin asuinrakennus (ns. Waldénin talo) 1890-luvulta on luokiteltu kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan korkeimpaan R1-luokkaan. Sen sijaan monia muutoksia kokenut vanha sikala ja raunioitunut navetta 1930-luvulta on riittävä kulttuuriympäristöseivitys kunnian rakennusperinnon arvioimiseksi sekä suojelutarpeiden ja -määräysten määrittämiseksi asemakaavamuutostyössä. Kaupunginmuseo esitti Marielundin asuinrakennusta suojeltavaksi kaavamuutoksen yhteydessä.

Vantaan kaupunginmuseon esittämät kulttuuriympäristön suojelutarpeet uudisrakentamisen sopeuttamiseksi vanhaan rakennuskantaan sekä valtakunnallisesti arvokaseen ympäristöön on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa. Suojeltavan vanhan rakennuksen ja tielinjauksen suojelumerkinnot ja -määräykset on viety asianmukaisesti kaavakartalle.



Vastine:

—

Tarkistukset:

—



Vantaa

**NRO 4
FINGRID**

LAUSUNNOT JA VASTINEET

7 / 8

YHTEENVETO

Liite

2.10.2017

Lausunto:

Asemakaava-alueella sijaitsee Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto Tammisto-Anttila (2501) yhteisellä voimajohtoalueella Helen Sähköverkko Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n voimajohtojen kanssa. Olemme lausuneet kaavoituksen lähtökohtiin liittyen ja toimittaneet tiedot voimajohdoista 9.11.2016 ja 17.1.2017.

Kaavaselostuksen sivulla 7 luvussa "sähköverkko ja kaukolämpö" on käsitelty Fingridin 9.11.2016 annetun lausunnon sisältöä mm. kuvassa "rakennussijoittelu suhteessa johtovarauksiin ja suojaetäisyyksiin". Fingrid toi esille 26 metrin etäisyyden nimenomaan voimajohdon pohjoispuolella (voimajohtoalue ulottuu 26 metrin etäisyydelle Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto Tammisto-Anttila keskilinjasta voimajohtoalueen pohjoispuolella), koska Vantaan Energian voimajohtoalueen lunastustiedot tulee ottaa myös huomioon johtoa varten varatussa alueen osassa.

Fingridillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Edellisessä lausunnossamme mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on otettava huomioon myös alueen tarkemmassa suunnittelussa. Erityisesti muistutamme, että voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi pysäköintialue, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi. Pyydämme lähettämään tietoa asemankaavan etenemisestä.

Vastine:

—

Tarkistukset:

—



NRO 5
HSY

Lausunto:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.
Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:

—

Tarkistukset:

—



10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 920300 sekä tonttijako, 92 Ojanko / Ojangan erityisalueet / TLA

VD/3181/10.02.04.00/2017
TLA/VKA/JKÖ/MHO/SRU/ET/HY-L

Osa Ojangan lähivirkistysalueesta muutetaan noin 200 bussille mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi.

Asemakaava koskee osaa korttelia 92203 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 92, Ojanko.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 92203 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta. Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisaluetta kaupunginosassa 92, Ojanko.

Tonttijako koskee korttelia 92203 kaupunginosassa 92, Ojanko.

Alue sijaitsee Ojangan kaupunginosassa, Länsimäentien ja Kehä III:n liittymän pohjois- ja itäpuolella.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus

Kaava-alueen lähivirkistysalueet, Pitkäsuonmetsikön suojaviheralueen, Ojangan lumenvastaanottopaikan, asemakaavoittamattomat Kehä III:n pohjois- ja itäreunat sekä osan Pitkäsuontien katualueesta omistaa Vantaan kaupunki.

Eteläosassa sijaitsevan pienen maakaistaleen Kehä III:n reunassa Pitkäsuontien katualueesta omistaa Helsingin kaupunki. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt Vantaan ja Helsingin kaupunkien välistä maa-alueiden vaihtoa koskevan päätöksen 19.4.2017, jonka mukaan maakaistale on päätymässä Vantaan kaupungin omistukseen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet HSL, Ojangan koiraurheilukeskus Oy, Promethor Oy, Sito Oy, T:mi Kari Sulonen, Trafex Oy, ja Uudenmaan ELY-keskus. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksen keskeinen sisältö on Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymään rajautuvan Ojangan lähivirkistysalueen osan (n. 4,9 ha) muuttaminen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikkoa varten ja sen pysäköintialueen suojaviheralueeksi (EV). Varikon eteläpuolelle on muodostettu Pitkäsuonkuja-niminen katu sekä Ojangan lumenvastaanottopaikkaa varten tarkistettu erityisalue (EL) sähkön voimajohtoalueineen. Varikon itäpuolella lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan Ojangan koirienkoulutusalueen aluerajausta on tarkistettu ja maneesin rakennusoikeutta on lisätty 1 000 k-m².



Ojangan kaupunginosarajaa on siirretty hieman Kehä III:n suuntaan siten, että se on yhtenevä Kehä III:n tiealuetta varten muodostettujen kiinteistönrajojen kanssa. Kehä III:n tiealueen ja Ojangan lähivirkistysalueen väliin jääneet asemakaavoittamattomat ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamat suikaleet on samalla osoitettu suojaviheralueiksi (EV).

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 000 k-m², josta osoitetaan 5 000 k-m² korttelin 92203 tontin 1 yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) sekä 6 000 k-m² lähivirkistysalueen (VL) koirien koulutusalueen maneesille.

ET-korttelialueen varikkokenttä on mitoitettu noin 200 linja-autolle ja maantason pysäköintialueet noin 250 henkilöautolle, joista 25 paikkaa on kuljettajanvaihtojen ajoneuvoille. Varikolle on toteutettava vähintään 50 polkupyöräpaikkaa.

Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on $e=0,05$. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) $e=0,11$.

Asemakaavan- ja asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 23,3 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Itä-Vantaan linja-autovarikon asemaavoittaminen on aloitettu asemakaavatyön 930400 (Vaaran teollisuusalue 2) osana. Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin asukaslehdessä 29.10.2016 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 28.10.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteet on kuultu asemakaavatyön nro 930400 ja sen osan vireilletulon yhteydessä 28.10. - 28.11.2016. Mielipiteiden kuulemisen yhteydessä saatiin 23 mielipidettä, joista 12 on yksityishenkilöiltä. Valtaosa mielipiteistä koskee Vaaralaan asemakaavoitettavaa (kaavatyö nro 930400) rekkaparkkia.

Yksityishenkilöiden mielipiteissä korostuu, että rekkaparkki ja linja-autovarikko voidaan toteuttaa, mikäli varmistetaan raskaan liikenteen käyttävän sille suunniteltuja liikenneväyliä Vaaran alueen katuverkon kautta tapahtuvan läpiajon sijaan. Hakunilan kuntoladun todetaan olevan maisemallisesti hienoimpia pääkaupunkiseudun hiihto- ja ulkoilureittejä ja niitä ympäröivien viheralueiden olevan yksi Vantaan keskeisistä vetovoimatekijöistä. Bussivarikkoa suunniteltaessa olisi tärkeää pitää virkistysreittien (kuntolatu ja koiralatu) pelto- ja metsämaisema ennallaan. Mikäli varikko tulisi näkymään virkistysreitille, se tulisi sijoittaa muualle.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 920300 sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Ojangan erityisalueet,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 67

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 920300 sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Ojangan erityisalueet, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6. - 17.8.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 ja saatiin 8 kpl.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:n kantana on, että uusi asemakaava sivuuttaa yleiskaavan ja on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen ja että luontoselvityksiä tulisi tehdä laajemmalla alueella. Uudenmaan liiton lausunnon mukaan uusi asemakaava on hyvä pohja alueen yhdyskuntarakennetta palvelevien toimintojen toteuttamiselle ja asemakaavassa on otettu riittävästi huomioon yleiskaavassa osoitetut virkistysalueet ja viheryhteystarpeet. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että alue sopii linja-autovarikon sijoituspaikaksi ja asemakaavassa tulee turvata riittävän puustoinen ekologinen yhteys Kehä III:lta kohti Sipoonkorpea.

Tehdyt tarkistukset

VL-, EL- sekä EV -alueiden kaavamääräyksiin on saatujen lausuntojen johdosta lisätty voimajohtoalueella rakentamista koskeva määräys risteämälausuntovaatimuksesta. VL-alueelle on lisätty alueen luontoarvoja, ekologista verkostoa sekä virkistysyhteyksiä koskeva kaavamääräys. Kaavakarttaan on oikoluvun johdosta tehty teknisiä tarkistuksia sekä lisätty ET -korttelialueen pysäköintialuetta reunustavan EV -suojaviheralueen nimi (Ojangan ulkoilualue).

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistukset.



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.10.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 920300 sekä tonttijakoehdotus, 92 Ojanko / Ojangon erityisalueet.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja tarkensi esitystään siten, että kaavaselostuksen tavoiteosaan lisätään tavoite puiden säilyttämisestä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaavaselostukseen tehdyllä lisäyksellä.

Liite:

- Asemakaavaselostus 2.10.2017 / 920300 II
- Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / 920300

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

NRO 920300

ASEMAKAAVA

Ojangon erityisalueet
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu

2.10.2017

Kaupunginhallitus 22.5.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 920300 / Ojangon erityisalueet**. Lausuntoja pyydettiin 13 ja saatiin 8 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	-	-
NRO 2 Vantaan ympäristöyhdistys pj Kimmo Jääskeläinen	Varikon kaavoittaminen VL-alueelle on vastoin ylempiä kaavoja ja MRL:a. Luontoselvitykset eivät ole riittäviä.	VL-alueen kaavamääräyksiä on tarkistettu.
NRO 3 Elisa Oyj	-	-
NRO 4 Fingrid Oyj	Voimajohtoalueelle/läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta on pyydettävä risteämälausunto.	EL-, EV- sekä VL-alueiden kaavamääräyksiä on tarkistettu.
NRO 5 Gasum Oy	Ei huomautettavaa.	-
NRO 6 Helen Sähköverkko Oy	Ei huomautettavaa.	-
NRO 7 Uudenmaan liitto	Yleiskaavan virkistysalueet ja viheryhteydet on otettu riittävästi huomioon. Uusi asemakaava on hyvä pohja alueen toteuttamiselle.	-
NRO 8 Uudenmaan ELY- keskus	Alue soveltuu linja-autovarikolle. Ekologinen yhteys Kehä III:lta Sipoonkorpeen on turvattava. Melualueita ei tulisi osoittaa lähivirkistysalueeksi.	VL-alueen kaavamääräyksiä on tarkistettu.
NRO 9 Vantaan Energia Oy	Bussivarikolle tarvitaan oma muuntamo. Puistomuuntamo on siirrettävä. Rakentamisesta on	EL-, EV- sekä VL -alueiden kaavamääräyksiä on tarkistettu.

	pyydetty lausunto.	
NRO 10 Liikennevirasto	-	-
NRO 11 HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä	Kaavamuutos on välttämätön HSL:n joukkoliikenteen järjestämiseksi Itä-Vantaalla.	-
NRO 12 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	-	-
NRO 13 Keravan Energia Oy	-	-

NRO 2 Vantaan ympäristöyhdistys, pj Kimmo Jääskeläinen

Lausunto 17.8.2017:

Valittu bussivarikon paikka on monessakin mielessä ongelmallinen. Kyseessä on elimellinen osa Ojangon luonto- ja viheraluetta, mistä kertoo se, että pääosa alueesta on osoitettu Ojangon virkistysalueen osaksi niin maakuntakaavassa kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Jälkimmäisessä bussivarikkokäyttöön esitetyn alueen kaakkois-eteläosa on osin ET- aluetta, mutta pääosa varikkoalueesta on VL- aluetta.

Nähdäksemme alueen kaavallinen nykytilanne tekee alueen asemakaavoittamisen bussivarikoksi (ET -alueeksi) maankäyttö- ja rakennuslain vastaiseksi. Näinkin iso eli yli 4 ha laajuinen tarkkapiirteisen yleiskaavan sivuuttaminen ei mahdu siihen liikkumatilaan, jonka MRL antaa asemakaavoitukselle. Bussivarikolla on lisäksi vääjäämättä omat melu- ja näkymävaikutuksensa, jotka heijastuvat myös syvemmälle Ojangon virkistysalueelle.

On sinänsä hyvä, että kaava-aineistoihin sisältyy aluekohtainen luontoselvitys, jossa on selvitetty metsäisten luontoarvojen (METSO- elinympäristöt, metsä-, vesi- ja ls- lain mahdolliset kohteet) ja kääpien esiintymistä alueella. On kuitenkin syytä nostaa esille kolme luontoselvitykseen sekä luontoarvojen huomiointiin liittyvää ongelmaa:

- 1) Luontoselvitystä ei ole tehty koko siltä alueelta, jolle kaava esittää muuttavaa maankäyttöä. Huomio koskee hankealueen pohjoisosaa, johon asti tehty selvitys ei ole ulottunut.
- 2) ET- aluetta esitetään lännessä myös alueelle, joka on todettu luontoarvojen osalta selvästi arvokkaaksi ja säilyttämisen arvoiseksi.
- 3) Kaava-alueen länsiosan säilyvälle metsäalueen osalle ei esitetä luontoarvoja huomioivia kaavamerkintöjä (esim. luo).

Vastine:

Vantaan kaupunginhallituksen 22.5.2017 tekemän päätöksen perusteella kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry:ltä lausuntoa ko. asemakaavaehdotuksesta 17.8.2017 mennessä. Yhdistyksen muistutukseksi otsikoima kannanotto on siten tulkittu lausunnoksi. Lausunnot ja muistutukset käsitellään ja huomioidaan yhtä merkittävinä kannanottoina.

Uudenmaan liitto toteaa 16.8.2017 antamassaan lausunnossa, että maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja ja yleiskaavassa osoitettujen viheralueiden sijainti ja laajuus ovat tarkentuneet asemakaavoituksessa. Vaikka uuden asemakaavan ratkaisu ei täysin ole suunnittelua ohjaavan yleiskaavan eikä vielä yleispiirteisemmän maakuntakaavan käyttötarkoitusten mukainen, on uudessa asemakaavassa otettu riittävästi huomioon yleiskaavassa osoitetut virkistysalueet ja viheryhteystarpeet. Uudenmaan liiton lausunnon mukaan uusi asemakaava on hyvä pohja alueen yhdyskuntarakennetta palvelevien toimintojen toteuttamiselle. Uudenmaan ELY-keskus on antanut 17.8.2017 lausunnon, jonka mukaan uudessa asemakaavassa esitetty ET-korttelialue sopii alueen meluisuuden ja lähellä sijaitsevien muiden yhdyskuntateknisten toimintojen vuoksi hyvin linja-autovarikon uudeksi sijaintipaikaksi. Uuden asemakaavan laadintaan on osallistunut Vantaan kaupungin yleiskaavoitus, jonka edustajat ovat todenneet, että linja-autovarikkoa varten muodostettu uusi ET-korttelialue ei vaaranna yleiskaavan tavoitteiden toteutumista ja että ratkaisu täyttää yleiskaavaa koskevat MRL 39 § vaatimukset.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun sekä ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanta on, että uuden ja muuttuvan asemakaavan alueelta on tehty asemakaavoituksen kannalta riittävät luontoselvitykset. Uuden ET-korttelialueen pohjoisosan pysäköintialue ja sitä ympäröivä suojaviheralue (EV) myös sijoittuvat pääosin alueelle, jota on jo muokattu ja jolla ei ole metsää.

Lausunnossa todetaan, että ET-aluetta esitetään lännessä myös alueelle, joka on todettu luontoarvojen osalta selvästi arvokkaaksi ja säilyttämisen arvoiseksi. Em. asia on tuotu selkeästi esille uuden asemakaavan kaavaselostuksessa ja se on siten päätynyt myös lausunnonantajien tietoon. Uudenmaan liiton sekä Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnoissa uuden asemakaavan ratkaisut vaikutuksineen on todettu hyväksyttäviksi. Kuten uuden asemakaavan kaavaselostuksessa on todettu, hoidetaan Vantaan kaupungin omistamia metsäalueita siten, että luonnon moninaisuuden ja lahopuiden määrän lisääntyminen ja muodostuminen on mahdollista. Varikkotontin myötä poistuvia metsäkuvioita ja luontoarvoja vastaavia alueita todennäköisesti on ja tulee muodostumaan muualle Ojankoon ja Vantaalle.

Lausunnossa todetaan, että kaava-alueen länsiosan säilyvälle metsäalueen osalle ei ole esitetty luontoarvoja huomioivia kaavamerkintöjä (esim. luo). Myös Uudenmaan ELY-keskuksen 17.8.2017 lausunnossa todetaan, että uuden asemakaavan pohjoisosassa tulee turvata riittävän puustoinen ekologinen yhteys Kehä III:lta kohti Sipoonkorpea. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ko. alue ei vastaa luo-kaavamerkinnän vaatimuksia luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta. Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräystä kuitenkin tarkistetaan lisäämällä siihen määräys: ”Lähivirkistysalueen osat, joita ei ole osoitettu koirien koulutusta, maneesia, tms. varten, on kehitettävä luonnonmukaiseksi metsäksi sekä ekologisen verkoston ja virkistysyhteyksien osaksi.”

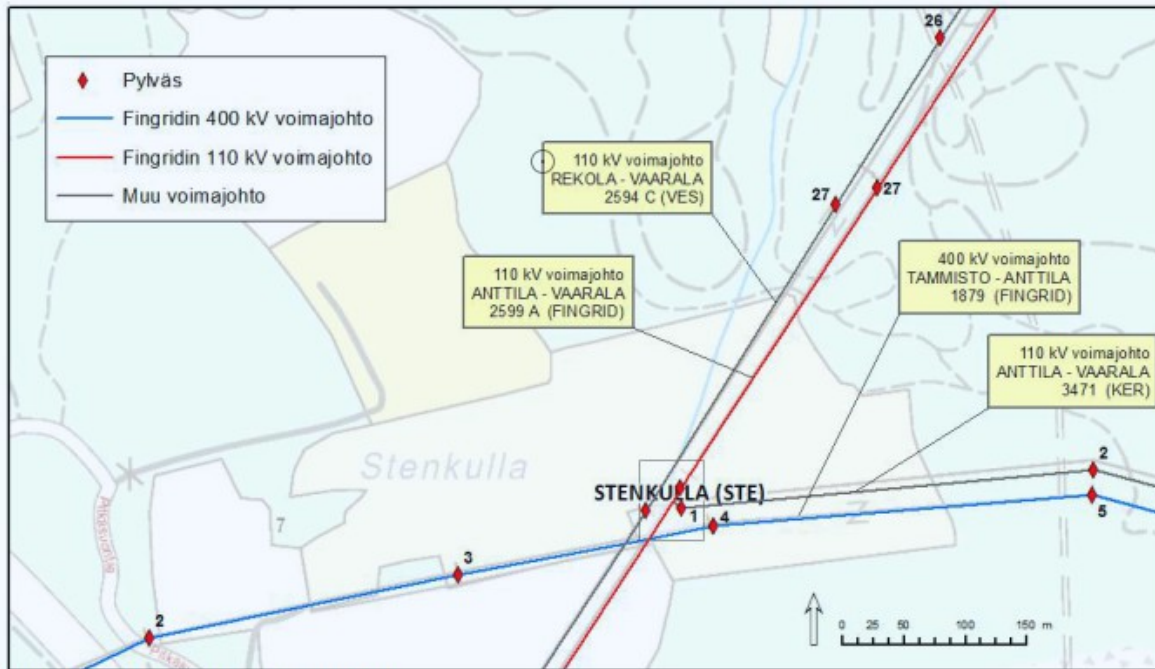
Tarkistukset:

Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräystä on tarkistettu lausunnon vastineessa todetulla tavalla.

NRO 4 Fingrid Oyj

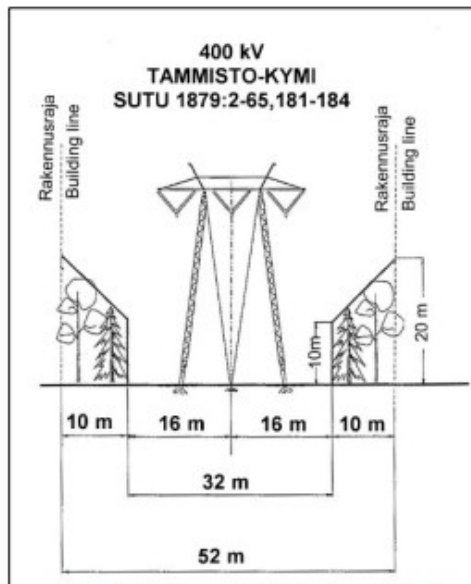
Lausunto 3.7.2017:

Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohto Tammisto - Anttila ja 110 kilovoltin voimajohto Anttila - Vaarala sekä Stenkullan erotinasema (kuva 1). Alueella on myös Keravan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kilovoltin voimajohdot.



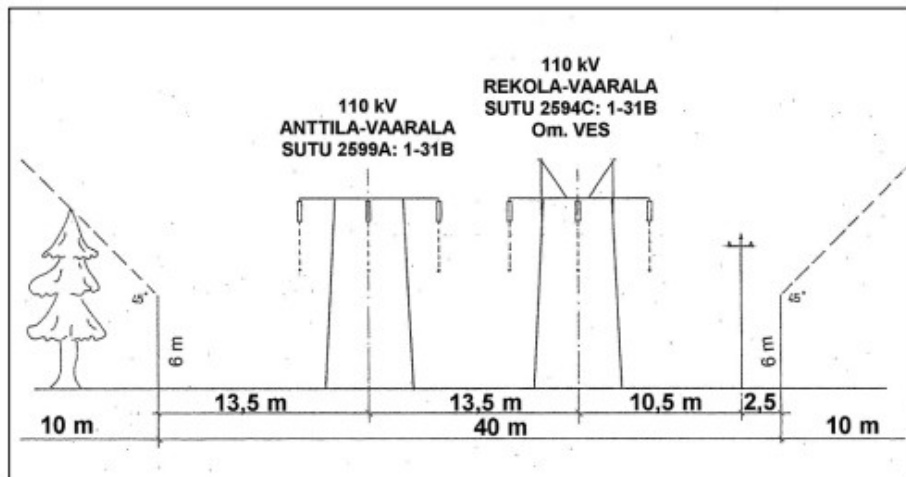
Kuva 1. Asemakaava-alueen voimajohdot.

Fingridin 400 kV voimajohtoa Tammisto-Anttila varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Voimajohdon johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukan molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko voimajohtoalueen.



Kuva 2. Poikkileikkaus 400 kV voimajohto Tammisto-Anttila.

Fingridin 110 kV voimajohto Anttila-Vaarala sijoittuu yhteiselle voimajohtoalueelle Vantaan Energian voimajohdon kanssa (kuva 3). Niitä varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 60 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 3). Se muodostuu 40 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 13,5 metrin etäisyydelle Fingridin 110 kV voimajohdon keskilinjasta voimajohtojen itäpuolella.



Kuva 3. Poikkileikkaus 110 kV voimajohto Anttila-Vaarala.

Voimajohdot ja Stenkullaan erotinasema rajoittavat monin tavoin alueen rakentamista, lumenkasausta ja hulevesien järjestämistä. Fingrid on antanut Rambollille risteämäläusunnan 25.9.2013 alueen suunnittelua varten ("Lumen kasaussuorjännitejohtojen johtoalueille Vantaan Ojängossa"/lausunnonantajana Max Isaksson, Fingrid). Risteämäläusunto tulee olla lähtökohtana alueen rakentamisessa. Mikäli suunnitelmat tarkentuvat, tulee Fingridistä pyytää uusi risteämäläusunto

(risteamalausunnot@fingrid.fi). Tässä kaavalausunnossa ei voida ottaa kantaa alueen toteutuksen yksityiskohtiin tai teknisiin ratkaisuihin.

Lumenvastaanotto on osoitettu merkinnällä *erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten* (EL). Merkintään liittyy asianmukainen määräys siitä, että alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa.

Muutoin asemakaavoituksen lähtökohdaksi muistutamme seuraavista asioista:

- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoalue ei sovellu varastointiin eikä lastaukseen.
- Voimajohtoauealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.
- **Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.** Risteämä voi olla myös esimerkiksi kaapeli, tie, katu, maanmuokkaustoimenpide, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta http://www.fingrid.fi/fi/verkkohankkeet/luvat%20ja%20lausunnot/ohjeita_kaavoittajalle/Sivut/default.aspx. Oppaasta saa lisätietoa asemakaavamerkinnoistä ja edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä Oppaasta saa lisätietoa asemakaavamerkinnoistä ja edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

Vastine:

Voimajohtoalueet on uudessa asemakaavassa osoitettu lunastettujen käyttöoikeuden supistusalueiden leveyksien mukaisesti siten kuin ne ovat asemakaavan pohjakartassa.

Uudessa asemakaavassa on Ojangon lumenvastaanottopaikan EL-aluetta sekä Ojangon ulkoilualue – lähivirkistysaluetta VL koskien kaavamääräys, jonka mukaan alueet on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa. Saatujen lausuntojen perusteella EL-, EV- sekä VL-alueiden kaavamääräyksiä tarkistetaan lisäämällä niihin määräys: Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto kunkin voimajohdon omistajalta.

Tarkistukset:

EL-, EV- sekä VL-alueiden kaavamääräyksiä on tarkistettu lausunnon vastineessa todetulla tavalla.

NRO 5 Gasum**Lausunto 17.8.2017:**

Gasumilla ei lausuttavaa tähän liittyen, on sen verran kaukana meidän toiminnoista.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 6 Helen Sähköverkko Oy**Lausunto 3.7.2017:**

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 7 Uudenmaan liitto**Lausunto 16.8.2017:**

Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja. Yleiskaavassa osoitettujen viheralueiden sijainti ja laajuus ovat tarkentuneet asemakaavoituksessa. Vantaan yleiskaavassa 2007 Ojangan lähivirkistysalue on osoitettu hyvin laajaksi ja suurin osa siitä on suunnittelualueen ulkopuolella. Suunnittelualueen ulkopuolella oleva alue on maisemallisesti arvokasta aluetta ja siellä sijaitsevat myös yleiskaavan ohjeelliset ulkoilureittimerkinnot.

Vaikka asemakaavan muutoksen suunnittelualue ei ole täysin suunnittelua ohjaavan yleiskaavan eikä vielä yleispiirteisemmän maakuntakaavan käyttötarkoitusten mukainen, niin alueelle yleiskaavassa osoitetut virkistysalueet ja viheryhteystarpeet on kuitenkin otettu riittävästi huomioon alueen suunnittelussa ja toteutuksessa aivan suunnittelualueen läheisyydessä.

Vantaan Ojangan asemakaavan muutoksen ehdotus on hyvä pohja alueen yhdyskuntarakennetta palvelevien toimintojen toteuttamiselle.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 8 Uudenmaan ELY- keskus

Lausunto 17.8.2017:

Hulevesiä koskevat määräykset ovat kattavat. Asemakaava-alue rajautuu lounaassa Kehä III:n (kantatie 50) tiealueeseen ja sillä sijaitsevaan Länsimäentien eritasoliittymään. Kehä III on vastikään parannettu Lahdenväylän ja Porvoonväylän välillä. Tekeillä olevassa asemakaavassa Kehä III:lle varattua maantien aluetta on pienennetty voimassa olevaan asemakaavaan nähden muuttamalla maantien aluetta (LT) suojaviheralueeksi (EV). Maantien alue on pienennetty tiealueen haltuunottoajan mukaiseksi. Maantien alueen supistaminen sopii Uudenmaan ELY-keskukselle tienpitoviranomaisena.

Asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysaluetta isojen liikenneväylien melualueelle. Melualueella ei tulisi osoittaa lähivirkistysalueeksi, sillä lähivirkistysalueeksi tarkoitetun alueen ei pitäisi olla meluisa. Tienpitoviranomainen muistuttaa, ettei se toteuta asemakaavassa osoitetuille lähivirkistysalueille melusuojausta. Asemakaavassa alueelle on sijoitettu Itä-Vantaan linja-autovarikko, jolle on ollut tarpeellista löytää uusi sijaintipaikka. Alueen meluisuuden ja lähellä sijaitsevien muiden yhdyskuntateknisten toimintojen vuoksi se soveltuukin hyvin linja-autovarikon uudeksi sijaintipaikaksi.

Asemakaavakartalla on osoitettu nuolimerkinnöillä liittymät katualueilta Kehä III:n maantien alueeseen. Maantien alueelle johtavat/maantien alueelta pois johtavat liittymät merkitään maantien alueelle, ei katuverkolle. Koska asemakaavarajaukseen ei sisälly maantien aluetta, ei liittymiä ole mahdollista merkitä maantien alueelle. Liittymien osoittaminen asemakaavakartalla ei toisaalta ole tarpeellistakaan, koska liittyminen Kehä III:n Länsimäentien eritasoliittymästä Vantaan katuverkkoon kuuluville Pitkäsuontielle ja Pitkäsuonkujalle on jo ratkaistu lainvoimaisessa tiesuunnitelmassa.

Asemakaavan pohjoisosassa tulee turvata riittävän puustoinen ekologinen yhteys Kehä III:lta kohti Sipoonkorpea. VL-alueen kaavamääräystä tulee tältä osin täydentää.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on

Fazerila n:o 0109252, jonka pohjoisraja on linja-autovarikoksi suunnitellulta alueelta noin 500 metrin päässä. Lumenkaatopaikaksi suunniteltu alue sijaitsee liejusavialueella sellaisella korkeustasolla, että sulfidisaven/happaman sulfaattimaan esiintyminen on periaatteessa mahdollista. Tämä on otettava huomioon, jos alueella tehdään suurempia kaivutöitä.

Lumenkaatopaikaksi suunnitellun alueen itäpuolella 100-200 metrin etäisyydellä kulkee Vuosaaren satama- Savio-rautatietunneli, joka on otettava huomioon mahdollisia louhintoja suunniteltaessa.

Vastine:

Lausunnossa todetaan, että uudessa asemakaavassa on osoitettu lähivirkistysaluetta Kehä III:n liikennemelualueelle eikä melualuetta tulisi osoittaa lähivirkistysalueeksi. Lausunnossa myös todetaan, että uuden asemakaavan pohjoisosassa tulee turvata riittävän puustoinen ekologinen yhteys Kehä III:lta kohti Sipoonkorpea ja VL-alueen kaavamääräystä tulee tältä osin täydentää. Yhtenä ratkaisuna asiaan voisi esimerkiksi olla ko. melualueiden osoittaminen suojaviheralueiksi (EV). Tieliikenteen melun ohjearvojen täyttyminen lähivirkistysalueella ilman melunsuojausta edellyttäisi, että laajoja alueita Ojangan ulkoilualueen virkistysalueista, jotka ovat maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa nimenomaan osoitettu virkistysalueeksi, muutettaisiin Pitkäsuonkujan ja Hakunilan väliseltä osuudelta suojaviheralueiksi. Suojaviheralueiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta ja niille voidaan sijoittaa tarvittaessa mm. meluesteitä esimerkiksi maastoa muotoilemalla. Metsäisen länsiosan luonnonarvot ja asema ekologisen verkoston osana sekä aluetta koskevat maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteet varmistetaan parhaiten osoittamalla alue lähivirkistysalueeksi.

Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräystä tarkistetaan lisäämällä siihen määräys: ” Lähivirkistysalueen osat, joita ei ole osoitettu koirien koulutusta, maneesia, tms. varten, on säilytettävä luonnonmukaisena metsänä ekologisen verkoston ja virkistysyhteyksien osana.”

Ympäristöministeriön kaavamerkintäasetuksen mukaisissa asemakaavamerkinnöissä todetaan, että kaikki maantien alueelle (LT) sallittavat liittymät tulee merkitä asemakaavaan. Liittymän likimääräinen sijainti osoitetaan maantien alueelle merkinnällä , jollaiseen lausunnossa viitataan. Koska uuteen asemakaavaan ei sisälly maantien aluetta eikä siten maantien alueella käytettäviä merkintöjä, on Kehä III:en liittyvien katujen liittymät osoitettu niiden katualueille Vantaan kaavamerkintäjärjestelmän Liittymä liikennealueeseen -merkinnällä .

Tarkistukset:

Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräyksiä on tarkistettu lausunnon vastineessa todetulla tavalla.

NRO 9 Vantaan Energia Oy

Lausunto 19.6.2017:

Sähköverkko:

Suunnittelualueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy Vaarala - Rekola 110kV suurjännitejohto, puistomuuntamo M2805 sekä keski- ja pienjännitejohdot. Johtojen sijainnit on esitetty karttaliitteissä 1 - 3. Kiinteistön rakennustehokkuuden kasvaessa ja sähkön käytön muuttuessa tarvitaan bussivarikolle muuntamotilavaraus, liite 4.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (12.4.2017) on mainittuna siirrettävä puistomuuntamo M2805. Siirron vaikutukset kohdistuu muuntopiirin keski- ja pienjänniteverkkoon, liitteet 2 ja 3. Ehdotus muuntamon uudeksi paikaksi on esitetty liitteessä 4.

Lumenkaatopaikan kaakkoisnurkassa on 110kV voimajohdot. Voimajohdon johtokatua (12,5m johdon keskilinjasta) voi käyttää ainoastaan sulamisvesien ohjaukseen. Johtokadun alapuolelle ei saa kasata tai läjittää lunta eikä saa operoida työkoneilla. Kaikista voimajohdon läheisyyteen tulevista rakennuksista tai rakennelmista tulee pyytää erillinen lausunto.

Kaukolämpöverkko:

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n jätevoimalalta lähtevä kaukolämpöverkon siirtolinja DN700 (Liite 5).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

Linja-autovarikkoa varten muodostetun ET-korttelialueen rakennusalan alue on mitoitettu viitesuunnitelman perusteella, jossa on huomioitu varikon tarvitseman oman muuntamon sijoittuminen ko. rakennusalueelle.

Uuden asemakaavan ET-korttelialueen sekä Pitkäsuonkujan katualueen aluevaraukset mahdollistavat lausunnossa ehdotetun puistomuuntamo M2805 siirron linja-autovarikon lounaiskulmaukseen.

Uudessa asemakaavassa on Ojangon lumenvastaanottoapaikan EL-aluetta sekä Ojangon ulkoilualue - lähivirkistysaluetta VL koskien kaavamääräys, jonka mukaan alueet on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa. Saatujen lausuntojen perusteella EL-, EV- sekä VL-alueiden kaavamääräyksiä tarkistetaan lisäämällä niihin määräys: Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto kunkin voimajohdon omistajalta.

Tarkistukset:

EL-, EV- sekä VL -alueiden kaavamääräyksiä on tarkistettu lausunnon vastineessa todetulla tavalla.

NRO 11 HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä

Lausunto 8.6.2017:

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon tavoitteet ovat erittäin kannatettavia ja välttämättömiä HSL:n joukkoliikenteen järjestämiseksi Itä-Vantaan alueella.

Hakunilan linja-autovarikon korvaamista uudella on suunniteltu pitkään. Uudelle Itä-Vantaan linja-autovarikolle on selvitetty useita paikkoja, joista Ojanko on osoittautunut toteuttamiskelpoisimmaksi. Suunnitellun varikon läheisyydessä sijaitsee mm. jätevoimala eikä asutusta ole aivan lähialueella. Ojanko sijaitsee Hakunilan varikkoa hieman kauempana useimmista Itä-Vantaan bussiliikenteen päätepysäkeistä, mutta sijainti Kehä III:n ja Porvoonväylän välittömässä läheisyydessä nopeuttaa varikon ja päätepysäkkien välistä liikennettä.

HSL:n bussiliikenteen kannalta varikon sijainti Ojangossa on hyvä ja Itä-Helsingin, Östersundomin ja Etelä-Sipoon bussiliikenteen kannalta edullinen. Linja-autovarikolla varaudutaan sähköbussiliikenteeseen. Itä-Vantaan bussiliikenteen liikennöintisopimukset päättyvät elokuussa 2019 Hakunilan varikolta, eikä monissa sopimuksissa ole optiokautta jäljellä. Bussivarikon tulisi olla käytössä kesällä 2019.

Varikon toteutumisen viivästyemisestä aiheutuisi HSL:lle lisäkustannuksia, kun bussiliikennettä jouduttaisiin hankkimaan lyhytaikaisella sopimuksella vanhojen sopimusten umpeutumisen ja uuden varikon käyttöönoton väliselle ajalle.

Joukkoliikenteen edellytysten turvaaminen kustannustehokkaalla tavalla ja linja-autojen siirtoajon minimoiden edellyttää noin 200 linja-autolle sekä hieman yli 200 linja-autonkuljettajan henkilöautolle tarkoitetun varikon toteuttamisen huolto-, pesu- ja tankkaustoimintoihin sekä toimisto- ja ruokalatoihin loppukesään 2019 mennessä Ojankoon.

Varikko tulisi toteuttaa siten, että se soveltuisi kahden liikennöitsijän käyttöön samanaikaisesti.

Asemakaavamuutos ja varikon rakentaminen mahdollistavat uusien toimijoiden saapumisen HSL-liikenteeseen ja sitä kautta verovaroin tuetun joukkoliikenteen hintatason säilymisen nykyisillään tai jopa sen laskemisen sekä ympäristöystävällisen, osittain jopa päästöttömän, joukkoliikenteen tuottamisen kustannustehokkaasti.

Kevyen liikenteen yhteydet Hakunilan ja Länsimäen suunnista tulee suunnitella sujuviksi, jotta linja-auton kuljettajat ja varikon työntekijät voivat tarvittaessa kulkea työmatkansa myös ilman henkilöautoa. Myös kaava-alueen sisäisissä yhteyksissä tulee huomioida suorat ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet.

HSL osallistuu mielellään suunnitteluprosessiin, jotta joukkoliikenteen järjestäminen voidaan hoitaa kustannustehokkaasti kaavoitettavalta varikkotontilta.

Vastine:

Linja-autovarikkoa varten muodostetun ET-korttelialueen aluevaraus ja mitoitus perustuvat viitesuunnitelmiin, joiden suunnittelun ohjaamisen on osallistunut HSL:n asiantuntijoita. Suunnitelmien lähtökohtana on ollut varikon soveltuminen kahden liikennöitsijän käyttöön samanaikaisesti.

Hakunilan ja Länsimäen suunnista tulevat kevyen liikenteen yhteydet sijaitsevat nyt laaditun uuden asemakaavan alueen ulkopuolella, joten niiltä osin yhteyksien kehittämistä tms. toteuttamista ei ratkaista nyt laaditulla uudella asemakaavalla. Uudessa asemakaavassa on linja-autovarikkoa varten muodostettua ET-korttelialuetta koskeva kaavamääräys: Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille. Uusi asemakaava tukee sujuvien ja turvallisten kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamista alueelle.

Tarkistukset:

-



Vantaa
Hakunila

920300

OJANGON ERITYISALUEET

OJANKO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 2.10.2017/II päivättyä asemakaavakarttaa nro 920300. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 29.10.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava ja asemakaavan muutos:

Asemakaava koskee osaa korttelia 92203 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 92, Ojanko. Asemakaavan muutos koskee osaa korttelia 92203 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta (Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisaluetta), kaupunginosassa 92, Ojanko.

Tonttijako:

Kortteli 92203 kaupunginosassa 92, Ojanko.

Keskeinen sisältö:

Osa Ojangan lähivirkistysalueesta muutetaan noin 200 bussille mitoitetuksi Itä-Vantaan linja-autovarikoksi.

Kaavan laatija: Jukka Köykkä, kavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jukka.koykka@vantaa.fi, puh. 050 302 9283.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Ojangan kaupunginosassa, Länsimäentien ja Kehä III:n liittymän pohjois- ja itäpuolella.

Suunniteltavaan alueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (ml. koirien koulutusalue), erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, Pitkäsuo metsikön suojaviheralue sekä osia Pitkäsuo tien ja Pitkäsuo kujan katualueista.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Suunnitteluvaraus Kuntatekniikan keskukselle ja Tilakeskukselle Ojangan kaupunginosaan Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikon suunnittelua ja toteutusta varten (KALA 15.2.2016).
- Kaavatyö on aloitettu numerolla 930400, joka on liitetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 18.1.2016 ja ilmoitettu vireille 29.10.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 28.11.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 23 kappaletta.
- Kaavatyöstä 930400 on 12.4.2017 erotettu ko. kaavatyö 920300, jolloin niiden oas:t on päivitetty.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 sekä 22.5. kaupunginhallitus, joka asetti kaavamuu-
tosehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja oikeutti pyytämään tarvittavat lausunnot
(MRL 65 §, MRA 27 §). Siitä saatiin 8 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Kaavamerkintöjä on
nähtävilläoloon liittyen tarkistettu lausuntojen sekä teknisen oikoluvun perusteella. Tarkistuk-
set eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa. Tarkistettu kaavaehdotus sekä
lausunnot on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.10.2017.
- Kaavam muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.4. Asemakaavan tavoitteet	21
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	25
4.1 Kaavan rakenne.....	25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
4.3 Aluevaraukset.....	25
4.4 Kaavan vaikutukset.....	27
4.5 Ympäristön häiriötekijät	32
4.5 Nimistö.....	32
5. Asemakaavan toteutus	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	32
7. Asemakaavan seurantalomake	34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	36
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	41

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Ojangan bussivarikko – liikenteellinen tarkastelu 4.5.2017, Trafix Oy
- Ojangan linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue - Me-
luselvitys 13.4.2017, Promethor Oy.
- Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelma 20.1.2017, Sito Oy.
- Muistio Vantaan Ojangan ulkoilun alueen lounaisosan metsäalueen kääpä- ja metsäarvoista
(Keijo Savola 13.10.2016).

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan Hakunilan – Ojangan alueen lepakkoselvitys 2007, Wermundsen Consulting Oy

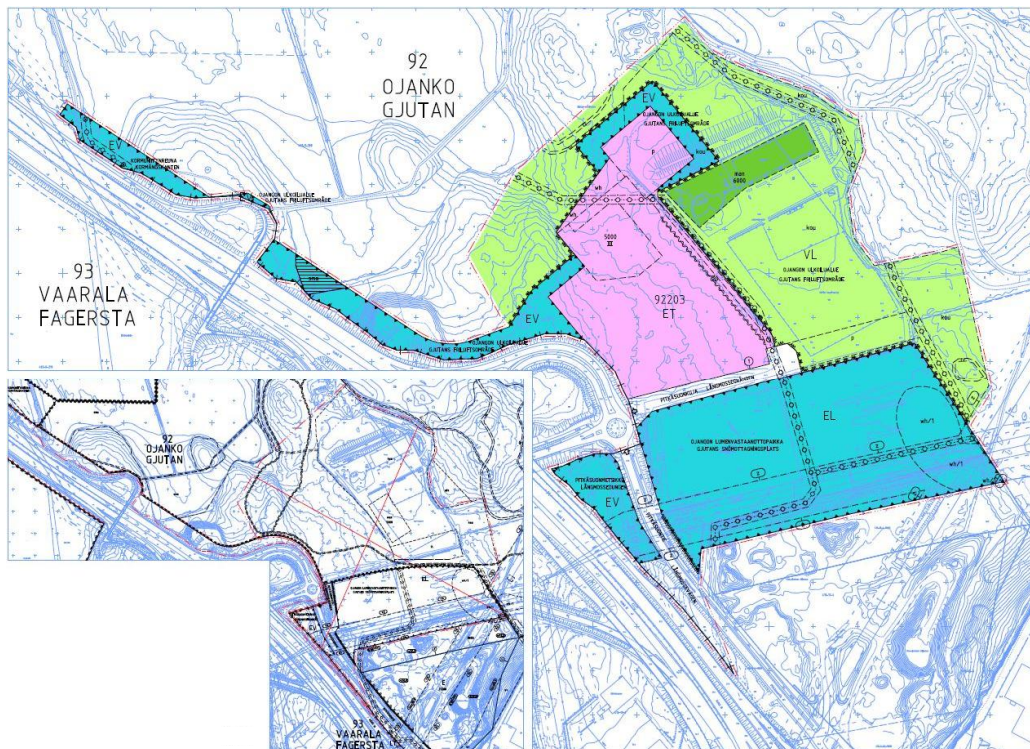
1. TIIVISTELMÄ

Ojangan lähivirkistysalueesta muutetaan n. 4,36 ha:n osa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikkoa varten, jonka pysäköintialueen reunaan muodostetaan suojaviheralue (EV). Noin 200 linja-autolle ja 250 henkilöautolle mitoitettulle varikolle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m². Varikkoa varten muodostetaan kortteliin 92203 tontti nro 1. Varikon eteläpuolelle muodostetaan Pitkäsuonkuja-niminen katu, joka rakennetaan katuyhteydeksi Kehä III:lle, sekä Ojangan lumenvastaanottoa varten tarkistettu erityisalue (EL) sähkön voimajohtoalueineen. Varikon itäpuolella lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan Ojangan koirienkoulutusalueen aluerajausta tarkistetaan ja maneesin rakennusoikeutta lisätään siten, että sen uusi määrä on yhteensä 6 000 k-m².

Ojangan kaupunginosarajaa siirretään hieman Kehä III:n suuntaan siten, että se on yhtenevä Kehä III:n tiealuetta varten muodostettujen kiinteistönrajojen kanssa. Kehä III:n tiealueen ja Ojangan lähivirkistysalueen väliin jääneet asemakaavoittamattomat ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamat suikaleet asemakaavoitetaan suojaviheralueiksi (EV).

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan osalta.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 23,3 ha. Kokonaisrakennusoikeuden uusi määrä on 11 000 k-m², josta (ET) on korttelitehokkuudella e=0,11.



Ote kumoutuvista asemakaavoista sekä uudesta asemakaavasta 920300.

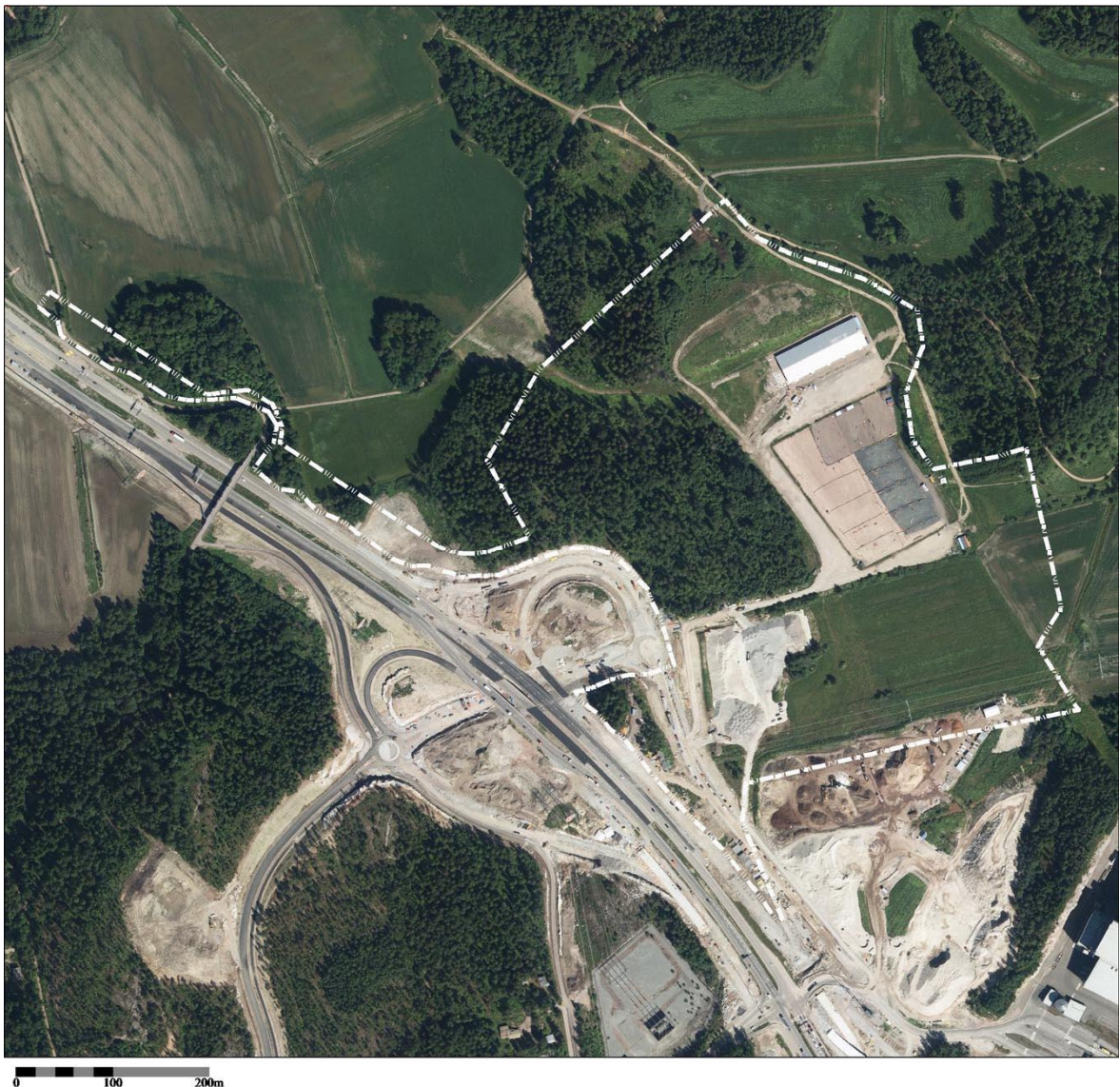
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Kehä III:n pohjois- ja itäreunalla Ojangossa. Alueen pääkatuverkoston muodostavat Pitkäsuontie sekä vastikään rakennettu Länsimäentien pohjoinen osuus ja sen eritasoliittymä Kehä III:lle. Linja-autovarikoksi kaavailtava, metsää kasvava alue on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Sen itäpuolella lähivirkistysalueen osana oleva koirien koulutusalue muodostuu laajasta, avoimesta kentästä, jonka pohjoisosassa on maneesirakennus sekä maavalli. Suunnittelualueen eteläosaan on rakenteilla Ojangon lumenvastaanottopaikka.

Suunnittelualueen eteläpuolella Kehä III:n ja Porvoonväylän liittymän koillispuolella sijaitsevat maisemaa hallitseva vuonna 2014 valmistunut sininen jätevoimala sekä Rudus Oy:n laaja ja metsätön maa-ainesten käsittelyalue.



Ote v. 2015 ortoilmakuvasta. Ojangon lumenvastaanottopaikan toteuttamista ei tuolloin vielä ole aloitettu.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue muodostaa Ojangan lähivirkistysalueen lounaiskulman. Suunnittelualueen maisemaa leimaavat suuret liikenneväylät, kookas jätevoimalarakennus, maa-ainesten- ja lumenkäsitelyalueet sekä aluetta halkovat itä-länsisuuntaiset 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot. Suunnittelualueen länsiosassa on vanhahkoa metsää, jolla on luontoarvoja.

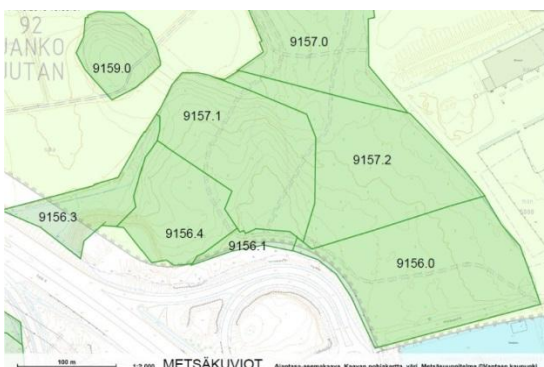


Suunnittelualue katsottuna lännestä v. 2016, oikeassa alakulmassa on Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymä. Harjakattoinen rakennus on koirien koulutusalueen maneesi.



Suunnittelualue katsottuna etelästä v. 2016, oikealla alakulmassa on jätevoimala.

Luonnon moninaisuuden kannalta merkittävä lahopuu keskittyy Kehä III:n ja koirakoulutusalueen väliselle, nykyisen asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle, josta osa sijoittuu asemakaavoitettavan Itä-Vantaan linja-autovarikon alueelle. Ko. metsäalueen kääpä- ja metsäarvoista on laadittu maastokäynnin (Keijo Savola 13.10.2016) perusteella raportti, joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä. Alueen kääpälajisto on selvitetty niiltä alueilta, joilla lahopuun esiintyminen tekee metsistä potentiaalisia paikkoja vaateliaan kääpälajiston esiintymiselle. Käynnin yhteydessä on havainnointu alueen metsäisiä luontoarvoja eli mahdollisten lakikohteiden (luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilaki) esiintymistä, metsäkuvioiden arvoa METSO-ohjelman luonnontieteellisten valintaperusteiden (Syrjänen ym 2016) kannalta sekä alueella esiintyviä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (Raunio ym 2008).



Selvitysalueen metsät ovat pääosin vanha-puustoisia (kuviot 9156.1, 9156.4, 9157.1 ja 9157.2). Luoteisreunan lehto (kuvio 9156.3) on puustoltaan varttunut ja ainoa selvitysalueen puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltainen metsä. Kaakkoisosassa (9156.0) kasvaa vanhempien suojuspuiden alle kehittyntä nuorempaa puustoa. Alueelle on muodostunut merkittävästi lisää kuusi- ja koivulahopuuta 2010-luvun tuulenskaatoina (etenkin alueen pohjoisosassa).

Lisäksi osalla kuvioista lahoaa vanhempia kuusimaapuita sekä eri ikäistä koivu-, pihlaja- ja harmaaleppälahopuuta. Alueen vanhemmat metsät on muutamia vuosikymmeniä sitten käsitelty harven-

nushakkuilla, minkä takia niiden valtapuusto on melko tasarakenteista. Kuusivaltaisia metsiä monipuolistaa kuitenkin koivun ja männyn esiintyminen, lisäksi metsissä kasvaa eri-ikäistä pihlajaa.

Kuvio 9156.0: Lahopuuta on hyvin niukasti. Ainoa havaittu huomionarvoisa laji on lapakääpä, joka on Suomessa melko harvalukuinen laji. Kuvion voi arvioida täyttävän METSO-kuviona luokan III kriteerit kangasmetsänä ja lehtona. Eteläosan pieni luhtapainanne on pienialaisuutensa takia lähinnä vähemmän tärkeä avainbiotooppi.

Kuvio 9156.1: On osin täyttömaalle syntyntä lehtomaista kangasta. Kuviolla on melko paljon (noin 5-8 kuutiometriä/ha) raita- ja koivulahopuuta sekä joitakin vanhoja havupuun hakkuutähteitä. Kuviolle on kertynyt romua ja sen eteläosassa kasvaa myös jättipalsamia, joka on vieraslaji. Vanhalta kuusimaapuun pätäkältä tavattiin luonnonsuojelullisesti arvokkaiden kuusimetsien indikaattorilaji rusokääpä. Kohde täyttäneen lahoppuustoisuutensa takia METSO II-luokan kangasmetsän kriteerit, mutta se on perusteltua luokitella kasvillisuuden osittaisen muuttuneisuuden takia lähinnä luokan III kohteeksi.

Kuvio 9156.3: Kuvion itäosa on keski- ja runsasravinteista tuoretta lehtoa, jota monipuolistaa säilyneen metsän länsiosan poikki etelästä kuviolta 9156.4 laskeva pieni noro. Kuvion yhtenäiseen metsäalueeseen liittyvästä länsiosasta havaittiin Suomessa hyvin harvinainen karitsankääpä (DD). Kuvion itäosa täyttää melko lahoppuustoisena lehtona luokan II METSO-lehdon kriteerit, runsaslahoppuustoisempi länsiosa on luokkaa I. Kuvion yhtenäisenä säilyneen osan länsiosan poikki virtaava, kuviolta 9156.4 lounaasta tuleva noro täyttäneen vesilain suojaaman noron kriteerit. Lisäksi noro ja sen lähivyöhykkeen kostea lehto täyttävät metsälain erityisen arvokkaan elinympäristön kriteerit.

Kuvio 9156.4: Pääosa kuviosta on lehtomaista kangasta, joka on käsitelty harvennushakkuilla muutamia vuosikymmeniä sitten. Kuvion lounaisosan halki virtaa luonnontilaisessa uomassa noro. Kuvion kääpälajisto on melko rikasta ja monipuolista; rustikkaa (NT valtakunnallisesti, RT lohkoilla 1b ja 2a), ruostekääpää (RT hemiboreaalisella vyöhykkeellä 1b) sekä koivulahoppuustoon liittyviä suojeluarvoja indikoivia levykääpää (1 kpl) ja pörrökääpää (2 kpl). Valtaosa kuviosta on runsaan lahoppuustonsa takia METSO-kangasmetsänä luokkaa I, niukkalahoppuustoisempi osa lähinnä luokkaa II. Länsiosan kosteaa lehtoa voi pitää luontotyyppien uhanalaisarvioinnin mukaisena kosteana lehtona (luontotyyppinä NT) ja sen halki kulkevaa noroa havumetsävyöhykkeen norona (DD). Noro täyttäneen myös vesilain mukaisen suojeltavan noron kriteerit.

Kuvio 9157.1: Metsä on vanhan harvennushakkuun takia melko tasarakenteinen. Kuviolle on muodostunut viime vuosien myrskyissä merkittäviä kuusilahoppuukeskittymiä painottuen kuvion pohjoisosaan. Ainoa kääpälajiston havaittu indikaattorilaji on kuvion koillisosasta pihlajamaapuulta havaittu jossakin määrin vaateliäs karhirypykkä. Kuviolla on sekä runsaslahoppuustoisia (METSO I) että niukemmin lahoppuuta sisältäviä luokan III osa-alueita.

Kuvio 9157.2: Alue on pääosin tasarakenteiseksi harvennettua lehtomaista kangasta. Kuvion etelä- ja kaakkoisosaa on vanhaa suojuspuualaa. Kuvion pohjoisreunaan sekä koillisosaan on kaatunut runsaasti tuoreita kuusituulenkaatoja. Pohjoisosan koivumaapuulta havaittiin jossakin määrin arvokkaita metsäelinympäristöjä suosiva pörrökääpä. Lisäksi kuviolta kerättiin mikroskooppisen varmistuksen vaativa näyte todennäköisestä irtokarakäävästä. Kuvion runsaslahoppuustoinen pohjois- ja koillisosa on METSO-kangasmetsänä ja -lehtona luokkaa I. Niukkalahoppuustoinen osa kuviosta on kehityspotentialinsa, ikänsä ja melko monipuolisen puuston takia luokkaa III.

Vesistöt ja vesitalous

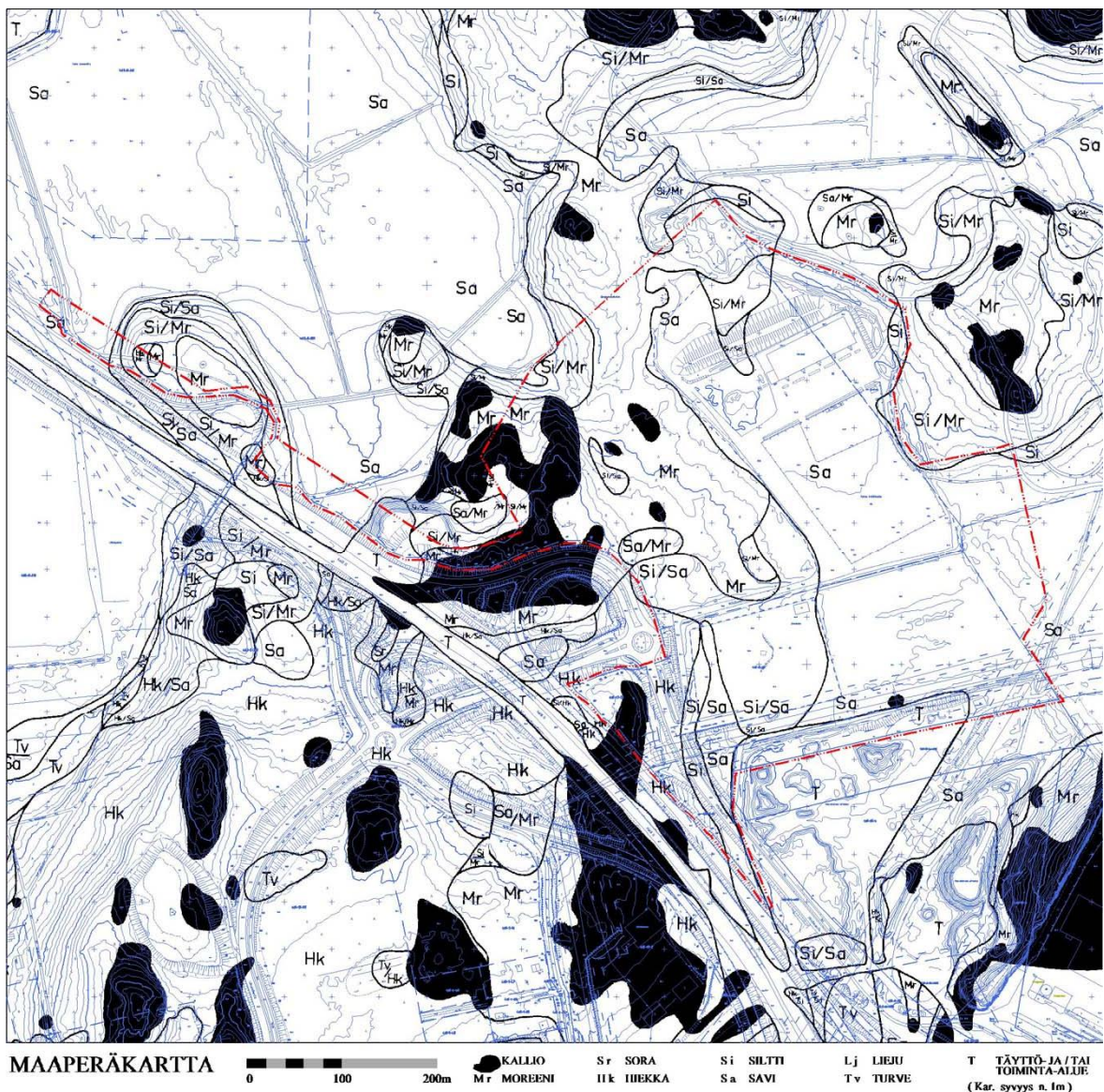
Sito Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelman (20.1.2017), jossa on käsitelty alueen vesistöjä ja vesitaloutta. Em. asiakirja on asemakaavamuutoksen erillisenä liitteenä.

Suunnittelualue sijaitsee Ojangonojan osavaluma-alueella, jonka pinta-ala on 96 ha. Ojangonoja laskee Krapuojaan, joka purkaa vetensä Itä-Helsingin Kappellivikenissä mereen. Krapuojan valuma-alueen (3. jakovaihe) pinta-ala on 33 km². Ojangonoja on luokiteltu herkäksi pienvesistöksi sen valuma-alueen vettä läpäisemättömän pinnan pienen osuuden vuoksi. Kormuniitynoja suunnittelualueen pohjoispuolella on samassa luokituksessa taantuva ja sen alajuoksu on virtavesien arvokas luontokohde.

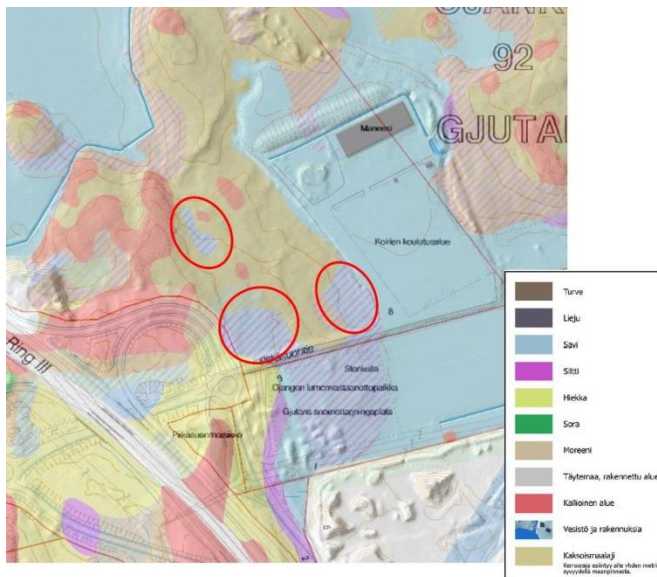
Kormuniitynojan virtaamamittauksissa (10-11/2016) ojan keskivirtaamaksi havaittiin 128 l/s. Krapuojan keskivirtaama on 152 l/s. Ojangonojasta ei ole virtaamatietoja.

Maaperä ja topografia

Suunnittelualueen maaperäolosuhteita hallitsevat kalliosydämiset moreenimäet ja näiden välissä olevat pehmeikköalueet.



Koirien koulutusalueen sekä lumenvastaanottopaikan maanpinnan likimääräinen taso on +21 ja +25 metrin välillä. Kaavoitettavan varikotontin maanpinnan likimääräinen taso on noin +23 ja +29 metrin välillä siten, että länsiosan maanpinta on korkeammalla. Tulevan varikotontin länsipuoleisen lähivirkistysalueen mäki kohoaa tasolle +31.



Asemakaavoitettavan Itä-Vantaan linja-autovarikkotontin alueen maaperä on kallioista moreenia, jota reunustaa savi- ja savi/siltti-kaksoismaalajialue (punaiset rinkulat). Varikon alueella irtomaakerroksen paksuus on kairausten perusteella noin 1-4 metriä.

Kaavoitettavan varikkotontin länsipuoleisten lähivirkistysalueiden maaperä on moreenia, hiekkaa, hiekan ja siltin yhdistelmää sekä kalliota.

Koirien koulutusalueen sekä lumenvastanottoaikan maaperä on savea.

Savikerros muuttuu paksummaksi kuljettaessa itään päin. Lumenvastanottoaikan itäosassa savi-kerroksen paksuus on 7 - 10 metriä. Saven redusoimaton leikkauslujuus on alimmillaan 7 kPa ja vesipitoisuus vaihtelee välillä 30 - 120 %. Lumenvastanottoalueen länsiosassa on savi- ja silttialueita, ja sen alueella hienorakeisen maakerroksen paksuus on alle 4 metriä.

Pohjavesi on alueelle asennetuissa pohjaveden havaintoputkissa ollut noin 1.5 - 3 metrin syvyydellä maanpinnasta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Etäisyys kaavoitettavasta linja-autovarikosta on Ojangon virkistysalueen itäreunan asutukseen noin 770 m, eteläpuoleiseen Lemmenkuja 4 asuinalueeseen Vaaralassa n. 420 m sekä lounaispuolelle Vaaralan Lähdepuistoon asemakaavoitettavaan (nro 002239) uuteen asuntoalueeseen n. 550 m. Etäisyys Vaaralan Lähdepuiston nykyiseen asutukseen on n. 740 m.

Palvelut ja työpaikat

Ojangon kaupunginosassa oli vuoden 2015 alussa yhteensä 133 työpaikkaa, joista yli 100 oli Vantaan Energian jätevoimalassa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Kehä III:en ja Porvoonväylään tukeutuvaa Ojangon virkistysalueen eteläosaa, jolla sijaitsee sähkön 400 kV ja 110 kV voimajohtoja, Hyvinkään Tieluiska Oy:lle vuokrattu maa-ainesten käsittelyalue, lumenvastanottoaika ja koirien koulutusalue. Suunnittelualue rajautuu etelässä Rudus Oy:n maa-ainesten käsittelyalueeseen sekä Vantaan Energian jätevoimalaan.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen kaupunkikuvan muodostavat suuret liikenneväylät, kookas jätevoimalarakennus, maa-ainesten- ja lumen käsittelyalueet sekä aluetta halkovat itä-länsisuuntaiset 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on siitä n. 900 m luoteessa sijaitsevan Håkansbölen kartanon ja sen kaakkoisosan kulttuurimaiseman lievealuetta.

Virkistys

Ojangan virkistysalue ulkoilu- ja ratsastusreitteineen sekä hiihtolatuineen on yksi Vantaan ja pääkaupunkiseudun merkittävistä ulkoilualueista. Ojangan ulkoilualueen reitistö on yhteydessä Siipoonkorpeen. Suunnittelualue ei koirakoulutusaluetta lukuun ottamatta ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Liikenne

Joukkoliikenteen palvelutaso alueella on heikko. Kehä III:a ja Länsimäentietä pitkin liikennöivät arkisin linjat 588 ja 588B Länsisalmen ja Sotungin koulun välillä. Linjoilla on yhteensä kahdeksan lähtöä päivässä per suunta. Kaavamuutosaluetta lähimmät bussipysäkit (Pitkäsuu) sijaitsevat Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymässä Vaaralan puolella.

Trafix Oy on laatinut asemakaavoitusta varten liikenneselvityksen (4.5.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä. Länsimäentiellä kulkee nykytilanteessa keskiarkivuorokaudessa noin 10 300 ajoneuvoa, joista raskasta liikennettä on 10 %. Pitkäsuontiellä nykytilanteen liikennemäärät ovat vähäiset ja kadulla kulkee lähinnä vähäistä liikennettä Vantaan Energian jätevoimalalle, Rudus Oy:n betonin kierrätysasemalle, Hyvinkään Tieluiska Oy:n multa-asemalle sekä läheiselle koirien koulutusalueelle.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Hakunilan ja Ojangan jätevoimalaitoksen välisellä d600 runkojohdolla, josta on liitos yksityiseen d50 vesijohtoon.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemärointi

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen jätevedet kootaan yksityisellä d63 paineviemäriinlinjalla Pitkäsuontien jätevedenpumppaamolle.

Jätevedet pumpataan d180 paineviemäriinlinjaa pitkin Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi

Alueen hulevedet johdetaan pohjoispuolelta avo-ojassa Kormuniitynojaan ja eteläpuolelta Ojanojaan. Molemmat purot yhtyvät Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellviikin lahdelta.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko sijaitsee lähivirkistysalueella suunnittelualan itäosassa noin 165 m etäisyydellä asemakaavoitettavan Itä-Vantaan linja-autovarikkotontin itäreunasta.

Sähköverkko

Asemakaavoitettavalla Itä-Vantaan linja-autovarikkotontilla ja sen eteläpuolelle rakennetulla tieyhteydellä on Vantaan Energian keski- ja pienjänniteverkon maakaapeleita ja puistomuuntamo M2805.

Sähkön 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohdot kulkevat Ojangan lumenvastaanottopaikan eteläreunassa, mistä aiheutuu rajoitteita voimajohtoalueen maankäytölle.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät ympäristöhäiriöt, kuten melu sekä pakokaasupäästöt ja tiepöly, aiheutuvat Kehä III:n sekä Porvoonväylän tieliikenteestä. Ojangan virkistysalueella nykyisen tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitason yhtenäinen 55 dB(A):n melukäyrä ulottuu enimmillään noin 350 m etäisyydelle Kehä III:sta ja yöajan 50 dB(A):n melukäyrä noin 300 m etäisyydelle Kehä III:sta.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajamien ulkopuolella olevia virkistysalueita koskevat ohjearvot ovat päiväajalle $L_{Aeq,7-22} \leq 45$ dB(A) ja yöajalle $L_{Aeq,22-7} \leq 40$ dB(A). Em. päivä- ja muutamaa vähäistä poikkeusta lukuun ottamatta myös yömelun ohjearvot ylittyvät Promethor Oy:n laatiman meluselvityksen perusteella jo nykyisen tieliikenteen johdosta koko kaavamuuotosalueella.

Promethor Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Ojangan linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue –liikennemeluselvityksen (13.4.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

Erityistoiminnot

Suunnittelualan eteläosaan on asemakaavoitettu erityisalue Ojangan lumenvastaanottopaikkaa varten. Sen länsiosa on vuokrattu Hyvinkään Tieluiska Oy:n maa-ainesten käsittelyalueeksi. Lumenvastaanottopaikan ja Kehä III:n välissä on Pitkäsuonmetsikkö –niminen suojaviheralue.

Suunnittelualan länsiosassa on Kehä III:n poikki Vaaralasta kohti Hakunilaa kulkeva maakaasuputki.

2.1.4 Maanomistus



Kaava-alueen lähivirkistysalueet, Pitkäsuonmetsikön suojaviheralueen, Ojangan lumenvastaanottoapaikan, asemakaavoittamattomat Kehä III:n pohjois- ja itäreunat sekä osan Pitkäsuontien katualueesta omistaa Vantaan kaupunki.

Eteläosassa sijaitsevan pienen maakaistaleen Pitkäsuontien katualueesta Kehä III:n reunassa omistaa Helsingin kaupunki. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on tehnyt Vantaan ja Helsingin kaupunkien välistä maa-alueiden vaihtoa koskevan päätöksen 19.4.2017, jonka mukaan maakaistale on päätyvässä Vantaan kaupungin omistukseen.

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

irrallleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukyisenä 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.

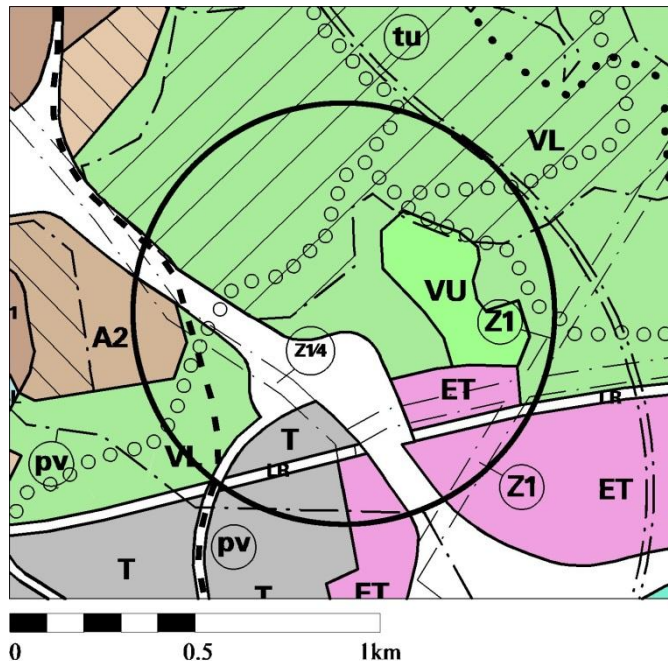
Maakuntakaava



Asemakaavatyön suunnittelualue on virkistysaluetta (■), jolta on viheryhteystarve (■) Kehä III:n eteläpuolelle Vaaralaan. Suunnittelualueen eteläosassa on sähkön 400 kV:n ja 110 kV:n voimalinjat (—⚡—). Suunnittelualueen ulkopuolella taajamatoimintojen alueella (■) on pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (■) metroverkostoon liittävässä seutuliikenteen radan vaihtoehtoisella ratkaisulla tai ohjeellisella linjauksella (—+—) sekä energiahuollon alueet (●—EN).

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Yleiskaava



Asemakaavatyön alue on lähivirkistysaluetta (VL), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (○ ○). Pohjoisessa alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen (▨). Kehä III:n sekä ET-alueen reunassa on sähkön 110 kV:n ja 400 kV:n voimansiirtolinjat (Z1/4). Kaavoitettavalla alueella on aluevaraus raideliikenteen aluetta (LR) Helsingin ja Porvoon välistä ns. Heli-rataa varten. Heli-ratavaraus on poistettu Uudenmaan maakuntakaavasta 2. vaihemaakuntakaavalla, joka on Vantaan yleiskaavaa uudempi.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Ojangan yhdyskuntateknisen huollon aluevarauksien viereen yleiskaavan lähivirkistysalueelle (VL) asemakaavoitettava linja-autovarikko ei ole tarkasti yleiskaavan aluerajausten mukainen.

Itäisen Vantaan linja-autovarikolle yleiskaavassa varattu paikka on Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 9.12.2013 (§ 9) päätetty jättää käyttämättä linja-autovarikkotoimintaan. Nyt esitettävä uusi paikka täyttää yleiskaavan MRL 39 §:n mukaiset sisältövaatimukset. Virkistykseen varattujen alueiden riittävyttä koskevasta kohdasta 9 voidaan erityisesti todeta, että suunnittelualueella valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 taajamien ulkopuolella olevia virkistysalueita koskevat melun ohjearvot ylittyvät jo nykyisillä liikennemäärillä. Ojangan virkistysalueelta Helsingin Vanhankaupunginlahden suuntaan kulkeva tärkeä seudullinen virkistysalueyhteys ei vaarannu kulkiessaan Kehä 3: poikki pääosin suunnittelualueen länsipuolelta. Tähän vaikuttaa myös suunnittelualueen itäpuolelle rakennettu koirakoulutusalue maneesineen, joka rajoittaa kulkua Ojangan suuntaan. Luvussa 2.1.2 Luonnonympäristö on avattu Vantaan ympäristökeskuksen tekemiä selvityksiä alueen luontoarvoista yms.

MRL 39 §:n sisältövaatimusten kohta 4) "mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla" ja kohta 2) "olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö" ovat johtaneet kyseessä olevan paikan esittämiseen varikkokäyttöön. Alue rajoittuu nyt käytössä oleviin jätehuollon ja lumenkäsittelyn alueisiin ja on helposti saavutettavissa päätieverkolta. Alue on ollut aiemmissa seudullisissa linja-autovarikkoselvityksissä vaihtoehtoisena sijaintipaikkana.

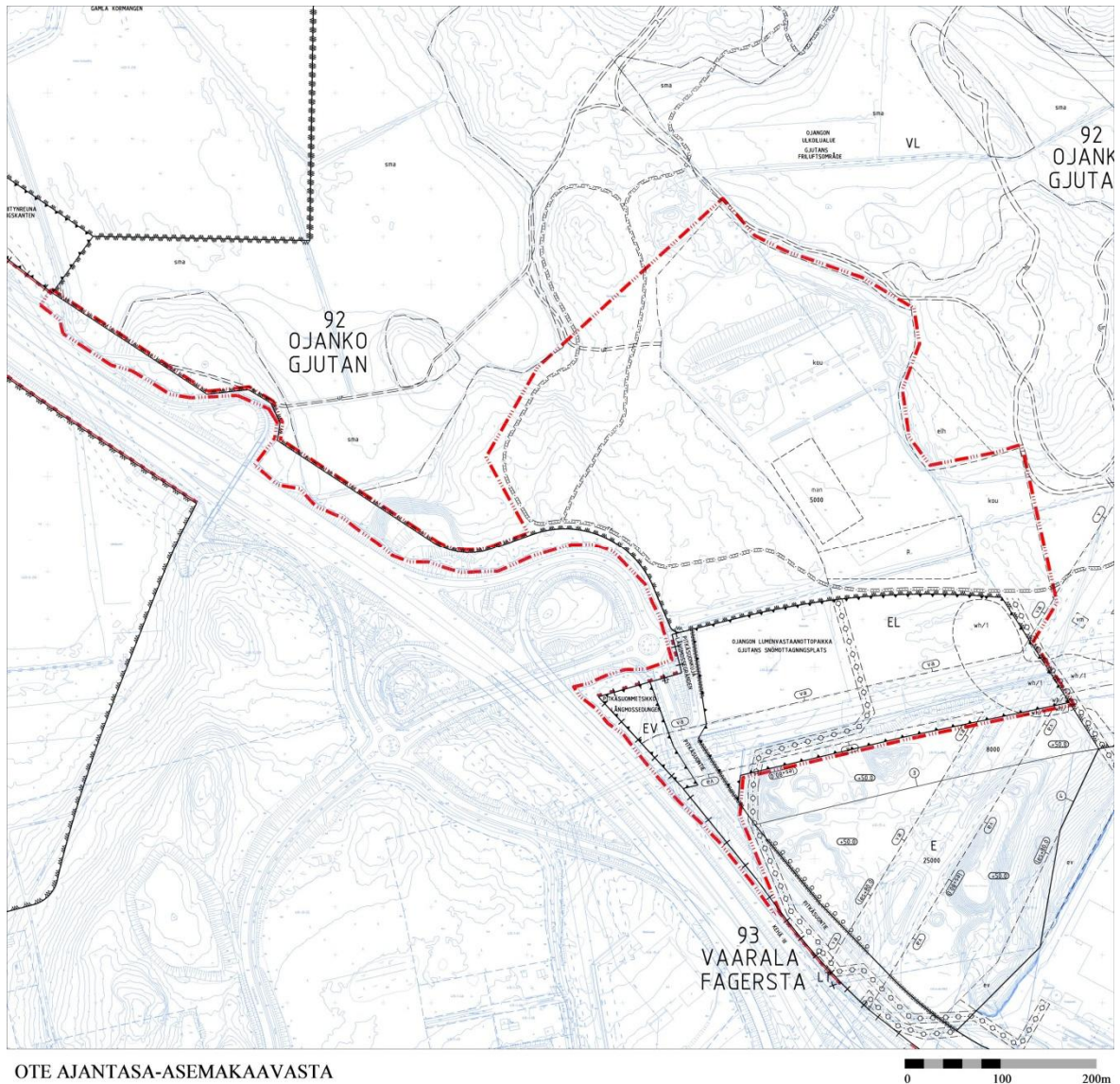
Selvitysten perusteella voidaan todeta, että hanke ei vaaranna yleiskaavan tavoitteiden toteutumista alueella.

Östersundomin yhteinen yleiskaava

Östersundomin alueelle ollaan laatimassa Helsingin, Sipoon ja Vantaan yhteistä yleiskaavaa. Asemakaavatyön suunnittelualueesta siihen sisältyy Ojangan lumenkäsittelyalue. Yhteistä yleis-

kaavaa laaditaan suunnittelualueen osalta siten, että sen lähtökohtana on Vantaan yleiskaava 2007. Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.1 – 4.3.2015 ja siitä on pyydetty lausunnot. Tämän asemakaavamuutoksen suunnittelualueesta siihen sisältyvä osa on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Yhteisen yleiskaavan uusi ehdotus tulee nähtäville mahdollisesti vuoden 2017 aikana.

Asemakaava



Kehä III:n eteläpuoleinen osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta.

Kehä III:n pohjoispuoleiselle osa-alueelle on kaupunginvaltuuston 27.3.2000 hyväksymällä Ojanko- asemakaavalla nro 920100 osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolla sijaitsee varauksia ohjeellisille ratsastusreiteille (•••••).

Lähivirkistysalueen eteläpuolella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.11.2013 hyväksymä asemakaavan muutos 002175. Se sisältää Pitkäsuonkujan sekä Pitkäsuontien katualueita, Pitkäsuonmetsikkö-nimisen suojaviheralueen (EV), Ojangan lumenvastaanottopaikka –nimisen erityisalueen (EL) sekä korttelissa 92201 erityistoimintojen korttelialuetta (E) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) varten. E- korttelialueelle saa sijoittaa mm. betonituotetehtaan, asfalttiaseman, maa-ainesten kierrätysaseman, linja-autovarikon sekä linja-

autojen tankkauspisteen. ET- korttelialueelle saa sijoittaa energiantuotantolaitoksia, jätevoimalaitoksen ja biopolttoaineen logistiikka-alueen.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

- Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013, jonka mukaan linja-autovarikkoja eikä minkäänlaista yhdyskuntateknisen huollon varikkoja tule asemakaavoittaa sille Vantaan yleiskaavassa 2007 Kuninkaanmäkeen Kuusijärven lähelle osoitetulle yhdyskuntateknisen huollon alueelle ET tai kaavarungossa esitetylle alueelle Päiväkumpuun korttelissa 75200).
- Suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Ojangon kaupunginosaan Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikon suunnittelua ja toteutusta varten (Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016).
- Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikkoselvitys (Tekninen lautakunta 16.2.2016).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 15.2.2016 antanut Kuntatekniikan keskukselle suunnitteluvarauksen Ojangon kaupunginosaan Itä-Vantaan linja-autoliikenteen varikon suunnittelua ja toteutusta varten ohjeellisesti osoitetulle noin 3 ha:n suuruiselle määrälle tilasta 92-410-2-10.

Asemakaavamuutoksen laadinta on aloitettu osana asemakaavatyötä 930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2, joka on liitetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 18.1.2016 ja ilmoitettu vireille 29.10.2016.

Asemakaavatyöstä 930400 on 12.4.2017 erotettu Ojangon osa-alue asemakaavatyöksi 920300 OJANGON ERITYISALUEET.

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, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Fingrid Oyj, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Itä-Vantaan linja-autovarikon asemaavoittaminen on aloitettu asemakaavatyön 930400 (Vaaranalan teollisuusalue 2) osana. Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman

riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan kaupungin asukaslehdessä 29.10.2016 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 28.10.2016 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteet on kuultu asemakaavatyön nro 930400 ja sen oas:n vireilletulon yhteydessä 28.10.- 28.11.2016. Mielipiteiden kuulemisen yhteydessä saatiin 23 mielipidettä, joista 12 on yksityishenkilöiltä. Valtaosa mielipiteistä koskee Vaaralaan asemakaavoitettavaa (kaavatyö nro 930400) rekkaparkkia.

Yksityishenkilöiden mielipiteissä korostuu, että rekkaparkki ja linja-autovarikko voidaan toteuttaa, mikäli varmistetaan raskaan liikenteen käyttävän sille suunniteltuja liikenneväyliä Vaaralan asuinalueen katuverkon kautta tapahtuvan läpiajon sijaan. Hakunilan kuntoladun todetaan olevan maisemallisesti hienoimpia pääkaupunkiseudun hiihto- ja ulkoilureittejä ja niitä ympäröivien viheralueiden olevan yksi Vantaan keskeisistä vetovoimatekijöistä. Bussivarikkoa suunniteltaessa olisi tärkeää pitää virkistysreittien (kuntolatu ja koiralatu) pelto- ja metsämaisema ennallaan. Mikäli varikko tulisi näkymään virkistysreitille, se tulisi sijoittaa muualle.

Vaarala-seura toteaa, että bussivarikon ja rekkaparkin rakentamisessa on oltava hyvin huolellinen arvokkaan pohjavesialueen takia. Toiminnan käynnistyttyä on tärkeää, että toimintaa valvotaan ja ympäristövelvoitteita noudatetaan. Liikenteen ohjauksen tulee olla sujuvaa ja turvallista.

Rajakylän Pientaloyhdistys ry: Alueella on aikomuksena kaataa lisää puita, vaikka on tiedossa avo-
altaiden olemassaolo alueella. Puustolla on saasteilta suojaava merkitys ja ne imevät juurillaan maaperään joutuvia haitta-aineita. Liikenteen raskasmetallipäästöt linja-auto - ja rekkaterminaalin myötä lisääntyvät. Vaadimme siksi sadevesipäästöjen mittauksia, pintavesipitoisuuksien seurantaa sekä mittauksia ilmansaastelaskeumien pitoisuuksista Fazerilan pohjaveden ympäristössä.

Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry: Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Hakunilan virkistysaluetta. Pohjoisosan halki on maakuntakaavassa osoitettu viheryhteystarve, jonka tavoitteena on varmistaa Hakunilan virkistysalueen lounais- ja länsipuolisten viheralueiden riittävä kytkeytyminen Hakunilan virkistysalueeseen. Alueen kaavoituksessa on varmistettava, että maankäyttösuunnitelmat pohjautuvat riittäviin selvityksiin ja vaikutusarviointeihin. Bussivarikoksi kaavailtu metsäalue on osa Ojangan laajempaa arvokasta kasvikohtetta. Bussivarikkohanke vaikuttaa sekä maakuntakaavan että yleiskaavan vastaiselta, joissa alue on kaavoitettu virkistysalueeksi, jollaisena se myös toimii huolimatta Kehän läheisyydestä. Metsäalue on maisemallisesti keskeinen osa Hakunilan luonto- ja virkistysalueen lounaisosaa ja toimii nykyisellään erinomaisena näkymä-, pöly- ja melusuojana Kehän suuntaan. Alueen maankäytön jatkosuunnittelussa on hyvin tarkkaan selvitettävä mahdollisen bussivarikon vaikutukset Hakunilan maakunnallisen virkistysalueen lounaisosan käyttöön ja maisemakuvaan. Bussivarikoksi kaavailun alueen nykyisen kaavallisen aseman vuoksi sille tulisi etsiä järkevämpi sijoituspaikka.

Fazer ymmärtää rekkaparkin sekä Itä-Vantaan linja-autovarikon tarpeellisuuden. Em. hankkeet eivät saa rajoittaa Fazerilan ja Fazerin omistamien rakentamattomien alueiden nykyistä tai tulevaa käyttöä.

Keravan Energia Oy: Alueen rajalla sijaitsee Keravan Energian 110 kV ilmalinja ja erotin. Lähtökohteisesti 110kV linjan siirtäminen ei tule kysymykseen. Linjakadulle ei saa kasata maa-aineksia eikä suuria määriä lunta.

Vantaan Energia Oy: Kaavailtavan linja-autovarikon alueella on keski- ja pienjänniteverkon johtoja. Pitkäsuonkujan/Pitkäsuontien varrella on myös puistomuuntamo M2805, koirakoulutusalueen ja lumenvastaanottoalueen itäosissa on kaukolämpöputkia. Mikäli sähköverkkoa tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n Länsisalmen sähköasemaan liittyvät voimajohtot Tammisto - Anttila (400 kV) ja Anttila – Vaarala (110 kV). Länsisalmen sähköasema on pääkaupunkiseudun keskeinen solmupiste, jonka käytön ja kehittämisen tarpeet on huomioitava. Sähköaseman kehittäminen ja uusien voimajohtojen sisäännotot sähköasemalle aiheuttavat voimajohtojen järjestelytarpeita ja ne selviävät hankkeiden tarkemmassa suunnittelussa. On myös mahdollista, että pidemmällä aikavälillä sähköasemaan voi liittyä muitakin uusia voimajohtoja. Sähköaseman välittömään läheisyyteen ei tule esittää rakentamista tai mitään muita toimintoja. Asemakaavotuksessa sähköasemalle ja siihen liittyville johtohankkeille on taattava riittävät tilavaraukset. Voimajohtoauealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämlausunto.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL) toteaa kannanotossaan, että Hakunilan linja-autovarikon korvaamista uudella on suunniteltu pitkään. Uudelle Itä-Vantaan linja-autovarikolle on selvitetty useita paikkoja, joista Ojanko on osoittautunut toteuttamiskelpoisimmaksi. Suunnitellun varikon läheisyydessä sijaitsee mm. jätevoimala eikä asutusta ole aivan lähialueella. Ojanko sijaitsee Hakunilan varikkoa hieman kauempana useimmista Itä-Vantaan bussiliikenteen pääte-pysäkeistä mutta sijainti Kehä III:n ja Porvoonväylän välittömässä läheisyydessä nopeuttaa varikon ja pääte-pysäkkien välistä liikennettä. Siirtoajokustannusten ei odoteta merkittävästi muuttuvan nykyisestä tilanteesta. HSL:n bussiliikenteen kannalta varikon sijainti Ojangossa on hyvä ja Itä-Helsingin, Östersundomin ja Etelä-Sipoon bussiliikenteen kannalta edullinen. Linja-autovarikolla varaudutaan sähköbussiliikenteeseen. Itä-Vantaan bussiliikenteen liikennöintisopimukset päättyvät elokuussa 2019 Hakunilan varikolta, eikä monissa sopimuksissa ole optiokautta jäljellä. Bussivarikon tulisi olla käytössä kesällä 2019. Varikon toteutumisen viivästymisestä aiheutuisi HSL:lle lisäkustannuksia, kun bussiliikennettä jouduttaisiin hankkimaan lyhytaikaisella sopimuksella vanhojen sopimusten umpeutumisen ja uuden varikon käyttöönoton väliselle ajalle. Ojangan varikko sijaitsee sivussa joukkoliikenteen reiteistä. Kevyen liikenteen yhteyksien Hakunilan ja Länsimäen suunnista tulee olla sujuvat, jotta linja-auton kuljettajat ja varikon työntekijät voivat tarvittaessa kulkea työmatkansa myös ilman henkilöautoa. Heidän työajoistaan johtuen joukkoliikenteen käyttö työmatkoilla ei kuitenkaan ole usein mahdollista. Linja-autovarikon ja Vaaralaan kaavailtavan rekkaparkin sijainti lähekkäin voi aiheuttaa synergiaetuja esimerkiksi ravintola- ja huoltopalveluissa.

Asemakaavamuutosehdotusta on viranomaisyhteistyön, ml. kaupungin asiantuntijat, lisäksi laadittu mm. Ojangan Koiraureilukeskus Oy:n kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan laadinnan suunnittelu- sekä ohjausryhmissä on ollut mm. edustajia Uudenmaan ELY-keskuksesta sekä Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymästä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 14.6.-17.8.2017 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä 13 lausuntoa. Lausuntoja saatiin 8 kpl.

HSL: Asemakaavamuutos on välttämätön HSL:n joukkoliikenteen järjestämiseksi Itä-Vantaalla. Uusi varikko Ojangossa mahdollistaa uusien toimijoiden hyödyntämisen HSL-liikenteessä ja verovaroin tuetun joukkoliikenteen hintatason säilymisen nykyisellään tai sen alentamisen sekä ympäristöystävällisen, osin jopa päästöttömän, joukkoliikenteen tuottamisen kustannustehokkaasti. Varikon tulisi soveltua kahden liikennöitsijän käyttöön samanaikaisesti.

Vantaan Energia Oy: Bussivarikolle tarvitaan oma muuntamotilavaraus. Pitkäsuonkujan puistomuuntamon M2805 siirto vaikuttaa muuntopiirin keski- ja pienjänniteverkkoon. Se ehdotetaan siir-

rettäväksi bussivarikon lounaiskulmaukseen Kehä III:n LT-aluetta vasten. Mikäli sähköverkkoa tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lumenkaatopaikan kaakkoisnurkassa on 110kV voimajohdot, joiden johtokatua (12,5m johdon keskilinjasta) voi käyttää ainoastaan sulamisvesien ohjaukseen. Johtokadun alapuolelle ei saa kasata tai läjittää lunta eikä saa operoida työkoneilla. Vantaan Energia Oy:n jätevoimalalta lähtevä kaukolämpöverkon siirtolinjan DN700 sijainti tulee huomioida.

Fingrid: Fingridin 400 kV voimajohtoa Tammisto-Anttila varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 52 m leveälle johtoalueelle. Fingridin 110 kV voimajohto Anttila-Vaarala sijoittuu Vantaan Energian voimajohdon kanssa yhteiselle voimajohtoalueelle, joita varten on lunastettu käyttöoikeuden supistus yhteensä 60 m leveälle johtoalueelle. Voimajohdot ja Stenkullan erotinasema rajoittavat alueen rakentamista, lumien kasausta ja hulevesien järjestämistä. Fingrid on antanut Rambollille 25.9.2013 alueen suunnittelua varten risteämäläusunnon, joka on lähtökohta alueen rakentamisessa. EL-alueeseen liittyy asianmukainen kaavamääräys siitä, että alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämäläusunto.

Uudenmaan liitto: Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi. Suunnittelussa on turvattava virkistysyhteyksien esteetön ja turvallinen jatkuminen sekä kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana. Maakuntakaava ja yleiskaava ovat yleispiirteisiä kaavoja. Yleiskaavassa osoitettujen viheralueiden sijainti ja laajuus ovat tarkentuneet asemakaavoituksessa. Vantaan yleiskaavassa 2007 Ojangan lähivirkistysalue on osoitettu hyvin laajaksi. Suurin osa siitä on suunnittelualan ulkopuolella, mikä on maisemallisesti arvokasta aluetta ja jolla sijaitsevat myös yleiskaavan ohjeelliset ulkoilureittimerkinnot. Vaikka asemakaavan muutoksen suunnittelualue ei täysin ole suunnittelua ohjaavan yleiskaavan eikä vielä yleispiirteisemmän maakuntakaavan käyttötarkoitusten mukainen, niin alueelle yleiskaavassa osoitetut virkistysalueet ja viheryhteystarpeet on otettu riittävästi huomioon. Asemakaavan muutoksen ehdotus on hyvä pohja alueen yhdyskuntarakennetta palvelevien toimintojen toteuttamiselle.

Uudenmaan ELY-keskus: Alueen meluisuuden ja lähellä sijaitsevien muiden yhdyskuntateknisten toimintojen vuoksi se soveltuu hyvin linja-autovarikon uudeksi sijaintipaikaksi. Isojen liikenneväylien melualueita ei tulisi osoittaa lähivirkistysalueeksi ja tienpitoviranomainen muistuttaa, ettei se toteuta asemakaavassa osoitetuille lähivirkistysalueille melusuojausta. Hulevesiä koskevat määräykset ovat kattavat. Maantien alue on pienennetty tiealueen haltuunottoajan mukaiseksi, mikä sopii Uudenmaan ELY-keskukselle tienpitoviranomaisena. Maantien alueelle johtavat/maantien alueelta pois johtavat liittymät merkitään maantien alueelle, ei katuverkolle. Niiden osoittaminen asemakaavakartalla ei ole tarpeellista, koska liittyminen Kehä III:n Länsimäentien eritasoliittymästä Vantaan katuverkkoon kuuluville Pitkäsuontielle ja Pitkäsuonkujalle on jo ratkaistu lainvoimaisessa tiesuunnitelmassa. Asemakaavan pohjoisosassa tulee turvata riittävän puustoinen ekologinen yhteys Kehä III:lta kohti Sipoonkorpea. VL-alueen kaavamääräystä tulee tältä osin täydentää. Lumenkaatopaikaksi suunniteltu alue sijaitsee liejusavialueella sellaisella korkeustasolla, että sulfidisaven/happaman sulfaattimaan esiintyminen on periaatteessa mahdollista. Tämä on otettava huomioon, jos alueella tehdään suurempia kaivutöitä. Lumenkaatopaikaksi suunnitellun alueen itäpuolella 100-200 metrin etäisyydellä kulkee Vuosaaren satama-Savio-rautatietunneli, joka on otettava huomioon mahdollisia louhintoja suunniteltaessa.

Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry: ET-korttelialueen asemakaavoittaminen alueelle sivuuttaa yleiskaavan ja on maankäyttö- ja rakennuslain vastaista. Luontoselvityksiä tulisi tehdä laajemmalla alueella. ET-korttelialueella on luontoarvoiltaan arvokkaaksi ja säilyttämisen arvoiseksi todettuja osa-alueita. Länsiosan säilyvälle metsäalueelle ei ole esitetty luontoarvoja huomioivia kaavamerkintöjä.

Gasum sekä Helen Oy totesivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

Asemakaavamuutoksesta ei jätetty muistutuksia.

Saatujen lausuntojen johdosta on VL-, EL- sekä EV –alueiden kaavamääräyksiä tarkistettu. Laaditut luontoselvitykset katsotaan riittäviksi. Varikon muuntamolle on tilavaraus ET-korttelialueella ja uusi asemakaava mahdollistaa puistomuuntamon sijoittumisen lausunnossa ehdotetulla tavalla.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan on oikoluvun johdosta tehty teknisiä tarkistuksia sekä lisätty ET-korttelialueen pysäköintialuetta reunustavan EV-suojaviheralueen nimi (Ojangan ulkoilualue). VL-, EL- sekä EV –alueiden kaavamääräyksiin on saatujen lausuntojen johdosta lisätty voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä rakentamista koskeva määräys risteämälausuntovaatimuksesta. VL-alueelle on lisätty alueen luontoarvoja, ekologista verkostoa sekä virkistysyhteyksiä koskeva kaavamääräys. Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

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. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimuksen keskeisiä tavoitteita ovat koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä. Kestäviin liikkumis-
muotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

Kokonaisuuteen sisältyy myös Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ 2015). Sen keskeisiä tavoitteita ovat joukkoliikenteen kilpailukykyyn parantaminen, liikennejärjestelmän kehittäminen kustannustehokkaasti sekä varmistaa riittävä varikkokapasiteetti joukkoliikenteen liikennöinnin kannalta hyvillä paikoilla.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin sekä Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymän (HSL) tavoitteena on löytää yli kymmenen vuotta ratkaisemattomana olevaan ja vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja sisältävään Itä-Vantaan linja-autovarikkoasiaan ratkaisu. Joukkoliikenteen edellytysten turvaaminen kustannustehokkaalla tavalla ja linja-autojen siirtoajoa minimoiden edellyttää noin 200 linja-autolle sekä hieman yli 200 linja-autonkuljettajan henkilöautolle tarkoitetun varikon toteuttamisen huolto-,

pesu- ja tankkaustoimintoihin sekä toimisto ja ruokalatoiloihin vuoteen 2019 mennessä Ojankoon. Varikko tulisi toteuttaa siten, että se soveltuisi kahden liikennöitsijän käyttöön samanaikaisesti.

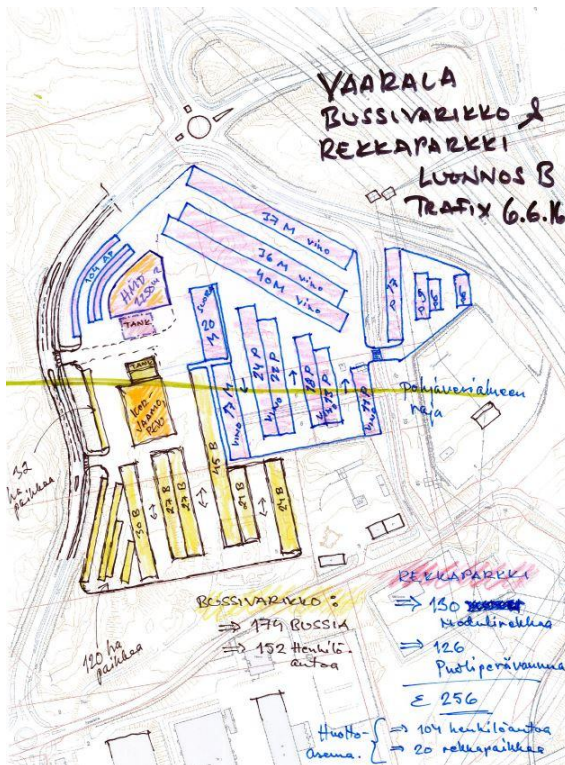
Ojangan lumenvastaanottoaikaan aluevarausta on tarve hieman laajentaa.

Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n tavoitteena on kehittää Vantaan kaupungilta vuokraamaansa koirien koulutusaluetta. Maneesin rakennusoikeuden määrä tulisi nostaa n. 1 000 k-m² ja tarkistaa sen rakennusala siten, että maneesia voitaisiin laajentaa uuden Itä-Vantaan linja-autovarikkotontin suuntaan.

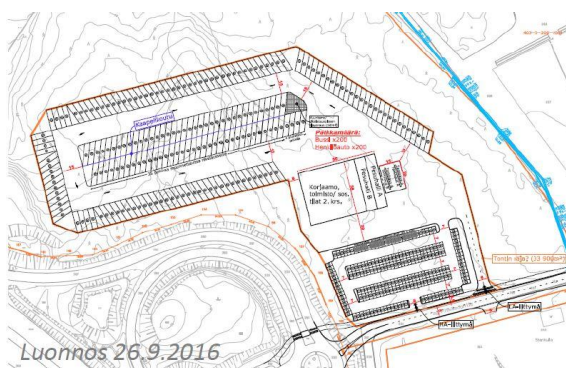
Asemakaavoituksessa tulee huomioida se, että Ojangan lähivirkistysalueen keskeisiä arvoja ei saa oleellisesti heikentää. Alueella säilytetään puita mahdollisuuksien mukaan.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

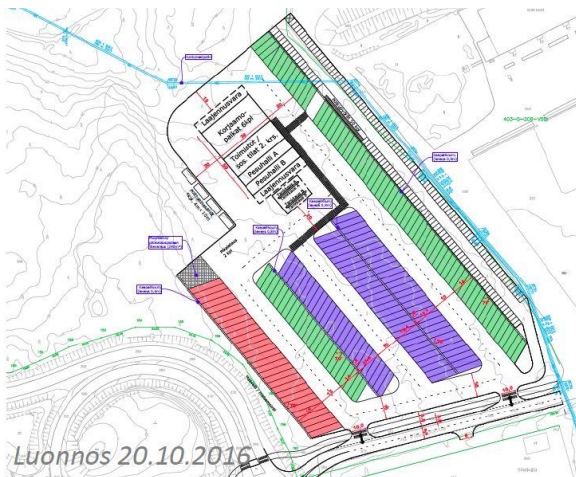
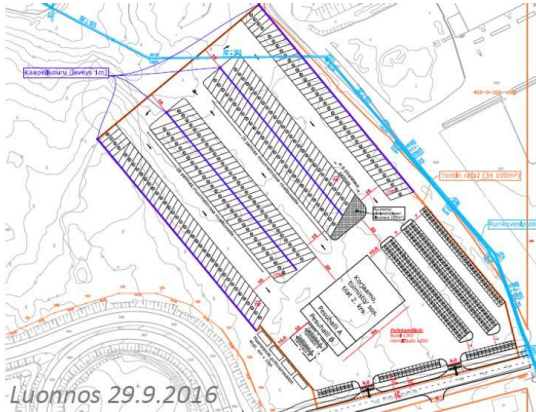
Itä-Vantaan linja-autovarikon toteuttamista Vaaralaan asemakaavoitettavan rekkaparkin yhteyteen tutkittiin em. hankkeiden asemakaavoituksen (930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2) vireilletulua edeltäneissä alustavissa suunnitteluvaiheissa.



Raskaan liikenteen levähdys- ja palvelualueen, ml. korjaamo-, huolto-, polttoaineiden jakelutoiminnot (ns. rekkaparkki), sekä linja-autovarikon sijoittaminen yhdeksi kokonaisuudeksi Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymän kainaloon Vaaralaan, olisi edellyttänyt myös Valion omistamien rakentamattomien kiinteistöjen saamista osaksi kokonaisuutta. Valio ilmoitti tarvitsevänsä em. kiinteistöt omaan käyttöönsä ja tulevien kehittämistarpeidensa reserviksi. Rekkaparkin ja linja-autovarikon muodostama kokonaisuus olisi edellyttänyt noin 11 ha:n laajuisen raskaan liikenteen asfalttikentän toteuttamista alueelle, joka sijaitsee tärkeällä Fazerilan pohjavesialueella. Kaupunkikuvan kannalta ehdottomasti tarvittava asfalttikentän jaottelu istutuksilla olisi heikentänyt kokonaisuuden liikennöitävyyttä ja toimivuutta. Varikon toteuttamisesta rekkaparkin yhteydessä päätettiin luopua.



Asemakaavoituksen vireilletulua edeltäneessä vaiheessa tutkittiin mahdollisuutta toteuttaa linja-autovarikko Ojangan lumenvastaanottoaikaan lähiympäristöön virkistysalueen osille, jotka rajautuvat Kehä III:en ja joille kohdistuu eniten liikenteen melua sekä pokaasupäästöjä ja tiepölyä. Ratkaisusta luovuttiin, koska ko. metsäisten rinteiden länsiosat osoittautuivat (13.10.2016 selvitys, Keijo Savola) luontoarvoiltaan arvokkaiksi.



Vaihtoehto, jossa varikkorakennus ja henkilöautojen pysäköintialue sijoittuivat varikkotontin kaakkoisosaan, olisi säästänyt metsäisiä rinteitä ja luontoarvoja edellistä versiota enemmän. Vaihtoehto olisi kuitenkin edellyttänyt jyrkimpien kalliorinteiden louhintaa.

Em. vaihtoehtoratkaisujen mitoituksena olivat jäykkäkorisille (14,5 m) kolmiakselisille (kääntyvä taka-akseli) linja-autoille soveltuvat pysäköintikentät ja yksisuuntaiset ajokujat.

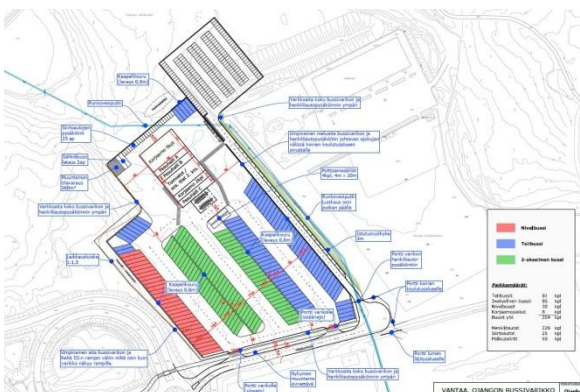
Suunnittelun edetessä HSL:n tavoitteet tarkentuivat siten, että linja-autovarikon mitoituksen lähtökohdaksi tulivat kääntyvällä taka-akselilla varustettujen 14,5-metrinen jäykkäkoristen kolmiakselisten bussien lisäksi myös 18-metriset nivelbussit. Yksisuuntaiset ajokujat todettiin liikennöinnin ja toimivuuden kannalta huonoiksi ja suunnittelussa päädyttiin kaksisuuntaisiin ajokujiin.

Suunnitelmaan saatiin mahtumaan noin 170 henkilöautopaikkaa, mikä osoittautui todelliseen tarpeeseen verrattuna riittämättömäksi.

Varikkorakennuksen siirto tontin luoteisosaan vähensi tontin länsipuoleisen korkean mäen louhimistarvetta.

Linja-autovarikon ja koirien koulutusalueen väliin maisemointia ja alueen jäsentämistä varten tarvittava istutusvyöhyke ei mahdollistanut linja-autovarikkoa varten tarvittavien n. 250 henkilöautopaikan sijoittamista yksinomaan varikkoalueen koillisreunaan. Koska varikkoalueen ja sitä alempana olevan Kormuniitynojan peltolaakson maiseman väliin rinteeseen haluttiin jättää mahdollisimman leveä metsä, ei henkilöautojen pysäköintialuetta voitu sijoittaa varikkoalueen jatkeeksi sen luoteisosaan.

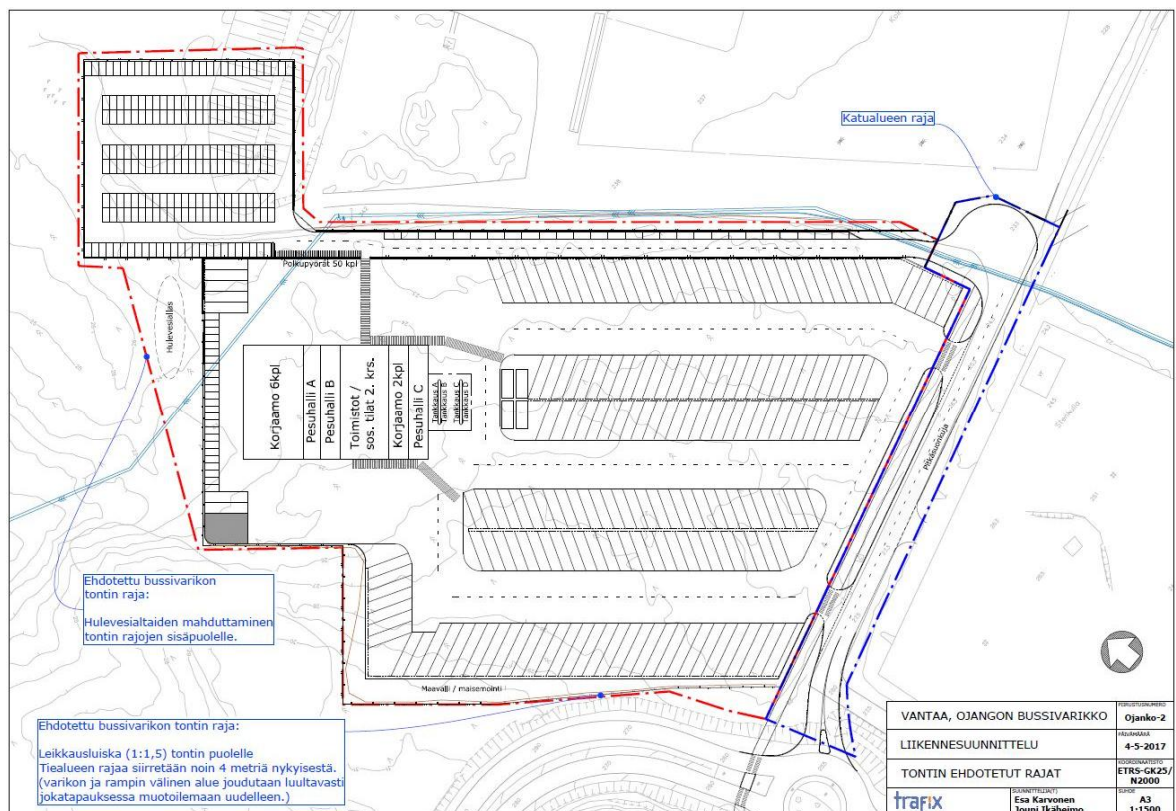
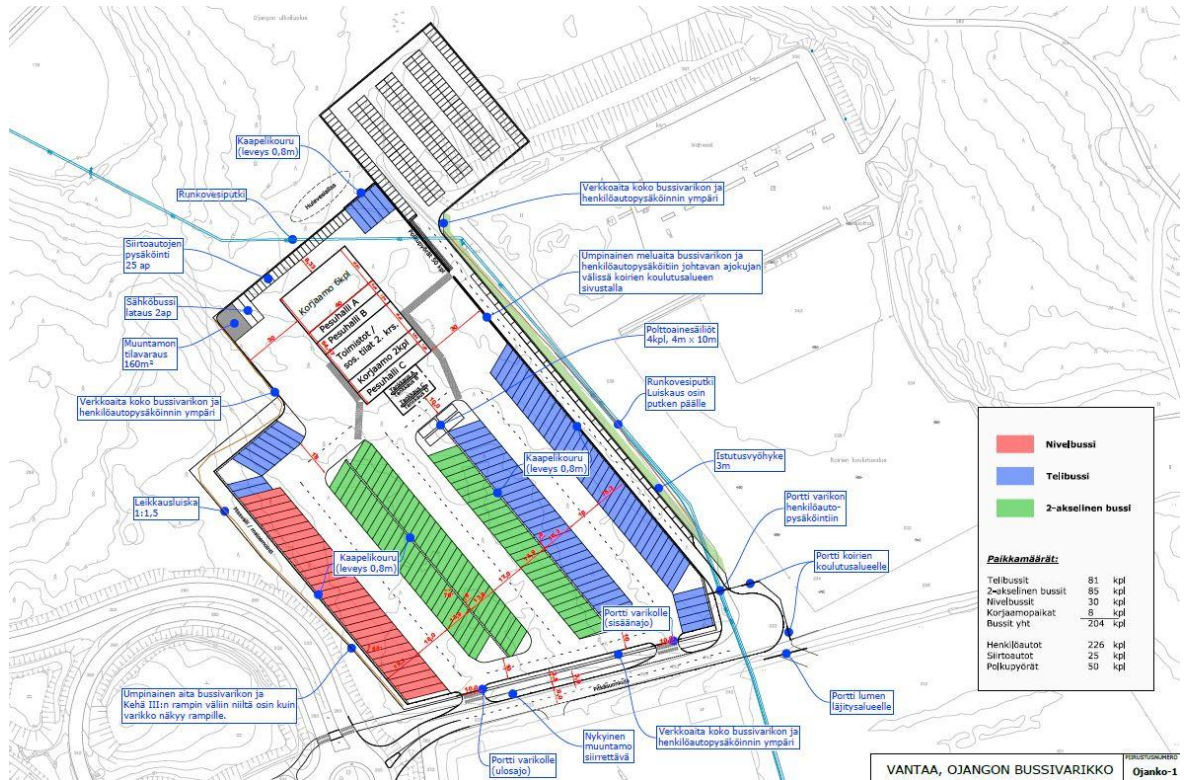
Varikkorakennusta ei voida sijoittaa v. 2013 varikkotontin halki rakennetun, halkaisijaltaan 60 cm olevan runkovesiputken päälle.



Varikkoalueen suunnittelua päätettiin jatkaa siten, että henkilöautojen 199 autopaikan pysäköintialue sijoittuisi koirien koulutusalueen maneesin ja sen vieressä olevan maavallin luoteispuolella sijaitsevalle avoimelle ja metsättömälle kentälle.

Pysäköintialueelle johtavan ajoyhteyden reunaan sijoittuu 27 autopaikkaa. Varikkorakennuksen luoteispäädyssä on 25 henkilöautopaikkaa linja-autojen kuljettajanvaihtoihin tarkoitettuihin varikon henkilöautoille.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Kaavamuutosehdotuksen maankäyttöratkaisu sovittaa tutkituista suunnitelmavaihtoehtoista parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutoksel-

le. Sen lähtökohtana on linja-autovarikon vaatimien toimintojen sijoittaminen ja mitoittaminen tontille siten, että varikosta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen keskeinen sisältö on Kehä III:n ja Länsimäentien eritasoliittymään rajautuvan Ojangan lähivirkistysalueen osan muuttaminen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikkoa varten ja sen pysäköintialueen suojaviheralueeksi (EV). Varikon eteläpuolelle on muodostettu Pitkäsuonkuja-niminen katu sekä Ojangan lumenvastaanottoa varten tarkistettu erityisalue (EL) sähkön voimajohto-alueineen. Varikon itäpuolella lähivirkistysalueella (VL) sijaitsevan Ojangan koirienkoulutusalueen aluerajausta ja maneesin rakennusoikeutta on tarkistettu.

Ojangan kaupunginosarajaa on siirretty hieman Kehä III:n suuntaan siten, että se on yhtenevä Kehä III:n tiealuetta varten muodostettujen kiinteistörajojen kanssa. Kehä III:n tiealueen ja Ojangan lähivirkistysalueen väliin jääneet asemakaavoittamattomat ja liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamat suikaleet on samalla osoitettu suojaviheralueiksi (EV).

4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 000 k-m², josta osoitetaan 5 000 k-m² korttelin 92203 tontin 1 yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET) sekä 6 000 k-m² lähivirkistysalueen (VL) koirien koulutusalueen maneesille.

ET-korttelialueen varikkokenttä on mitoitettu noin 200 linja-autolle ja maantason pysäköintialueet noin 250 henkilöautolle, joista 25 on kuljettajanvaihtojen ajoneuvoille. Varikolle on toteutettava vähintään 50 polkupyöräpaikkaa.

Kaavamuutosalueen rakennusoikeuden laskennallinen tehokkuusluku on $e=0,05$. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET) $e=0,11$.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 23,3 ha.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Itä-Vantaan linja-autovarikon, Ojangan lumenvastaanottoa varten ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Rakentamisen ja lähiympäristön hyvästä laadusta on huolehdittu asemakaavan kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä. Asemakaavassa on mm. määrittänyt rakennusten arkkitehtuurin laadusta, viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä. Katso myös kohta 4.3.1.

4.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueille sekä muille alueille on osoitettu aluevaraukset nykyisille ja rakennettaville maanalaisille vesihuollon ja kaukolämmön putkille.

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaavamuutoksella on muodostettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) kortteliin 92203 ja sinne tontti nro 1. Tontille toteutettavan linja-autovarikon ratkaisujen toimivuus on varmistettu ajouratarkasteluilla (telibussi ja moduulirekka).

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Korttelialueen (n. 4,36 ha) pohjoisosaan on osoitettu enintään kolmekerroksiselle ja kokonaisrakennusoikeudeltaan 5 000 k-m² kokoiselle linja-autovarikkorakennukselle rakennusala. Rakennus- alalle sijoittuvat varikon tarvitsemat huolto-, korjaamo- ja pesutoiminnot sekä toimisto-, ruokailu- ja sosiaalitilat sekä sähköbussien muuntamo ja polttoaineiden jakelupisteet. Toimistotilat on eristettävä Kehä III:n ja varikkoalueen liikenteen melua vastaan. Kemikaalien käsittelyä edellyttävien toimintojen sijoittaminen rakennuksiin ehkäisee ympäristöhaittoja. Polttonesteiden jakelualueiden hulevedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuksen jälkeen jätevesiviemäriin. Lisäksi bussien liikennöinti- ja pysäköintialueet on em. erotusten jälkeen varustettava onnettomuustilanteisiin varautumiseksi sulkuventtiilein.

Varikkotontti muodostaa Kehä III:lta näkyvää kaupunkikuvaa, joten se on rakennettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja siten, ettei Kehä III:n liikenneturvallisuus heikkene esimerkiksi varikon toiminnasta ja liikenteestä aiheutuvasta häikäisystä.

Tontille ajetaan Pitkäsuonkujalta. Bussit voivat ajaa sisään ja ulos varikolta kahden erillisen tontti-liittymän kautta ja henkilöautot omasta erillisestä liittymästään. Varikon henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialue (p) sijoittuu maantasossa tontin koilliskulmaan siten, että kävely aika sieltä rakennukseen on mahdollisimman lyhyt ja sujuva. Pitkäsuonkujalta pysäköintialueelle johtava ajoyhteys (ajo) on erotettu bussien liikennöintialueista ja sijoitettu tontin koillisreunaan koirien koulutusalueen kenttää vasten.

Varikon liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan lähivirkistysalueen ja koirien koulutusalueen suojaksi on varikkokentän koillisreunaan määrätty toteutettavaksi melueste. Varikon maisemoimista ja liittymistä sitä ympäröiviin virkistysalueisiin edistetään edellyttämällä, että tontin ympärille on istutettava näkösuojaa antavia puita ja pensaita.

Hulevedet on hallittava Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti ja tarvittavin käsittelyin ja viivytyksin ennen kuin ne voidaan johtaa Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan siten, ettei vastaanottavien vesistöjen vedenlaatu oleellisesti heikkene. Ojangonojaan johdettavat hulevedet joudutaan käsittelemään lumen vastaanottopaikan (EL) sulamis- ja hulevesien kanssa EL-alueen biopidätysalueella yms. (wh/1). Kormuniitynojaan johdettavien hulevesien käsittelyä varten on varikkotontin länsiosaan osoitettu sitä varten alue (wh).

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Ojangan ulkoilualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (n. 9,13 ha). Sillä sijaitsevalle koirien koulutusalueelle (kou) on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen rakennusala 6 000 k-m² kokoiselle maneesille (man) nykyisen rakennuksen jatkeeksi. Koulutusalueen eteläosaan muodostuneelle pysäköintialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen aluerajaus.

EL, erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten

Ojangan lumenvastaanottopaikkaa (n. 6 ha) halkoville sähköön voimajohdoille on osoitettu voimajohtoalue, joka rajoittaa sen rakentamista. Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa ja maisemoitava.

Alueella käsitellään myös osa varikkotontin (ET) hulevesistä, mikä on huomioitava toteutettavaksi edellyttävien hiekan- ja öljynerotusjärjestelmien sekä biosuodatuslaitteiden yms. mitoituksessa, rakenteissa jne. Ojangonojan vedenlaatu ei saa heikentyä.

EV, suojaviheralueet

Kehä III:n reunaan sen melu- ja pakokaasupäästöjen sekä tiepölyn alueelle muodostetaan nykyisen Pitkäsuonmetsikön lisäksi myös Ojangan ulkoilualueen sekä Kormuniitynreunan suojaviheralueet. Linja-autovarikkotontin henkilöautojen pysäköintialueen reunoille lähivirkistysaluetta vasten muodostettavasta suojaviheralueesta osa osoitetaan myös koirakoulutusalueen osaksi.

Länsiosan suojaviheralueille on osoitettu aluevaraukset maanalaisille johdoille maakaasuputkea varten sekä maisemallisesti avoimena säilytettävä osa Kormuniityn peltolaaksoa.

Suojaviheralueille on istutettava näkösuojaa antavia havupuita ja pensaita.

Katualueet

Itä-Vantaan linja-autovarikon korttelialueen (ET) ja Ojangan lumenvastaanottopaikan väliin osoitetaan uusi katu (Pitkäsuonkuja). Kadun korkeusasema on alueelle rakennetun ja koirien koulutusalueelle johtavan nykyisen tien yläpintaa selkeästi alempana. Nykyinen tie, ml. puistomuuntamo M2805, joudutaan rakentamaan uudestaan. Puistomuuntamolle ei ole osoitettu katualueelle erillistä rakennusalaakaan vaan sen sijainti on ratkaistava uuden Pitkäsuonkujan rakentamisen yhteydessä.

Vantaan Energian jätevoimalalle johtavan Pitkäsuontien katualue laajenee Pitkäsuonmetsikön eteläpuolella hieman Kehä III:n suuntaan.

Kaduille on osoitettu nuolimerkinnällä liittymämahdollisuudet Kehä III:n tulevaan liikennealueeseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu sen vaikutuksia MRA 1 §:n mukaisesti. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

Kaavan vaikutuksista on laadittu erilliset selvitykset hulevesistä, liikenteestä sekä melusta. Selvityksissä ja niiden sisältämissä vaikutusten arvioinneissa on huomioitu Itä-Vantaan linja-autovarikon ja Ojangan lumenvastaanottopaikan sekä Vaaralaan asemakaavoitettavan (nro 930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2) raskaan liikenteen levähdys- ja palvelualueen (ns. rekka-parkki) yhteisvaikutukset.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaavamuuotos ei sisällä asumiseen osoitettuja korttelialueita eikä siten lisää alueen asukasmäärää.

Yhdyskuntarakenne

Alue täydentää Ojangan kaupunginosaan muodostunutta yhdyskuntateknisen huollon ja erityisalueiden muodostamaa yhdyskuntarakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Kehä III:n tuntumaan.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuuoksen kaavamääräykset ohjaavat rakennuslupavaihetta ja siihen liittyvää yksityiskohtaista suunnittelua. Uuden Pitkäsuonkujan kadun ja sen pohjoispuolelle muodostetun linja-

autovarikkotontin toteuttaminen istutuksineen jäsentää kaupunkikuvaa alueen Kehä III:n sisääntulon ympäristössä.

Asuminen

Asemakaavamuutos ei sisällä asumiseen osoitettuja korttelialueita.

Palvelut ja työpaikat

Itä-Vantaan linja-autovarikon myötä alueelle muodostuu työpaikat noin 500 työntekijälle.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamiseen liittyvät keskeiset rakentamiskustannukset aiheutuvat Itä-Vantaan linja-autovarikosta.

Linja-autovarikon toteuttamisen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu ilman hulevesien hallinnan järjestelmiä n. 9,7 milj. €. Varikon rakennusten osuus kustannuksista on n. 8,1 milj. € ja linja-autokentän osuus sisältäen kaksoismaalajien alueiden stabiloidut n. 990 000 €. Varikon eteläreunaan uudistettavan Pitkäsuonkujan, ml. puistomuuntamo M2805 ja kevyen liikenteen väylä, osuus kustannuksista on n. 190 000 € ja Pitkäsuonkujalta varikon henkilökunnan henkilöautojen pysäköintialueelle johtavan tonttiajajohdeyhteyden osuus on n. 120 000 €. Varikon ja koirien koulutusalueen välinen runkovesiputki joudutaan suojaamaan sen päällä olevien liikennöintialueiden osalta silta-rakenteena, minkä osuus kustannuksista on n. 300 000 €.

Varikon hulevedet johdetaan lähtökohtaisesti painovoimaisesti hulevesien käsittelyjärjestelmiin ja niistä Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan. Käsittelyjärjestelmät edellyttävät mm. hiekan- ja öljynerotusrakenteita, laskeutusaltaita ja biosuodatusrakenteita, mistä aiheutuvat kustannukset ovat toiminnan edellyttämiin vaatimuksiin verrattuna tavanomaisia.

Joukkoliikenteen tilaajan ja maksajan sekä liikennöitsijöiden näkökulmasta Ojangan linja-autovarikko varmistaa, että Itä-Vantaan bussiliikennettä voidaan operoida mahdollisimman kustannustehokkaasti ilman pitkiä ja kalliita siirtoajoja.

Linja-autovarikon investointikustannukset maksaa Vantaan kaupunki. Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 5 000 k-m² rakennusoikeutta, mikä vaikuttaa tontin vuokra- tai myyntihintaan. Asemakaavoitettu varikko vuokrataan tai myydään HSL:lle. Vuokra- tai myyntihintoihin sisällytetään investointikustannuksia yms. HSL kilpailuttaa joukkoliikenteen operoijat varikolle. HSL rahoittaa toimintansa lipputulolla, kuntaosuuksilla, valtion avustuksilla ja muilla tuloilla. HSL:n toimintatuloista 49,3 prosenttia on arvioitu saatavan matkustajilta kerätyistä lipputulosta, 48 prosenttia jäsenkuntien maksamista kuntaosuuksista ja 2,7 prosenttia muista tulolähteistä. Jäsenkunnille kohdistetaan toiminnasta aiheutuvat kulut palvelujen käytön mukaisesti. Lipputulot kohdistetaan kunnittain kuntakohtaisen lipputulokertymän mukaisesti. Kustannusten jaossa käytettävät kysyntätiedot (nousut ja matkustajakilometrit liikennemuodoittain ja kunnittain) perustuvat lippulajitutkimuksiin ja matkakorttijärjestelmän tietoihin tai muihin vastaaviin luotettavista lähteistä kerättyihin tietoihin.

Lumenvastaanottoa paikan aluevaraus laajenee kumoutuvaan asemakaavan verrattuna n. 7 550 m², mistä aiheutuva lisäkustannus ei ole kumoutuvan asemakaavan tilanteeseen verrattuna merkittävä.

Sosiaalinen ympäristö

Linja-autovarikoksi muutettava lähivirkistysalueen osa ei ole lähialueen asukkaiden aktiivisessa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä.

Virkistys

Virkistysalueita koskevat Valtioneuvoston ohjeavot liikenteen päivä- ja yöajalle ylittävät linja-autovarikoksi muuttuvalla osalla lähivirkistysaluetta Kehä III:n liikenteestä johtuen. Alueelle kulkeutuu myös liikenteen pakokaasupäästöjä ja tiepölyä Kehä III:lta. Em. ympäristöhäiriöt heikentävät Kehä III:een liittyvän lähivirkistysalueen soveltuvuutta käyttötarkoitukseensa. Alueelle osoitettuja ohjeellisia ratsastusreittejä ei ole toteutettu, reittiyhteys asemakaavoitettavan varikkotontin läpi lumenvastaanottoapaikan pohjoisreunan viertä kohti itää poistuu. Varikoksi muutettava n. 4,36 ha:n osa lähivirkistysalueesta ei ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä.

Lähivirkistysalueen osana olevan koirien koulutusalueen toiminta- ja kehittämismahdollisuudet parantuvat maneesille osoitetun lisärakennusoikeuden myötä.

Asemakaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen liikenne ohjautuu aluetta rajaavalle Kehä III:lle sen eritasoliittymän Pitkäsuontie/Länsimäentie välityksellä. Alueen katuverkon varrella ei ole asutusta. Linja-autovarikko on mitoitettu noin 200 bussille ja noin 230 henkilöautopaikalle, minkä johdosta liikennemäärät kasvavat Kehä III:n itäpuolella jonkin verran.

Varikon bussit lähtevät ja palaavat linjaliikenteestä keskimäärin kolme kertaa päivässä, jolloin niistä aiheutuu noin 600 ajoneuvon liikennetuotos arkivuorokaudessa. Varikkoalue aikaansaa lisäksi noin 500 henkilöauton liikennetuotoksen arkivuorokautena. Linja-autovarikon sekä Vaaralaan asemakaavoitettavan rekkaparkin (930400 VAARALAN TEOLLISUUSALUE 2) toimintojen yhteenlaskettu liikennetuotos on arvioitu olevan noin 4 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista noin 1 100 (molemmat suunnat yhteensä) aiheutuu Ojangan bussivarikosta ja loput Vaaralan rekkaparkista.

Bussit ja henkilöautot liikkuvat alueella pääasiassa ruuhkahuippujen ulkopuolella, sillä bussien täytyy olla linjaliikenteessä jo suurimman kysynnän aikaan. Linja-autovarikon aikaansaamasta liikenteestä ei sen ajoittumisen vuoksi aiheudu toimivuusongelmia alueen liikenneverkolle. Liikenneselvityksessä on arvioitu, että varikon liikenteestä 90 % suuntautuu suorinta reittiä Kehä III:lle. Liikenteen sujuvuus bussivarikolla ja alueen liikenneverkolla on varmistettu kattavilla toimivuustarkasteluilla, jotka osoittavat liikenteen toimivan alueella hyvin sekä nykytilanteessa että vuoden 2040 liikennemäärillä. Tarkasteluissa on huomioitu mm. Vaaralaan asemakaavoitettava (kaavatyo 930400) raskaan liikenteen levähdys- ja palvelualue (rekkaparkki). Ojankoon ja Vaaralaan kaavailtavien uusien toimintojen liikennetuotoksesta valtaosa aiheutuu Vaaralan rekkaparkista, jolla on suurin vaikutus liikenteen sujuvuuteen alueella.

Trafix Oy on laatinut asemakaavoitusta varten liikenneselvityksen (4.5.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle rakennetaan Itä-Vantaan linja-autovarikon yksityinen d40 vesijohto, joka liitetään nykyiseen d50 vesijohtoon. Uusi vesijohto sijoitetaan tarvittaessa katualueelle. Muilta osin vesijohtoverkosto säilyy muuttumattomana (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle rakennetaan Itä-Vantaan linja-autovarikon yksityinen d50 paineviemäri. Paineviemäri liittyy nykyiseen d63 paineviemäriin. Uusi viemäri sijoitetaan tarvittaessa katualueelle. Muilta osin jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö).

Kaavamuutoksen vaikutukset hulevesiin ja hulevesien johtaminen avo-ojiin on esitetty jäljempänä kohdassa 4.4.2.

Asemakaavaa koskeva vesihuoltosuunnitelma on kaavaselostuksen lopussa liitteenä.

Ympäristöhäiriöt

Vaaralan ja Ojangan alueilla keskeisin ympäristöhäiriö on liikennemelu, jota aiheutuu merkittävästi Kehä III:n ja Porvoonväylän nykyisestä tieliikenteestä. Ojangan linja-autovarikko sekä Vaaralan kaavailtava (asemakaavatyö nro 930400) raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue lisäävät jonkin verran raskaan liikenteen osuutta Kehä III:n rampeilla tarkastelualueella. Linja-autovarikon ja rekkaparkin liikenteen lisäyksellä yleisillä teillä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta lähialueen asutukselle tai virkistysalueille. Merkittävämmän koko tarkastelualueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoihin vaikuttaa isojen liikenneväylien liikennemäärien peruskasvu ennustevuoteen 2040 mennessä.

Vaikka linja-autovarikon ja rekkaparkin aiheuttamalla liikenteen lisäyksellä yleisillä teillä ei ole merkittävää vaikutusta alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasoihin, on niiden sisäisellä toiminnalla kuitenkin vaikutusta. Linja-autovarikon aamun huipputunnit kello 5–7 nostavat keskiäänitasoa hetkellisesti useita desibelejä koirien koulutusalueella ja Ojangan virkistysalueella. Linja-autovarikon toiminnan aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kuitenkin alittaa ohjearvon virkistysalueella ilman meluntorjuntaa. Yöaikaan taajamien ulkopuolisille virkistysalueille annettu (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992) ohjearvo $L_{Aeq,22-7} \leq 40$ dB(A) ylittyisi osalla ulkoilureiteistä varikon toiminnan johdosta, mikäli varikolle ei rakennettaisi meluesteita. Virkistysalueilla ei normaalisti ulkoilla yöaikaan. Mikäli melutason tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen mukainen ohjearvo myös yöllä, on se saavutettavissa rakentamalla varikon itäreunalle noin 195 m pitkä ja vähintään 2,2 m korkea melueste. Asemakaavassa ko. meluesteen vähimmäiskorkeudeksi on määrätty 2,5 m. Mikäli linja-autovarikon aamun huipputuntien klo 5–7 aiheuttaman keskiäänitason tulee alittaa 45 dB(A) Ojangan virkistysalueella, riittää edellä mainittu meluntorjunta siihenkin. Vaadittava meluntorjunta saavutetaan esimerkiksi seuraavanlaisilla melueterakennevaihtoehdoilla:

- 20 mm ponttilaudoitus
- 20 mm lomalaudoitus + 6 mm vaneri
- 20 mm vaneri.

Linja-autovarikon suunnitellun rakennuksen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ennustevuoden 2040 tieliikenne ja linja-autovarikon sisäinen liikenne huomioiden on suurimmillaan 60 dB(A), jonka johdosta äänitasoerovaatimus toimistotiloja varten on korkeimmillaan 30 dB, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä. Tämän tasoinen vaatimus on kohtuullinen ja saavutettavissa tavanomaisin julkisivurakentein.

Promethor Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Ojangan linja-autovarikko ja Vaaralan raskaan liikenteen pysäköinti- ja levähdysalue –liikennemeluselvityksen (13.4.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kääpä- ja metsäarvoiltaan, ml. noro, arvokkaimmat alueet (metsäkuviot 9156.1, 9156.3 ja 9156.4) jäävät linja-autovarikoksi muodostettavan ET-korttelialueen ulkopuolen lähivirkistysalueelle sekä Kehä III:n reunaan muodostettaville suojaviheralueille (EV). Metsäkuviot on kuvailtu kohdassa 2.1.2 Luonnonympäristö.

Varikon ET-korttelialueeksi muodostettavalta alueelta häviävät metsäkuviot 9156.0 ja 9157.2 sekä itäisin osa kuvioista 9157.1. Kuvio 9156.0: Lahopuuta on hyvin niukasti. Havaittu huomionarvoisa laji on lapakääpä, joka on Suomessa melko harvalukuinen laji. Kuvion voi arvioida täyttävän METSO-kuviona luokan III kriteerit kangasmetsänä ja lehtona. Eteläosan pieni luhtapainanne on pienä-

laisuutensa takia lähinnä vähemmän tärkeä avainbiotooppi. Kuvio 9157.2: Alue on pääosin tasarakenteiseksi harvennettua lehtomaista kangasta. Kuvion etelä- ja kaakkoisosa on vanhaa suojuspuualaa. Kuvion pohjoisreunaan sekä koillisosaan on kaatunut tuoreita kuusituulenkaatoja. Pohjoisosan koivumaapuulta on havaittu jossakin määrin arvokkaita metsäelinympäristöjä suosiva pörrökääpä. Kuviolta on kerätty mikroskooppisen varmistuksen vaativa näyte todennäköisestä irtokarakäävästä. Kuvion runsaslahopuustoinen pohjois- ja koillisosa on METSO-kangasmetsänä ja lehtona luokkaa I. Niukkalahopuustoinen osa kuviosta on kehityspotentiaalinsa, ikänsä ja melko monipuolisen puuston takia luokkaa III. Osittain häviävä kuvio 9157.1: Metsä on vanhan harvennushakkuun takia melko tasarakenteinen. Kuviolle on muodostunut kuusilahopuukeskittymiä painottuen kuvion pohjoisosaan, josta valtaosa jää varikkotontin ulkopuolelle ja säilyy. Kuvion koillisosasta pihlajamaapuulta on havaittu kääpälajiston indikaattorilaji karhistrypykkä. Kuviolla on sekä runsaslahopuustoisia (METSO I) että niukemmin lahopuuta sisältäviä luokan III osa-alueita.

Asemakaavoitettavan linja-autovarikkotontin ja sen länsipuoleisen metsäalueen kääpä- ja metsäarvoista on laadittu maastokäynnin (Keijo Savola 13.10.2016) perusteella raportti, joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

Vantaan kaupungin omistamia metsäalueita hoidetaan siten, että luonnon moninaisuuden ja lahopuiden määrän lisääntyminen ja muodostuminen on mahdollista. Varikkotontin myötä poistuvia metsäkuvioita ja luontoarvoja vastaavia alueita on todennäköisesti ja tulee muodostumaan muualle Ojankoon ja Vantaalle.

Koirien koulutusalue (kou), lumen vastaanottoaika sekä niille johtava katuyhteys säilyvät ennallaan jo rakentuneiden ja rakentuvien alueiden mukaisena, joten niistä ei kumoutuvaan asemakaavan verrattuna aiheudu vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Asemakaavamuutos ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen hulevedet muodostuvat pääosin sateen aiheuttamasta Itä-Vantaan linja-autovarikon pintavalunnasta ja Ojangan lumenvastaanottoaikaan lumien sulamisvesistä. Pintavalunta voi sisältää hiekkaa, öljyä, suolaa ja kiintoainesta ja ravinteita.

Alueen hulevedet viivytetään ja käsitellään tonteilla mutta siten, että osa Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesistä käsitellään Ojangan lumenvastaanottoaikaan hulevesien hallintajärjestelmän osana. Tonttien liikennöintialueen hulevedet esikäsitellään hiekanerotus- ja öljynerotuskaivoilla sekä hulevesiviemäriverkosto varustetaan sulkuventtiileillä onnettomuustilanteiden varalle.

Ojangan lumenvastaanottoaikaan yhteyteen rakennetaan hulevesien viivytystä ja käsittelyä varten välppäys, laskeutus- ja biosuodatusaltaat. Linja-autovarikon eteläosan hulevedet jatkokäsitellään em. biosuodatuksella. Linja-autovarikon pohjoispuolelle toteutetaan hulevesien laskeutus- ja viivytysaltaat.

Alueen hulevesivirtaamat tasataan ja hulevesien laatu parannetaan erottamalla hiekka, kiintoaines ja öljy. Ravinteita voidaan vähentää biosuodatuksella. Suurin kuormitus syntyy suolasta ja tyyppistä. Asemakaavamuutos huomioi hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kumoutuvia asemakaavoja paremmin.

Alueen käsitellyt hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan. Itä-Vantaan linja-autovarikko ei kasvata virtaamia Kormuniitynojaan. Lumenvastaanottoalueen huippuvirtaamien arvioidaan kasvavan Ojangonojassa kaksinkertaiseksi luonnontilaan verrattuna ($Q_{\max} = 26 \text{ l/s}$).

Sito Oy on laatinut asemakaavoitusta varten Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelman (20.1.2017), joka on asemakaavamuutoksen asiakirjana erillisenä liitteenä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Ojangan linja-autovarikko korvaa Hakunilan keskustasta poistuvan ahtaan ja asutuksen keskellä olevan linja-autovarikon, mikä luo nykytilannetta paremmat edellytykset tehokkaan ja ympäristöystävällisemmän joukkoliikenteen järjestämiselle. Hakunilan poistuvan varikon alueen muuttaminen asutuksen ja keskustatoimintojen alueeksi, joka tukeutuu ja täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta, luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

Lisääntyvä liikenne lisää liikenteen päästöjä alueella, mutta nykyiset HSL-alueella liikennöivät busit ovat pääasiassa vähäpäästöisiä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melun huomioiminen on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu kumoutuvien asemakaavojen, joista erityisesti asemakaavamuutoksen 002175, sekä 20.5.2013 nimistöryhmän mukaisiin Ojanko- ja Pitkäsuo –aiheisiin nimiin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Tavoitteena on aloittaa Itä-Vantaan linja-autovarikon rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

HSL:	Kari Lehtonen	
Ojangan Koiraureilukeskus Oy:	Markku Laurén	
Promethor Oy:	Jani Kankare	
	Johanna Toivonen	
Sito Oy:	Timo Nikulainen	
	Lauri Harilainen	
	Laura Viitanen	
T:mi Kari Sulonen	Kari Sulonen	
Trafix Oy:	Jouni Ikäheimo	
	Mikko Suhonen	
Uudenmaan ELY:	Jaakko Kuha	
	Topi Ulmanen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri

	Jukka Hietamies	projekti-insinööri
	Harri Johansson	projektipäällikkö
	Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö
	Susanna Koponen	liikenneinsinööri
	Emmi Pasanen	liikennejärjestelmäinsinööri
	Suvi Rytönen-Halonen	liikennetietoasiantuntija
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	Johtava ympäristötarkastaja
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
Yrityspalvelut:	Maarit Rantataro	ympäristötarkastaja
	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 2. päivänä lokakuuta 2017.



Vesa Karisalo, aluearkkitehti



Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.05.2017
Kaavan nimi	920300 Ojangan erityisalueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092920300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	23,3250	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,7135
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	21,6115

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

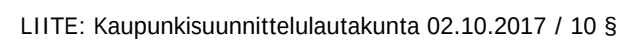
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	23,3250	100,0	11000	0,05	1,7135	6000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,1347	39,2	6000	0,07	-6,0545	1000
R yhteensä						
L yhteensä	1,1918	5,1			0,3832	
E yhteensä	12,9985	55,7	5000	0,04	7,3848	5000
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	23,3250	100,0	11000	0,05	1,7135	6000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	9,1347	39,2	6000	0,07	-6,0545	1000
VL	9,1347	100,0	6000	0,07	-6,0545	1000
R yhteensä						
L yhteensä	1,1918	5,1			0,3832	
Kadut	1,1918	100,0			0,3832	
E yhteensä	12,9985	55,7	5000	0,04	7,3848	5000
ET	4,3612	33,6	5000	0,11	4,3612	5000
EV	2,6493	20,4			2,2688	
EL	5,9880	46,1			0,7548	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

920300

Päiväys
Datum

2.10.2017

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

683505 - 07

Vantaan kaupunki

OJANGON ERITYISALUEET

Kaupunginosa 92, Ojanko

Asemakaava

Osa korttelia 92203

sekä katu- ja erityisaluetta.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 92203

sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja erityisaluetta.)

Tonttijako

Kortteli 92203.

1:2000



Vanda stad

SPECIALOMRÅDENA I GJUTAN

Stadsdel 92, Gjutan

Detaljplan

Del av kvarteret 92203

samt gat- och specialområden.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 92203 samt

gat-, rekreations- och specialområden.

(Gat-, rekreations- och specialområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteret 92203.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa linja-autovarikon ja siihen liittyvät polttoaineiden jakelutoiminnot ja korjaamo- sekä huoltotilat.

Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyvää toimistotilaa.

Alueelle saa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa katoksia ja muita rakennelmia.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Mootoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.

Rakennukset on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisesti. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n suunnasta.

Rakennuksista tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Korttelialueen liikenneväylän puoleiset julkisivut, valaistus sekä paikoitus- ja liikennöintialueet eivät saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa häikäisyä Kehä III:lle.

Korttelialue tulee aidata tai rajata ympäristöstään rakentein tai istutuksin. Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen risteyskohdissa on riittävä näkyvyys.

Pysäköintialueelle (p) johtavan ajoyhteyden (ajo) varikon puoleiseen reunaan tulee toteuttaa melueste. Meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoa. Meluesteen äänen-eristävyyden DL_R tulee olla vähintään 20 dB ja sen on säilyttävä meluesteen käyttöajan ajan. Meluesteen yläreunan on oltava vähintään 2,5 metriä korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla.

Ajoyhteyden (ajo) reunaan koirien koulutusaluetta (kou) vasten on istutettava näkösuojaa antavia puita ja pensaita.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

I området får bussdepå med tillhörande funktioner för bränsledistribution samt reparationsverkstads- och underhållslokaler placeras.

På området får kontorslokaler som hör ihop med huvud-användningsändamålet byggas.

I området får utöver den i planen angivna byggrätten byggas skärmtak och andra konstruktions.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.

Byggnaderna ska byggas så att de håller hög arkitektonisk klass. Vid byggandet ska ett enhetlig byggnadssätt följas. Särskilt väryna från Ring III ska tas i beaktande.

Från byggnaderna ska en naturlig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmens ytterhölje vara minst 30 dB.

Kvarteretsområdets fasader, belysning samt parkerings- och trafikområdena på den sida som är vänd mot trafikleden får inte orsaka bländning mot Ring III så att trafik-säkerheten äventyras.

Kvarteretsområdet ska inhägnas med staket och avgänsas från omgivningen med konstruktioner eller pländeringar. Omgivningen ska planeras så att sikten för olika slags trafik är tillräckligt god i korsningarna.

Ett bullerhinder måste förverkligas utmed körförbindelsen (ajo) som leder till parkeringsområdet (p) på den sida som ligger mot depån. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets ljudisoleringstal DL_R ska vara minst 20 dB och detta värde ska bibehållas under hela bullerhindrets livscykel. Bullerhindrets översida ska ligga minst 2,5 meter över markytans nivå i kvarteretsområdet.

Utmed körförbindelsen (ajo) och mot området för hunddressyr (kou) ska planteras träd och buskar som skyddar mot insyn.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoituslajuuden tulee olla 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin (2014) periaatteita ja menetelmiä sekä Itä-Vantaan linja-autovarikon hulevesien hallintasuunnitelmaa (2017). Hulevedet tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottaviin vesistöihin Kormuniitynojaan ja Ojangonojaan.

Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.

Kormuniitynojaan johdettavat hulevedet on käsiteltävä tontilla. Korttelialueen hulevesiä voidaan toimintamallin periaatteista poiketen johtaa käsiteltäväksi Ojangan lumen vastaanottoaikaa hulevesialueelle ja sen jälkeen Ojangonojaan. Ojangonojaan johdettavat hulevedet on tällöin käsiteltävä yhdessä lumen vastaanottoaikaa hule- ja lumen sulamisvesien kanssa, mikä tulee huomioida käsittelyjärjestelmien mitoituksessa yms.

Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.

Linja-autojen liikennöinti- ja pysäköintialueet tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Henkiökunnan pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla.

Puhtaat kattovedet voidaan imeyttää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Katujen luiskat saavat ulottua tonteille.

Autopaikkatarve määritellään rakennuslupan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 50 kpl.



Erityisalue lumen vastaanottoaikkaa varten.

Lumen vastaanottoaikaa toteuttamista varten on laadittava rakentamissuunnitelma.

Rakentamissuunnitelman on täytettävä ympäristön ja maisemoinnin laatuvaatimukset.

Alue on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa.

Voimajohtoaalueelle tai sen läheisyyteen sijoituvasta rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämälausunto kunkin voimajohtojen omistajalta.

Linja-autovarikon hulevesiä saa johtaa lumen vastaanottoaikalalle. Lumen vastaanottoaikaa hule- ja lumen sulamisvesien määrää. Lumen sulamisvedet samoin kuin muut hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotuksella ja biopidätysaltaassa ennen niiden johtamista purkualueelle ja Ojangonojaan.

Lumen vastaanottoaikaa yhteyteen on rakennettava kosteikko/ biosuodatusallas tasaamaan lumen sulamisvesien määrää. Lumen sulamisvedet samoin kuin muut hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotuksella ja biopidätysaltaassa ennen niiden johtamista purkualueelle ja Ojangonojaan.

Öljynerotusjärjestelmä tulee mitoittaa voimassa olevien standardien mukaisesti, johon kuuluvat hiekan-/lietteenerotin, öljynerotin ja näytteenottoaivo.

Biosuodatusalue on ympäristöään alempana oleva, rakennettu, kasvillisuuden peittämä alue, johon hulevedet voivat hetkellisesti lammikoitua ja josta ne voivat maarakenteiden läpi suotauduttuaan ja puhdistuttuaan kerätä salaojilla ja johtaa vesistöön.

Kasveihin perustuvan käsittelyjärjestelmän on koostuttava matalasta lammikosta tai kanavasta, johon on istutettu vesikasveja. Vesien käsittely perustuu luonnollisiin biologisiin, fysikaalisiin ja kemiallisiin prosesseihin.

Hulevedet ja lumien sulamisvedet eivät saa heikentää Ojangonojan vedenlaatua.

Lumen sulamisvedet eivät saa päästä vaara-alueelle.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan² / 4 det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. Dagvattenkonstruktionernas dimensioneringsvolym ska uppgå till 1 m³ dagvatten för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten (2014) följas, liksom planen för hantering av dagvatten från Östra Vandas bussdepå (2017). Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till de mottagande vattendragen Kormängsbäcken och Gjutansbäcken. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försämmas.

Dagvattnet som ska ledas till Kormängsbäcken måste behandlas på tomt. Kvarteretsområdets dagvatten kan som ett undantag från verksamhetsmodellens principer avledas till dagvattenområdet på snösmålningsplatsen i Gjutansbäcken för behandling och därefter vidare till Gjutansbäcken. Det dagvatten som avleds till Gjutansbäcken ska i detta fall behandlas tillsammans med dagvattnet och snösmålningsvattnet från snösmålningsplatsen, vilket ska beaktas vid dimensioneringen av behandlingssystemen o. dyl.

Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen ska förses med sand- och oljeavskiljare, från dessa ska dagvattnet ledas till avloppssystemet.

Bussarnas trafikerings- och parkeringsområden ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattenanläggningen ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelse.

Dagvattnet från personalens parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofiltrering.

Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas genom biofiltrering.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Gatuslänterna får sträcka sig in på tomterna.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande.

Det ska reserveras minst 50 lättillgängliga parkeringsplatser för cyklar.

Specialområde för snösmålningsplats.

En byggplan för anläggning av snötipp ska utarbetas.

Byggplanen ska uppfylla kvalitetskraven för miljön och utformningen av landskapet.

Området ska planeras i samarbete med dem som äger högspänningsledningarna.

Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde eller dess närhet ska ett separat utlåtande om korsande ledningar skaffas från respektive kraftledningsägare.

Dagvattnet från bussdepån får ledas till snösmålningsplatsen. Dagvattnet och snösmålningsvattnet från snösmålningsplatsen och dagvattnet som leds dit från bussdepån ska i så fall behandlas tillsammans, vilket ska beaktas när behandlingssystemen o. dyl. dimensioneras.

I anslutning till snötippen måste en våtmark/bioretentionsbassäng anläggas för att jämnt fördela mängden snösmålningsvatten. Snösmålningsvattnet liksom annat dagvatten ska behandlas med sand- och oljeavskiljare och i bioretentionsbassäng innan de leds ut i lossningsområdet och Gjutansbäcken.

Oljeavskiljningssystemet ska dimensioneras enligt gällande standard med tillhörande sand-/slamavskiljare, oljeavskiljare och provtagningsbrunn.

Ett bioretentionsområde ligger på en lägre nivå än omgivningen och är ett anlagt område, täckt av vegetation, i vilket dagvattnet tillfälligt kan bildra dammar och från vilka vattnet kan infiltreras genom markens strukturlager och efter filtrering och rening samlas via täckdiken och ledas ut i vattendragen.

Det växtbaserade behandlingssystemet ska bestå av en låg damm eller kanal, i vilka vattenväxter ska planteras. Vattenbehandlingen baserar sig på naturliga biologiska, fysikaliska och kemiska processer.

Dagvattnet och snösmålningsvattnet får inte försämma vattenkvaliteten i Gjutansbäcken.

Snösmålningsvatten får inte rinna in i farozonen.

**Suojaviheralue.**

Lähevirkistysalueeseen rajautuvalle suojavihervyöhykkeelle on istutettava näkösuojaa antavia havupuita ja -pensaita.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämäläusunto kunkin voimajohdon omistajalta.

**Lähevirkistysalue.**

Lähevirkistysalueen osat, joita ei ole osoitettu koirien koulutusta, maneesia, tms. varten, on säilytettävä luonnonmukaisena metsänä ekologisen verkoston ja virkistysyhteyksien osana.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää erillinen risteämäläusunto kunkin voimajohdon omistajalta.

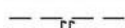
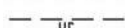
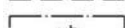
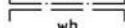
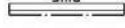
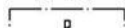
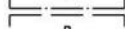
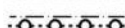
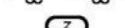
**Kaupunginosan raja.****Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.****Osa - alueen raja.****Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.****Kaupunginosan numero.****Kaupunginosan nimi.****Korttelin numero.**

PITKÄSUONKUJA

5000

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

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**Rakennusala.****Ohjeellinen rakennusala.****Ohjeellinen maneesin rakennusala.****Alueen osa, joka varataan koirien koulutusta ja koiraharrastusta varten.****Ohjeellinen ratsastusreitti.****Ohjeellinen ulkoilureitti.****Hulevesialue.****Ohjeellinen hulevesialue. wh/1- alueelle saa rakentaa biopidätysaltaan.****Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.****Katu.****Ajoyhteys.****Pysäköimispaikka.****Ohjeellinen pysäköimispaikka.****Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.****Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.****Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.****Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.****Liittymä liikennealueeseen.****Voimajohtoalue.****TONTTJAKO**

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

Skyddsgrönområde.

3 / 4

I skyddsgrönzonen som gränsar mot närrekreationsområdet ska planteras barrträd och -buskar som skyddar mot insyn.

Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde eller dess närhet ska ett separat utlåtande om korsande ledningar skaffas från respektive kraftledningsägare.

Område för närrekreation.

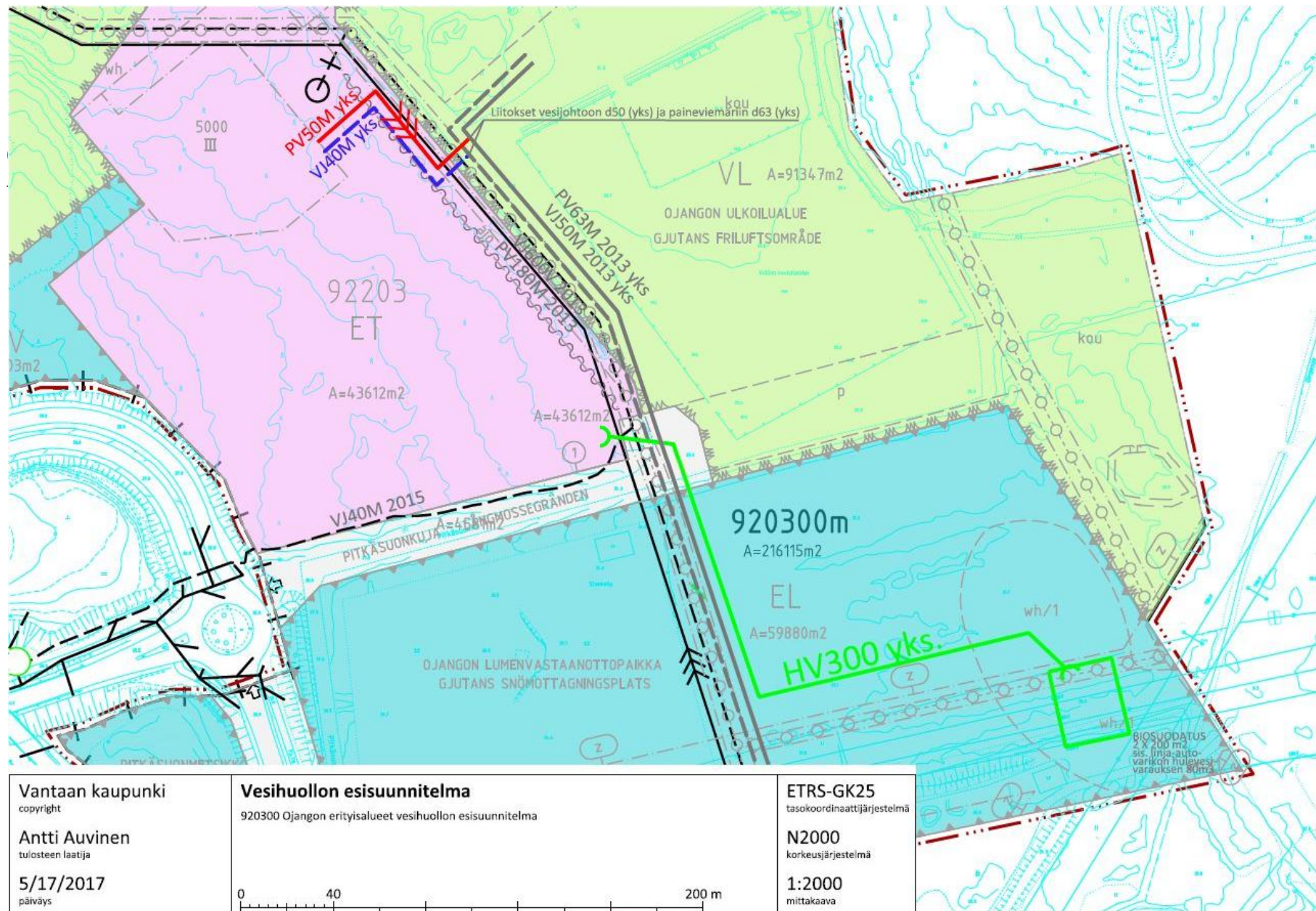
De delar av närrekreationsområdet som inte anvisats för hunddressyr, en manege e.dyl., ska bevaras som naturskog som en del av det ekologiska nätverket och närrekreationsförbindelserna.

Om byggande som förläggs till ett kraftledningsområde eller dess närhet ska ett separat utlåtande om korsande ledningar skaffas från respektive kraftledningsägare.

Stadsdelsgräns.**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.****Gräns för delområde.****Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.****Stadsdelsnummer.****Stadsdelens namn.****Kvartersnummer.****Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.****Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.****Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.****Byggnadsyta.****Riktgivande byggnadsyta.****Riktgivande byggnadsyta för manege.****Del av område som reserveras för hunddressyr och hundintresserade.****Riktgivande ridrutt.****Riktgivande friluftsled.****Dagvattenområde.****Riktgivande dagvattenområde. På wh/1- området får byggas biofiltreringsbassäng.****Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.****Gata.****Körförbindelse.****Parkeringsplats.****Riktgivande parkeringsplats.****Del av område reserverad för naturgasledning.****Del av område reserverad för underjordisk ledning.****Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.****Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.****Anslutning till trafikområde.****Kraftledningsområde.****TOMTINDELNING**

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö	
Kaupunkisuunnittelu		Stadsplaneringen	
Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
Kaupunkimittaus		Stadsmätning	
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ____ / ____ 20__	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
	Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__		Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__	





11 § Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen jatkaminen / TLA

VD/7673/10.02.06/2017

TLA/LVA/TKA/AP/RKO/RLE/SRU/ET

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun kaava on vanhentunut. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Tällä menettelyllä kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Vantaalla rakennuskieltoa käytetään alueilla, joilla maankäyttö muuttuu voimakkaasti, kuten Aviapoliksen ja Vantaan Akselin alueilla.

Pientaloalueilla rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja olemassa olevan miljööän arvojen turvaaminen.

Osa nykyisistä rakennuskielloista päättyy 29.10.2017. Liitekartassa näkyy nykyisten rakennuskieltojen alueet ja voimassaolon ajat.

Rakennuskiellon asettaminen yleiskaavan muuttamiseksi

Maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaan kunta voi määrätä alueelle rakennuskiellon, kun yleiskaavan laatiminen tai muuttaminen on pantu vireille. Rakennuskielto on voimassa enintään viisi vuotta.

Asetetaan uusi rakennuskielto yleiskaavan muuttamiseksi

Itä-Vantaa

Suuralueen pohjoisosassa on ollut enimmäisajan voimassa rakennuskieltoja asemakaavojen muuttamiseksi. Näitä kieltoja on jatkettu myös kaavojen vanhentuneisuuden vuoksi. Asemakaavojen uusimisen aikataulu täsmentyy vuoden 2018 työohjelman yhteydessä. Kieltoalueen maankäyttö on todennäköisesti muuttumassa yleiskaavan myötä.

Rakennuskielto Korson ja Koivukylän suuralueilla useassa kaupunginosassa yleiskaavan laatimiseksi liitekartan mukaisesti, nro 90004Y.

Rakennuskiellon asettaminen ja jatkaminen asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 1 momentin 1 kohdan nojalla kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. MRL 53 § 2 momentin nojalla rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta, mutta muutoin rakennuskiellolla ei ole aikarajaa. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Länsi-Vantaa

**Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi
Köysikujan rakennuskieltoalue, nro 90097R**



Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Alueen asemakaava on ristiriidassa yleiskaavan ja Kehä II -yleissuunnitelman kanssa (Vihdintien ja Rajatorpantien eritasoliittymä). Alueen kaavamuutostyötä on haettu.

Aviapolis

Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi kahdella alueella Voutila, nro 90094R

Rakennuskielto Voutilan asemakaavan nro 400700 laajentamiseksi. Alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokas kylä, jonka alueelle valmistellaan asemakaavaa. Odottaa yleiskaavan ratkaisua.

Veromiehen rakennuskieltoalue, nro 90096R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Veromiehen alueella. Vantaan kaupungin keskeinen tavoite on kehittää Veromiehen aluetta kaupunkimaiseksi ja kansainväliseksi asuin- ja yritysalueeksi. Kehäradan ja Aviapolisaseman avautuminen ja Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tikkurilantien muutostöiden valmistuminen tulevat lisäämään maanomistajien ja kiinteistökehittäjien kiinnostusta aluetta kohtaan. Veromiehen alueen suunnittelutyö on käynnissä. Alueen asemakaavojen arvioidaan valmistuvan 2025 mennessä.

Asetetaan uusi rakennuskielto asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi Aviapoliksen rakennuskieltoalue, nro 90099R

Rakennuskielto Aviapolis-asema-alueen ympäristössä. Alueen rakentaminen on käynnistynyt. Alueen asemakaavoja uudistetaan ja alueelle valmistellaan kaksi laajaa maankäyttösuunnitelmaa sekä niihin liittyen raitiotieselvitystä ja liikenne- ja pysäköintisuunnitelmaa. Laajat asemakaavatyöt arvioidaan valmistuvan vuoteen 2025 mennessä.

Tikkurila

Rakennuskieltoa jatketaan asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi Vantaan Akselin rakennuskieltoalue, nro 90095R

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Vantaan Akselin alueella. Alue on yksi Vantaan keskeisiä kehittämiskohteita. Alueen uutta maankäyttöä on linjattu Vantaan Akselin kaavarungoissa 1 (nro 062200) ja 2 (nro 062400). Santarata halutaan muuttaa katuyhteydeksi välillä Kehä 3 - Valkoisenlähteentien. Maankäytön muutostarve on harkinnassa, alueella ei ole nyt vireillä kaavamuutoksia. Keskön vanhat teollisuusrakennukset sijaitsevat Tikkurilantien varrella. Niiden rakennusperintöarvoa on selvitetty. Rusokalliontielle kortteliin 66205 laaditaan tällä hetkellä asemakaavaa. Rakennuskieltoa tarvitaan, jotta uudisrakentamisessa huomioidaan maaston korkeusasemat ja tärkeä metsänreuna suurmaisemassa. Nykyinen huoltoasematontti sijaitsee pohjavesialueella. Odotetaan nykyisen huoltamon poistumista eikä alueelle sallita uutta huoltamoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että



- a) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 38 §:n mukaisesti rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi 2.10.2022 saakka liitekarttaan rajatuilla alueilla.
- b) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoja asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi 2.10.2019 saakka liitekarttaan rajatuilla alueilla.
- c) pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltojen voimassaoloaikoja 2.10.2019 saakka liitekarttaan merkityillä alueilla.
- d) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.
- e) pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään siten, että kohdat a) ja b) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 38 §:n mukaisesti rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi 2.10.2022 saakka liitekarttaan rajatuilla alueilla.
- b) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoja asemakaavan laajentamiseksi tai muuttamiseksi 2.10.2019 saakka liitekarttaan rajatuilla alueilla.
- c) pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltojen voimassaoloaikoja 2.10.2019 saakka liitekarttaan merkityillä alueilla.
- d) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.
- e) pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Liitteet:

- Karttaliite / Rakennuskieltojen määrääminen ja voimassaoloaikojen pidentäminen
- Karttaliite / Voimassaoleva tilanne

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

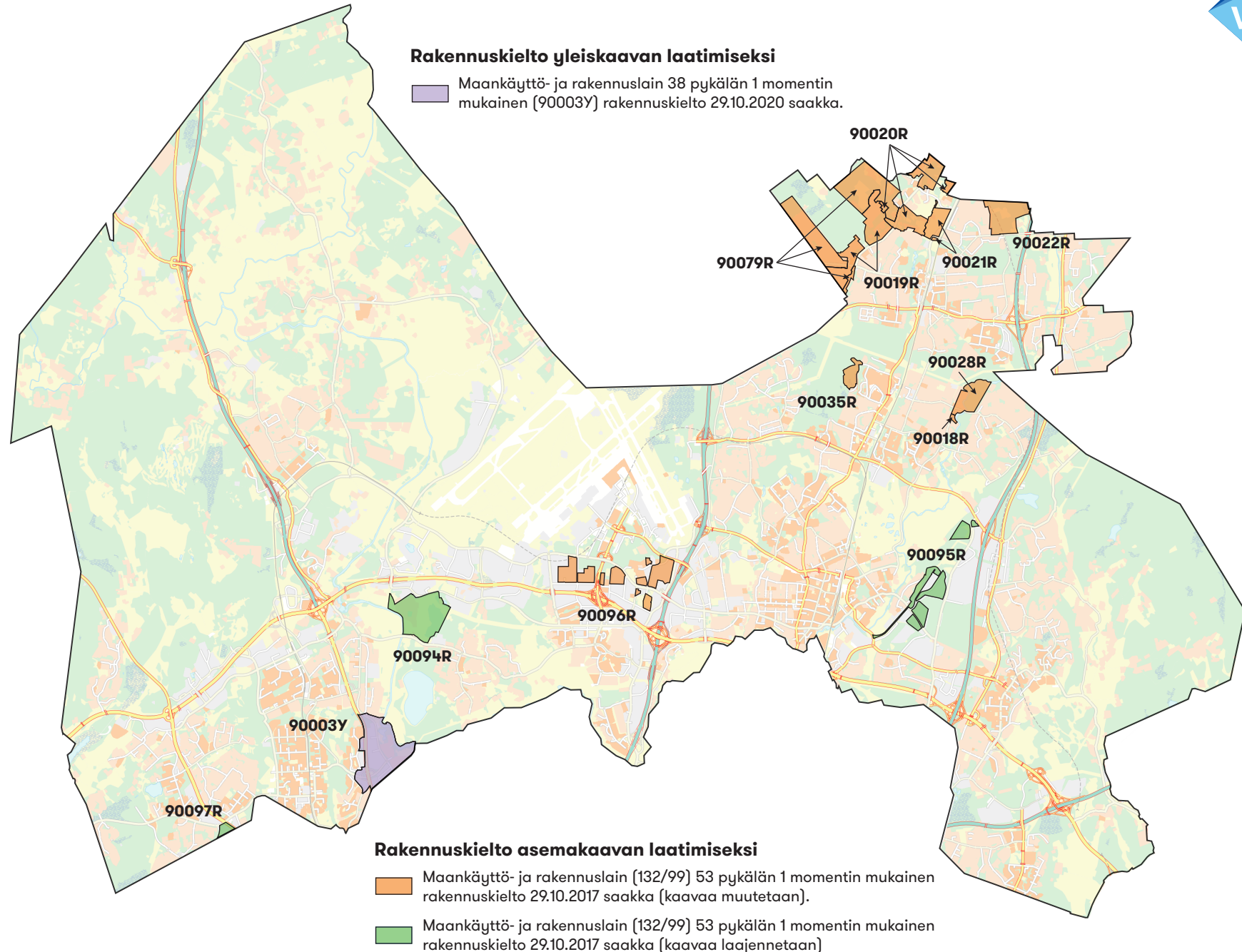
Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 3041921

kehittämispäällikkö Lea Varpanen, puh. 040 8470944

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

RAKENNUSKIELTOJEN VOIMASSA OLEVA TILANNE

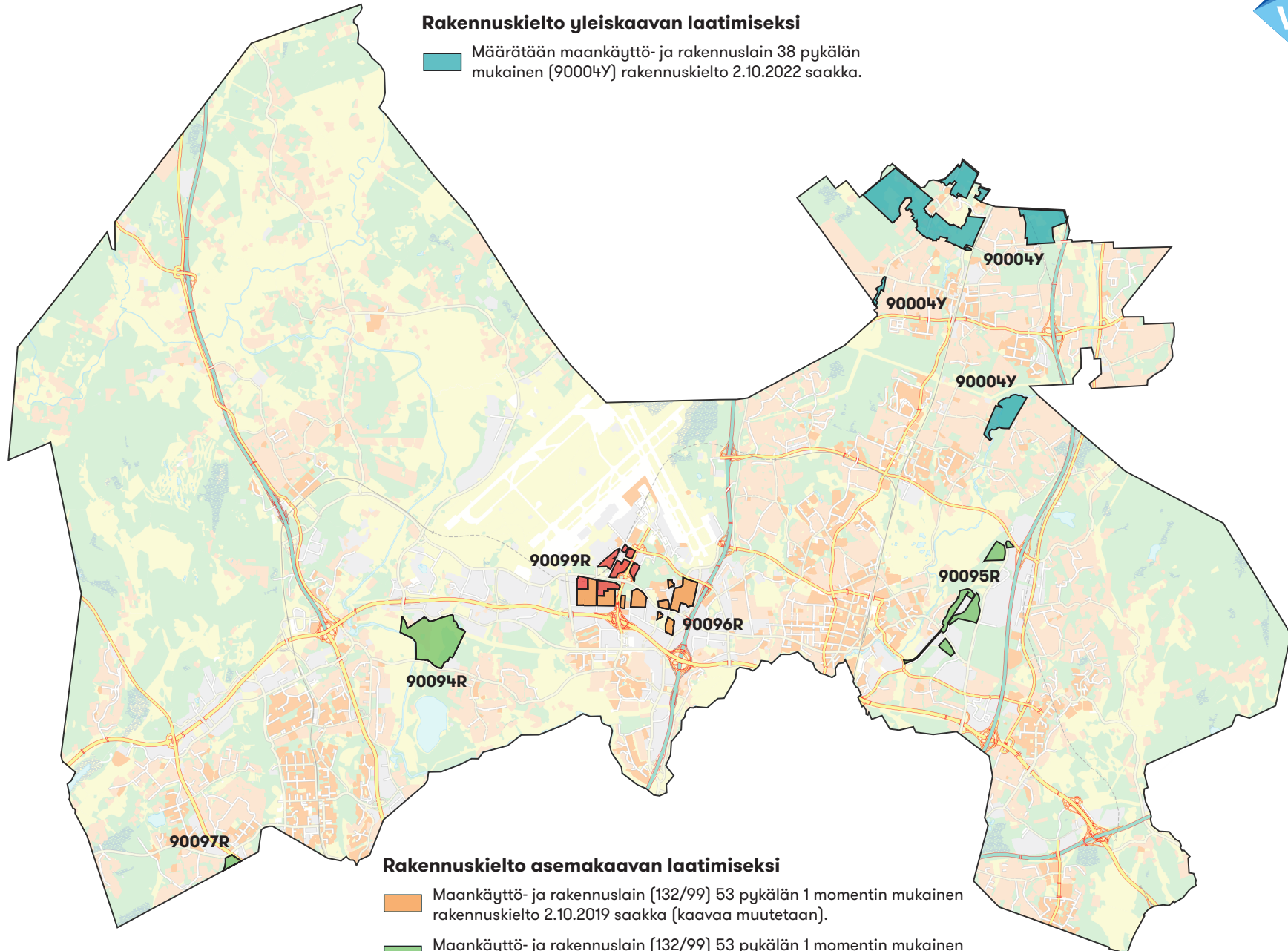


RAKENNUSKIELTOJEN MÄÄRÄÄMINEN JA VOIMASSAOLOAIKOJEN PIDENTÄMINEN



Rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi

Määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 38 pykälän mukainen (90004Y) rakennuskielto 2.10.2022 saakka.



Rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi

- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen rakennuskielto 2.10.2019 saakka (kaavaa muutetaan).
- Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen rakennuskielto 2.10.2019 saakka (kaavaa laajennetaan).
- Määrätään Maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 pykälän 1 momentin mukainen (90099R) rakennuskielto 2.10.2019 saakka (kaavaa muutetaan).



12 §

YK0038 / Vantaan viherrakenneselvitys / TLA

VD/8344/10.02.08.00/2017

TLA/MSI/AMÄ/SRU/ET

Vantaan viherrakenneselvitys on tehty yleiskaavan taustaselvitykseksi. Työ antaa näkökulmia viheralueista ja kasvillisesta maasta yleiskaavan suunnittelun pohjaksi ja vaikutusten arvioinnin lähtötilanteeksi. Tietokantoja ja analyysejä on mahdollista hyödyntää myös asemakaavatoissa.

Viheralueiden merkitys ihmisten hyvinvoinnille ja elämän laadulle on tullut esiin niin monissa tutkimuksissa, ettei sitä enää aseteta kyseenalaiseksi. Kasvavassa kaupungissa on erityisen tärkeää ottaa huomioon nykyisten ja tulevien asukkaiden tahto ja hyvinvointi sekä löydettävä ratkaisuja kestävän kehityksen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseen.

Viherrakenneselvityksessä päivitetään Viheralueselvityksen (2002) sisältämiä kaavoitetun viheralueverkoston tarkasteluja muun muassa virkistysalueiden ja lähipuistojen määrästä sekä saavutettavuudesta. Uusia analyysejä on tehty esimerkiksi virkistysalueiden käyttöpaineesta ja melusta viheralueilla. Ekosysteemipalvelujen näkökulma on laajentanut tarkastelun myös kaavoitetun viheralueverkoston ulkopuolelle, kaikkeen kasvulliseen maahan, sen kasvupotentiaaliin, luonnon monimuotoisuuteen ja elinympäristötyyppeihin. Ruokaa tuottavana ekosysteemipalveluna ja luonnonvarana peltomaa nousee aiempaa merkittävämmäksi tarkastelun kohteeksi. Metsät taas tasaavat vedenkiertoa, puhdistavat ilmaa ja tuottavat sekä puuta ja muita luonnontuotteita että kulttuurisia ekosysteemipalveluita eli virkistystä, luontoelämyksiä ja hyvinvointia.

Viherrakenneselvitys on tehty analysoimalla olemassa olevia paikkatietokantoja ja sen yhteydessä on myös luotu uusia paikkatietokantoja, muun muassa elinympäristötyyppejä. Selvitystä varten ei ole tehty uusia maastoinventointeja.

Selvityksen on tehnyt kaupunkisuunnittelun yleiskaavoituksen maisema-arkkitehti Anne Mäkynen. Työhön on saatu monia hyviä kommentteja kaupunkisuunnittelun, ympäristökeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen suunnittelijoilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä Vantaan viherrakenneselvitys tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- YK0038 Vantaan viherrakenneselvitys / Anne Mäkynen

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

maisema-arkkitehti Anne Mäkynen, puh. 8392 2988, etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi

YK0038

VANTAAN VIHERRAKENNESELVITYS

Anne Mäkynen 16.8.2017

YK0038

VANTAAN VIHERRAKENNESELVITYS

Anne Mäkynen 16.8.2017

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavoitus
Kielotie 13
01300 Vantaa

Selvityksen laatija:

Anne Mäkynen

Valokuvat:

JH Jarmo Honkanen
MI Markku Immonen
TK Timo Kallaluoto
SM Sakari Manninen (aineistopankki)
AM Anne Mäkynen
SN Seppo Niva
PR Pertti Raami (aineistopankki)
SR Sinikka Rantalainen
PT Pekka Turtiainen (aineistopankki)
KU Kirsi Unhola (aineistopankki)
JV Jaakko Vähämäki

Taitto:

Kari Tervo

C3:2017

ESIPUHE

Vantaalaiset haluavat elää ympäristössä, jossa lähimetsään ja puistoon on lyhyt matka, jossa kasvit ja luonto ovat osa jokapäiväistä elämää. Tämä selvisi keväällä 2017 tehdystä Vantaan tulevaisuuskuvat -projektissa, jossa kaupunkilaisilta kysyttiin heidän näkemyksiään kaupungin tulevaisuudesta.

Viheralueiden merkitys ihmisten hyvinvoinnille ja elämän laadulle on tullut esiin niin monissa tutkimuksissa, ettei sitä enää aseteta kyseenalaiseksi. Kasvavassa kaupungissa on erityisen tärkeää ottaa huomioon nykyisten ja tulevien asukkaiden tahto ja hyvinvointi sekä löydettävä ratkaisuja kestävän kehityksen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseen.

Vantaan viherrakenne -selvitys on laadittu yleiskaavatyön lähtökohta-aineistoksi ja siinä on perustietoa ja analyysijä viheralueista ja kasvillisesta maasta yleiskaavan tavoitteiden ja suunnittelun pohjaksi. Selvityksen on tehnyt kaupunkisuunnittelun yleiskaavoituksen maisema-arkkitehti Anne Mäkynen. Työhön on saatu monia hyviä kommentteja kaupunkisuunnittelun, ympäristökeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen suunnittelijoilta. Työ alkoi vuonna 2013, ja monien vaiheiden ja uudelleenpäivitysten jälkeen raportti on nyt valmistunut alkavan yleiskaavatyön käyttöön.

Vantaalla 15.9.2017

Tarja Laine

Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja



SISÄLLYS

JOHDANTO	6
VIHERALUEVERKOSTO	7
Seudulla on hyvä viheralueverkosto	7
Vantaan viheralueverkostosta virkistysmahdollisuuksia kaikille	7
Virkistysalueiden saavutettavuus	9
Vantaa on vihreä	11
Kaupunkimainenkin Vantaa on vihreä	12
Virkistysmahdollisuudet vaihtelevat kaupunginosittain	13
Lähikäyttöpaine	15
Lähipuistot	17
Rannat kaikkien iloksi	24
Joet ja rantareitit	24
Purojen arvonnousu	25
Pieniä järviä, lampia ja tekolampia	26
Rantojen saavutettavuus	27
Suljetut keitaat	28
Viheralueverkoston toteutuminen	29
Melu viheralueilla	31
Tiemelua monilla viheralueilla	31
Lentomelu Petikon ja Vierumäen vitsaus	32

VIHERRAKENNE	33
Viheralueverkoston kasvupotentiaali	33
Kasvullinen maa	35
Kasvullinen maa viheralueilla ja niiden ulkopuolella	38
Puustoiset käytävät	39
Kasvullinen maa valuma-alueittain	39
Maatalousmaa on arvokas luonnonvara	40
Laajat, yhtenäiset peltoalueet	41
Peltojen väheneminen	42
Metsämaa	44
Laajat, yhtenäiset metsäalueet	44
Metsän saavutettavuus	45
Metsien omistus	46
Metsien väheneminen	47
Elinympäristötyypit	48
Luonnon monimuotoisuus	53
Natura 2000 -verkosto ja valtakunnalliset suojeluohjelmat	53
Luonnonsuojelu kaupungissa säilyttää luontoa kaupunkilaisille	53
Luonnon monimuotoisuudesta on paljon tietoa	55
KAUPUNGIN KASVULLA ON RAJOJA	59
Viheralueverkoston säilyttäminen yleiskaavan tavoitteeksi	61
LIITTEET	68

JOHDANTO

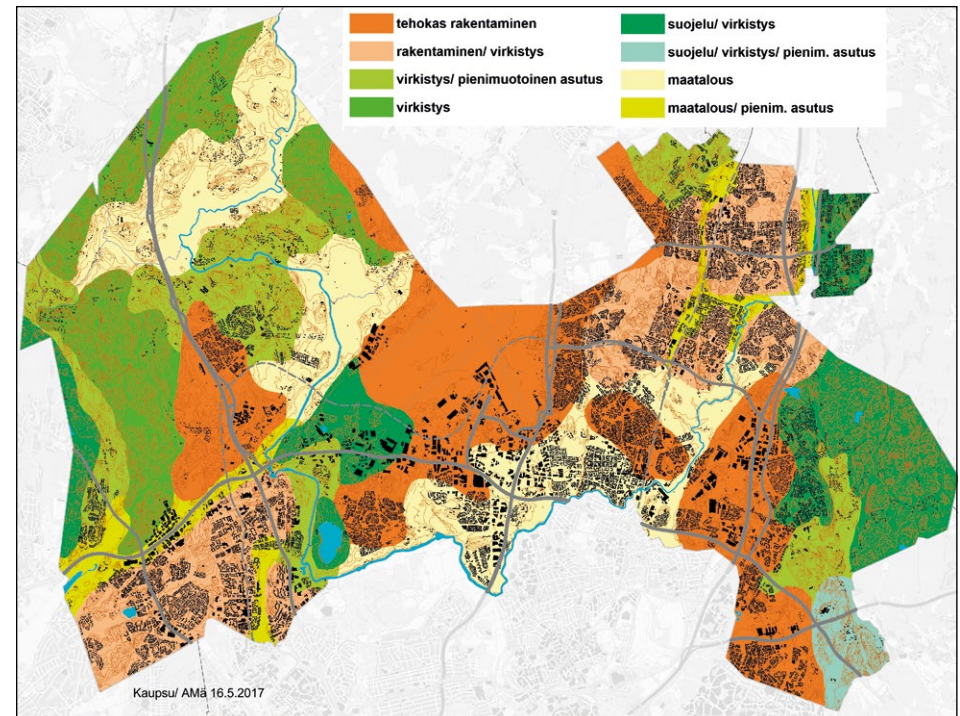
Vantaan viherrakenneselvitys on tehty yleiskaavan taustaselvitykseksi. Työn tavoitteena on tuottaa näkökulmia viheralueista ja kasvillisesta maasta yleiskaavan suunnittelun pohjaksi ja vaikutusten arvioinnin lähtötilanteeksi. Tietokantoja ja analyysyjä on mahdollista hyödyntää myös asemakaavatoissa.

Yleiskaavaa 2007 varten laadittu Viheralueselvitys (2002) oli ensimmäinen kokonaiskatsaus Vantaan viheralueverkostosta. Tässä työssä päivitetään Viheralueselvityksen sisältämiä kaavoitettujen viheralueverkoston tarkasteluja muun muassa virkistysalueiden ja lähipuistojen määrästä sekä saavutettavuudesta. Uusia analyysyjä on tehty esimerkiksi virkistysalueiden käyttöpaineesta ja melusta viheralueilla. Ekosysteemipalvelujen näkökulma on laajentanut tarkastelun myös kaavoitettujen viheralueverkoston ulkopuolelle, kaikkeen kasvulliseen maahan, sen kasvupotentiaaliin, luonnon monimuotoisuuteen ja elinympäristötyyppeihin. Viherrakenneselvitys on tehty analysoimalla olemassa olevia paikkatietokantoja ja sen yhteydessä on myös luotu uusia paikkatietokantoja, muun muassa elinympäristötyyppejä. Selvitystä varten ei ole tehty uusia maastoinventointeja.

Ruokaa tuottavana ekosysteemipalveluna ja luonnonvarana peltomaa nousee aiempaa merkittävämmäksi tarkastelun kohteeksi. Ilmastonmuutoksen edetessä vantaalaistenkin peltujen arvo nousee ja hyviä, yhtenäisiä pelloja on siksi säilytettävä. Metsät taas tasaavat vedenkiertoa, puhdistavat ilmaa ja tuottavat sekä puuta ja muita luonnontuotteita että kulttuurisia ekosysteemipalveluita eli virkistystä, luontoelämyksiä ja hyvinvointia. Metsien hyvä saavutettavuus ja niiden monimuotoisuuden vaaliminen ovat tärkeitä osia kaupungin kestävydessä.

Vantaan maisemarakennetta selvitettiin 1980-luvun lopulla yleiskaavatyötä varten ja analyysi on nyt muunneltu myös paikkatiedoksi. Maisemarakenne on taustana, kun harkitaan kaupunkirakenteen uusia kasvusuuntia. Maisemarakenteen analyysi on tehty kallioperän, maaperän rakennettavuuden, maan kasvukyvyn ja topografian perusteella. Lisäksi tarkastelussa oli pienilmaston piirteitä ja tulva-alueita. Maiseman rakennepiirteiden perusteella on muodostettu maisemarakenteen osa-alueita. Ominaispiirteidensä perusteella näille osa-alueille on mah-

dollista osoittaa parhaiten alueelle sopivaa maankäyttöä. Vantaan rakentuminen on valtaosaltaan sijoittunut maisemarakenteeseen hyvin. 1960- ja 1970 -lukujen nopea kasvukin suuntautui pääosin selänteille. Laaja vyöhyke Tikkurilasta Pakkalan on kuitenkin rakentunut kaupunkirakentamiseen huonosti soveltuvalla savitasangolle.



Vantaan maisemarakenne ja maankäyttö -analyysi vuodelta 1989 on muunneltu paikkatiedoksi. Vantaan kaupungin opaskartta.

Lähteet:

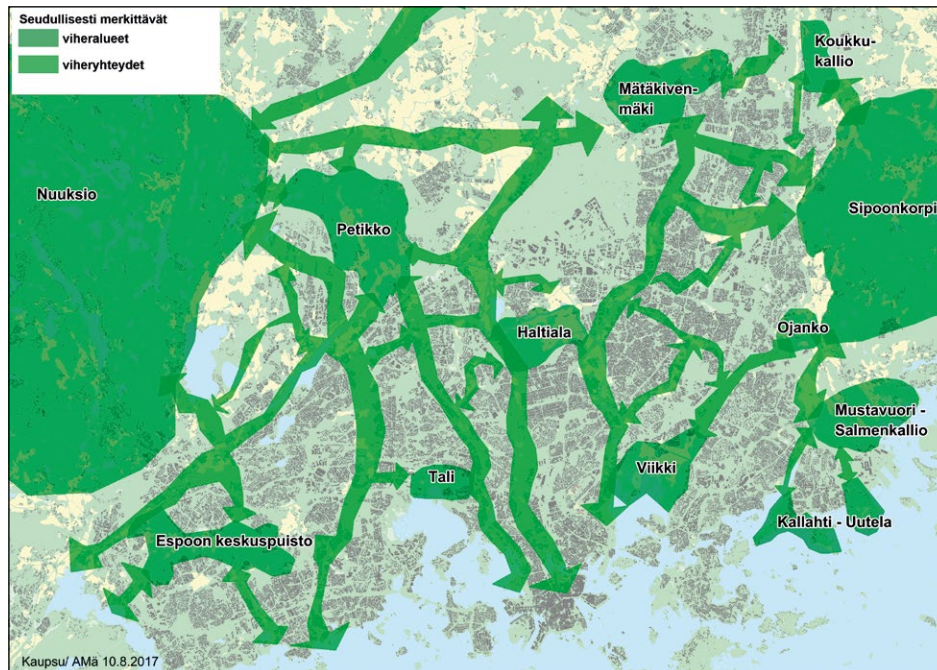
Mäkyne, A. 2002: Viheralueselvitys. Vantaan kaupunki C27:2002

Mäkyne, A. 1993: Vantaan maisemarakenne ja maankäyttö. Vantaan kaupunki C16:93

VIHERALUEVERKOSTO

Seudulla on hyvä viheralueverkosto

Pääkaupunkiseudulla on kaksi viheraluetta ylitse muiden: Nuuksio ja Sipoonkorpi. Ne tekevät Helsingin seudusta ainutlaatuisen pääkaupungin. Laajoja kokonaisuuksia ovat lisäksi Espoon keskuspuisto, Petikko, Laajalahti, Haltiala, Viikki, Kallahti, Uutela, Mustavuori-Salmenkallio, Ojanko, Mätäkivenmäki ja Koukkukallio. Viheralueiden verkoston turvaaminen on ollut seudun suunnittelun päämääränä jo ensimmäisistä seutukaavoista lähtien. Nykyiset maakuntakaavat jatkavat tätä suunnitteluperiaatetta. Vantaan vaalittavana ovat seudullisen verkoston keskeiset osat.



Pääkaupunkiseudun merkittävimmät viheraluekokonaisuudet ja -verkostot.

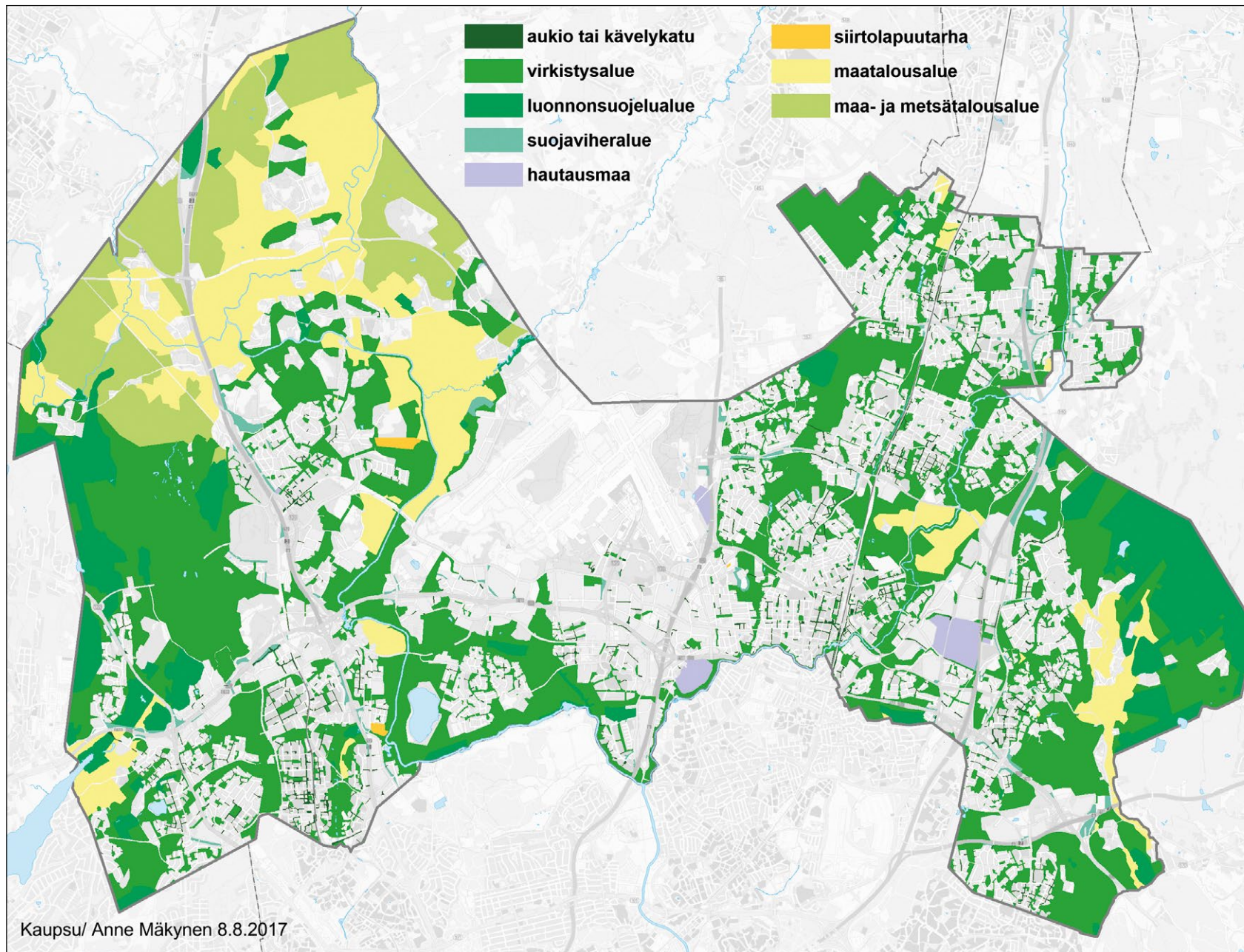
Vantaan viheralueverkostosta virkistysmahdollisuuksia kaikille

Vantaa on kasvanut maalaiskunnasta kaupungiksi vasta 1960 - 70 -lukujen suuren muuttoliikkeen tuloksena. Siitä johtuvat Vantaan virkistysalueverkoston tyypilliset piirteet: kaupunkipuistojen – erityisesti vanhojen – puuttuminen ja toisaalta hyvä, pääosin metsäinen virkistysalueverkosto, josta osa on kuitenkin vasta toteutumattomina kaavavarauksina. Vantaalla on myös laajoja luonnonsuojelualueita erityisesti kaupungin itä- ja länsiosissa. Tässä luvussa tarkastellaan kaavoissa varattujen viheralueiden tarjoamia virkistysmahdollisuuksia muun muassa saavutettavuuden ja käyttöpaineen näkökulmista sekä alueiden määrää suhteessa kaupunginosan pinta-alaan ja asukasmäärään. Kaupunginosan raja on usein viheralueiden kannalta mielivaltainen, joten lähipuistoja on tarkasteltu myös kaupunginosarajan yli.

Vantaan asemakaavojen viheralueet ja niiden ulkopuolelta yleiskaavan viheralueet muodostavat koko kaupungin kattavan verkoston. Asemakaavoitettu viheralueverkosto kattaa Vantaan kaupunkimaiset kaupunginosat. Retkeily- ja ulkoilualueet sekä luonnonsuojelualueet kaupungin itä- ja länsilaidoilla muodostavat laajoja, yhtenäisiä kokonaisuuksia. Sipoonkorven kansallispuisto, joka on yleiskaavan luonnonsuojelualuevarausta laajempi, on yleiskaavasta poiketen kuvassa kokonaan luonnonsuojeluna.

Julkiset virkistys- ja muut viheralueet, joista ei peritä pääsymaksua, antavat kaikille mahdollisuuden terveelliseen ulkoiluun sekä luonnon kauneudesta ja sen ilmiöistä nauttimiseen. Erilaisten yksityisten, yleensä maksullisten, virkistyspalveluiden lisääntymisestä huolimatta julkisesta virkistysalueverkostosta huolehtiminen on kaikkien kaupunkilaisten hyvinvoinnin edistämiseksi tärkeää.

Kaupunkilaisten saamalla ”vihertistuksella” on selvä yhteys psyykkiseen hyvinvointiin. Luonnossa oleskelu vaikuttaa myönteisesti lisäämällä positiivisia ja vähentämällä negatiivisia tunteita. Selviä positiivisia vaikutuksia on havaittavissa, kun lähiviheralueita käytetään vuositasolla yli viisi tuntia kuukaudessa tai kun kaupungin ulkopuolisilla luontokohteilla vieraillaan 2-3 kertaa kuukaudessa. Positiiviset tuntemukset myös lisääntyivät, kun työ- tai opiskelumatkasta yli puolet kulki



Vantaan asema-
kaavojen viheralue-
verkosto ja asema-
kaavoitetun alueen
ulkopuolelta yleis-
kaavan viheralue-
verkosto. Vantaan
kaupungin opas-
kartta.

puistojen, taajamametsien tai muiden viheralueiden kautta. (Tyrväinen ym. 2007). Ulkoilua harrastaa 96 % suomalaisesta aikuisväestöstä, keskimäärin 2–3 kertaa viikossa ja ulkoilukertoja kertyy keskimäärin 170 vuodessa. Lähiulkoilukerroista 63 % kohdistuu kuntien alueille, 31 % yksityismaille tai omalle vapaa-ajan asunnolle ja 6 % valtion alueille. Runsas kolmannes (37 %) kaikesta vapaa-ajan liikunnasta tapahtuu ulkona luonnossa, joko kodin tai vapaa-ajan asunnon lähiympäristössä (esim. lähimetsät, puistot) tai muualla luontoympäristössä. Yleisin lähiulkoilumuoto on kävely eli kuntokävely tai kävelylenkkeily. (Sievänen & Neuvonen 2011).

Vantaan viheralueverkosto on hyvin kattava, mutta eri puolilla kaupunkia viheralueiden määrä vaihtelee paljonkin kaupunkirakenteen muodostumisen historiasta ja eri aikojen kaupunkisuunnitteluperiaatteista johtuen. Siellä, missä viheralueita on vähän, tulee niiden esteettiseen ja toiminnalliseen laatuun panostaa. Erityisesti keskusta-alueille, joita perustellusti on tavoitteena tiivistää ja tehostaa, tarvitaan vastapainoksi hyviä kaupunkipuistoja. Tiiviisti rakennetuilla alueilla yksittäisilläkin puilla on merkitystä. Laajoilla virkistysalueilla voidaan säilyttää luonnon tuntu ja monimuotoisuus. Hyvät, viheralueilla kulkevat ulkoilureitit houkuttelevat kävelemään tai pyöräilemään myös työ- ja muita asiointimatkoja.

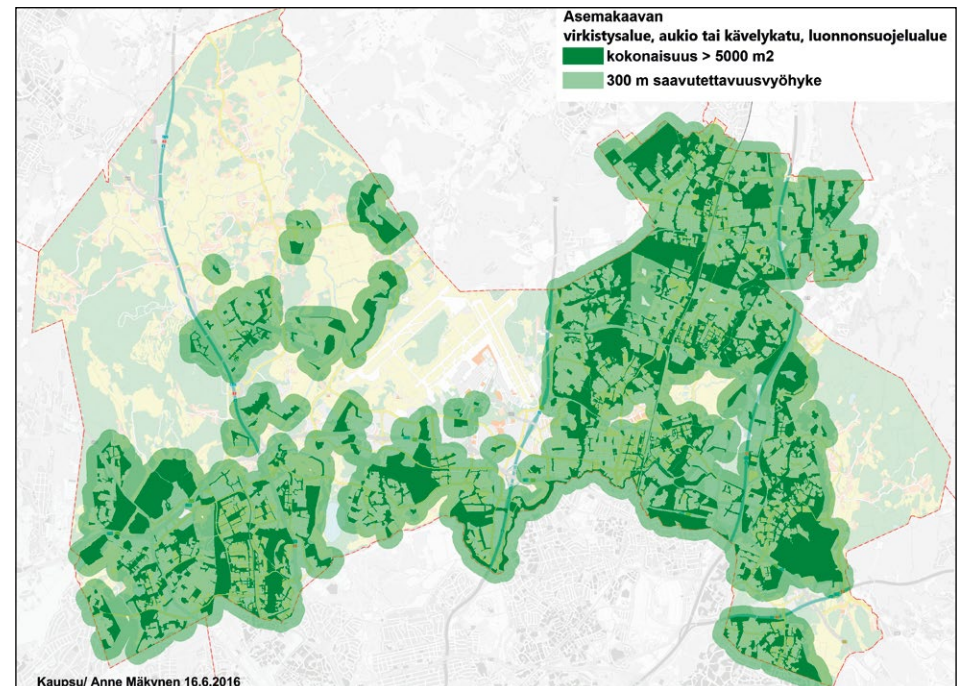
Vantaalla asemakaavoitetusta alueesta 26 % on virkistys- tai luonnonsuojelualuetta, aukiot ja kävelykadut mukaan lukien 27 %. Kuutoskaupungeista (Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Turku ja Oulu) Tampere, Oulu ja Espoo ovat samalla tasolla kuin Vantaa. Turussa virkistysalueita on enemmän, yli 30 % asemakaavoitetusta alueesta. Helsingin 35 % ei ole muiden kaupunkien kanssa vertailukelpoinen. Virkistysalueiden osuutta voidaan pitää kaikissa kaupungeissa hyvänä. (Riihimäki 2016).

Virkistysalueiden saavutettavuus

Vantaalla on erinomaiset virkistysmahdollisuudet. Lähivirkistysalueiden saavutettavuutta on tässä tarkasteltu 300 metrin etäisyysvyöhykkeellä. Eurooppalaisten kestävän kehityksen indikaattorien (ECI) mukaisesti myös kuutoskaupungit ovat ottaneet käyttöön 300 metrin ja 700 metrin etäisyyskriteerit palveluiden saavutettavuuden arvioinnissa. 300 metrin etäisyys tai enintään 5-10 minuutin kävelymatka kotoa viheralueelle on todettu useassa tutkimuksessa kriittiseksi rajaksi, jonka jälkeen viheralueen virkistyskäyttö selvästi vähenee tai auton käyttö virkistysalueelle siirtymiseksi lisääntyy (Söderman & Saarela 2011). Etäisyys on laskettu linnuntietä. Tällä tavoin saadaan yleiskuva saavutettavuudesta ja myöhem-

mässä luvussa on erikseen tarkasteltu lähipuistoja siten, että suurimmat tiet tms. esteet on otettu huomioon.

Viheralueen minimipinta-alaksi on eri selvityksissä määritelty erilaisia arvoja. Vantaalla on aikaisemmissa selvityksissä ja kestävän kehityksen mittareissa käytetty 0,5 hehtaarin minimipinta-alaa. Virkistysverkostoon lasketaan tällöin kuuluvaksi kaikki ne asemakaavoitetut virkistysalueet, aukiot ja kävelykadut sekä luonnonsuojelualueet, jotka ovat pinta-alaltaan vähintään 0,5 ha. Pienemmätkin alueet otetaan mukaan, mikäli ne liittyvät kiinteästi virkistysalueverkostoon. Asemakaavoitetun virkistysalueverkoston toiseksi kriteeriksi on vertailun vuoksi otettu 1,5 ha (Söderman & Saarela 2011). Virkistysverkostoon lasketaan silloin asemakaavoitetut virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet, jotka ovat pinta-alaltaan vähintään 1,5 ha, mutta ei kävelykatuja tai aukioita.

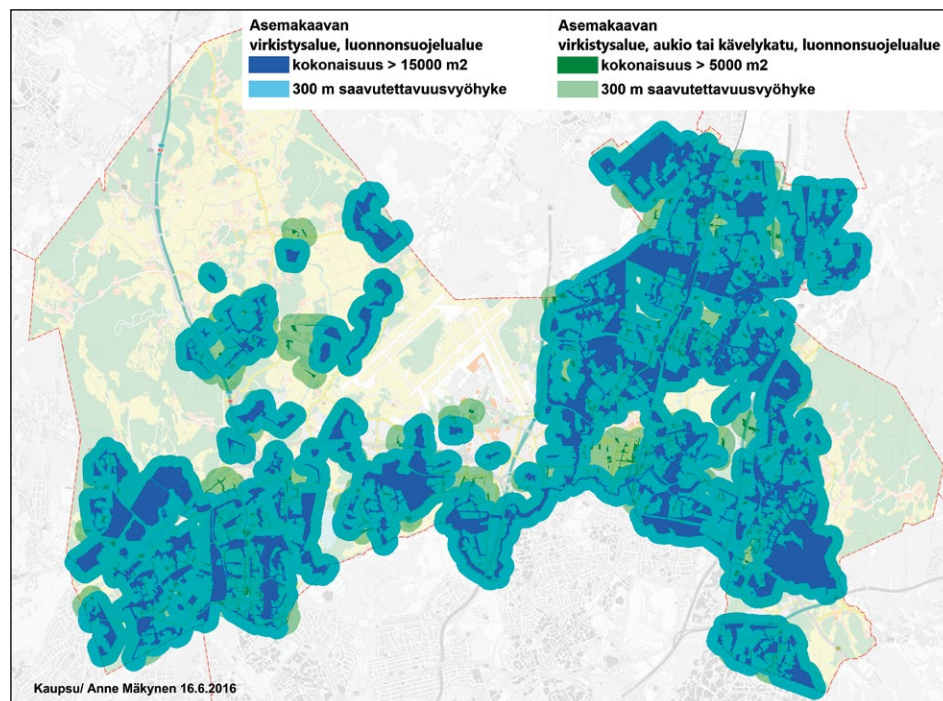


Asemakaavoitetun virkistysalueiden, aukoiden ja kävelykatujen sekä luonnonsuojelualueiden verkoston saavutettavuus. Vantaan kaupungin opaskartta.

Asemakaavoitetun virkistysverkoston 300 metrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu 0,5 hehtaarin kriteerillä laskien 97 % kaikista vantaalaisista ja 100 % asemakaavoitetun alueen asukkaista. 1,5 hehtaarin kriteerillä vastaavasti 92 % vantaalaisista ja 94 % asemakaavoitetun alueen asukkaista. Tällä tiukemmallakin kriteerillä virkistysverkosto on lähes koko asemakaavoitetulla alueella hyvin saavutettavissa. Tikkurilan ja Hiekkaharjun alueelle syntyy laajin, tiheään asuttu katvealue, missä 1,5 hehtaarin virkistysalueelle on matkaa yli 300 metriä.

Virkistysalueverkoston saavutettavuus kaikissa kuutoskaupungeissa on Vantaan tavoin niin hyvä, että sen merkitystä indikaattorina on kyseenalaistettu. Koostera-portissa (Riihimäki & Karhu 2016) ei ole enää kaupunkien vertailua tällä kriteerillä.

Monin paikoin 300 metrin saavutettavuusvyöhykkeet menevät päällekkäin. Tämä antaa mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen siten, että virkistysalueiden



Asemakaavoitetun virkistysalueverkoston saavutettavuuden vertailu 0,5 ha:n ja 1,5 ha:n kriteereillä. Vantaan kaupungin opaskartta.

hyvä saavutettavuus kuitenkin säilyy. Erityisesti vanhoissa asemakaavoissa on myös puistoalueita, jotka muotonsa tai muiden ominaisuuksiensa takia soveltuvat huonosti käyttöpuistoksi ja joiden kaupunkikuvallinen merkitys tai arvo luontoalueena on vähäinen. Täydennysrakentamista pyritään erityisesti keskittämään keskustoihin ja hyvän joukkoliikenteen vyöhykkeille ja siksi myös viheralueverkostoa joudutaan tarkastelemaan kriittisesti. Hyvän viheralueverkoston säilyttämisen näkökulmasta Vantaalla on tähän mahdollisuuksia.

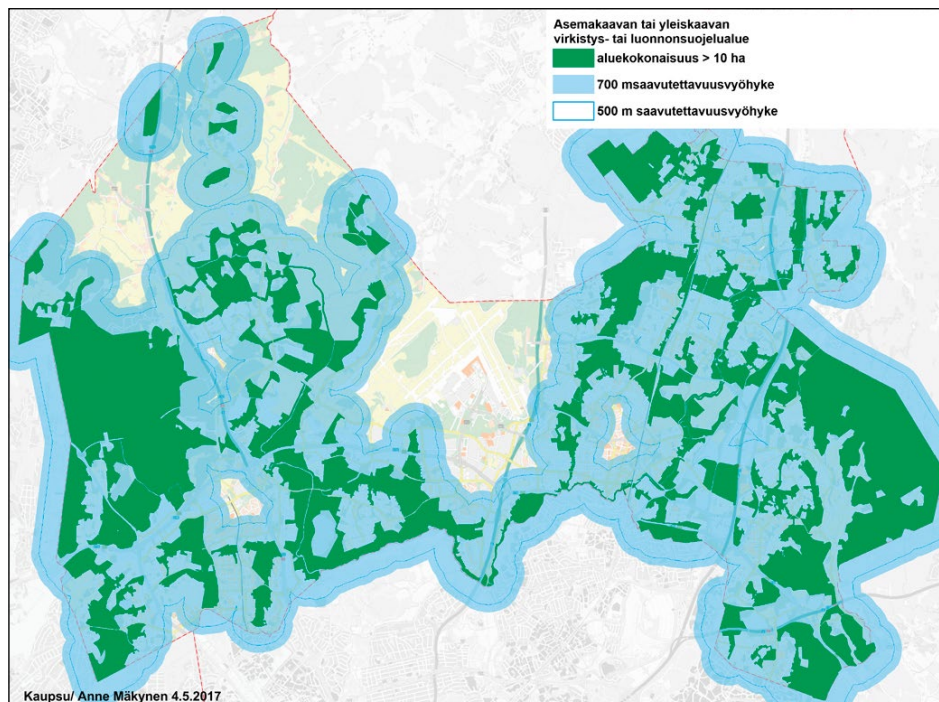
Viheralueet ovat kuitenkin erilaisia ja sillä, minkälainen viheralue saavutetaan, on tosiasiaa paljon merkitystä. Kaupunkipuisto, rakennettu leikkipaikka, vesakoitunut pelto tai kalliometsäinen mäki tarjoavat hyvin erilaisia virkistysmahdollisuuksia. Alueilla, missä asukkailla on omat pihat, ei julkisille oleskelupaikoille ole niin suurta tarvetta, mutta alueen tiivistyessä tilanne saattaa muuttua. Puutarhamaiset pientaloalueet toimivat toisaalta myös viehättävinä kävely-ympäristöinä. Ei siis ole samantekevää, miten kaupunkirakennetta tiivistetään ja mikä viheralue muutetaan rakennusmaaksi.

Pienten lähivirkistysalueiden lisäksi vantaalaisilla ovat myös laajemmat viheralueet lähellä. Kuvassa (seuraavalla sivulla) ovat 10 hehtaaria suuremmat virkistys- ja luonnonsuojelualuekokonaisuudet. Kaikki alueet eivät ole ihanteellisen muotoisia – pyöreähköjä – vaan monipolvisia tai käytävämäisiä. Joki- ja purovarsien viheralueet ovat kapeudestaan huolimatta jatkuvia ja siten virkistyskäytön kannalta merkittäviä. Veden äärellä sijaitsevana näillä viheralueilla on myös merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä on huolehdittava siitä, ettei yhä useampi laaja viheralue kapene nauhamaiseksi, jolloin metsän tuntu ja monimuotoisuus tai avoimen maiseman avaruuden tuntu katoavat, eikä tilaa vaativille virkistystoiminnoille enää löydy paikkaa.

Vantaalaisista 91 % asuu alle puolen kilometrin ja 97 % alle 700 metrin etäisyydellä yli 10 hehtaarin virkistys- ja luonnonsuojelualuekokonaisuudesta. Tikkurilan ja Hiekkaharjun alueella ja Martinlaaksossa on katvealueet. Veromiehen ja Pakkalan alueella on laaja katvealue, jonka asukasmäärä tulee kasvamaan. Luoteis-Vantaalla laajat alueet jäävät myös ulkopuolelle, mutta siellä ihmiset asuvat keskellä maa- ja metsätalousaluetta, jota tässä analyysissä ei ole otettu huomioon.

Puolen kilometrin kriteeri edustaa hyvää palvelutasoa ja 700 metriä yleisesti käytössä olevaa kriteeriä, jota käytettiin myös Yleiskaavan 2007 vaikutusten arvioinnissa (Mäkinen, A. 2006: Vantaan yleiskaavan vaikutusten arviointi – Virkistys. s.

8). Maankäytön tiivistyessä on pidettävä huolta, että lähipuistojen lisäksi myös isoja kokonaisuuksia säilyy eri puolilla kaupunkia. Kaupunkirakenteen laajentuessa aikanaan luoteiselle Vantaalle, on virkistysalueiden varaamisesta ja ekologisesta verkostosta huolehdittava.



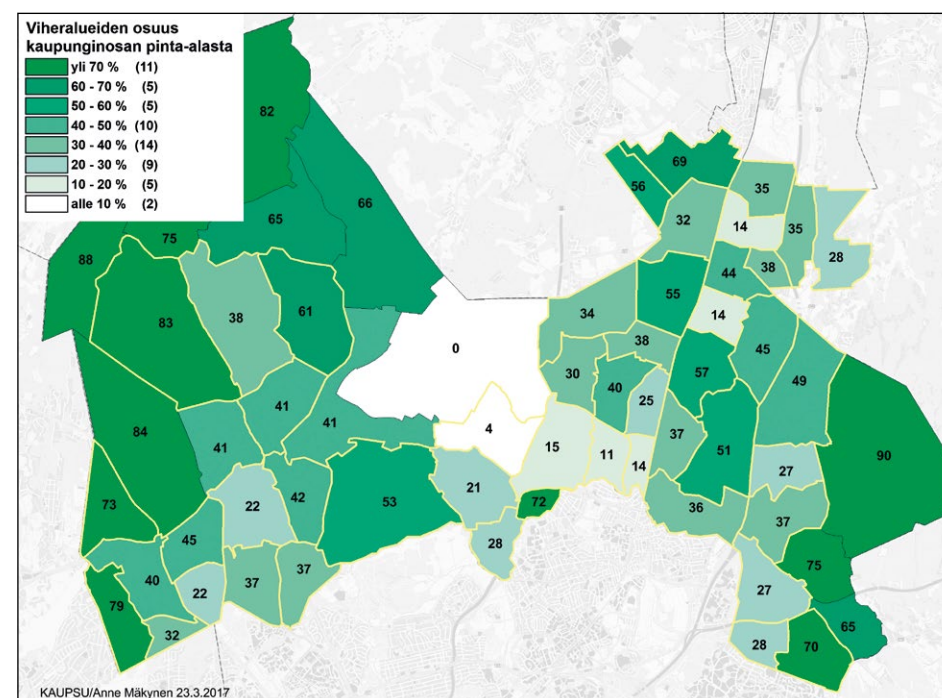
Asema- ja yleiskaavan yli 10 ha:n viheraluekokonaisuuksien saavutettavuus. Vantaan kaupungin opaskartta.

Vantaa on vihreä

Vantaa jakaantuu selvästi kaupunkimaiseen osaan ja toisaalta maaseutumaisiin itä- ja luoteisosiin. Lentokenttä on lisäksi kaikesta muusta poikkeava alue. Kaupunkimaista aluetta (49 kaupunginosaa) käsitellään tässä selvityksessä koko kaupunkia yksityiskohtaisemmin. Tilastot kaikkien kaupunginosien viheralueista löytyvät liitteestä 2.

Asema- ja yleiskaavan viheralueisiin sisältyvät virkistysalueiden lisäksi sellaiset aukiot ja kävelykadut, jotka liittyvät viheralueverkostoon, luonnonsuojelualueet, suojaviheralueet, hautausmaat sekä maa- ja metsätalousalueet. Kaavoitetun viheralueverkoston lisäksi tonttimaalla on paljon kasvullisia alueita, joten todellisuudessa kaupunginosat ovat kuvan prosenttilukuja vihreämpiä.

Viheralueiden suhteellinen osuus on yli 50 % kaupunginosan pinta-alasta kolmasosassa (21/61) Vantaan kaupunginosista. Itäisellä ja toisaalta läntisellä ja luoteisella Vantaalla osuus on useissa kaupunginosissa yli 70 %. Näillä alueilla sijaitsevat tärkeimmät laajat virkistys- ja luontoalueet, joiden virkistysmahdollisuuksia käyttävät seudun asukkaat laajalta alueelta.



Asema- ja yleiskaavassa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta. Tarkemmin tutkittavat 49 kaupunginosaa on rajattu keltaisella. Vantaan kaupungin opaskartta.

Itä-Vantaalla Ojangon ulkoilualue tarjoaa monipuolisia liikuntamahdollisuuksia vaihtelevassa kulttuurimaisemassa. Luontoelämyksiä ja retkeilymahdollisuuksia saa 2011 perustetusta Sipoonkorven kansallispuistosta, jonka palveluita kehitetään parhaillaan. Länsi-Vantaalla laajalla Petikon luontovirkistysalueella on runsaasti sekä liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia että luonnon kokemisen mahdollisuuksia.

Luoteinen Vantaa on maa- ja metsätalousaluetta, jonka kauniista maaseudun kulttuurimaisemasta saavat asukkaiden ohella nauttia myös ohikulkijat. Julkisten virkistysalueiden puuttuessa metsissä liikutaan kuitenkin vain jokamiehenoikeudella – kuten muuallakin vielä toteutumattomilla virkistysaluevarauksilla.

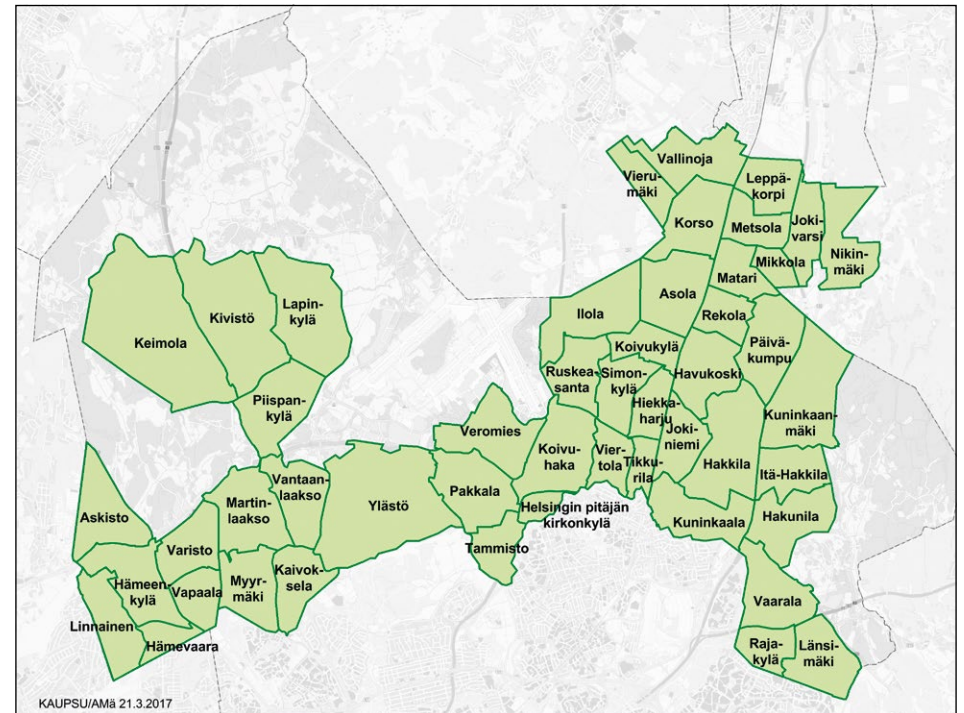
Lentokentän kaupunginosa on oma lukunsa. Asemakaavan tai yleiskaavan viheralueita ei koko kaupunginosassa ole lainkaan, mutta laajat alueet ovat silti kasvullista maata.

Kaupunkimainenkin Vantaa on vihreä

Kaupunkimaiseen Vantaaseen tässä tarkastelussa sisällytetään 49 kaupunginosaa. Kaikki näistä eivät ole – ainakaan vielä – kovin kaupunkimaisia, mutta kehittyvät tulevaisuudessa ainakin joltakin osalta selvästi kaupunkimaisiksi. Kehittyvät kaupunginosat on otettu mukaan yksityiskohtaisempaan tarkasteluun, jotta on mahdollista seurata niiden muutosta ja muun muassa arvioida yleiskaavan vaikutuksia.

Vähiten viheralueita sekä aukioita ja kävelykatuja on Veromiehen (4 %) kaupunginosassa, joka on vasta muuttumassa teollisuus- ja varastoalueesta monipuoliseksi asumisen, työnteon ja palveluiden kaupunginosaksi. Asutuksen myötä on varattava myös viheralueita ja osa kaavoitetusta (vielä rakentamattomasta) tonttimaastakin on muutettava virkistysalueiksi. Viertolan (11 %), Tikkurilan (14 %), Metsolan (14 %), Rekolan (14 %) ja Koivuhaan (15 %) viheralueiden vähäisyys juontuu niiden alkuperäisen rakenteen muodostumisesta 1900-luvun alkukymmeninä yksityisen maan palstoituksena, jolloin virkistysalueverkostosta ei maalaiskunnassa vielä kannettu huolta. Näissä kaupunginosissa on myöhemmin asemakaavoilla muodostettu rakentamattomista tonteista julkisia puistoja. Nyt niiden lisääminen edellyttäisi rakennetun tonttimaan muuttamista viheralueeksi. Kaikissa muissa kaupunginosissa on yli 20 % viheralueita.

Viheralueselvityksessä 2002 ei viheralueiksi ollut laskettu aukioita ja kävelykatuja, jolloin viheralueiden osuus näyttää vähiten viheralueita sisältävissä kaupungino-

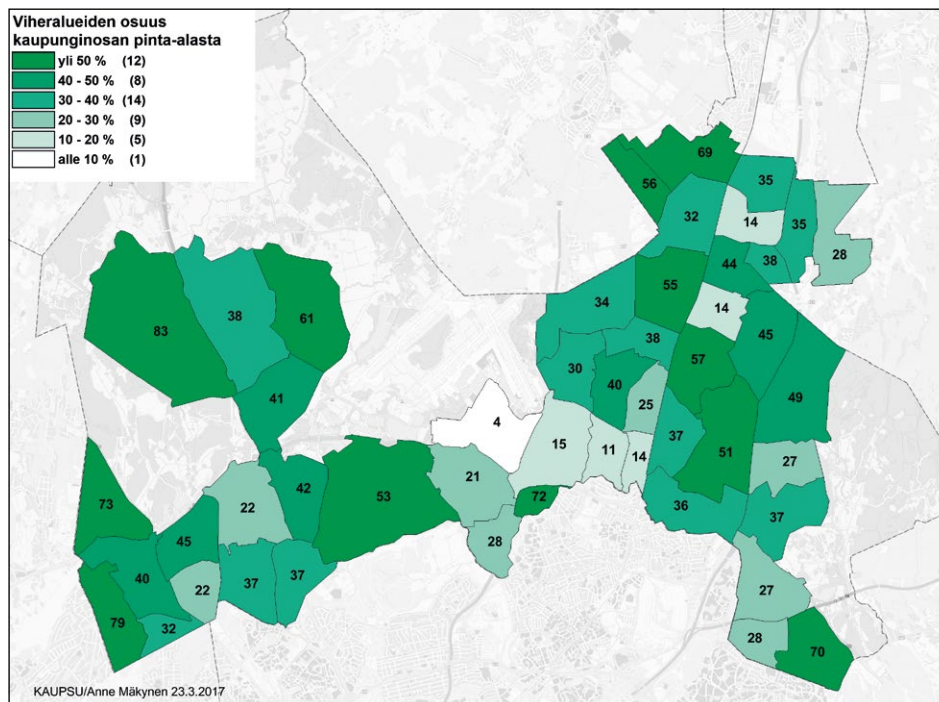


Muita yksityiskohtaisemmin tarkasteltavat 49 kaupunginosaa. Vantaan kaupungin opaskartta.

sisä kymmenessä vuodessa kasvaneen (Mäkyne, A. 2002: Viheralueselvitys, s. 29, kuva 17). Osa erosta johtuu asemakaavoituksen etenemisestä eli kaavoitettua puistoa on tullut lisää, mutta pääasiassa tilanne ei ole muuttunut juuri lainkaan. Veromies ei ollut tarkastelussa mukana 2002.

Tikkurilassa laskentatavasta johtuva ero on viisi prosenttiyksikköä (9 % > 14 %). Erityisesti Tikkurilassa pieniä puistoja yhdistävä raittiverkosto parantaa huomattavasti puistoverkoston toimivuutta ja kompensoi vähäistä puistopinta-alaa. Rekolassa ero on neljä prosenttiyksikköä (10 % > 14 %). Viertolassa ei ole muutosta vuoteen 2002 verrattuna ts. puistoa on kadonnut aukioita ja kävelykatuja vastaava määrä. Metsolassa (13 % > 14 %) ja Koivuhaassa (14 % > 15 %) eroa on yksi prosenttiyksikkö. Vähän viheralueita sisältävien kaupunginosien joukko ei ole kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana.

Vantaan lähiöiden suunnittelussa 1960 - 70 -luvuilla lähivirkistysalueet olivat jo kaupunkirakenteen olennainen osa. Lähiötaustaisissa kaupunginosissa viheralueita onkin vähintään 20 %. Kaupunkimaisistakin kaupunginosista muutamat ovat huomattavan vihreitä. Keimola (83 %), Linnainen (79 %), Askisto (73 %), Länsimäki (70 %), Vallinoja (69 %), Havukoski (57 %), Vierumäki (56 %), Ylästö (53 %) ja Asola (55 %) sisältävät laajoja viheralueita, mutta rakennettu alue on kaupunkimaista.



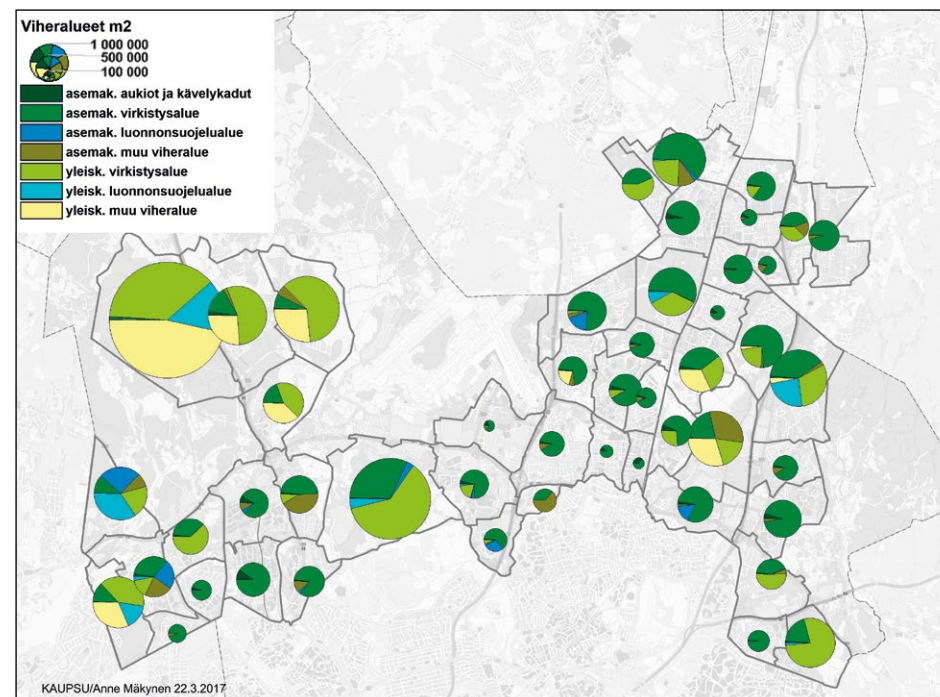
Asema- ja yleiskaavan kaikkien viheralueiden osuus kaupunginosan (49 kpl) pinta-alasta. Vantaan kaupungin opaskartta.

Virkistysmahdollisuudet vaihtelevat kaupunginosittain

Vantaan kaupunkimaisissa kaupunginosissa viheralueet on pääosin asemakaavoitettu. Muutamissa kaupunginosissa on kuitenkin laajoja viheralueita, jotka on varattu vasta yleiskaavassa, kuten Linnaisissa, Keimolassa, Ylästössä ja Länsimäessä. Aukioiden ja kävelykatujen osuus viheralueista on pieni, mutta kaupunginosissa, missä viheralueita on vähiten, ne ovat merkittävä osa virkistysverkostoa.

Asemakaavojen viheralueista pääosa on virkistysalueita, poikkeuksina Hämeenkyliä, Askisto, Vantaanlaakso, Kirkonkyliä ja Hakkila. Luonnonsuojelualueitakin on asemakaavoitettu ja muutamissa kaupunginosissa (Hämeenkyliä, Askisto, Tammi, Ilola, Kuninkaala) niiden osuus viheralueista on huomattava. Kaupunkiseudulla myös luonnonsuojelualueilla on virkistyskäyttöä, eikä niitä voi sulkea käytön ulkopuolelle. Sen sijaan käyttöä on tarpeen ohjata, jotta luonnosta nauttiminen ei kuluta luontoa liikaa. Asemakaavan muut viheralueet sisältävät tässä suojaviheralueita, hautausmaita sekä maisemallisesti merkittäviä pelloja. Yleiskaavassa muut viheralueet ovat pääosin maa- ja metsätalousalueita.

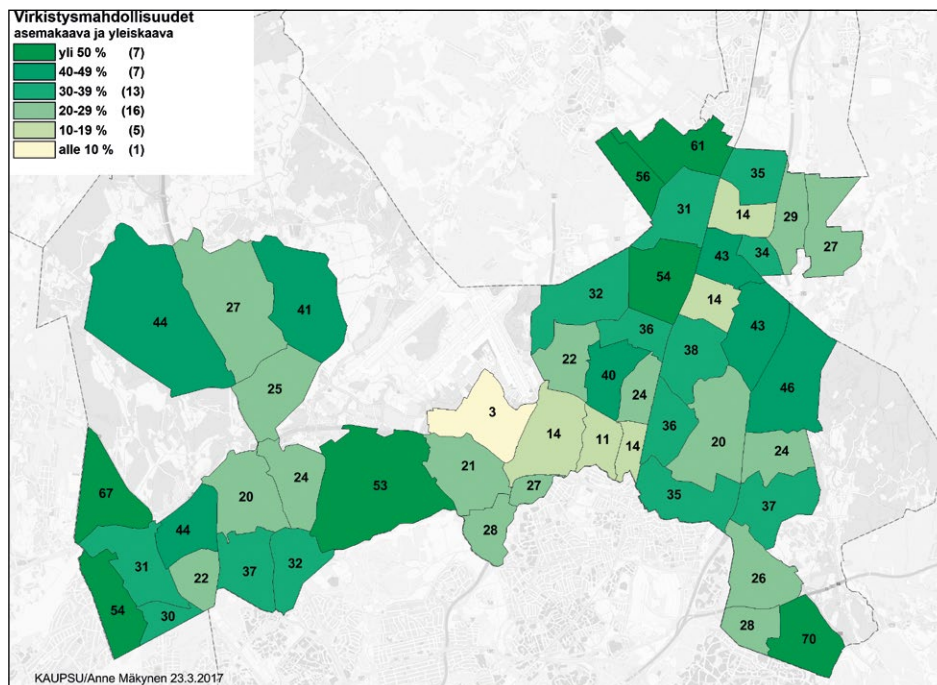
Virkistysmahdollisuuksia tarjoaviksi viheralueiksi on tässä selvityksessä määriteltä virkistysalueiden lisäksi viherverkostoon liittyvät aukiot ja kävelykadut sekä luonnonsuojelualueet. Suojaviheralueiden, hautausmaiden sekä maa- ja metsätalousalueiden merkitys virkistykseen kannalta on vähäisempi.



Asema- ja yleiskaavassa varatut viheralueet (m²) kaupunginosittain. Vantaan kaupungin opaskartta.

Virkistykseen sopivien alueiden osuus kaupunkimaisten kaupunginosien pinta-alasta vaihtelee paljon, mutta kaupunginosien keskinäiset erot ovat pienemmät kuin kaikkien viheralueiden osuudessa (vrt. edellinen sivu). Vähiten viheralueita sisältävissä kaupunginosissa lähes kaikki viheralueet ovat virkistysalueita tai niihin liittyviä aukioita ja kävelykatuja. Suurin ero kaikkien viheralueiden ja virkistystä tarjoavien alueiden välillä on niissä kaupunginosissa, missä viheralueita on paljon. Esimerkiksi Helsingin pitäjän kirkonkylässä, missä on laaja hautausmaa, ero on 45 prosenttiyksikköä (72 % > 27 %) ja laajoja maa- ja metsätaloustusalueita sisältävissä kaupunginosissa, kuten Keimolassa 39 prosenttiyksikköä (83 % > 44 %) ja Hakkilassa 31 prosenttiyksikköä (51 % > 20 %).

Kaupunkimaisissakin kaupunginosissa (49 kaupunginosaa) on kaavoissa keskimäärin hyvin runsaasti virkistykseen soveltuvia alueita. Vain yhdessä kaupunki-



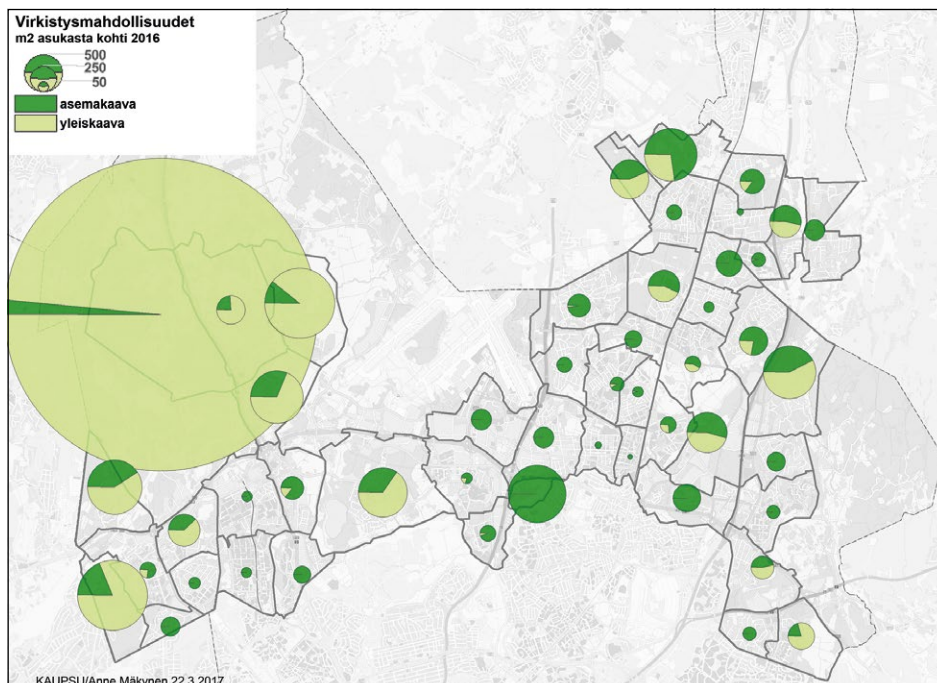
Asema- ja yleiskaavassa varattujen virkistysalueiden, aukoiden ja kävelykatujen sekä luonnonsuojelualueiden yhteenlaskettu osuus kaupunginosan pinta-alasta (%). Vantaan kaupungin opaskartta.

nosassa, Veromiehessä, niitä on alle 10 %. Veromies työpaikkavaltaisena alueena on varsin poikkeuksellinen. Kaupunginosa on kuitenkin muuttumassa monipuolisemmaksi ja asukasmäärä kasvaa, joten myös virkistysalueita on varattava asukkaiden tarpeisiin lisää. Alle 20 % virkistykseen soveltuvia alueita on lisäksi viidessä kaupunginosassa, mutta seitsemässä kaupunginosassa on yli 50 % virkistykseen soveltuvia alueita.

Virkistysmahdollisuudet asukasta kohti laskien vaihtelevat eri kaupunginosissa paljon, joten myös käyttöpaine vaihtelee (kuva seuraavalla sivulla). Keskimäärin 49 kaupunkimaisessa kaupunginosassa on asema- ja yleiskaavan virkistysalueita, niihin liittyviä aukioita ja kävelykatuja sekä luonnonsuojelualueita 250 m² asukasta kohti. Keskiarvoa nostavat sellaiset kaupunginosat, missä asukkaita on vähän tai missä on laajoja, kaupunkimaisen alueen sisällä olevia virkistysalueita. Keimola eroaa tällä mittarilla suhteettomasti muista tarkastelluista kaupunginosista, koska rakenteilla olevassa Keimolanmäessä on vasta vähän asukkaista. Kun jätetään Keimolan lisäksi huomiotta muutkin kaupunginosat, joissa on asukasta kohti yli 900 m² virkistykseen sopivia alueita (Linnainen, Lapinkylä, Kirkonkylä, Askisto, Vallinoja, Kuninkaanmäki, Piispankylä ja Ylästö) on keskiarvo edelleen varsin korkea: 162 m² asukasta kohti.

Vähiten asema- ja yleiskaavassa varattuja virkistysalueita, aukioita ja kävelykatuja sekä luonnonsuojelualueita asukasta kohti on Tikkurilassa (25 m²), Viertolassa (27 m²) ja Metsolassa (39 m²). Käyttöpaine tulee erityisesti Tikkurilassa lisääntymään, koska keskustaan rakennetaan parhaillaan runsaasti lisää asuntoja. Martinlaaksossa on virkistykseen soveltuvia alueita asukasta kohti 59 m², Myyrmäessä 65 m². Näissäkin kaupunginosissa virkistyskäyttöpaine lisääntyy täydennysrakentamisen myötä. Alle 100 m² on myös Pakkalassa, Hiekkaharjussa, Rekolassa, Vapaalassa ja Hakunilassa.

Kaupunginosien erot muodostuvat näin tarkastellen suuriksi, koska toisissa kaupunginosissa on laajoja viheralueita ja toisissa laaja viheralue onkin juuri naapurikaupunginosan puolella. Lähivirkistysmahdollisuuksista antaa todellisemman kuvan lähipuistojen tarkastelu (ks. luku Lähipuistot). Viheralueiden osuudesta tai määrästä asukasta kohti laskien ei ole käytössä mitään normia, mutta prosentteja ja neliömetrejä voi verrata ympäröivään todellisuuteen ja pohtia, onko viheralueita paljon vai vähän.



Asema- ja yleiskaavan virkistysalueiden, niihin liittyvien aukioiden ja kävelykatujen sekä luonnonsuojelualueiden tarjoamat virkistysmahdollisuudet vaihtelevat kaupunginosittain (m²/asukas). Vantaan kaupungin opaskartta.

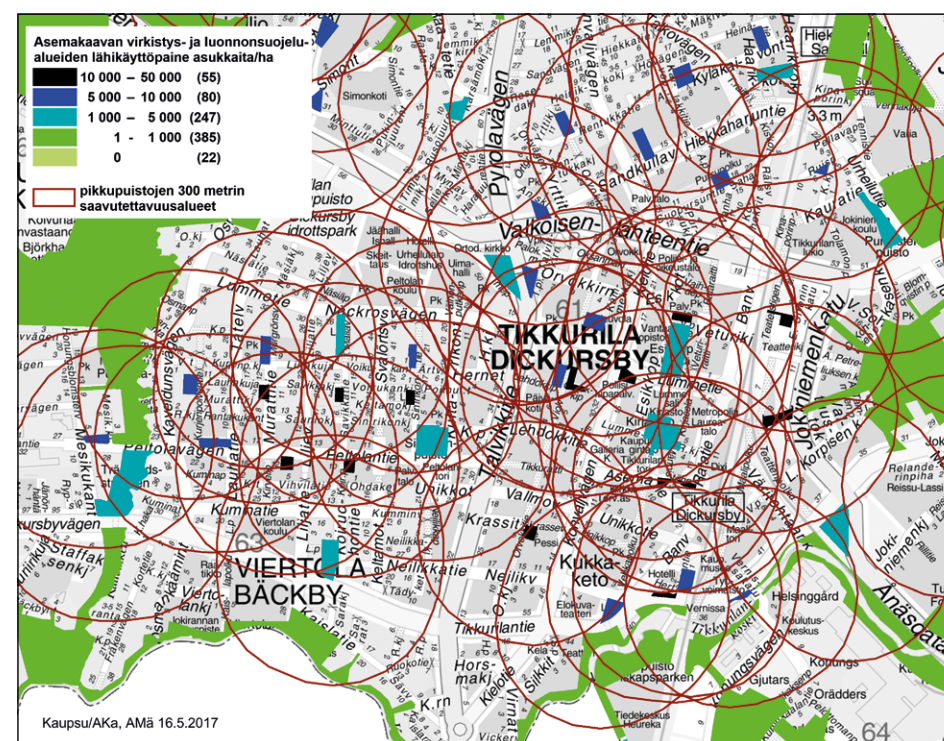
Lähikäyttöpaine

Käyttöpainetta voidaan arvioida jokaisen virkistys- tai luonnonsuojelualueen osalta laskemalla 300 metrin etäisyydellä asuvien asukkaiden määrä ja vertaamalla näin saatua teoreettista lähikäyttäjien määrää alueen kokoon. Suurten teiden, ratojen tai jokien jakavaa vaikutusta ei ole laskennassa otettu huomioon, eikä tarkasteluun sisälly aukioita eikä kävelykatuja.

Tarkastelu havainnollistaa asemakaavoitettujen virkistys- ja luonnonsuojelualueiden lähikäyttöpainetta mutta on huomattava, että se ei näytä lähellekään todellista käyttöpainetta sellaisten kohteiden osalta, jotka houkuttelevat kävijöitä laajalta alueelta, kuten Kuusijärvi, Ojangan ulkoilualue tai Vetokannas.

Lähikäyttöpaine on suurin pienissä puistoissa, jotka sijaitsevat keskustoissa ja tiiviisti rakennettujen asuntoalueiden sisällä. Tuhat asukasta hehtaarilla tarkoittaa, että jokaista 300 metrin saavutettavuusalueella asuvaa asukasta kohti on 10 m² pinta-alaa ao. puistossa, 10 000 asukasta hehtaarilla tarkoittaa vastaavasti 1 m² asukasta kohti. Hajonta on suuri: kovin käyttöpaine on 43 000 asukasta hehtaarilla ja toisaalta joidenkin alueiden, esim. työpaikka-alueiden puistojen lähellä ei asu ketään.

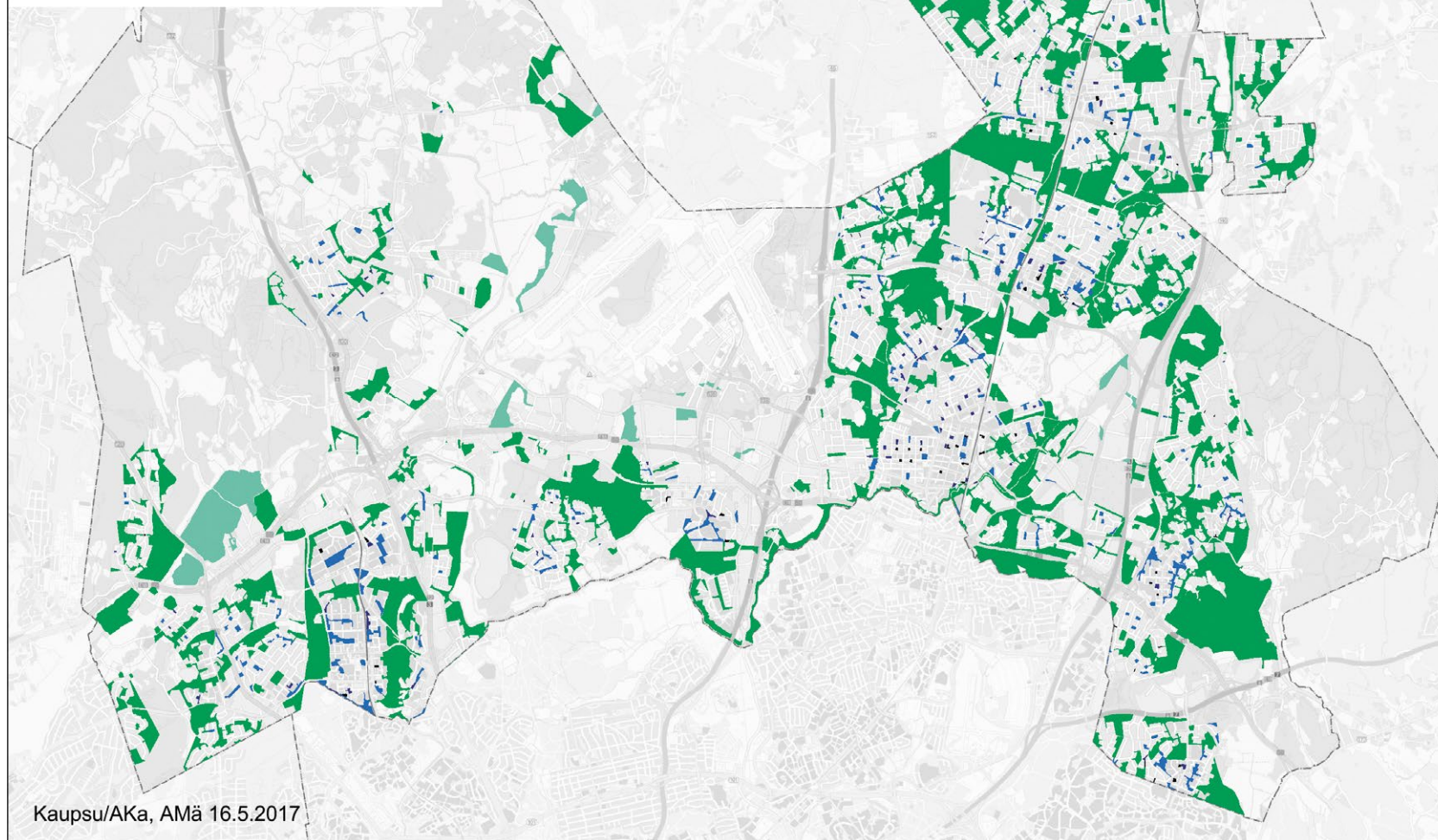
Asukkaalla saattaa kuitenkin olla valittavanaan useampiakin puistoja lähellään, joten todellinen käyttöpaine jakaantuu. Puistojen suosituimmuus riippuu kullekin käyttäjälle mieleisistä puiston esteettisestä ja toiminnallisesta olemuksesta.



Tikkurilassa on tiheästi pieniä puistoja. Vantaan kaupungin opaskartta.

**Asemakaavan virkistys- ja luonnonsuojelu-
alueiden lähikäyttöpaine asukkaita/ha**

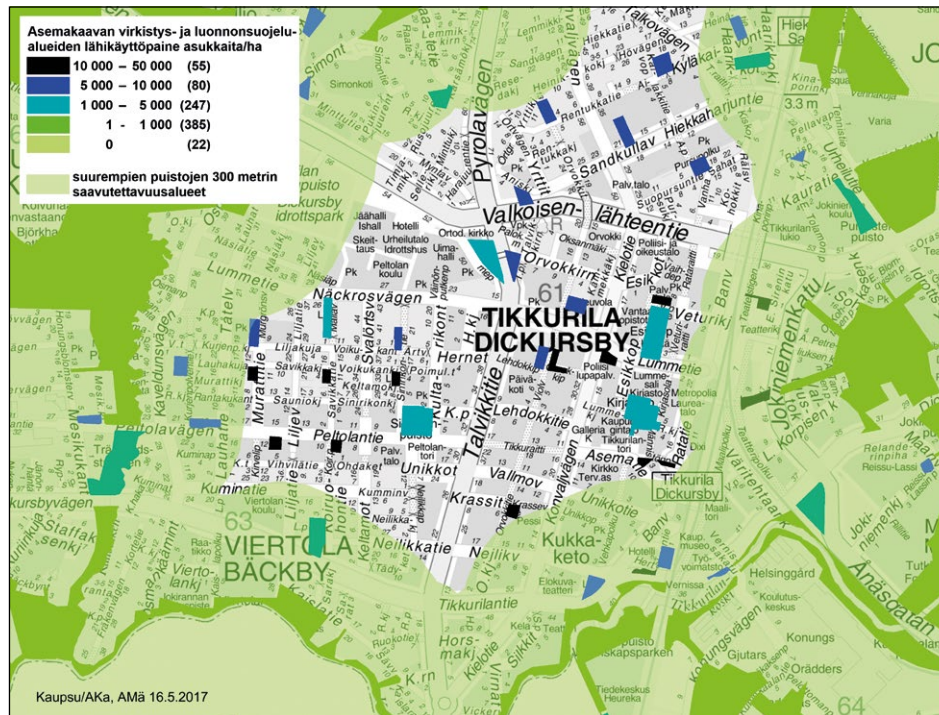
10 000 – 50 000	(55)
5 000 – 10 000	(80)
1 000 – 5 000	(247)
1 - 1 000	(385)
0	(22)



Asemakaavan virkistys- ja luonnonsuojelualueverkoston lähikäyttöpaine riippuu ympäröivän alueen asukasmäärästä ja alueen koosta. Vantaan kaupungin opaskartta.

Asukkaiden näkökulmasta keskustoja ja tiiviisti rakennettuja alueita tiivistettäessä on tärkeää säilyttää parhaita ja suosittuja puistoja. Työpaikka-alueiden ja erityisesti keskustojen puistoja käyttävät myös alueella työssä käyvät, mutta heitä ei tässä tarkastelussa ole voitu ottaa huomioon. Puistojen käytöstä ei ole olemassa koottua seurantatietoa.

Pienten keskustapuistojen käyttöpaineeseen voidaan vastata puistojen hyvällä suunnittelulla ja hoidolla. Kulutuskestävyyttä saadaan kiveyksillä ja muilla laadukkailla rakenteilla. Kauneutta ja kiinnostavuutta saadaan monipuolisella puu- ja pensaslajistolla, perennoilla ja kesäkuilla. Kestävää kauneutta saadaan myös kauniisti ikääntyvillä rakenteilla. Näin voidaan kompensoida niitä arvoja, joita pieni alue ei voi tarjota: metsäluontoa ja rauhaa.



Tikkurilan keskustan ympärillä puistot muodostavat verkostoa. Vantaan kaupungin opaskartta.

Erityisesti Tikkurilassa on vain pieniä puistoja. Puistojen lähikäyttöpaine on jo nyt laskennallisesti hyvin suuri ja Tikkurila kasvaa voimakkaasti. Todellinen käyttöpaine on kuitenkin pienempi, koska useiden puistojen saavutettavuusalueet menevät päällekkäin – keskimäärin on 6-7 päällekkäistä ”reviiriä”. Aukiot ja kävelykadut, joita tässä tarkastelussa ei ole otettu huomioon, ovat Tikkurilassa lisäksi merkittävä osa virkistysverkostoa.

Tikkurilan keskustan ympärillä on puistoverkosto, jossa laskennallinen lähikäyttöpaine on kevyempi kuin pikkupuistoissa. Tämä laajempien puistojen vyöhyke tasoittaa osittain keskustan pienten puistojen lähikäyttöpainetta.

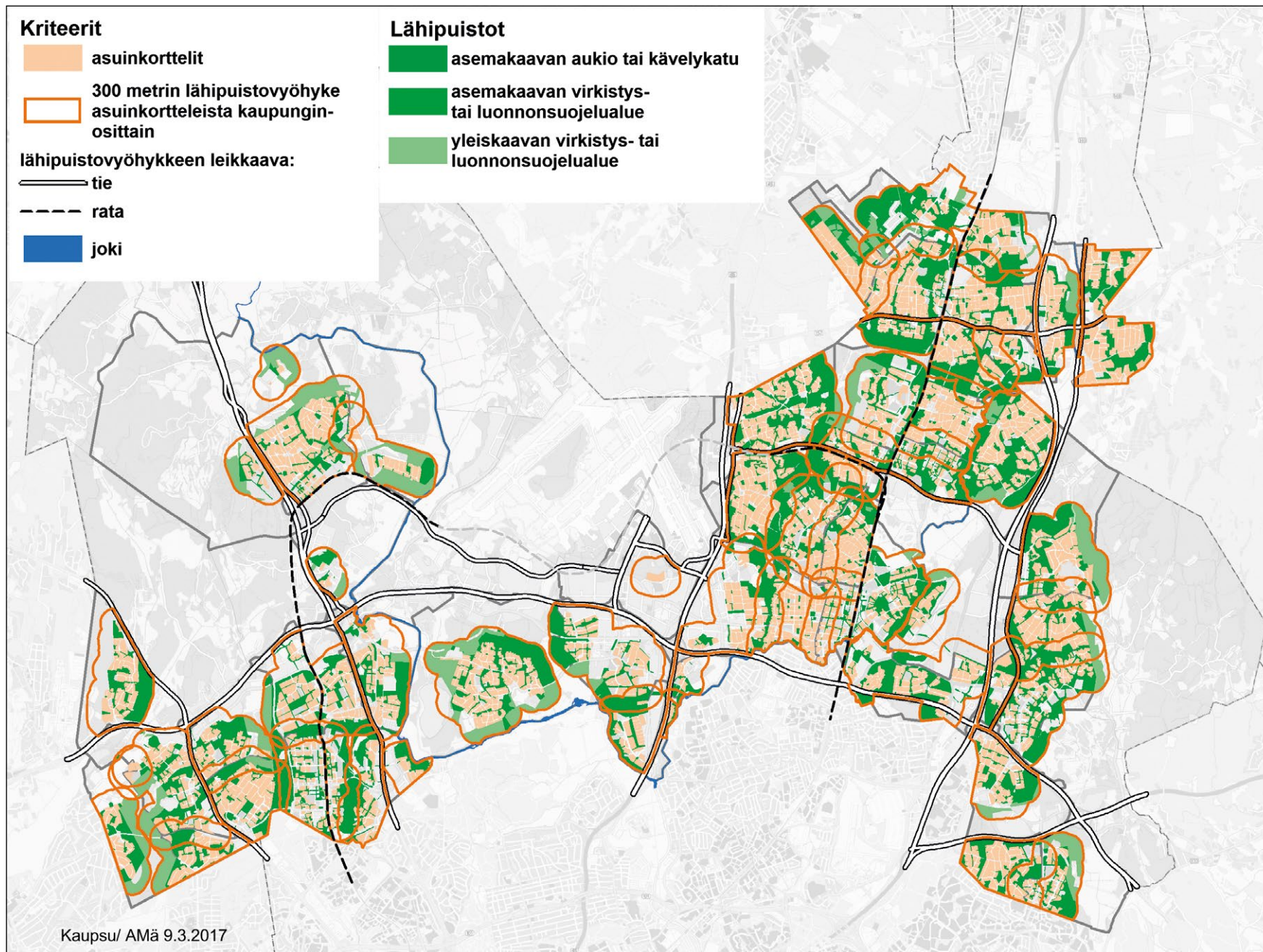
Lähipuistot

Virkistysalueiden saavutettavuus aivan asutuksen läheisyydessä on erityisen tärkeää lapsille ja toisaalta vanhuksille. Lähipuistojen tarkastelulla pyritään havainnollistamaan eri kaupunginosien asukkaiden mahdollisuuksia liikkua ja nauttia viheralueista aivan omassa lähiympäristössään. Tarkastelussa ovat mukana ne 49 kaupunginosaa, jotka ovat kaupunkimaisia tai sellaisiksi ainakin osittain rakentumassa.

Lähipuistot lasketaan tässä selvityksessä 300 metrin saavutettavuusvyöhykkeeltä asemakaavoitetuista asuinkortteleista. Kaupunginosittain määritellyt lähipuistovyöhykkeet menevät osittain päällekkäin naapurikaupunginosien kanssa. Lähipuistovyöhyke katkeaa kuitenkin suuriin teihin, ratoihin sekä jokiin, jolloin saadaan todellisempi kuva lähellä sijaitsevista virkistysmahdollisuuksista. Kaupungin rajan ulkopuolisia viheralueita ei ole otettu huomioon lähipuistoina, vaikka ne käytännössä sellaisina toimisivatkin.

Lähipuistoihin kuuluvat kaikki 300 metrin saavutettavuusvyöhykkeen sisällä olevat asema- ja yleiskaavan virkistys- ja luonnonsuojelualueet sekä aukiot ja kävelykadut, jotka liittyvät kiinteästi viheralueverkostoon. Erilliset, alle 5000 m² aukiot ja kävelykadut on jätetty huomiotta.

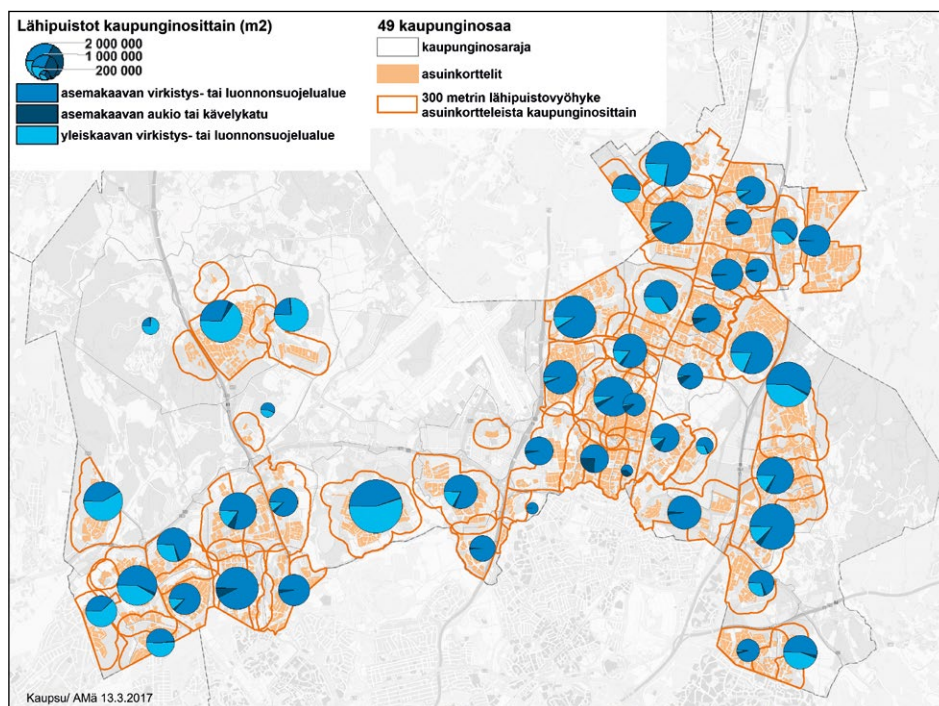
Lähipuiston määritelmä on muuttunut Vantaan aiemmista selvityksistä. Viheralue selvityksessä 2002 on käytetty ”lähipuisto” -käsitettä sellaisista virkistysalueista, jotka sijaitsevat enintään 200 metrin etäisyydellä asuinkortteleista ja samaa kriteeriä käytettiin myös yleiskaavan vaikutusten arvioinnissa 2005. Eurooppalais-



Lähipuisto-
vyöhykkeet ja
lähipuistot.
Vantaan
kaupungin
opaskartta.

ten kestävän kehityksen indikaattorien (ECI) mukaisesti myös kuutoskaupungit (Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Turku ja Oulu) ovat ottaneet käyttöön 300 metrin saavutettavuuskriteerin ja tässä selvityksessä käytetään sitä, vaikka vertailu aiempiin selvityksiin on siten vaikeaa.

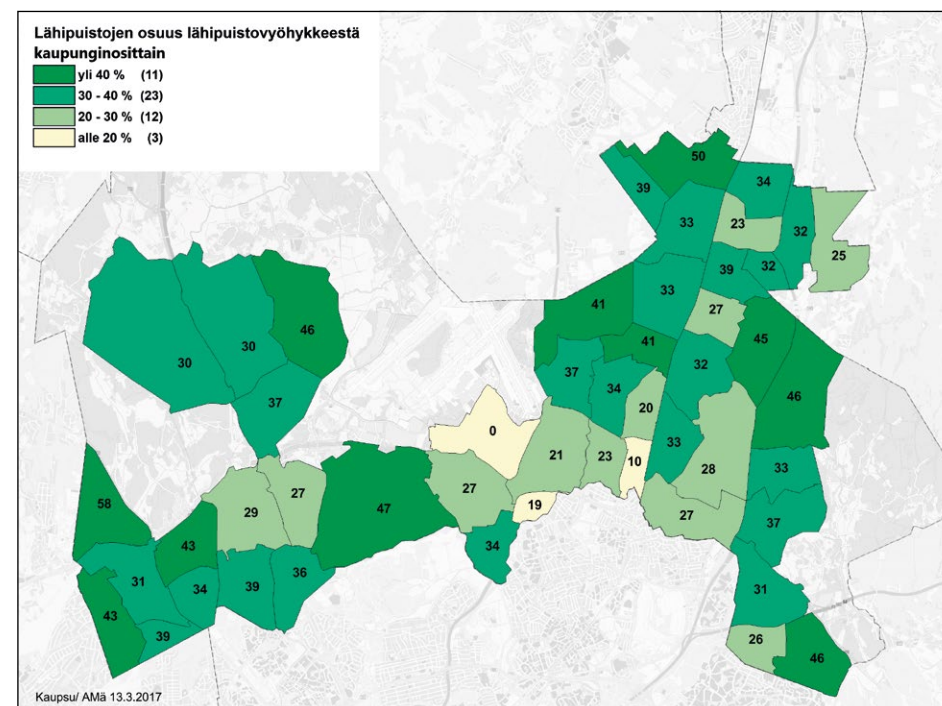
Tarkastelu ei sovellu kovin hyvin niihin kaupunginosiin, jotka ovat vasta rakentamassa tai muuten voimakkaasti muuttumassa, kuten Kivistö tai Veromies. Veromiehessä ei ole (vielä) lainkaan lähipuistoja, koska se on ollut pelkästään työpaikka-alue. Kaupunginosa tulee muuttumaan monipuoliseksi asumisen, elämisen ja työnteon kaupunginosaksi, jolloin lähipuistojen varaamisestakin tulee pitää huolta. Kivistön kaupunginosa tulee kasvamaan merkittävästi, joten tilanne tulee jo lähivuosina muuttumaan.



Lähipuistojen määrä kaupunginosittain [m²]. Vantaan kaupungin opaskartta.

Eri kaupunginosien vertaileminen toisiinsa lähipuistojen osalta on tasapuolisempaa, kuin tarkasteltaessa pelkästään kaupunginosan sisällä olevia viheralueita. Laajat ja kaupunginosa laajempaa aluetta palvelevat viheralueet jäävät lähipuistotarkastelun ulkopuolelle. Toisaalta monissa tapauksissa kaupunginosan raja kulkee viheralueen toisessa reunassa, vaikka alue palvelee lähipuistona myös naapurikaupunginosaa. Tilastot lähipuistoista kaupunginosittain löytyvät liitteestä (Liite 3: Lähipuistot 49 kaupunginosassa).

Useimmissa kaupunginosissa valtaosa lähipuistoista on asemakaavoitettu, mutta muutamissa kaupunginosissa vasta alle puolet (Askisto, Linnainen, Hämevaara, Keimola, Kivistö, Lapinkylä, Ylästö). Aukioiden ja viheralueisiin liittyvien kävelykatujen osuus on merkittävä vain Tikkurilassa ja Viertolassa. Verkostollisesti niillä on tärkeä rooli erityisesti Tikkurilassa ja Myyrmäessä.



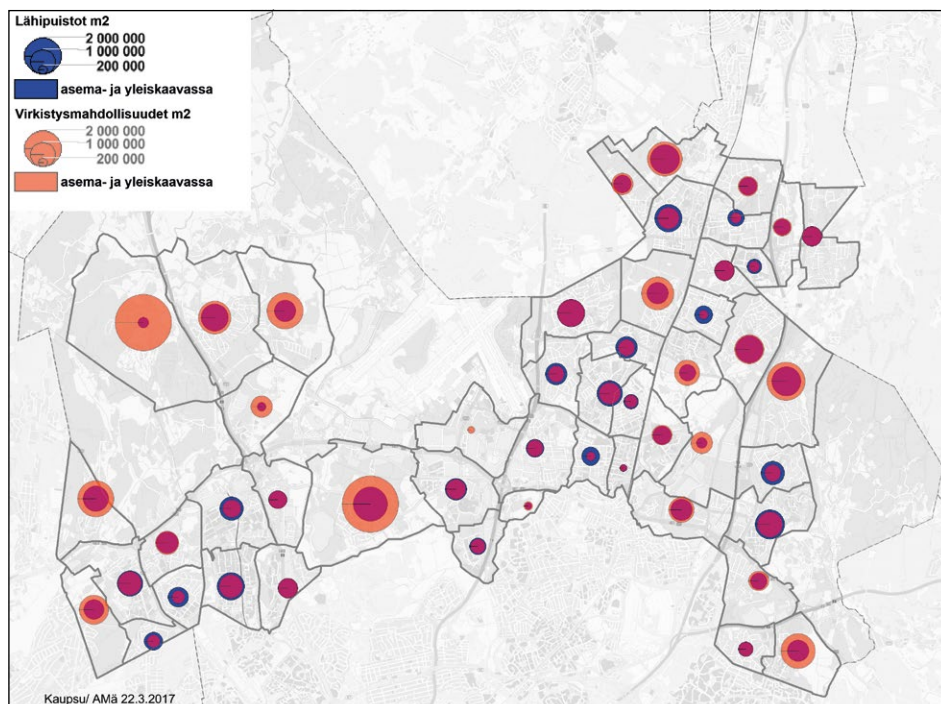
Lähipuistojen pinta-alan osuus lähipuistovyöhykkeen pinta-alasta [%] kaupunginosittain. Vantaan kaupungin opaskartta.

Lähipuistojen pinta-alan osuus lähipuistovyöhykkeen pinta-alaan suhteutettuna on eri puolilla kaupunkia melko tasainen. Lähipuistovyöhykkeistä keskimäärin 34 % on lähipuistoa. Alle 20 % on vain kolmessa kaupunginosassa: Veromiehessä (0 %), Tikkurilassa (10 %) ja Helsingin pitäjän kirkonkylässä (19 %). Lähipuistojen määrä on selvästi riippuvainen kaupunginosan historiasta. Veromiehen kaupunginosa on vasta muotoutumassa asuinalueeksi, Tikkurila on alun perin syntynyt palstoituksella pientaloalueeksi ja siitä kehittynyt kaupungin pääkeskukseksi, Helsingin pitäjän kirkonkylä on edelleen rakenteeltaan kylä.

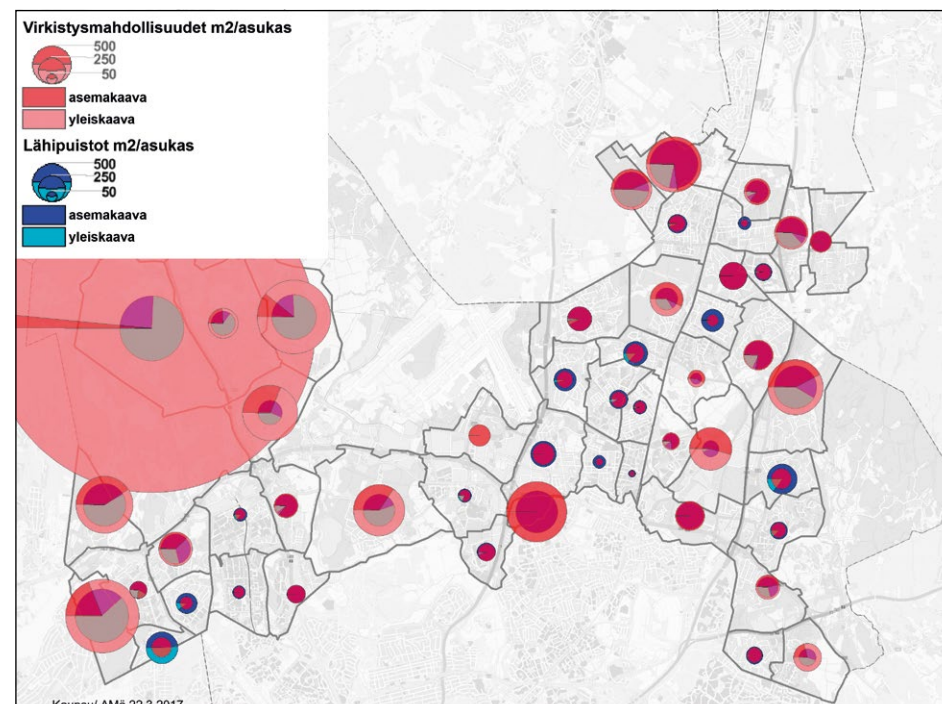
Lähipuistojen määrälle ei ole mitään yleistä normia, mutta Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelussa on tavoitteena, että ”asumiskäyttöön kaavoitettavilla rakentamisalueilla lähivirkistysalueiden laajuuden tulee olla keskimäärin 20

% rakentamisalueiden pinta-alasta”. Vaikka määrittelytapa on erilainen, vastaa se lähinnä tässä tarkoitettuja lähipuistoja, jolloin Vantaa kolmea kaupunginosaa lukuun ottamatta ylittää 20 % tavoitteen.

Valtaosassa kaupunginosista (35/49) lähipuistoja on 30 - 40 %. Tähän ryhmään kuuluvat lähes kaikki kaupunginosat, joissa on 1960 - 70 -lukujen lähiöitä. Yli 40 % on 11 kaupunginosassa. Nämä ovat sellaisia, joissa lähipuistovyöhykkeeseen sisältyy paljon yleiskaavan viheralueita ja joissa on suhteellisen vähän asukkaita. Lähipuistoja on useimmissa kaupunginosissa luonnollisesti vähemmän kuin virkistysmahdollisuuksia kaikkiaan. Kuitenkin niissä kaupunginosissa, missä virkistysmahdollisuuksia on vähän, voi lähipuistoja olla enemmän. Tämä selittyy sillä, että kaupunginosarajan ulkopuolella on myös helposti tavoitettavia lähipuistoja. Suhteellinen ero lähipuistojen hyväksi on suurin Viertolassa ja Rekolassa. Sen sijaan



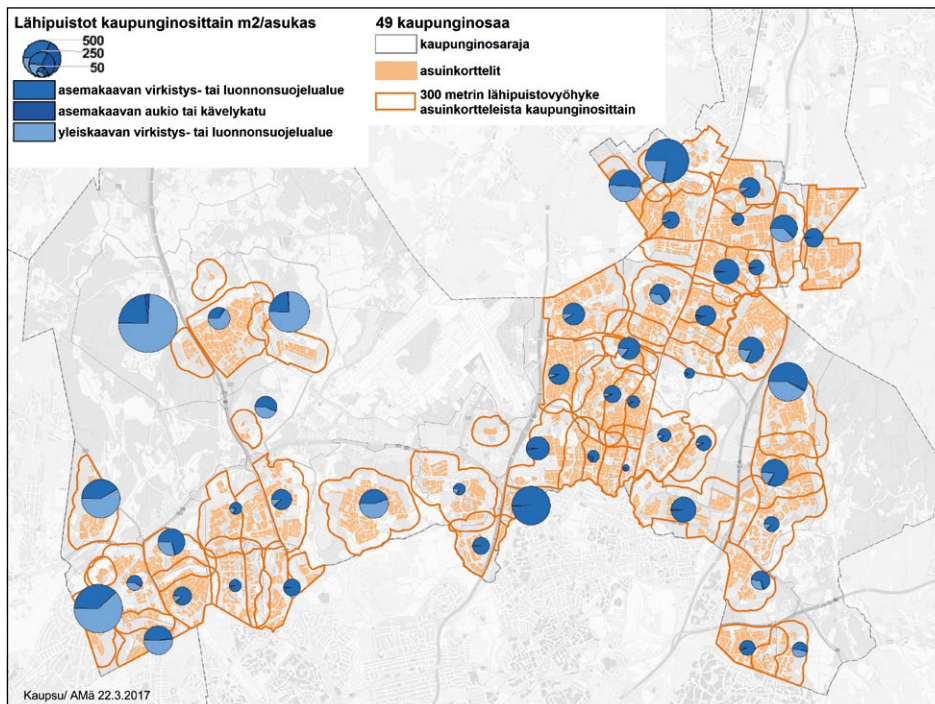
Lähipuistojen vertailu kaupunginosan kaikkiin virkistysmahdollisuuksia tarjoaviin alueisiin [m²]. Vantaan kaupungin opaskartta.



Lähipuistojen vertailu kaupunginosan kaikkiin virkistysmahdollisuuksia tarjoaviin alueisiin [m²/asukas]. Vantaan kaupungin opaskartta.

esimerkiksi Tikkurila ”hyötty” vain vähän naapurikaupunginosien lähipuistoista radan ja kaupunginrajan takia.

Lähipuistoja on tarkastelluissa 49 kaupunginosassa keskimäärin 192 m² asukasta kohti. Tätä keskiarvoa vähemmän lähipuistoja on alle puolessa tarkastelluista kaupunginosista (21/49). Kun jätetään huomiotta kaupunginosat, joissa lähipuistoja on asukasta kohti hyvin runsaasti, 700 m² tai enemmän, (Keimola, Linnainen, Vallinoja, Lapinkylä, Kirkonkylä, Kuninkaanmäki, Askisto) on keskiarvo vieläkin varsin korkea: 169 m² asukasta kohti. Tätä keskiarvoa vähemmän lähipuistoja on alle kolmasosassa tarkastelluista kaupunginosista (16/49).



Lähipuistot kaupunginosittain (m²/asukas). Useissa kaupunginosissa merkittävä osa lähipuistoista perustuu yleiskaavaan. Vantaan kaupungin opaskartta.

Veromiehessä ei ole lainkaan kaavoitettuja lähipuistoja. Tilanne korjaantuu vasta alueen maankäytön muutoksen ja kaavamuuutosten myötä. Tikkurilassa lähipuistoja on 27 m² asukasta kohti, mikä keskustakaupunginosassa vaikuttaa hyväksyttävältä. Kaupunkirakenteen uudistumisen ja asukasmäärän kasvun myötä lähipuistojen käyttöpaine lisääntyy ja vaatimukset puistojen laadulle ja hoitotasolle kasvavat. Vähemmän kuin 100 m² lähipuistoja asukasta kohti on yhteensä yhdeksässä kaupunginosassa, Veromiehen ja Tikkurilan lisäksi Havukoskella (66 m²/as), Myyrmäessä (80 m²/as), Metsolassa (85 m²/as), Martinlaaksossa (87 m²/as), Pakkalahassa (93 m²/as), Hiekkaharjussa (93 m²/as) ja Viertolassa (95 m²/as). Kaikkialla muualla lähipuistojen tarjonta on erittäin hyvä.

Lähipuistojen osalta kaupunginosien keskinäiset erot ovat pienemmät kuin kaikkien virkistysmahdollisuuksia tarjoavien alueiden. Lähipuistoja on asukasta kohti laskien enemmän kuin kaupunginosan sisällä olevia virkistysalueita 20 kaupunginosassa. Suurin hyöty naapurikaupunginosien puistoista on Hämevaarassa (231

kaupunginosa	koko kaup.osa m ² /asukas	länsi/etelä osa m ² /asukas	itä/pohj. osa m ² /asukas	pienemmän suhde suurempaan %
Martinlaakso	89	92	82	83
Ilola	266	175	267	66
Nikinmäki	195	150	285	53
Korso	175	272	136	50
Myyrmäki	80	51	108	47
Koivukylä	265	404	149	37
Kaivoksela	173	119	548	22
Hakunila	138	806	122	15
Tammisto	169	150	1500	10
Kuninkaala	315	6874	67	1

Lähipuistot suuren tien tai radan jakamissa kaupunginosissa. Erosarakeen prosenttiluku on sitä suurempi, mitä pienempi ero osien välillä on.

m² asukasta kohti], Itä-Hakkilassa (158 m²/as), Rekolassa (141 m²/as) ja Viertolassa (68 m²). Tikkurilassa hyöty on 2 m² asukasta kohti.

Suuret liikenneväylät tai radat jakavat muutamia kaupunginosia kahteen osaan, jotka saattavat olla lähipuistojen suhteen keskenään hyvin erilaisia. Erikseen kannattaa siksi tarkastella lähipuistojen määrää Myyrmäessä, Kaivokselassa, Martinlaaksossa, Tammistossa, Kuninkaalassa, Koivukylässä, Ilolassa, Korsossa, Nikinmäessä ja Hakunilassa.

Myyrmeen länsiosassa on Veromiehen ja Tikkurilan jälkeen kolmanneksi vähiten lähipuistoja asukasta kohti (51 m²), itäosassa sen sijaan on yli 100 m². Myyrmäki on keskusta-aluetta ja länsiosassakin on lähipuistoja selvästi Tikkurilaa enemmän. **Martinlaaksossa** on jakautuneista kaupunginosista pienin ero eri osien välillä, 92/82 m² asukasta kohti. Kaivokselassa ero on suuri, mutta länsiosassakin on lähipuistoja yli 100 m² asukasta kohti.

Ilolan länsi- ja itäosan ero on selvä, **Koivukylässä** ero etelä- ja pohjoisosan välillä on suuri. Kaikissa osissa on kuitenkin yli 100 m² lähipuistoa asukasta kohti.



Martinlaakso ja Myyrmäki.



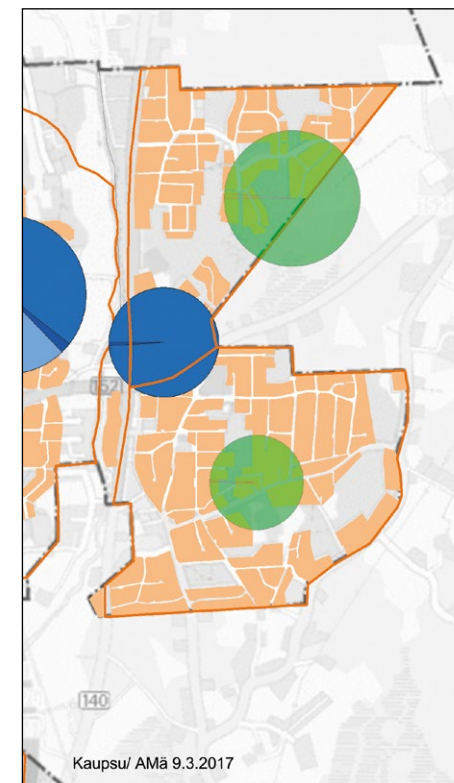
Ilola ja Koivukylä.

Korsen etelä- ja pohjoisosan välillä on selvä ero, mutta pohjoisosassakin on lähipuistoja yli 100 m² asukasta kohti.

Nikinmäessä on etelä- ja pohjoisosan ero selvä, mutta eteläosassakin on lähipuistoja yli 100 m² asukasta kohti.



Korso.



Nikinmäki.

Tammistossa ero länsi- ja itäosan välillä on suuri, mutta länsiosassakin on lähipuistoja yli 100 m² asukasta kohti.

Kuninkaalan etelä- ja pohjoisosan keskinäinen ero on valtava, koska eteläosassa on vain vähän asukkaita. Kuninkaalan pohjoisosassa on lähipuistoja 67 m², mikä on Veromiehen, Tikkurilan ja Havukosken jälkeen neljänneksi vähiten. Koko Kuninkaalan 315 m² antaa siten virheellisen kuvan kaupunginosan olemuksesta. **Hakunilassakin** itä- ja länsiosan välillä on suuri ero. Kaikissa osissa on kuitenkin lähipuistoja yli 100 m² asukasta kohti.



Kuninkaalanla ja Hakunila.



Tammisto.

Lähteet:

Riihimäki, H. ja Karhu, M. 2016:

Kuutoskaupunkien kestävän kehityksen indikaattorit 2011 – 2014.

Tyrväinen, L., Silvennoinen, H., Korpela, K. & Ylen, M. 2007: Luonnon merkitys kaupunkilaisille ja vaikutus psyykkiseen hyvinvointiin, Metlan työraportteja 52: 57-77

Sievänen, T. & Neuvonen, M. (toim.) 2011: Luonnon virkistyskäyttö 2010, Metlan työraportteja 212]

Söderman, T. & Saarela, S.-R. (toim.) 2011: Kestävät kaupunkiseudut – kriteereitä ja mittareita suunnittelun työvälineiksi. Suomen ympäristö 25/2011

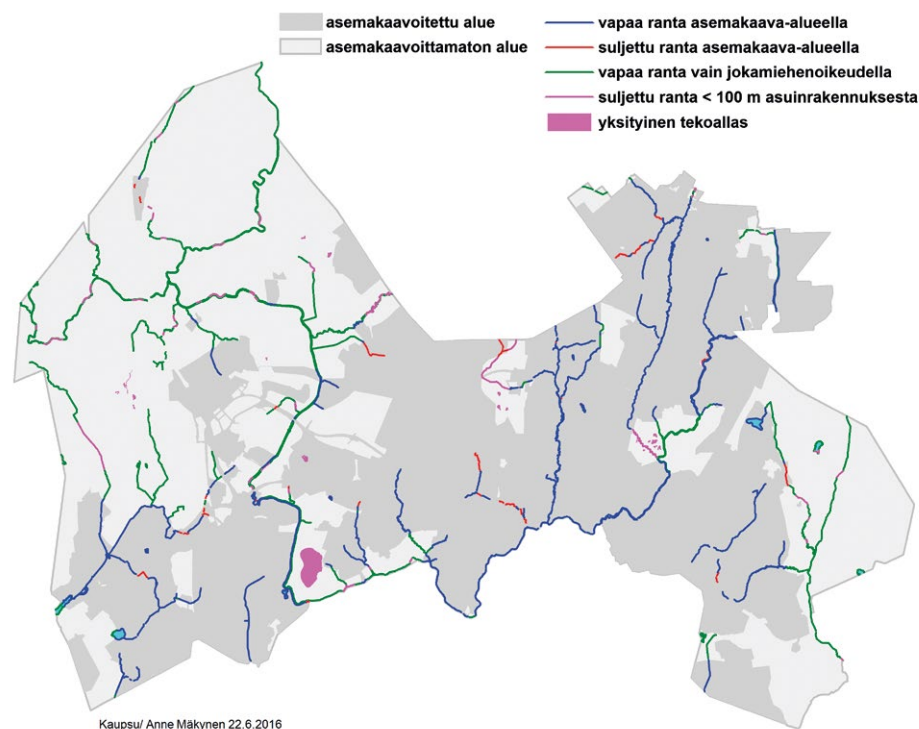


Lähipuistot ovat tärkeitä erityisesti vanhuksille ja lapsille. PR

Rannat kaikkien iloksi

Veden läheisyys on virkistävää. Maisemassa veden liike kiehtoo mieltä. Sen solina ja välke rauhoittavat. Virtaava vesi on ihailtu luonnonelementti. (Sepänmaa 2000).

Yleisessä käytössä olevat rannat ovat merkittävä kulttuurinen ekosysteempipalvelu. Veden ääreen pääseminen on Vantaalla erityisen tärkeää, koska vesistöjä on vähän. Meren ja suurten järvien puuttuessa nämä vähät ja pienet vesistöt ovat arvokkaita. Vantaa onkin jo 1970-luvulta lähtien määrätietoisesti pyrkinyt kaavoituksessa turvaamaan rantojen yleisen virkistyskäytön. Jokien ja purojen arvokkaista luontokohteista, kalastosta ja muusta eliöstöstä löytyy tietoa Van-



Rantojen avoimuus tai sulkeutuneisuus kaavatilanteen mukaisesti. Jokivarista molemmat rannat on analysoitu erikseen. Puro on tulkittu vapaaksi, jos ainakin toinen ranta on vapaa. Kuvasta puuttuvat purojen putkitetut jaksot.

taan virtavesiselvityksestä (Janatuinen 2011). Janatuinen käsittelee myös virkistyskalastusta, joten tässä keskitytään pääasiassa rantojen ulkoilukäyttöön.

Vesistöjen virkistyskäyttöarvoa ei Vantaalla ole perusteltua luokitella eri arvo-
luokkiin. Vesistöissä on aina potentiaalia, jota voidaan hyödyntää parantamalla veden laatua, muotoilemalla tai ennallistamalla uomia, kehittämällä rantakasvillisuutta ja luomalla mahdollisuuksia veden läheisyydestä nauttimiseen.

Joet ja rantareitit

Vantaanjoki, Luhtaanmäenjoki, Lepsämänjoki, Kuhajoki, Tuusulanjoki (Lillå) ja Keravanjoki ovat Vantaan merkittävimmät virtavedet. Jokien rantoja on tässä tarkasteltu kumpaakin erikseen, koska saavutettavuus voi olla erilainen joen eri puolilla. Jokirantaa on tällä tavoin laskien Vantaalla 108 km, josta 32 km on asema-kaavoitetulla alueella ja 76 km asema-kaavoittamatonta. Asema-kaavoitetuista jokirannoista 98 % on virkistysaluetta eli vapaata rantaa.

Tiiviisti rakennetuilla alueilla jokirannan virkistysalue saattaa olla vain kapea kaistale, johon ulkoilureitti juuri mahtuu rantapuiden lomaan, mutta pääosaltaan joet virtaavat laajemman virkistysalueen läpi. Jokivarsien reitit on koettu erityisen tärkeiksi ja niistä onkin tehty yleissuunnitelma (Henriksson & Lamminpää 2003), joka on ohjannut rantareittien kaavoitusta ja rakentamista. Paikoin rantareittien toteuttaminen on vielä kesken, mutta ne ovat viheralueohjelman (Viheralueyksikkö 2012) kärkihankkeita. Valmiit rantareitit ovat osoittautuneet asukkaiden mielireiteiksi (Pelkonen & Tyrväinen 2005). Vuoden 2003 suunnitelmassa rantareittejä oli n. 47 km ja yhtenäisen reitistön toteuttamiseksi tarvittaisiin vielä n. 26 km ulkoilureittejä ja rantapolkuja sekä 12 kevyen liikenteen siltaa.



Vantaan purojen ja jokien teemavuoden 2016 yhteydessä laadittiin virtavesien kehittämisperiaatteet (Vantaan kaupunki 2016). Tavoitteena on muun muassa jokien ja purojen arvostuksen parantaminen, virtavesiluonnon elinvoimaisuuden säilyttäminen ja lisääminen, vesistömaiseman monimuotoisuuden kehittäminen ja sen kulttuurihistorian vaaliminen, virkistyskäytön kehittäminen, tulvien torjunta sekä vedenlaadun parantaminen. Jokien ja purojen yhteiset vesialueet hankitaan kaupungin omistukseen.



*Jäätynyt joki on vapaa kulkuväylä.
Keravanjoki Tikkurilassa. SN*



*Vantaanjoki virtaa komeassa
viljelymaisemassa. LM*

Asemakaavoittamattomat jokirannat ovat pääasiassa laajojen peltoalueiden keskellä. Jokirannoilla voi sielläkin kulkea jokamiehenoikeuden periaatteella eli mikäli sen voi tehdä tallaamatta peltoja tai häiritsemättä pihapiirejä. Tässä selvityksessä jokiranta on määritelty suljetuksi, jos asuinrakennus on alle 100 metrin etäisyydellä rannasta. Rakentamaton ranta tai ranta, jossa on vain talousrakennuksia, on määritelty vapaaksi rannaksi jokamiehenoikeudella. Asemakaavoittamattomistakin jokirannoista vapaana on tällä tavalla laskien 92 %. Rantareittejä on rakennettu myös asemakaavoittamattomille rantaosuuksille. Niitä voitaisiin toteuttaa yksityisellekin maalle ulkoilulain perusteella. Joissakin paikoissa on kaupunki ostanut rantakaistan yhtenäisen ulkoilureitin toteuttamiseksi.

Virtavesien kehittämisperiaatteissa (Vantaan kaupunki 2016) linjattiin myös rantareittien toteuttamisperiaatteita. Ulkoilureitin toteuttaminen edellyttää, että sen suunnittelussa geotekniikan, maanomistuksen, liikenteen, tulvakorkeuksien, maiseman ja kaupunkikuvan asettamat reunaehdot on otettu huomioon. Reitti voidaan joutua rakentamaan näiden lähtökohtien takia jopa 50 - 100 m etäisyydelle

jokirannasta. Jokirannan läheisyyteen on tällöin mahdollista toteuttaa erillinen kapea, kevyesti perustettu polku. Kehittämisperiaatteissa on lähtökohtana säilyttää ranta-alueiden pellot mahdollisimman suurina kokonaisuuksina. Peltojen sijasta avoimia ranta-alueita voidaan hoitaa myös niittyinä ja laitumina.

Veden äärelle pääseminen tulisi tehdä mahdolliseksi myös silloin, kun ulkoilureitti joudutaan geoteknisistä syistä rakentamaan kauemmas rannasta. Ulkoilutietä voidaan esimerkiksi tehdä rantaa kohti pistoreitti, joka mahdollistaa pääsyn veden ääreen. Rantaan voidaan myös tehdä laituri, mikä säästää rantaa kulukselta ja eroosiolta.

Purojen arvonnousu

Vuosi 2015 oli Vantaalla purojen teemavuosi ja purojen kunnostamisesta on laadittu myös ohjelma (Kyytinen 2016). Vantaan merkittävimmät purot ovat Kylmäoja, Rekolanoja ja Krapuoja sivupuroineen. Pienempiä puroja on kuitenkin lukuisia ja tässä tarkasteluun on otettu mukaan kaikki ne, jotka Vantaan virtavesiselvityksessä (Janatuinen 2011) on määritelty vesilain mukaisiksi vesistöiksi. Koska purot ovat kapeita, on rantapituus laskettu jokirannoista poiketen vain kertaalleen. Purorantaa on yhteensä 124 km, josta 71 km sijoittuu asemakaavoitetulle alueelle. Purojen yhteenlaskettu pituus on todellisuudessa hiukan pitempi, koska tässä tarkastelussa ei käsitellä lainkaan niitä purojaksoja, jotka ovat putkessa maan alla. Purojakso on määritelty vapaaksi, jos ainakin toinen ranta on vapaa.

Asemakaavan virkistysalueella puroja on 64 km eli 90 % asemakaava-alueelle sijoittuvista puroista. Tonttimaalla puroista on siis 10 %. Näitä suljettuja puro-



*Kylmäojan ulkoilureitiltä voi ihailla
reheviä kotkansiipiä. JV*



*Purot tarjoavat yllätyksiä: pieni
koski Mustikkasuonojassa. JV*

rantoja on erityisesti vanhoilla pientaloalueilla. Palstoitussuunnitelmien ja vanhojen rakennuskaavojen alkuperäisillä suurilla tonteilla puroillekin oli tilaa, eikä puroja toisaalta katsottu vielä 1950-luvullakaan yleisen virkistyskannalta kovin tärkeiksi. Myös työpaikka-alueilla on puroja, joita ei asemakaavaa laadittaessa ole ajateltu tarvittavan virkistykseen – ne on saatettu kokea pikemminkin kiusaksi. Purouoma on voitu rakentamisen tieltä tarvittaessa joko siirtää tontin reunalle tai putkittaa. Purojen arvo vedenkierron ja luonnon monimuotoisuuden sekä yleisen virkistyskannalta ymmärretään nykyisin paremmin sekä kaavoituksessa että esimerkiksi hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn suunnittelussa. Putkitettujakin puroja avataan uudelleen ja oiottuja purouomia ennallistetaan.



*Pienikin vesi on iso ilo. Kormu-
niitynoja Håkansbölessä. MI*

Pieniä järviä, lampia ja tekolampia

Järviä on Vantaalla vähän ja ne ovat pieniä. Kuusijärvi on suurin (7,5 ha) ja seuraavina tulevat Lammaslampi (7,2 ha) ja Bisajärvi (4,1 ha). Pitkäjärvestä Vantaalle sijoittuu vain pieni osa (7,3 ha) ja Gumböle träskistä puolet (1,8 ha). Näiden lisäksi Vantaalla on pienempiä luonnonlampia.

Kuusijärvi on suosittu uimapaiikka ja erityisesti kauniina kesäpäivänä se kerää kävijöitä laajalta alueelta myös Vantaan ulkopuolelta. Kävijätutkimuksen mukaan (Vierikko ym. 2014) kävijöistä 61 % on vantaalaisia ja 30 % helsinkiläisiä. Paikalle saavuttiin useimmiten autolla (73 %). Vain muutama (7 %) hyödynsi joukkoliikennettä, mutta pyörällä tai kävellen saapui 19 %. Lammaslampi osoittautui kyselytutkimuksessa (Pelkonen & Tyrväinen 2005) asukkaiden mielipaikaksi, johon tullaan myös Pähkinärinteen ulkopuolelta.

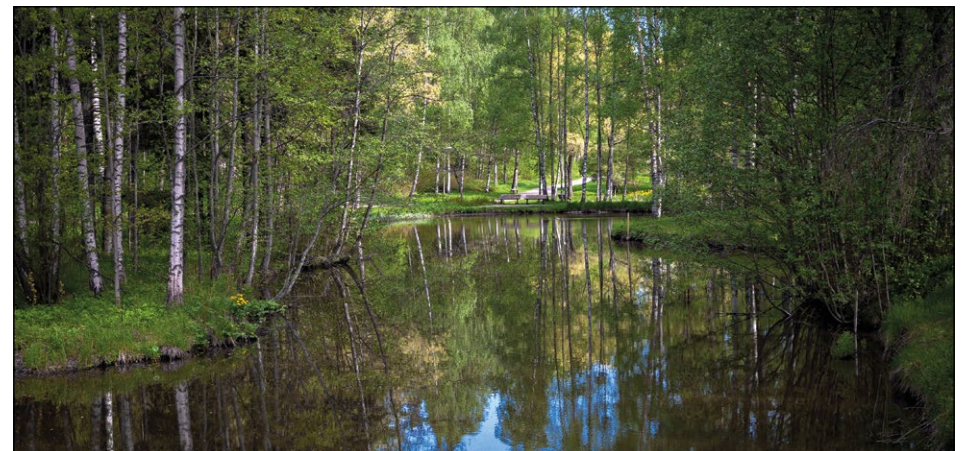
Vantaalla on myös tekolampia, joita on tehty puroja patoamalla tai niitä syntynyt pohjavedestä entisiin hiekkakuoppiin. Patoamalla tehdyistä suurimmat ovat Korson Ankkapuiston lampi (1,9 ha) ja Ristipuron allas (0,9 ha) ja ne ovat suosittuja ulkoilunkin kohteita ja levähdyspaikkoja. Ankkalampi on pahoin liettynyt ja 2017 lampi ruopataan ja puistossa tehdään perusteellinen kunnostustyö.



Kuusijärvellä on kesällä vilkasta. PT



Gumböle träsk tarjoaa erämaista tunnelmaa samoilijalle. JV



Ankkalampi Korsossa peilaa taivasta. PR

Pohjavesialtaista suurin on Vetokannaksen allas (1,8 ha), josta vastikään kunnostettuna on heti tullut valtavan suosittu uima- ja auringonottoaika. Vaaralan pohjavesilammista kaksi (1,2 h) on Vantaan puolella ja yksi lisäksi Helsingin puolella. Lampia kunnostettiin 1980-luvulla, mutta alue on päässyt ränsistymään. Suunnitteilla on kunnostaa aluetta uudelleen.

Asemakaavoitetulla alueella kaikki järvien ja lampien rannat ovat yleistä virkistysaluetta. Asemakaavan ulkopuolellakin vain Bisajärvellä on vähän suljettua rantaa.

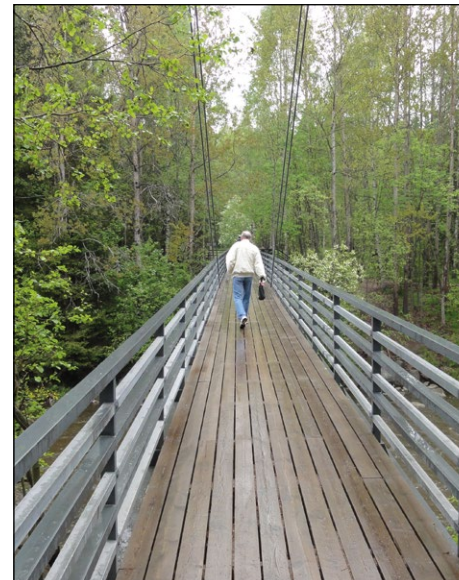


Vetokannaksen entisestä vedenottamosta tehty virkistyskeidas on tullut tarpeeseen, koska Länsi-Vantaalta on puuttunut uimapaikka. PR

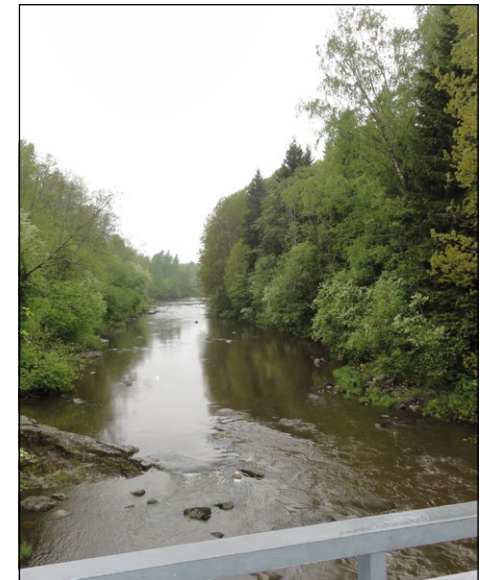
Rantojen saavutettavuus

Vaikka vesistöjä on Vantaalla vähän, ovat nämä vähät aarteet tärkeä osa monien vantaalaisten lähivirkistysympäristöä. Kaupunki on jo pitkään kaavoituspolitiikassaan tavoitellut rantojen säilyttämistä tai vapauttamista yleiseen virkistyskäyttöön.

Saavutettavuutta on tässä laskettu yksinkertaisesti linnuntietä, jolloin todelliset matkat muodostuvat hiukan pidemmiksi. Enintään 300 metrin etäisyydellä asemakaavoitetuista Vantaan- ja Keravanjoen vapaista rannoista asuu 12 800 asukasta ja 700 metrin etäisyydellä 40 600 asukasta. Rekolanjoen vastaavilla vaikutusalueilla asuu 13 500 ja 28 300 asukasta ja Kylmäojan 9 600 ja 20 300. Mätäoja on vesistönä vähäinen mutta sen lähietäisyydellä asuu 5 300 asukasta ja 700 metrin säteellä jo 16 400 asukasta. Kaikkiaan asemakaavoitetulla virkistysalueella olevien vesistöjen vaikutuspiirissä asuu 300 metrin säteellä 75 800, eli 37 % asemakaavoitetulla alueella asuvista vantaalaisista ja 700 metrin säteellä 172 000 eli 83 %. Asemakaavan ulkopuolella olevien vapaiden rantojen vaikutuspiirissä on lisäksi 3 500/4 800 asukasta. Vantaalaisista 38 % asuu aivan vapaan rannan lähellä (300 m) ja 84 % kävelyetäisyydellä (700 m). Keskimäärin jokaista vantaalaista kohti on metrin verran vapaata rantaviivaa mutta rantojen käyttöpaine vaihtelee suuresti kaupungin eri osissa.



Sillat ovat tärkeitä: siltaa pitkin pääsee yli ... TK



... ja sillalta näkee jokimaiseman. Pitkäkoski Vantaanjoessa. TK



Mätäojan kosteikkorannat ovat erityisen monimuotoista luontoa aivan tiiviin kaupunkirakenteen sisällä. JV

Suljetut keitaat

Vantaan suurin järvi, Silvolan tekojärvi (47 ha), on yleiseltä virkistyskäytöltä suljettu. Silvolan tekojärvi on kuitenkin merkittävä ekosysteemipalvelu, koska se on osa Pääkaupunkiseudun juomavesihuoltojärjestelmää.

Vantaalla on lukuisia pieniä, yksityisissä pihoiissa tai rajoitetussa virkistyskäytössä, kuten golfkentillä, olevia tekolamppeja. Nämäkin tekolammet voivat kehittyä vähitellen vesilintujen suosimiksi ja kasvistoltaan monimuotoisiksi ”keitaiksi”.



Golfkentän vesiesteet haastavat pelaajan mutta tarjoavat myös luontoelämyksiä. GK

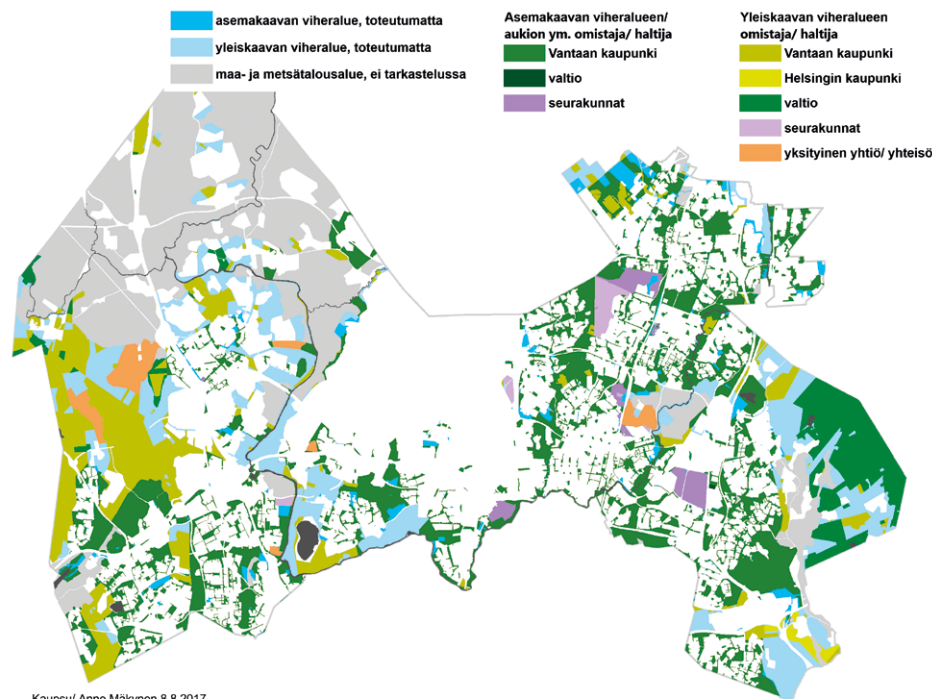
Lähteet:

Janatuinen, A. 2011: Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus C18.
 Kyytinen, A.: Purojen kunnostusohjelma 2016-20
 Pelkonen, J., Tyrväinen, L. 2005: Kaupunkiviheralueiden koetut arvot ja merkitys asukkaille Länsi-Vantaalla. Helsingin yliopisto, Vantaan kaupunki
 Vantaan viheralueyksikkö 2011: Vantaan viheralueohjelma 2011-2020. Vantaan kaupunki, viheralueyksikkö C1:2012
 Sepänmaa, Y. 2000: Vesi ja vesiluonnon estetiikka. Elore 1/2000, Suomen Kansantietouden Tutkijain Seura ry., Joensuu
 Vantaan kaupunki 2016: Vantaan virtavesien kehittämisperiaatteet. www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/132535_Vantaan_virtavesien_kehittamisperiaatteet.pdf
 Vierikko, K., Kristjankroon, H., Yli-Pelkonen, V. 2014: Kuusijärven kävijä- ja kasvillisuustutkimus 2013-2014. Helsingin yliopiston ympäristötieteiden laitos, osa ENJUSTESS tutkimushanketta (Ympäristöoikeudenmukaisuus ja ekosysteemipalvelut: saavutettavuus, tasapuolisuus ja osallistuminen vesiympäristöjen käytössä ja suunnittelussa Helsingin seudulla).

Viheralueverkoston toteutuminen

Voimassaolevien kaavojen viheralueiden toteutumista tarkastellaan maanomistuksen perusteella. Joissakin tapauksissa toteuttajaksi katsotaan tässä maan vuokraaja, joka toteuttaa kaavan mukaista virkistystoimintaa.

Toteutumistarkasteluun sisältyvät asemakaavojen erilaiset virkistysalueet, luonnonsuojelualueet ja erityisviheralueet sekä aukiot ja kävelykadut, jotka ovat yli 5000 m² tai liittyvät kiinteästi viheralueverkostoon. Asemakaavaviheralueita on yhteensä runsaat 3550 ha ja aukioita/kävelykatuja 84 ha. Yleiskaavan viheralueista tarkasteluun sisältyvät asemakaavoitetun alueen ulkopuolelta erilaiset virkistysalueet, luonnonsuojelualueet ja erityisviheralueet, yhteensä runsas 4600 ha.



Asema- ja yleiskaavan viheralueverkoston toteutuminen. Tarkastelussa ei ole mukana maa- ja metsätalousalueita.

Tarkastelun ulkopuolelle on jätetty yleis- ja asemakaavojen maa- ja metsätalousalueet. Ne ovat kaikki toteutuneita, koska ne ovat kaavan mukaisessa käytössä maanomistajasta riippumatta. Maa- ja metsätalousalueita on yhteensä runsas 3900 ha eli vajaa kolmannes kaikista viheralueista.

Asemakaavan viheralueista on toteutunut 3220 ha eli 91 %, aukioista ja kävelykaduista 78 ha eli 96 % ja yleiskaavan viheralueista 2660 ha eli 57 %.



Asemakaavan (vas.) ja yleiskaavan (oik.) viheralueiden toteutuminen. Ei sisällä maa- ja metsätalousalueita.

Vantaan kaupungin omistamista viheralueista ei ole käytettävissä ajantasaista hoitoluokituskarttaa koko kaupungin alueelta, joten myös niitä voidaan tarkastella tässä pelkästään maanomistukseen ja hallintaan perustuen.

Virkistysalueiden toteuttajana on yleensä kaupunki ja asemakaavassa varatut virkistysalueet on tavoitteena hankkia kaupungin omistukseen mahdollisimman pian. Yleiskaavan virkistysaluevaraukset saattavat olla pitkäänkin yksityisessä omistuksessa ja käytettävissä vain jokamiehenoikeuden puitteissa. Ulkoilureittien toteuttaminen yksityiselle maalle ulkoilulain perusteella on myös mahdollista. Vantaalla ei tätä keinoa ole aikaisemmin käytetty mutta Kuusijärveltä Sipoonkorpeen johtavan reitin toteuttaminen tällä menettelyllä on vireillä.

Vantaan kaupunki on pyrkinyt hankkimaan viheralueet vapaaehtoisin kaupoin ja vain harvoin ryhtynyt maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamaan lunastusmenettelyyn. Kaupungin omistamista virkistysalueista valtaosaa hoidetaan

kaupunkimetsinä. Keskeiset virkistysalueet perustetaan ja hoidetaan puistoina (vajaa 15 % asemakaavan viheralueista). Kaupunki on myös rauhoittanut omistamiaan alueita luonnonsuojelualueiksi.

Asemakaavan viheralueista kaupunki omistaa 85 % ja aukioista ja kävelykaduista 96 %. Yleiskaavan viheralueista Vantaan kaupunki omistaa 34 %. Lisäksi **Helsingin kaupunki** omistaa yleiskaavan retkeily-, ulkoilu- ja luonnonsuojelualuevarauksia Länsisalmessa yhteensä yhden prosentin. Helsingin kaupungin omistama alue katsotaan tässä myös voimassaolevan yleiskaavan toteutumiseksi, vaikka alueelle laaditaan Östersundomin yhteistä yleiskaavaa, jossa maankäytötavoite muuttune.

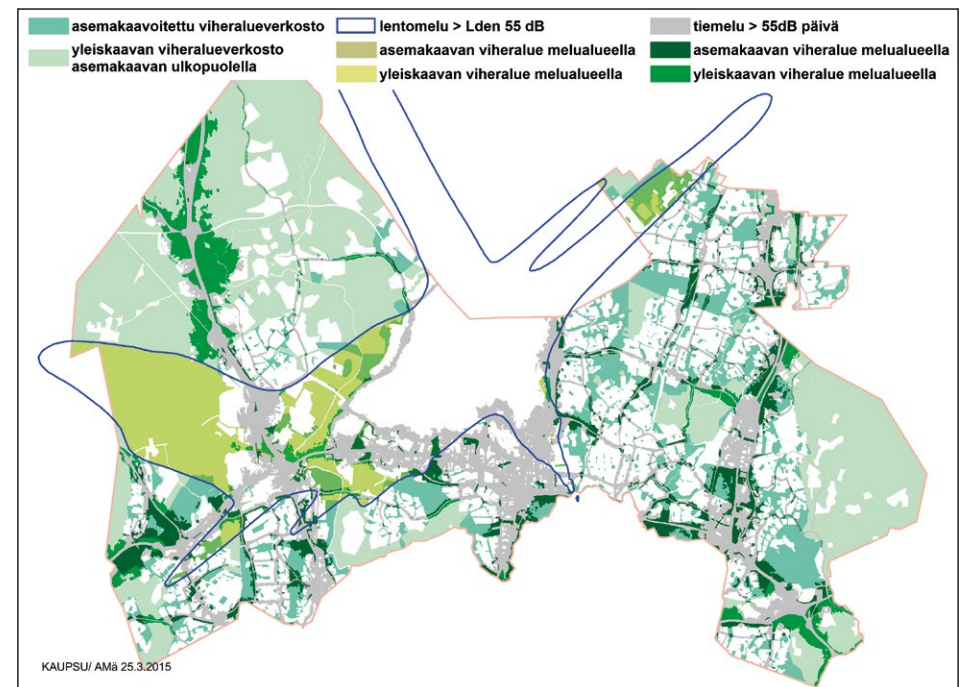
Valtio omistaa yli 730 ha yleiskaavan viheralueita eli 16 %. Sipoonkorven kansallispuiston lisäksi valtio omistaa kansallispuistoon rajoittuvia retkeily- ja ulkoilualueita, jotka maanomistuksen perusteella tässä lasketaan kansallispuistoon kuuluviksi ja toteutuneiksi. Alueet liitettäneen kansallispuistoon ennemmin tai myöhemmin. Lisäksi valtio omistaa useita erillisiä alueita Natura-kohteesta ”Vestran suot, lehdot ja vanhat metsät” ja niiden rauhoittaminen luonnonsuojelulailla on vireillä (2017). Euroopan unionin luonnonsuojeluverkoston toteuttaminen on valtion tehtävä, joten olisi perusteltua, että valtio hankkisi omistukseensa myös kaupungin omistamat osat Natura-alueista.

Asemakaavaviheralueista valtio omistaa vain pienen Saksalaisen sotilashautausmaan Itä-Hakkilassa. Valtion omistamia vähäisiä osia kävelyteistä yms. asemien tai liikenneväylien yhteydessä ei ole eritelty, vaan ne on sisällytetty kaupungin toteuttamiin alueisiin.

Vantaan ja Helsingin **seurakuntayhtymät** ovat merkittäviä maanomistajia Vantaalla. Hautausmaat ovat seurakuntien toteuttamisvastuulla. Seurakunnat ovat luonteeltaan julkisyhteisöjä ja niiden omistamat laajat metsäalueet Asolan kaupunginosassa ovat vilkkaassa virkistyskäytössä. Seurakuntien toteuttamiseksi viheralueeksi on siksi tässä katsottu Elmon suunniteltua urheilupuistoa ympäröivät asemakaavan ja yleiskaavan lähivirkistysalueet. Kaupunki on jo toteuttanut Elmon hiihtolatupohjan seurakunnalta vuokratulle maalle. Urheilukentiksi kaavoitettu alue sen sijaan on toteutumaton. Lisäksi virkistysalueiksi varatut, viljelykäytössä olevat alueet Hiekkaharjussa ja Vantaanlaaksossa on katsottu toteutuneiksi, koska molemmissa on käytössä oleva ulkoilureitti, joka mahdollistaa viljelymaisen kokemisen kaikkina vuodenaikoina. Asemakaavaviheralueista seurakuntien toteuttamaa on viisi prosenttia ja yleiskaavan viheralueista kaksi prosenttia.

Yksityiset yhtiöt tai yhteisöt voivat toteuttaa merkittäviäkin virkistyspalveluja. Yleiskaavaviheralueista yksityisten toteuttamia on viisi prosenttia, asemakaavaviheralueista alle yksi prosentti. Laaja-alaisimpia yksityisiä virkistysalueita ovat golfkentät. Keimola Golf omistaa kenttäalueensa, Hiekkaharju Golf sijoittuu seurakunnilta vuokratulle maalle. Asemakaavaviheralueelle sijoittuva Mega Range Viinikkalassa ja yleiskaavaviheralueelle sijoittuva Vantaan golfpuisto Petikossa on tässä myös katsottu yksityisten toteuttamiksi virkistyspalveluiksi, vaikka ne sijoittuvat Vantaan kaupungilta vuokratulle maalle. Yksityisiä virkistysalueita ovat myös siirtolapuutarhat Vantaanlaaksossa ja Lapinkylässä.

Melu viheralueilla



Tiemelu ja lentomelu viheralueilla. Tiemelu on vuoden 2011 päivämellutilanne. Lentomelu on vuorokauden keskimellutason verhoikäyrä 2020.

Melu heikentää viheralueiden laatua. Vantaalla on tiemelua paljon, koska kaupungin läpi kulkee useita valtakunnallisia ja seudullisia pääväyliä ja myös Vantaan pääkaduilla on runsaasti liikennettä. Viheralueita voidaan jossakin määrin suojata tiemelulta melusuojarakentein. Lentomelu on merkittävä maankäytön suunnittelua rajoittava tekijä ja se haittaa laajasti myös viheralueita. Toisaalta lentomelu on luonteeltaan erilaista kuin tiemelua. Tiemelua on jatkuvaa huminaa, kun taas lentomelu koostuu yksittäisistä lennoista, jotka suuntautuvat eri nousu- ja laskureiteille tuulen suunnan mukaan. Tiemelulle altistumista tarkastellaan tässä päivämelun mallinnuksella $L_{den} > 55$ dB (2011) ja lentomelua keskivuorokausimelutason mallinnuksena $L_{den} > 55$ dB (verhokäyrä 2020).

Vantaan kaikista asemakaavan viheralueista tiemelualueelle (> 55 dB päivämelu) sijoittuu 27 % ja asemakaavan ulkopuolisista yleiskaavan viheralueista 10 %. Lentomelualueelle ($L_{den} > 55$ dB) sijoittuu kaikista asemakaavan viheralueista 12 % ja yleiskaavan viheralueista 19 %. Asemakaavan viheralueista sekä tiemelulle että lentomelulle altistuu 2 %, samoin yleiskaavan viheralueista.

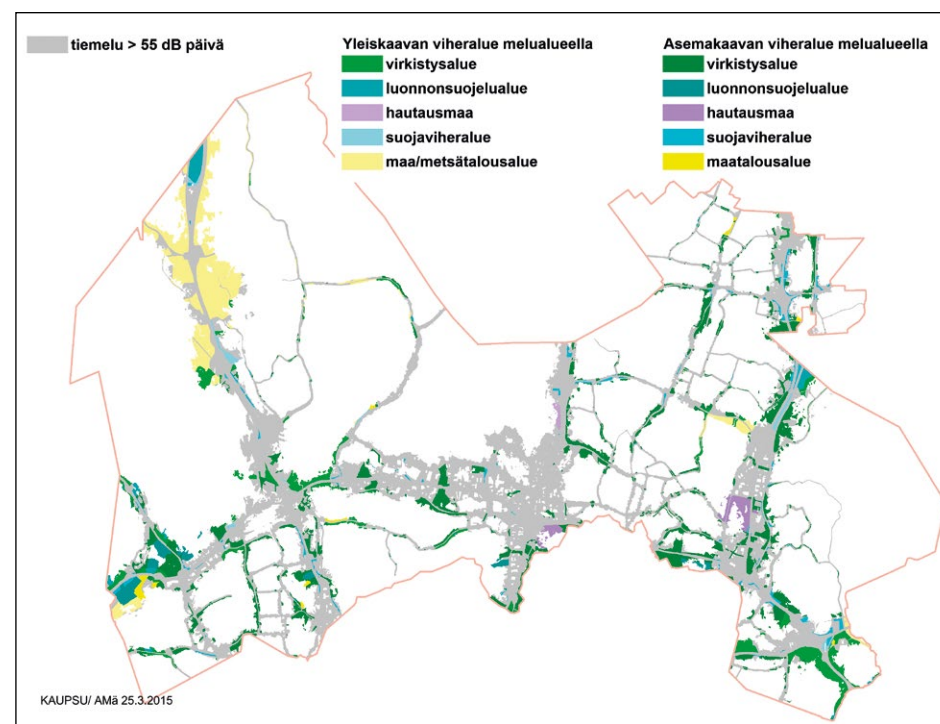
	asemakaava		yleiskaava	
	tiemelua %	lentomelu %	tiemelua %	lentomelu %
virkeystalue	23	11	9	36
luonnonsuojelualue	40	4	5	23
hautausmaa	50	0	55	70
suojavaieralue	83	9	64	30
maa/metsätalousalue	20	55	12	4
kaikki viheralueet	27	12	10	19

Asemakaavan ja asemakaavan ulkopuolisten yleiskaavan viheralueiden altistuminen tiemelulle (>55 dB päivämelu) ja lentomelulle ($L_{den} >55$ dB) viheralueittain.

Tiemelua monilla viheralueilla

Tiemelua vaivaa viheralueita erityisesti moottoriteiden ja Kehä III:n varressa, missä melualue ulottuu maastosta riippuen jopa 500 metrin etäisyydelle tiestä. Melumallinnuksessa on otettu huomioon maaston muotojen, meluesteiden ja suurten rakennusten vaikutus, mutta ei puuston melua vaimentavaa vaikutusta.

Teiden varsille on kaavoissa osoitettu suojavaieralueita erityisesti silloin, kun viheralue tien ja asuntokortteleiden tai muun maankäytön välillä on kapea tai viheralue on teiden välissä. Tällä periaatteella myös vanhojen rakennuskaavojen tai asemakaavojen ”puistoja” on tulkittu suojavaieralueiksi, koska vanhoissa kaavojen merkintäohjeissa ei ole ollut suojavaieralueita. Suojavaieralueelle voidaan



Tiemelulle altistuvat asemakaavan ja yleiskaavan viheralueet viheralueittain.

mahdollisesti tehdä meluvalli ja aluetta on tavoitteena hoitaa monikerroksisena, tiheänä puu- ja pensaskasvustona.

Laajoista virkistysalueista ei kaavoissa yleensä ole erotettu tien vartta suojaviheralueeksi, eikä virkistysalueita varten ole yleensä suunniteltu melusuojarakenteita. Tiemelualueelle sijoittuu kaikista asemakaavan virkistysalueista runsas 700 hehtaaria, eli 23 %, ja yleiskaavan virkistysalueista vajaa 300 hehtaaria, eli 9 %. Tuhannen hehtaarin muuttaminen virkistysalueista suojaviheralueiksi ei ole mielekästä, joten virkistysalueiden suojaamista melusuojarakentein olisi vilkkaimmin käytetyillä virkistysalueilla edistettävä. Muun muassa Kuusijärven ulkoilualue on suurelta osin tiemelualuetta.

Luonnonsuojelualueita on tiemelun vaikutuspiirissä erityisesti Länsi-Vantaalla. Tiemelualueelle sijoittuu asemakaavan luonnonsuojelualueista 80 hehtaaria, eli 40 %, ja yleiskaavan luonnonsuojelualueista 60 hehtaaria eli 5 %. Luonnonsuojelualueiden tiemelulta suojaamisen tarve riippuu suojeltavien lajien herkkyydestä. Teiden luontoalueita pirstova vaikutus lienee kuitenkin suurempi ongelma kuin melu.

Kaikki hautausmaat Vantaalla altistuvat ainakin osittain tiemelulle, vaikka hautausmaan tulisi olla hiljentymisen paikka. Kehä III:n melusuojarakenteetkaan eivät hiljennä Kirkonkylän hautausmaan pohjoisosaa alle 55 dB:n. Honkanummella melu leviää Lahdenväylältä ja Vanhalta Porvoontieltä niin, että vain keskiosa on hiljaisempi. Ruskeasannan hautausmaasta tiemelualue kattaa itäosan.

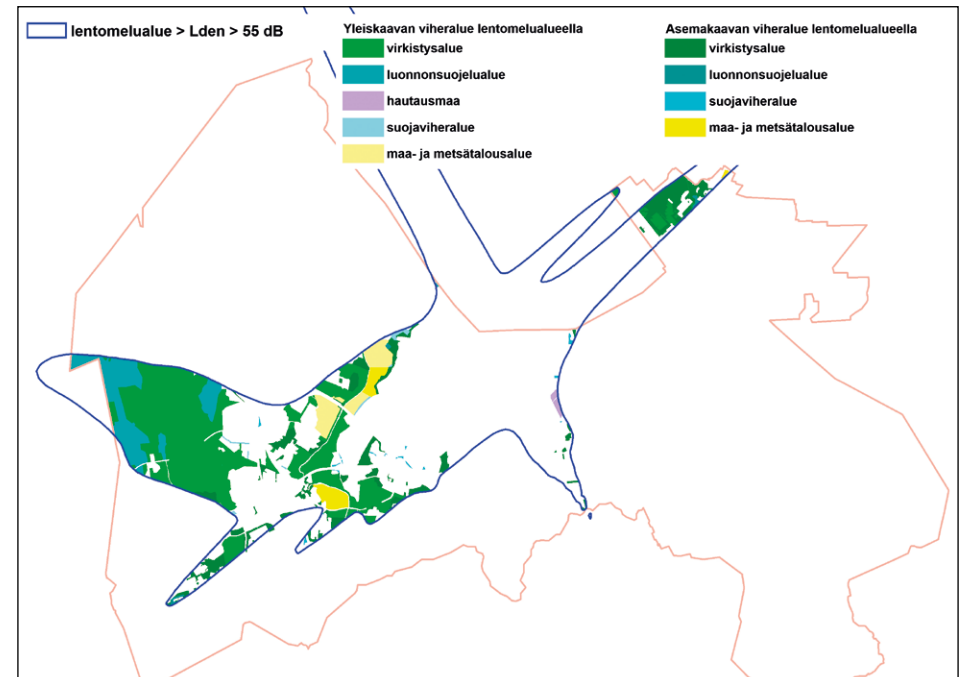
Lentomelu Petikon ja Vierumäen vitsaus

Lentomelualueelle sijoittuu asemakaavan virkistysalueista 340 hehtaaria, eli 11 %, ja yleiskaavan virkistysalueista 1200 hehtaaria, eli 36 %. Asemakaavan luonnonsuojelualueista lentomelualueelle sijoittuu 85 hehtaaria, eli 4 %, ja yleiskaavan luonnonsuojelualueista 280 hehtaaria eli 23 %.

Lentomelu haittaa erityisesti Petikon luontovirkistysaluetta sekä Vierumäen metsäaluetta. Molemmat alueet ovat lentomelusta huolimatta vilkkaassa virkistyskäytössä. Alueet tarjoavat runsaasti mahdollisuuksia virkistäytymiseen ja luontoelämyksiin, eikä olisi perusteltua määritellä niitä lentomelun takia virkistykseen sopimattomiksi.

Ruskeasannan hautausmaa altistuu lentomelulle länsiosastaan, mihin tiemelu ei ulotu. Aikanaan se perustettiin hyvin rauhalliseen paikkaan.

Suojaviheralueet eivät suojaa lentomelulta, joten lentomelualueen asema- ja yleiskaavan yhteensä 15 ha suojaviheralueet onkin suunniteltu suojaamaan tiemelulta.



Lentomelulle altistuvat asemakaavan ja yleiskaavan viheralueet viheralueluokittain.

Viheralueverkoston kasvupotentiaali

Maaperä määrittelee viheralueiden kasvuolosuhteita merkittävästi. Rakentaminen pyritään sijoittamaan kantavuudeltaan hyvälle maapohjalle, jolloin viheralueiksi valikoituu usein rakennettavuudeltaan huonompia alueita. Rakennettavuus ei kuitenkaan kulje käsi kädessä kasvuolosuhteiden kanssa ja maaperäkartan geotekninen maalajiluokitus on kasvuolosuhteiden tarkastelun kannalta joiltakin osin ongelmallinen.

Kallioiset alueet ovat joko avokallioita tai maakerros kallion päällä on ohut. Kasvupaikkana kallioiset alueet ovat ohuen maakerroksen takia kuivia ja happamen (pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta) kallioperän vuoksi karuja. Puusto kasvaa hitaasti, jää matalaksi ja kasvillisuus on kokonaisuudessaan arka kulutukselle. Asemakaavoitetusta viheralueverkostosta 13 % on kallioisia alueita, yleiskaavan viheralueverkostosta (asemakaavan ulkopuolella) 15 %. Koko Vantaan maa-alasta kallioisia alueita on 12 %. Sipoonkorven ja Petikon laajoilla viheralueilla on paljon kallioisia alueita ja kulumisjälkiä näkyy suosituimmissa paikoissa. Asutuksen läheisistä, asemakaavoitetuista viheralueista yllättävän suuri osuus on kallioisia, ja kulutusaine edellyttää niiden käytön kanavoimista.

Moreenimaata on asemakaavaviheralueista 17 % ja asemakaavan ulkopuolisista yleiskaavaviheralueista lisäksi 14 %, koko Vantaalla 15 %. Moreenimaan kasvupotentiaali vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon se sisältää hienoja maa-aineksia. Yleistäen moreenimaat antavat kuitenkin hyvät lähtökohdat monenlaisten viheralueiden toteuttamiselle.

Viheralueista on soramaita alle 0,1 %, joten niillä ei ole merkitystä viheralueverkostossa. Hiekkamaita sen sijaan on asemakaavaviheralueista 7 % ja asemakaavan ulkopuolisista yleiskaavaviheralueista 4 %, koko Vantaalla 7 %. Hiekkamaat ovat hyvin vettä läpäiseviä ja siten kasvupaikkana yleensä kuivia. Ohuen humuskerroksen takia kasvillisuus on kulutusarkaa. Hiekkamaihin sisällytetään kuitenkin geo-luokituksessa myös karkea hietä, joka hiekenä ja myös hienojakeisempina maalajina on kasvuolosuhteiltaan erinomaista. Kuivan hiekkamaan kasvuolosuh-

teita voi parantaa lisäämällä maan kykyä pidättää vettä. Käyttökenttien rakentaminen hiekkamaille on helppoa ja alueet sopivat hyvin puhtaiden hulevesien imeyttämiseen.

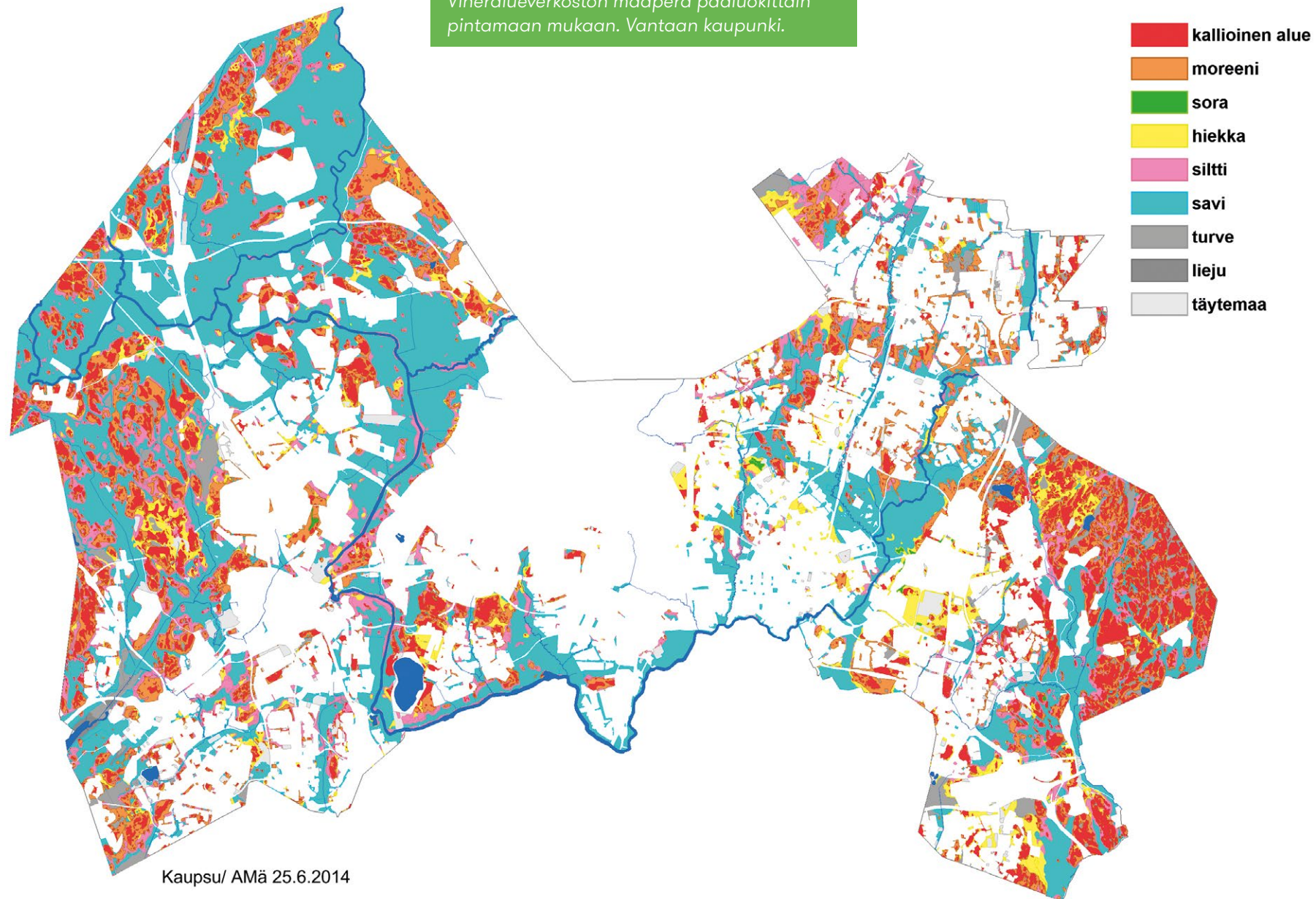
Silttimaat sijoittuvat tyypillisesti moreenimäkien rinteille. Siltti on kasvuolosuhteiden näkökulmasta ongelmallinen maalajiluokka, koska se sisältää sekä hienon hiedan että hiesun. Hieno hietä on hiekenä ja kasvupohjana rehevää, hiesu on liettyvää ja siten kasvupaikkana hankalaa. Hietamaat ovat hyvä lähtökohta monenlaisten viheralueiden perustamiselle, hiesumaiden soveltuvuus on rajoitetumpaa. Asemakaavaviheralueista silttimaita on 13 % ja asemakaavan ulkopuolisista yleiskaavaviheralueista 12 %, koko Vantaalla 11 %.

Savimaat sijoittuvat laaksoihin tai selänteiden painanteisiin ja ovat kasvupotentiaailtaan erinomaisia. Pääosa savimaista onkin raivattu pelloksi. Hyvän kasvupotentiaalin vuoksi savimaat ovat hyviä monenlaisten viheralueiden lähtökohtana, mutta kenttien tai rakennusten perustamispohjana huonoja. Asemakaavaviheralueista savimaita on 39 %. Asemakaavan ulkopuolisista yleiskaavaviheralueista savimaita on peräti 49 %, valtaosaltaan peltoa. Koko Vantaalla savimaita on 35 %.

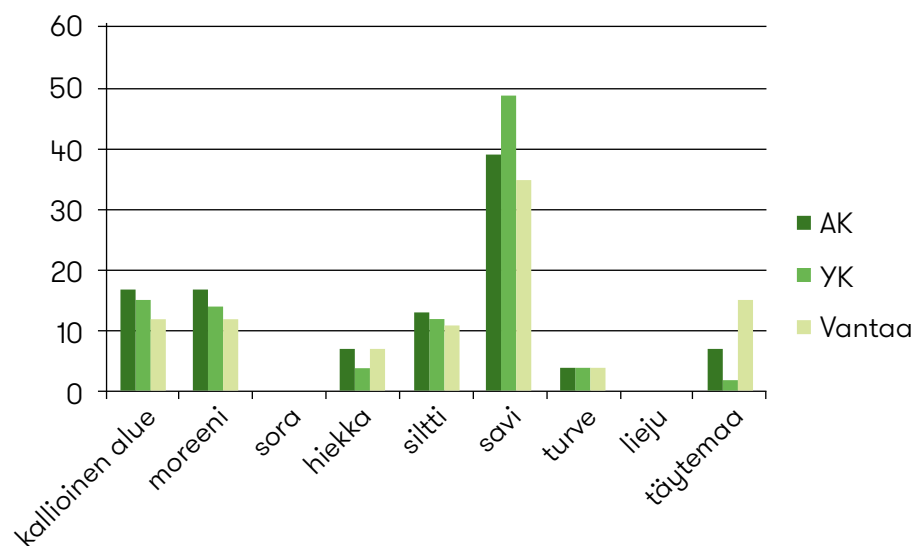
Turvemaat ovat Vantaalla useimmiten happamia selännesoita, mutta on myös reheviä turvemaita, joiden pohjamaa on savea tai silttiä. Asemakaavaviheralueista on turvemaita 4 % ja asemakaavan ulkopuolisista yleiskaavan viheralueista 4 %. Suuri osa näistä on suojeltuja soita. Myös koko Vantaalla turvemaita on 4 %. Turvemaat ei kestä lainkaan kulutusta, joten virkistyskäytön ohjaamiseen tarvitaan pitkospuita tms. rakenteita. Turvemaat pidättää hyvin vettä, joten sitä voi hyödyntää hulevesien viivytyksessä. Liejumaita on yhteensä alle 0,1 %.

Täyttömaiden kasvupotentiaali riippuu täysin täyttömaiden laadusta. Täyttömaita on asemakaavaviheralueista 7 % ja asemakaavan ulkopuolisista yleiskaavaviheralueista 2 %. Koko Vantaalla täyttömaata on 15 %. Rakennettaessa tehdään usein sekä maaleikkauksia että täyttöjä ja ylijäämämaita käytetään eri-

Viheralueverkoston maaperä pääluokittain
pintamaan mukaan. Vantaan kaupunki.



laisiin suojavalleihin tai niistä rakennetaan täyttömäkiä. Suuria täyttöjä tehdessä on tärkeimpänä näkökulmana täytön geotekninen vakavuus ja tuleva kasvupotentiaali jää vähemmälle huomiolle. Louhetäyttö, johon jää isoja ilmaonkaloita, voi tuottaa ”viheralueen” joka kasvaa kituen, vaikka pintaan olisi levitetty hyvää multaa. Täyttömaallekin syntyy luonnollisen sukkession tuloksena ja maapohjan vähitellen elävöityessä sen kasvuolosuhteita vastaava, vakiintunut kasvillisuus, mutta alueen käytön kannalta sen vaatima aika on yleensä liian pitkä. Täyttömaalle viheralueen perustaminen joudutaan siksi aloittamaan kasvualustan luomisesta ja kaikki toivottu kasvillisuus on istutettava tai kylvettävä. Tarpeetonta maan täyttämistä ja tasaamista pitää välttää, koska silloin menetetään arvokas luonnonvara: luonnontilainen, muokkaamaton ja elävä maaperä.



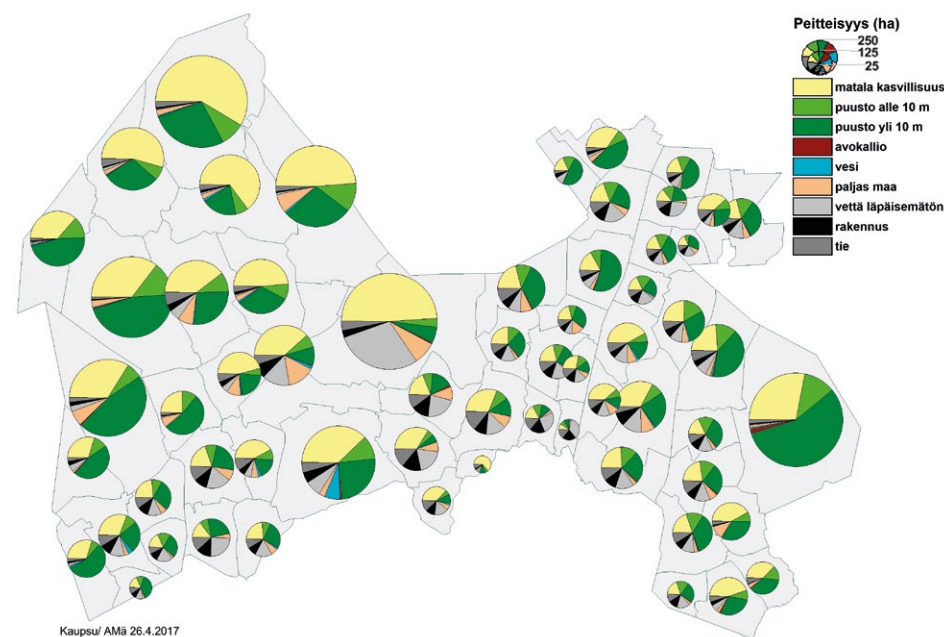
Asemakaavan (AK) ja asemakaavan ulkopuolisen yleiskaavan (YK) viheralueiden maaperä sekä koko kaupungin maaperä (%).

Lähteet:

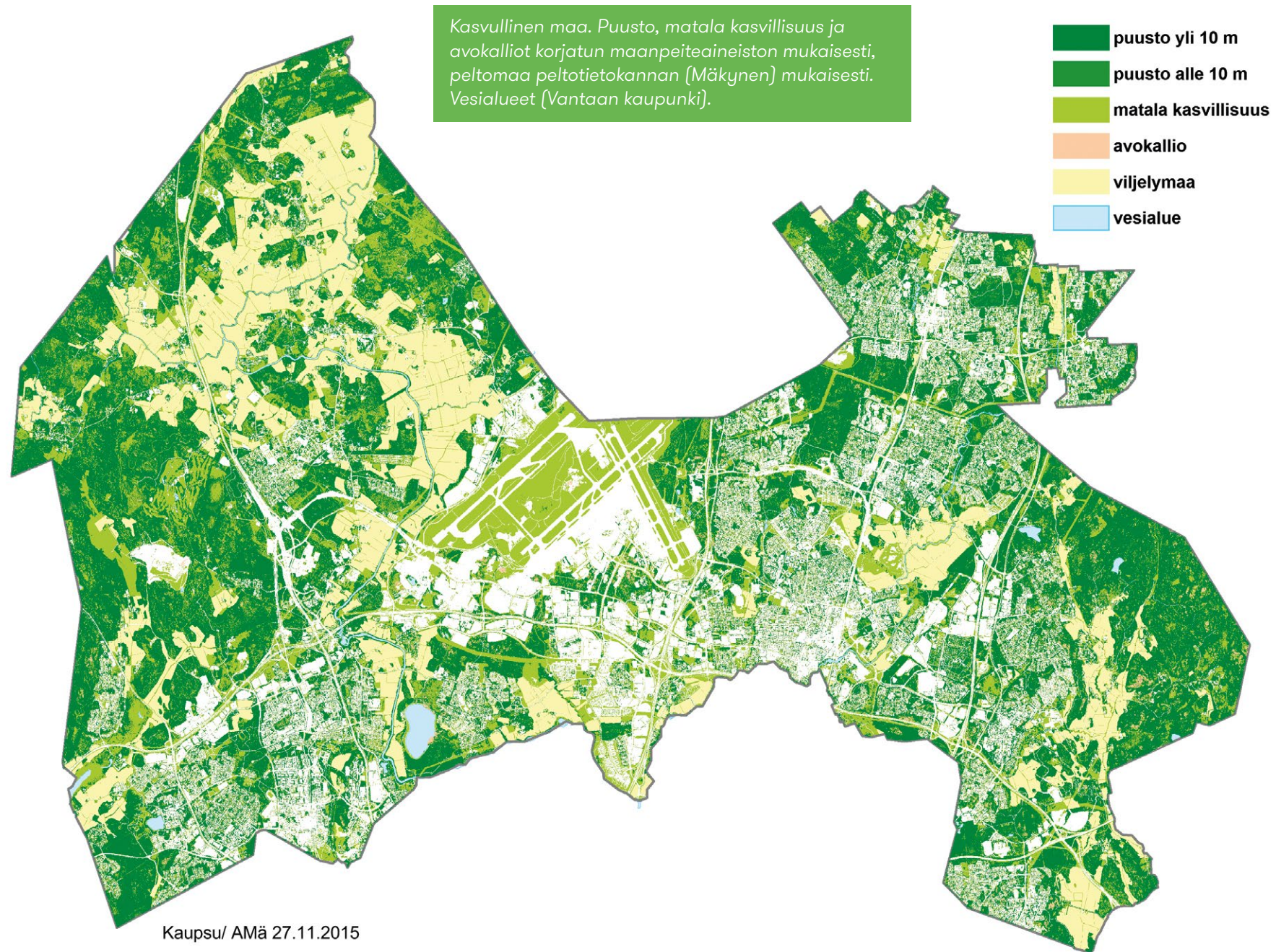
Vantaan kaupunki: Maalajikartta K:\MapData\kartat_GK25\Maalajikartta_vektori
Mäkynen, A.: Viheraluetietokannat K:\MapData\viheralueet_gk25\ak_viheralueet.tab,
rk_viheralueet.tab, ykyhd_viheralueet_ak_ulkop.tab

Kasvullinen maa

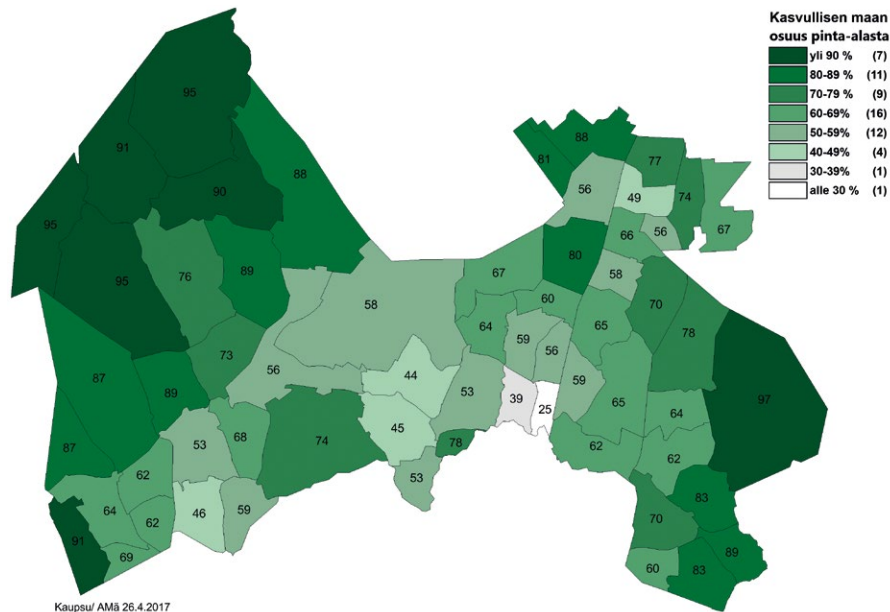
Kasvullinen maa liittyy moniin ekosysteemipalveluihin. Se vaikuttaa tuotantopalveluihin kuten ruoantuotantoon, luonnontuotteisiin ja pohjaveden kertymään, säätely- ja ylläpitopalveluihin kuten haitallisten aineiden biopuhdistukseen ja sidontaan, melunvaimentamiseen, eroosiontorjuntaan, vedenkierron ja pien-ilmaston säätelyyn ja veden laatuun sekä kulttuuripalveluihin kuten virkistysmahdollisuuksiin ja luonnonelämysten tarjoamiseen. Kasvullista maata on kaikki kasvillisuuden peittämä maa. Luonnollista kasvullista maata elinvoimaisten kasvustojen ja elinympäristöjen perustana voi vain hyvin rajoitetusti korvata kansi-rakenteille, katoille tai seinille luoduilla keinotekoisilla kasvupohjilla.



Maanpeite kaupunginosittain (ha).



Kasvullista maata voidaan tarkastella maanpeiteaineiston avulla. Pääkaupunki-seudulla teetettiin 2014 HSY:n ja kaupunkien yhteisprojektina maanpeiteaineisto, jossa oli seitsemän luokkaa: puusto (Vantaalla jaettu kahteen korkeusluokkaan: > 10 m ja <10 m), matala kasvillisuus (alle 2 m), avokallio, vesi, paljas maa, vettä läpäisemätön pinta, rakennus ja tie. Maanpeitteen määrittämisessä jako paljaaseen (vettä läpäisevään) maahan ja vettä läpäisemättömään pintaan ei onnistunut luotettavasti, joten käytännössä luokat joudutaan yleensä yhdistämään ja tulkitsemaan vettä läpäisemättömäksi. Maanpeiteaineistossa läpäisemättömäksi pinnaksi määrittyivät myös varjot. Nämä aiheuttivat virhettä tarkasteltaessa esimerkiksi kasvullisen maan määrää tai veden imeytymisen mahdollisuuksia, joten aineistoa on Vantaalla korjattu virheen pienentämiseksi. Maanpeiteaineisto ei erittele kansipihoja tai viherkattoja, eikä toisaalta kasvihuonetuotantoa, mutta niiden aiheuttama virhe on Vantaalla käytännössä merkityksetön.



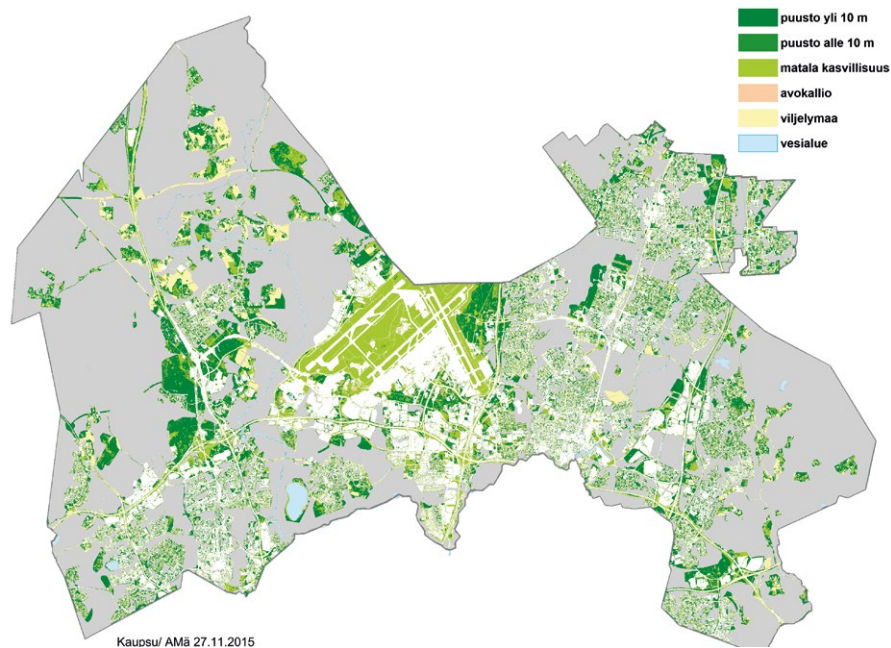
Kasvullisen maan osuus kaupunginosan pinta-alasta (%).

Tässä tarkastelussa on käytetty 2015 korjattua Vantaan maanpeiteaineistoa. Korjaukset on selostettu liitteessä (Liite 1 Tietokannat ja menetelmät). Vantaan pinta-alasta 75 % on kasvullista maata ja 25 % rakennettua maata. Kasvullisen maan määrä vaihtelee huomattavasti eri kaupunginosissa.

Puuston osuus on suurin Sotungissa (67 %). Yli puolet kaupunginosan pinta-alasta on puustoa lisäksi 12 kaupunginosassa: Asolassa, Myllymäessä, Vierumäessä, Keimolassa, Vestrassa, Leppäkorvessa, Askistossa, Linnaisissa, Petikossa, Vallinajalla, Kuninkaanmäessä ja Länsisalmessa. Matalan kasvillisuuden osuus on suuri kaupunginosissa, missä on paljon peltoa: Seutulassa, Kirkonkylässä, Riipilässä, Luhtaanmäessä, Kiilassa ja Lapinkylässä. Lähes puolet pinta-alasta on matalaa kasvillisuutta myös Lentokentän kaupunginosassa, missä laajoja alueita peittää puuttomina lentokentän takia.

Rakennusten osuus pinta-alasta on suuri Tikkurilassa (21 %) ja Viertolassa (17 %). 14 kaupunginosassa on rakennuksia 10 - 14 % ja loppuissa alle 10 %. Teiden osuus on suurin Tikkurilassa, 15 %. Koivuhaassa, Viertolassa ja Pakkalassa teitä on 14 %. Muuta läpäisemätöntä pintaa on eniten Tikkurilassa, 35 %. Yli viidennes läpäisemätöntä pintaa on lisäksi Lentokentällä (29 %), Viertolassa (26 %), Metsolassa (25 %), Myyrmäessä (24 %), Veromiehessä (23 %) ja Pakkalassa (20 %). Paljaan maan osuus on suurin Viinikkalassa (15 %), missä on laajoja louhinta- ja maankäyttelyalueita, sekä Koivukylässä (14 %), missä on selvitysajankohtana ollut laajoja rakennustyömaita.

Kasvullista maata on alle 50 % vain kuudessa kaupunginosassa, kun kaavoitettua viheraluetta on alle 50 % 40 kaupunginosassa. Alle 40 % kasvullista maata on vain kahdessa kaupunginosassa, Tikkurilassa (13 %) ja Viertolassa (39 %). Lentoaseman kaupunginosassa ei ole yhtään kaavoitettua viheraluetta ja Veromiehessäkin vain 3 %. Kasvullista maata on Lentoaseman kaupunginosassa kuitenkin yli 50 % ja Veromiehessäkin yli 40 %. Viheralueiksi kaavoitettujen alueiden ulkopuolella oleva kasvullinen maa on merkittävää kaupungin vihreyden ja myös monien ekosysteemipalveluiden tuotannon kannalta.



Kasvullinen maa kaavoitetun viheralueverkoston (kuvassa harmaana) ulkopuolella eli rakennetuilla tai rakentamiseen varatuilla alueilla.

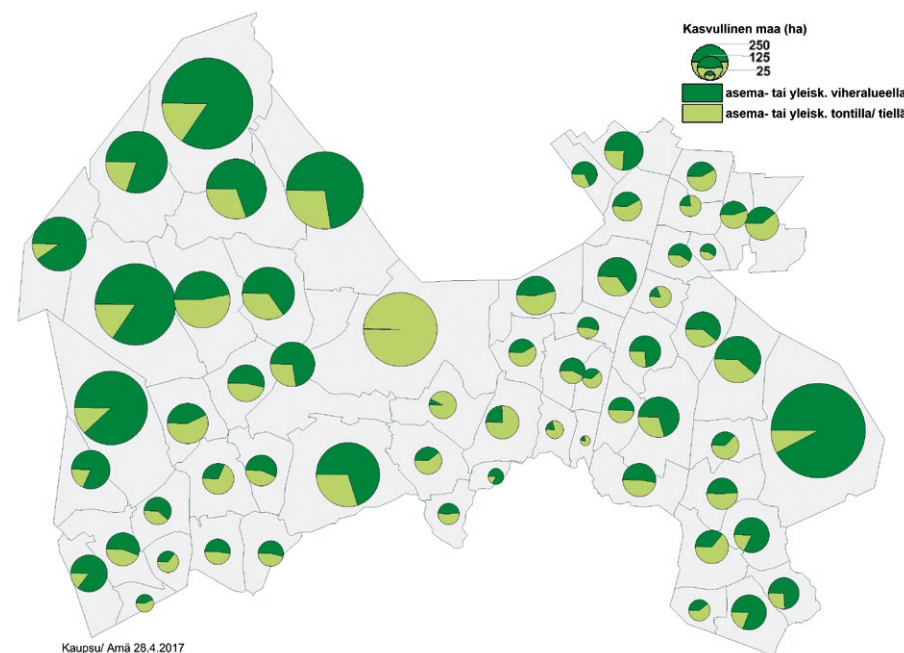
Kasvullinen maa viheralueilla ja niiden ulkopuolella

Tonttimaalla ja liikennealueilla oleva kasvillisuus ja kasvullinen maa ovat merkittävä osa kaupungin viherrakennetta. Rakennetuilta alueilta rakennusten ja puiden varjojen luokittumisvirhettä läpäisemättömäksi pinnaksi ei ole ollut mahdollista korjata. Kaupunkimaisissa kaupunginosissa on siksi suhteellisesti enemmän virhettä eli kasvullista maata on todellisuudessa enemmän kuin tämä tarkastelu osoittaa. Kaupunginosissa, missä on paljon metsää tai peltoa, on virhe pienempi, koska metsä- ja peltoalueilta varjojen aiheuttama virhe on korjattu.

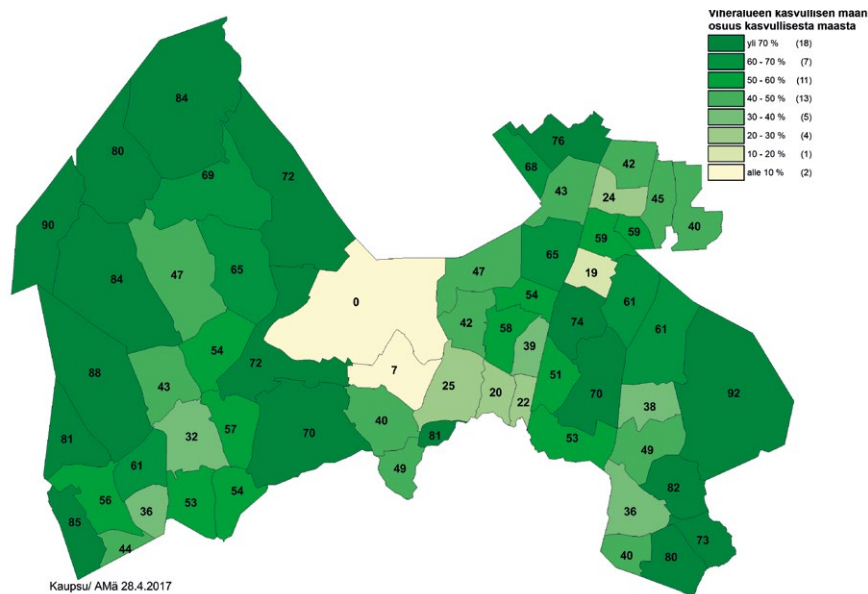
Yli puolet kasvullisesta maasta on kaavoitetun viheralueverkoston ulkopuolella 24 kaupunginosassa. Eniten kasvullista maata kaavoitettujen viheralueiden ulkopuolella on Lentokentän (100 %) ja Veromiehen (93 %) kaupunginosissa. Molemmat ovat kaupunginosina erikoistapauksia Vantaalla. Lentokentän tilanne ei muuttunut Veromiehessä tilanne muuttuu, kun yksipuolinen työpaikka-aluekaupunginosa rakentuu tulevaisuudessa monipuolisiksi kaupunginosaksi lähipuistoiineen.

Valtaosassa Vantaan kaupunkimaisista kaupunginosista kasvullinen maa jakaantuu melko tasapainoisesti kaavoitettujen viheralueiden ja tonttimaan välillä (40 - 60 %). Poikkeuksena tästä ovat kaupunginosat, joissa on jokin laaja viheralue, kuten Linnainen tai Ylästö. Toisaalta pientalokaupunginosissa, kuten Rekolassa ja Koivuhaassa, merkittävä osa kasvullisesta maasta on tonteilla. Sama koskee keskustakaupunginosia Tikkurilaa ja Viertolaa. Todellisuudessa tonttien osuus on suurempi, koska kaupunkimaisilta alueilta ei varjojen virhetulkintaa vettä läpäisemättömäksi maaksi ole voitu korjata.

Ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi tulee kaupungin kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa pitää huolta kasvullisen maan säilymisestä. Riittävien viheralueiden säilyttämisen lisäksi on vaalittava tonteilla maanvaraisia, kasvullisia pihoja.



Kasvullinen maa asema- tai yleiskaavan viheralueilla sekä niiden ulkopuolella tontti- tai tiemaalla (ha).



Viherialueen kasvullisen maan osuus koko kasvullisesta maasta kaupunginosittain (%).

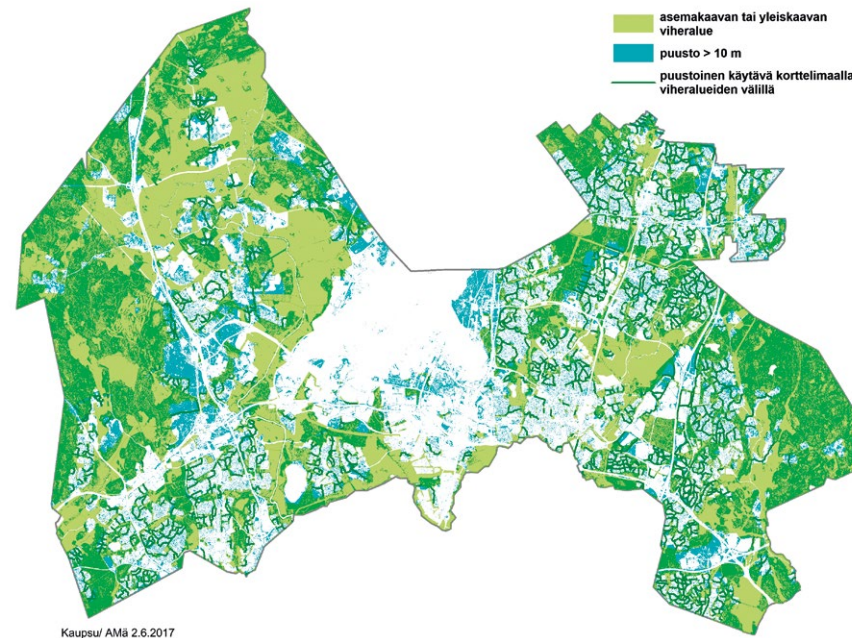
Puustoiset käytävät

Asema- ja yleiskaavan viheralueilla metsiköt ja puusto muodostavat toisiinsa kytkeytyviä alueita ja ketjuja. Osa kaavoitetuista puistoalueista on kuitenkin avoimia ja puusto jatkuu tonttimaalla.

Erityisesti vanhoilla pientaloalueilla ja 1960 - 1970 -lukujen väljissä lähiöissä on paljon puustoa, joka toimii ekologisena yhteytenä monille eliölajeille. Pientaloalueiden tiivistyessä puustojatkumot katkeilevat, koska pienille pihaille ei enää mahdu varsinkaan suureksi kasvavia puita. Onkin mahdollista, että myös vanhoista, vielä hyvin vehreistä ja puustoisista pientaloalueista tulee avoimempia ja paahteisempia ja niiden merkitys ekologisina käytävinä vähenee.

Vantaan metsään rakennetuissa lähiöissä säilytettiin rakentamisvaiheessa puustoa, josta nyt 50 vuoden kuluttua erityisesti kuuset ja koivut ovat jo huonokuntoisia ja niitä joudutaan kiihtyvällä tahdilla poistamaan. Jos uusia puita ei ole

rakentamisajan jälkeen istutettu, voivat pihat muuttua paljaksi. Lähiöiden tiivistämisessä olisi tarkkaan harkittava, miten uutta rakentamista sijoitetaan, että ei menetetä elinvoimaista puustoa, joka on metsälähiön keskeinen arvo.



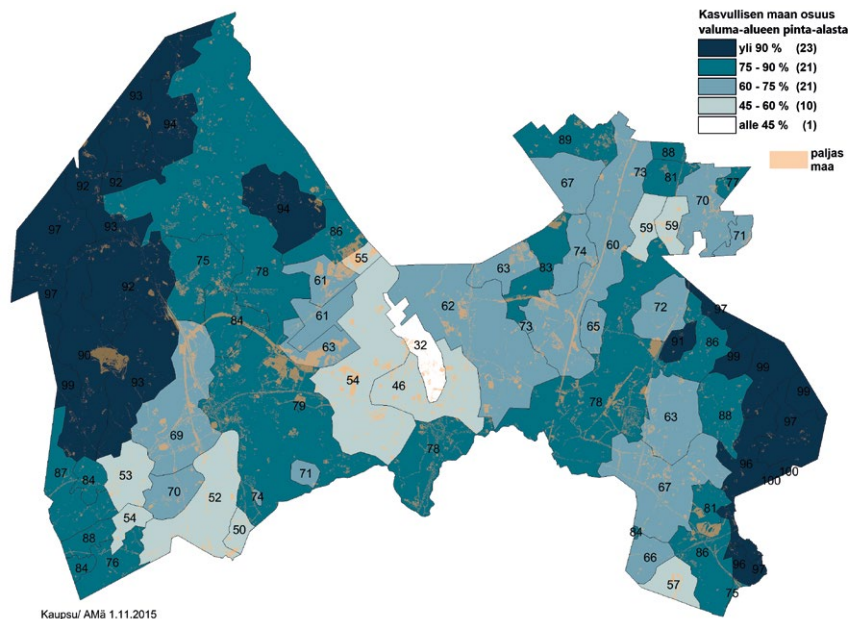
Puustoiset käytävät viheralueiden välillä voivat olla myös tonttimaalla.

Kasvullinen maa valuma-alueittain

Kasvullisen maan määrä on keskeinen tekijä vesiekosysteemien elinvoimaisuudelle. Kaupunginosajako ei noudata valuma-alueita, joten kasvullisen maan määrää on tarpeen tarkastella myös pienvaluma-alueittain. Schueler määrittelee vesistöjen luonnontilaisen kaltaisuutta tai muuntuneisuutta valuma-alueen vettä läpäisemättömän pinnan (rakennukset, päällystetyt tiet yms.) suhteellisella osuudella. Schuelerin mukaan (Schueler 1994) paljas maa kuuluu siis kasvullisen maan ohella läpäisevään maahan. Maanpeiteaineiston epätarkkuuden takia paljas maa on tässä kuitenkin laskettu läpäisemättömäksi pinnaksi, joten todelli-

suudessa tilanne Vantaalla on jonkin verran parempi kuin mitä prosenttiosuudet kertovat. Paljas maa sijoittuu valuma-alueille hyvin epätasaisesti, suurimpia kokonaisuuksia ovat maantäyttö- ja käsittelyalueet.

Kasvullista maata on yli 90 % läntisen Vantaan ja Sotungin alueilla 23 pienva-
luma-alueella, jotka kattavat 23 % Vantaan pinta-alasta. Schuelerin luokituksen
mukaan tällaisten alueiden vesistöt ovat luonnontilaisen kaltaisia. 75 – 90 % kas-
vullista maata on 21 valuma-alueella, joiden pinta-ala on yhteensä 38 % Vantaan
pinta-alasta. Näiden alueiden vesistöt ovat Schuelerin mukaan muuntuneita.
Vähemmän kuin 75 % kasvullista maata on 32 valuma-alueella, yhteensä 39 %
Vantaan pinta-alasta. Näiden valuma-alueiden vesistöt ovat Schuelerin mukaan
taantuneita ja niiden tilaa tulisi pyrkiä parantamaan läpäisevän maan osuuden
lisäämisellä.



Kasvullisen maan osuus maa-alasta valuma-alueittain (%). Paljas maa
sisältyy vettä läpäisemättömään maahan.

Schuelerin luokitus on varsin ankara, eikä sovellu ainoaksi mittariksi purojen arvon
määrittelyyn. Vantaalla kalastollisesti ja muilta puroluonto-ominaisuuksiltaan
parhaitakin puroja luokituu Schuelerin mukaan taantuneiksi. Taantunut puro ei
siten ole pilattu tai menetetty, vaan edelleen suojelemisen arvoinen. Läpäisevän
maan osuuden lisääminen niillä valuma-alueilla, missä sitä on vähän, on aina
tavoittelemisen arvoista ja sillä on elvyttävä vaikutus puroekosysteemiin.

Tässä selvityksessä ei käsitellä hulevesiä, koska Vantaalla on laadittu hulevesioh-
jelma 2009 (Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus, 2009: Vantaan hulevesioh-
jelma, C16:2009) ja hulevesien hallinnan toimintamalli 2014 (Vantaan kaupunki,
kuntatekniikan keskus, 2014: Vantaan hulevesien hallinnan toimintamalli).

Lähteet:

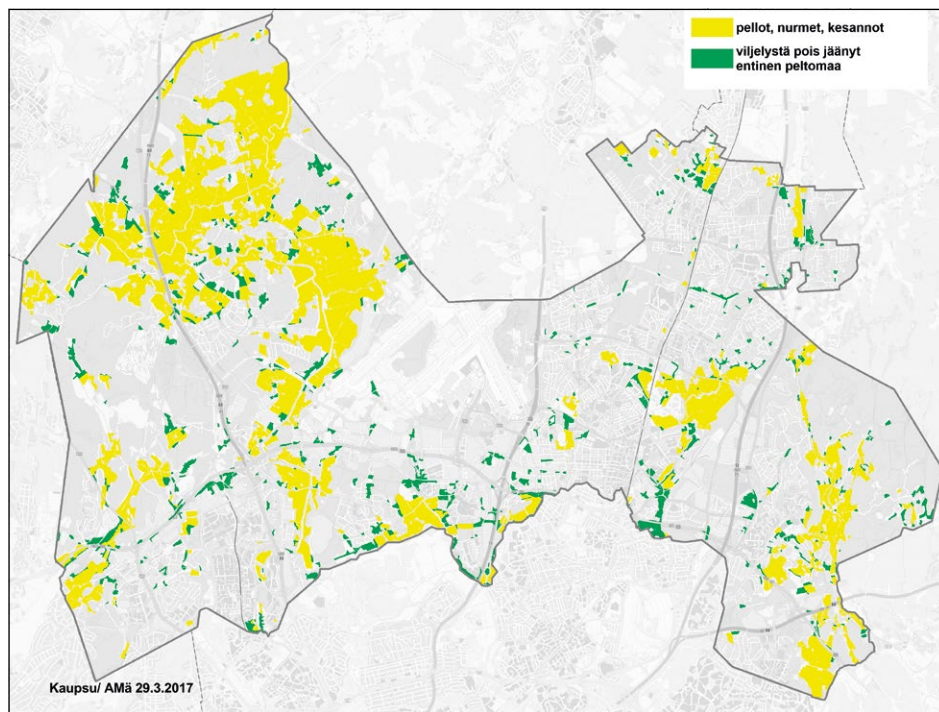
HSY, PKS-kaupungit, Blom kartta (2015): Maanpeiteaineisto

Schueler, T. (1994). The Importance of Imperviousness. Watershed Protection Techniques 1:3, s. 100-111.

Maatalousmaa on arvokas luonnonvara

Maatalouselinkeino on Vantaalla edelleen merkittävä maankäyttömuoto: 14 %
Vantaan maa-alasta on peltoa. Viljelykelpoista maata on 4100 ha, josta 3350 ha
on viljelyssä. Aktiivisessa viljelyssä olevien peltosten määrittely perustuu Maata-
lousviraston peltolohkotietokantaan (helmikuu 2017). Sen mukaan Vantaalla on
viljelyssä lähes 3600 ha mutta tietokannassa on osittain vanhentunutta tietoa
mm. rakentamisen alle jääneitä pelloja. Viljelyssä olevien peltosten määrittelyssä
on siksi käytetty apuna myös ortoilmakuvaa 2015.

Aktiivisesta viljelykäytöstä pois jäänyt peltomaa pensoittuu vähitellen, mutta
nekin pellot voisi suhteellisen helposti vielä palauttaa takaisin viljelyyn. Pensoit-
tuvaa peltomaata on 750 ha, joka on 18 % Vantaan viljelykelpoisesta maasta.
Metsitettyjä tai pitkälle metsittyneitä pelloja ei ole sisällytetty viljelykelpoiseen
maahan, vaikka nekin voisi teoriassa raivata uudelleen pelloksi, koska pohjamaa
on viljelyyn sopivaa. Viljelystä pois jääneet pellot on määriteltävä ortoilmakuvan
2015 perusteella ja niiden tunnistamisessa on käytetty apuna vanhoja ilmakuvia
sekä 1930-luvun kartalta digitoituja pelloja. 1930 -luvun loppuun mennessä lähes
kaikki viljelykelpoinen maa Vantaalla oli jo raivattu pelloksi. Myöhemmin uutta



Viljelyssä olevat pellot, nurmet ja kesannot sekä sellaiset viljelystä pois jääneet pellot, jotka eivät vielä ole metsittyneet. Vantaan kaupungin opaskartta.

peltoa on raivattu enää vähän mutta välillä pensoittumaan jääneitä peltolohkoja on palautettu viljelyyn 2000-luvulla.

Maataloudesta elantonsa saavien henkilöiden määrä on Vantaalla vähäinen – viljelijöitä on enää 54 (2016). Yleisenä kehityspiirteenä maataloudessa on tilakoon suureneminen, joten viljelijöiden väheneminen ei välttämättä vähennä kokonaispeltosalaa. Maatalouselinkeinojen harjoittajien vähäinen määrä ei tee elinkeinosta merkitykseltään vähäistä, sillä pellot tuottavat ekosysteemipalveluista yhtä kaikkein merkityksellisintä: ruokaa. Vantaalaiset pellot ovat tuottoisia. Ne on raivattu ravinteikkaille savi-, hieta- ja hiesumaille vuosisatojen aikana ja vähitellen muodostunut peltomaannos on arvokas luonnonvara. Satotasot ovat

Varsinais-Suomessa, Satakunnassa, Hämeessä, Pirkanmaalla ja Uudellamaalla Suomen parhaita. Ilmastonmuutos pidentää kasvukautta Suomessa, joten peltosten tuotto tulee tulevaisuudessa paranemaan. Toisaalta ilmastonmuutos tuonee myös uusia kasvitaujeja ja –tuholaisia sekä rankkasateita ja muita sään ääri-ilmiöitä, jotka saattavat verottaa kasvukauden pidentymisestä tulevaa hyötyä.

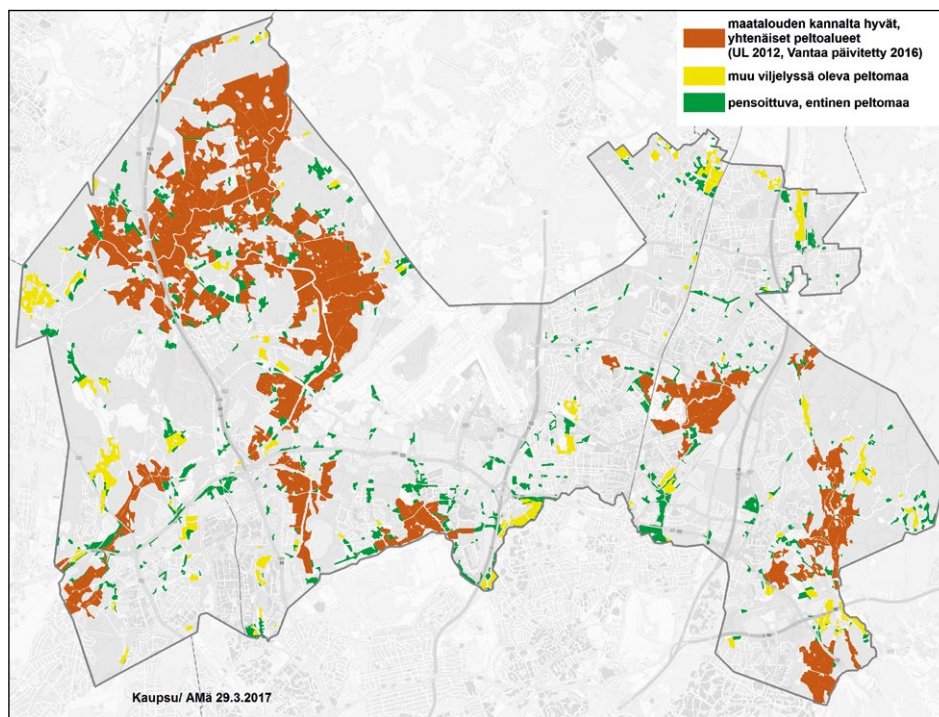
Pääosa vantaalaisista tiloista on viljatiloja. Vuonna 2016 tärkein viljelykasvi oli kevätvehnä. Sen osuus oli 27 % peltopinta-alasta. Rehu- ja mallasohralla oli yhteensä 15 %, kauralla 10 % sekä kevättrapsilla ja -rypsillä yhteensä 8 %. Eri-laisia viljeltyjä nurmia oli 14 % peltopinta-alasta, samoin luonnonhoitopelloja ja viherkesantoja. Loput 12 % oli pääasiassa erilaisten puutarha- ja rehu- kasvien viljelyalaa sekä myös laitumia. (Kalenius 2016)

Laajat, yhtenäiset peltalueet

Valtaosa (87 %) Vantaan viljelyssä olevista pelloista on Uudenmaan liiton selvityksen mukaisilla kriteereillä maatalouden kannalta hyviä, yhtenäisiä peltalueita. Hyvät, yhtenäiset peltalueet sisältävät yli 100 hehtaarin laajuiset yksittäiset peltokuviot sekä peltalueet, jotka muodostuvat vähintään 20 hehtaarin peltokuvioista, jotka sijaitsevat enintään 300 metrin etäisyydellä toisistaan (Uudenmaan liitto 2011). Myös parhaiden, yhtenäisten viljelyalueiden pelloja on jäänyt pois viljelystä, mutta niillä olisi edelleen hyvä tuotantopotentiaali. Parhaita peltalueita tulee erityisesti suojella maankäytön muutoksilta.



Maatalousmaisemaa Riipilässä. AM



Maatalouden kannalta hyvät, yhtenäiset peltoalueet perustuvat Uudenmaan liiton selvitykseen vuodelta 2012, joka on Vantaan osalta päivitetty 2016 tilanteen mukaiseksi. Vantaan kaupungin opaskartta.

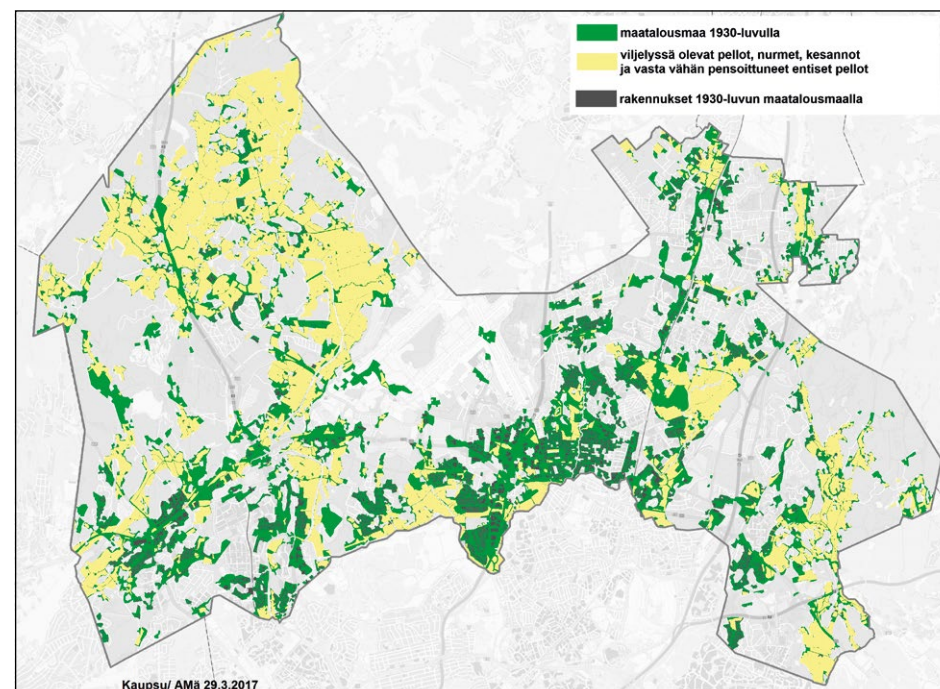
Peltojen väheneminen

Maatalous oli 1930-luvulla Helsingin maalaiskunnassa tärkeä elinkeino ja suuren alueliitoksen jälkeen maatalouselinkeinon suhteellinen merkitys jäljelle jääneessä maalaiskunnassa kasvoi uudelleen. 1930-luvulla on Vantaan nykyisellä alueella vielä ollut peltoa ja niittyä yli 8300 hehtaaria (digitoitu 1930-luvun kartalta). Maatalousmaa on vuosikymmenien kuluessa vähentynyt nykyiseen lähes 4100 hehtaariin.

Tikkurilassa oli jo 1930-luvulla esikaupunkiasutusta, eikä kaupungistuminen maalaiskunnassa pysähtynyt alueliitokseen. Peltoja palstoitettiin edelleen esikaupunkiasutukseen mm. Viertolassa, Koivuhaassa ja Tammistossa. 1960-luvulla alkanut

kerrostalolähiöiden rakentaminen sijoittuu Vantaalla suurimmalta osin metsäselänteille, mutta pientalorakentaminen pelloille jatkui. 1970-luvun loppuun mennessä Tikkurilan – Viertolan – Koivuhaan laaja peltoalue oli jo teiden pirstoma ja suurelta osin rakennettu. Peltoja jäi suurten teiden ja niiden varteen syntyneiden työpaikka- ja kaupan alueiden rakentamisen alle yhä enemmän 1980-luvulta alkaen. 1990-luvulla syntyivät pelloille mm. Sandbacka ja Päiväkummun eteläosa. 2000-luvun Kartanonkoski ja Tammisto ovat laajimmat pelloille rakennetut vantaalaiset kerrostaloalueet. Uusin pelloille sijoittuva kerrostaloalue on rakentunut Hiekkaharjun pohjoispuolelle. Golfkenttien rakentaminen on vähentänyt myös laajalti peltomaata Hanabölessä ja Pyykosassa.

Jokitulvat peittivät vuosina 1966 ja 2004 laajasti Vantaan- ja Keravanjokien peltolaaksoja. Tulvariski suojaa peltoja rakentamiselta. Ely -keskus on mallintanut

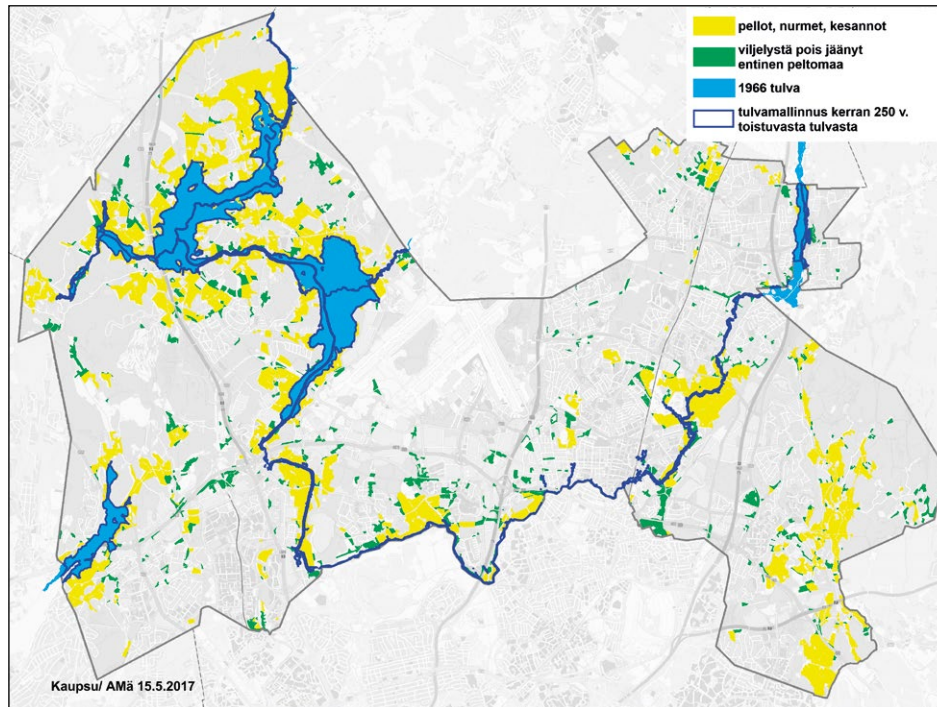


Maatalousmaata on Vantaalla jäänyt rakentamisen ja suurten liikenneväylien sekä muun muassa golfkenttien alle. Vantaan kaupungin opaskartta.

vesistötulvia ja keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuva tulva vastaa suunnitteen laajuudeltaan em. toteutuneita tulvia. Vantaan tulvaohjelmassa (Vantaan kaupunki 2015) suositetaan varautumaan rakentamisessa tämänlaajuisiin tulviin.

Rakentamisen lisäksi viljelymaan uhkana ovat viljavan peltomaannoksen pilavat maatäytöt ja tilapäisetkin käytöt, kuten maa-ainesten tms. varastoinnit, sekä pintamullan kuorinta. Viljelystä pois jääneitä, pensoittuvia pelloja uhkaa myös metsittyminen.

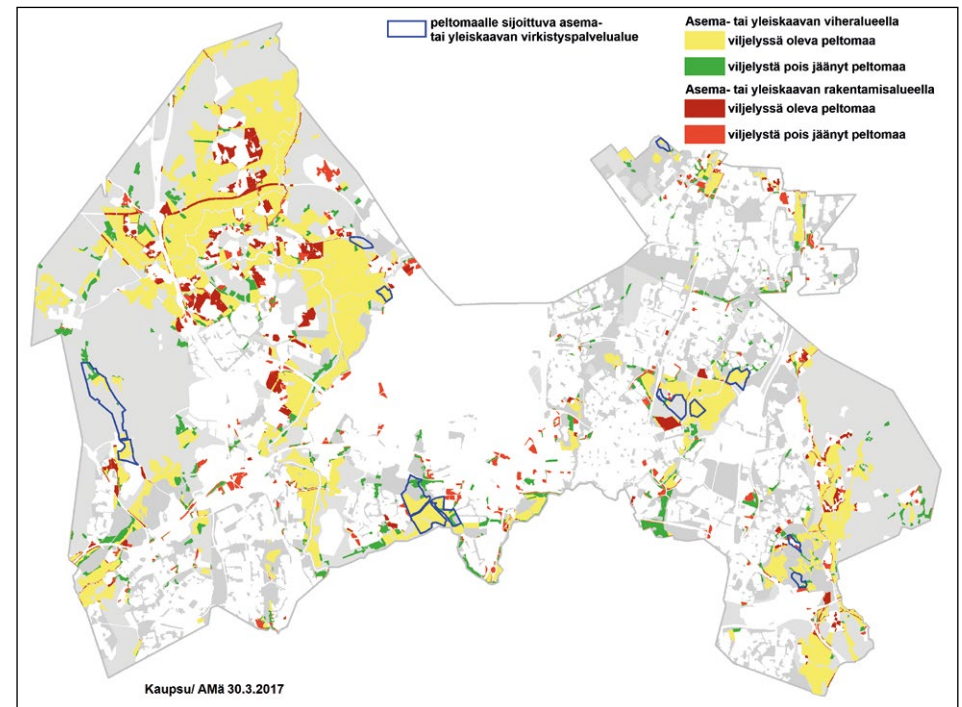
Viljelyssä olevat pellot on kaavoitettu valtaosaltaan viheralueiksi. 3000 ha eli 89 % pelloista on asema- tai yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueita tai virkistys-



Vuoden 1966 tulva levittyi laajalti pelloille ja tulvamallinnuksen kerran 250 vuodessa toistuva tulva peittäisi suunnilleen saman alan. Vantaan kaupungin opaskartta.

alueita tai pienemmältä osin muita viheralueita. Viheralueilla peltujen on yleensä mahdollista säilyä viljelyssä – virkistyskäyttökin edellyttää usein vain ulkoilureittejä peltujen reunoille. Virkistyspalvelualueilla (VU) sen sijaan pelloja ei juuri ole mahdollista säilyttää, koska niille rakentuu kentiä yms. toiminnallisia alueita sekä myös rakennuksia.

Voimassa olevien yleiskaavojen (Yleiskaava 2007 ja Marja-Vantaan OYK) merkittävät, peltomaalle sijoittuvat maankäytön muutokset ovat luoteisen Vantaan pientaloaluevaraukset, jotka toistaiseksi ovat asemakaavoittamatta ja toteutumatta. Jokiniemen pohjoisosassa on toteutumaton tiivis ja matalan asuntorakentamisen alue. Urheilu- ja virkistyspalveluiden aluevarauksista ovat toteutumassa golfkentän laajennus Hanabölen peltomaalla ja uusi golfkenttä Pyymosan peltomaalla. Pakkalassa ja Päiväkummussa on laajat urheilu- ja virkistyspalvelualueiden varaukset, mutta ei toistaiseksi mitään hankkeita ja yksityiset pellot



Peltomaa asema- tai yleiskaavan viheralueilla ja niiden ulkopuolella.

ovat viljelyssä. Yleiskaavaa laadittaessa Päiväkumpuun ideoitiin kotieläintilaa, jolloin peltomaasta suurin osa säilyisikin. Pakkalan varaus on tarkemmin määrittelämätön. Yleiskaavan virkistyspalvelualueiden toteutuessa häviäisi 150 ha eli vajaa 4 % viljelyssä olevista pelloista.

Viljelystä pois jäänyttä entistä peltoa on viheralueilla 500 ha eli 67 % pensoittuvasta peltoalasta. Maatalousalueilla tavoitteena olisi ensisijaisesti niiden palauttaminen tuotantoon. Virkistysalueilla niitä voitaisiin hyödyntää esimerkiksi viljelypalstoina, hedelmä- ja marjatarhoina. Palstaviljelyalueita on tällä hetkellä 23 ha. Vantaan peltujen ja niittyjen maisemanhoitosuunnitelmatyössä (Viheralueyksikkö) selvitetään parhaillaan, mitä kaupungin omistamia pensoittuneita peltöjä voitaisiin ottaa uudelleen käyttöön.

Pensoittuvaa peltoa on viheralueiden ulkopuolella 250 ha eli 33 % pensoittuvasta peltoalasta. Osa näistäkin olisi hyödynnettävissä harrastusviljelyyn tonttien hyvällä suunnittelulla ja suojaamalla peltomaannosta rakentamisvaiheessa. Viljelystä pois jääneen maan palauttaminen viljelyyn tarjoaisi ekosysteemipalveluina sekä tuotanto- että kulttuuripalveluita ja samalla olisi mahdollista lisätä myös viljelyalueiden monimuotoisuutta.

Lähteet:

Kalenius, Maria, maatalousasiamies: maatalouden tilastotiedot 2015
Maatalousvirasto: peltolohkotietokanta helmikuu 2017
Mäkynen, A.: Peltomaa ja pensoittuva peltomaa -paikkatietokannat
Uudenmaan liitto, 2011: Maatalouden kannalta hyvät ja yhtenäiset peltoalueet Uudellamaalla. Uudenmaan liiton julkaisuja E 115 – 2011.
Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus, 2015: Vantaan tulvaohjelma
Vantaan kaupunki, viheralueyksikkö: vantaan peltujen ja niittyjen maisemanhoitosuunnitelma, keskeneräinen työ.

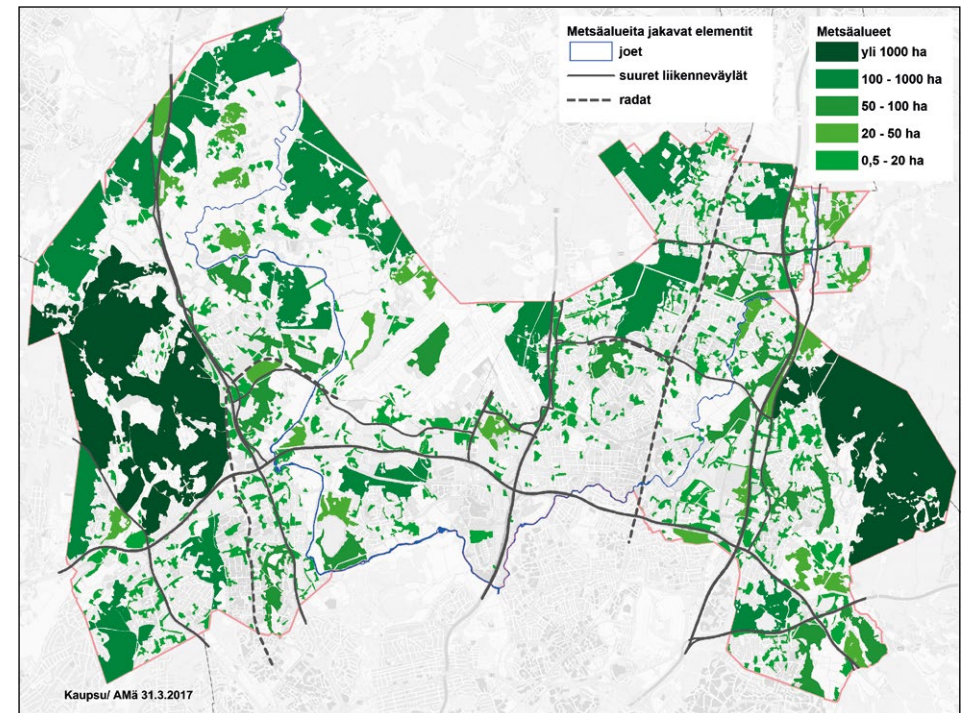
Metsämaa

Metsät tuottavat monipuolisesti ekosysteemipalveluita. Ne sitovat hiiltä, pidättävät ja puhdistavat vettä, sitovat ilman epäpuhtauksia, tuottavat puuta, marjoja ja sieniä, tarjoavat elinympäristön lukuisille eliölajeille sekä tarjoavat ihmisille virkistystä ja luontoelämyksiä. Kaupunkimetsissä korostuvat kulttuuriset ekosysteemipalvelut: virkistyminen, liikuntamahdollisuudet ja luontoelämykset, jotka edistävät ihmisten hyvinvointia.

Vantaa on paikoin hyvinkin metsäinen kaupunki. Metsäalaa lasketaan tässä kuuluvaksi myös puustoiset suot. Metsää ja puustoisia soita on vajaa 8900 ha, eli 37 % kaupungin maa-alasta. Alle 0,5 hehtaarin metsiköitä on noin 100 hehtaaria, mutta niillä ei ole vaikutusta prosenttiosuuteen.

Laajat, yhtenäiset metsäalueet

Vantaan itä- ja länsireunoilla on laajat metsäalueet, jotka lisäksi jatkuvat kaupungin rajojen yli. Petikon-Vestran metsäalue on yli 1600 ha ja yhdistyy Pohjois-Espoon metsiin ja Nuksion kansallispuistoon sekä Nurmijärven metsiin. Sotungin metsäalueen 1100 hehtaaria suurin osa on Sipoonkorven kansallispuistoa, joka jatkuu Sipoon puolelle. Nämä laajat metsäkokonaisuudet ovat korvaamattomia luontoalueita ja ekosysteemipalveluiden keskittymiä sekä retkeilyalueita koko



Laajat, yhtenäiset metsäalueet. Metsäalueita jakavat suuret tiet, radat ja joet. Vantaan kaupungin opaskartta.

seudun näkökulmasta. Kiilan ja Riipilän metsäalueet kaupungin pohjoisrajalla ovat 400 – 500 ha, ja nekin jatkuvat naapurikuntien alueelle.

Kaupunkirakenteen sisällä tarvitaan metsäalueita sekä metsäluonnon säilyttämiseksi että asukkaiden hyvinvoinnin takia. Vantaalla on kaupunkirakenteen sisällä useita yli 100 hehtaarin metsäalueita, jotka mahdollistavat monimuotoisen metsälajiston menestymisen ja asukkaille monipuoliset ulkoilumahdollisuudet. Kuvassa on lisäksi eritelty 50 – 100 hehtaarin ja 20 – 50 hehtaarin metsäalueet. Metsäalueet eivät välttämättä ole ihanteellisen muotoisia (pyöreähköjä), vaan saattavat olla pitkänomaisia sisältäen ulokkeita ja kapeikkoja. Niissä on siten suhteellisesti paljon reunametsää. Kokonaisuuden laajuuden takia ne ovat kuitenkin merkittäviä. Alle 20 hehtaarin metsässä on ihannetilanteessakin vain n. 40 % metsän ydinaluetta eli ne ovat valtaosaltaan reunametsää. Laajemmissa metsissä ydinaluetta on suhteellisesti enemmän.

Metsäalueen yhtenäisyyden pilkkovina elementteinä on tässä otettu huomioon vain suuret liikenneväylät, radat sekä joet. Moottoritiet ja muut suurimmat liikenneväylät sekä radat ovat monille eliölajeille merkittävä tai jopa täydellinen liikkumiseste. Ulkoilija tarvitsee myös aina yli- tai alikulun väylän poikki. Kadunylitys sen sijaan onnistuu sekä ulkoilijoille että useimmille eliölajeille, joten katu- ja muiden pienempien kulkuteiden ei tässä ole arvioitu rikkovan metsäalueen eheyttä. Voimansiirtolinjoja ei ole arvioitu metsäalueita jakaviksi, koska maayhteys on jatkuva ja mahdollistaa ihmisten ja useimpien metsälajien liikkumisen – liito-oravankin dispersaalilyhteys toimii voimalinjan poikki sopivasti valikoivalla raivauksella. Joet on arvioitu jakaviksi maayhteyden puuttumisen takia, vaikka jokien yllä puiden latvustot saattavat yhdistyä.

Vantaalle on luonteenomaista, että pienehkötkin lähivirkistysalueet ovat metsäisiä. Alle 20 hehtaarin metsiköitä on melko tasaisesti joka puolella kaupunkia.

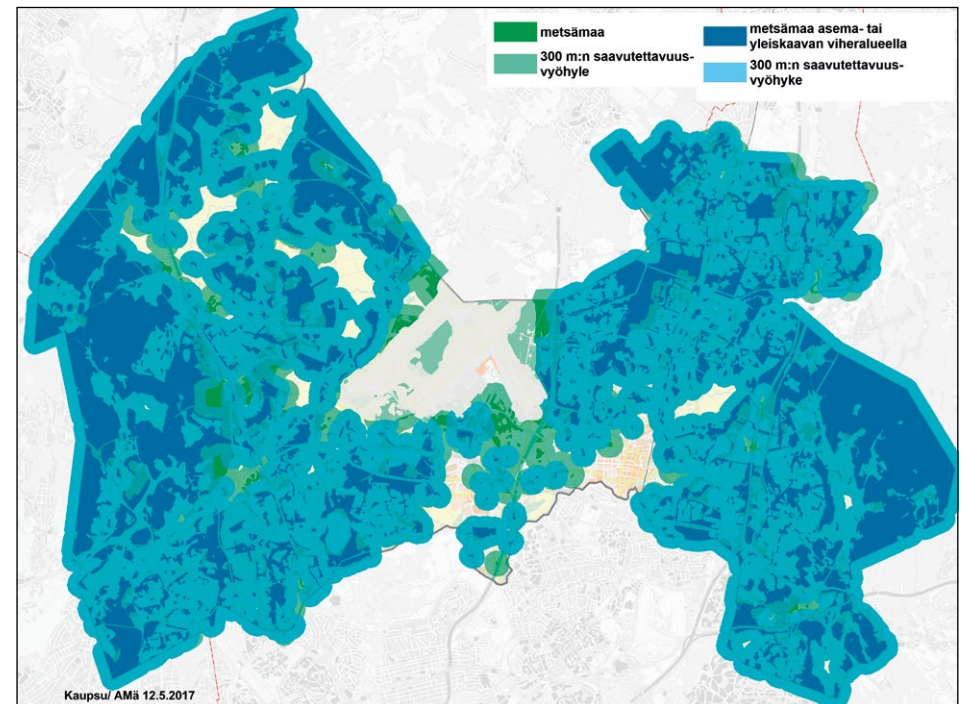
Metsän saavutettavuus

Metsä on ihmiselle sekä henkisen että fyysisen terveyden lähde. Metsässä liikkumassa saa paitsi terveellistä liikuntaa myös vastustuskykyä ja metsän tulisi siksi olla lähellä ja helposti saavutettavissa.

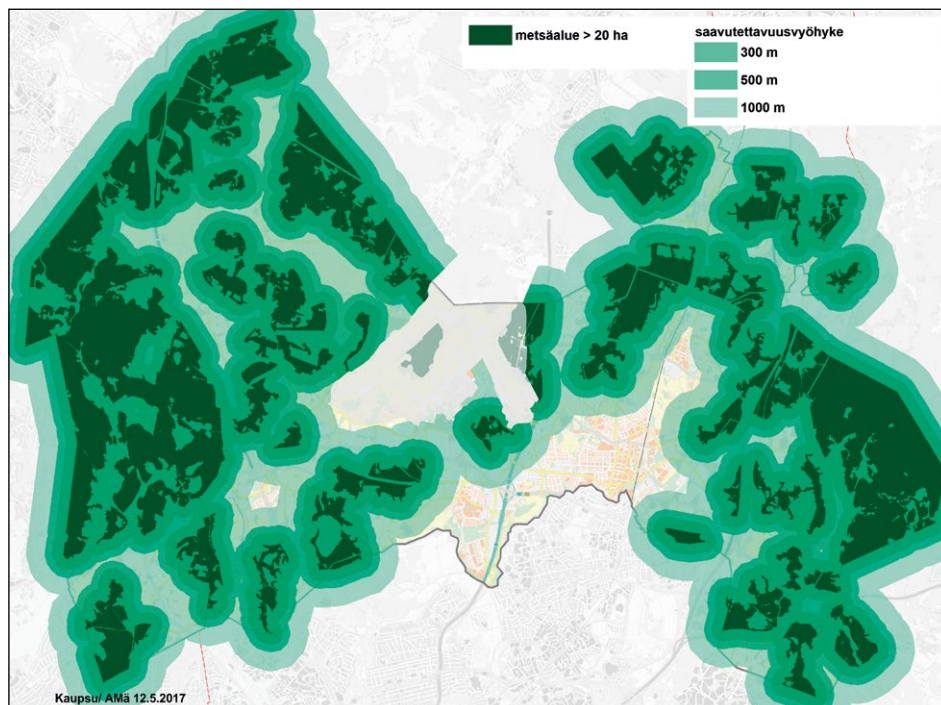
Vantaalaisilla on vielä lähimetsiä. Enintään 300 metrin etäisyydellä lähimmästä yli puolen hehtaarin metsästä asuu 92 % vantaalaisista. Vaikka yksityisessä metsässä liikkuminen on jokamiehenoikeudella mahdollista, eivät kaikki asuina-

lueiden yksityismaalla olevat pienet metsiköt kuitenkaan ole käytettävissä. Jos tarkastellaan pelkästään viheralueiksi kaavoitettuja metsiä, on kattavuus 90 % vantaalaisista. Ero laskutapojen välillä on suhteellisen pieni ja käytännön totuus lienee jossakin näiden välillä. Metsän saavutettavuus on siis Vantaalla hyvä, kun ottaa huomioon, että kyseessä on yksi Suomen suurimmista kaupungeista. Lähimetsän saavutettavuudessa merkittävä, laaja katvealue syntyy vain Tikkurilan ja Hiekkaharjun alueelle. Pakkalan ja Koivuhaan alueilla taas kaikki lähimetsiköt ovat pieniä.

Laajojenkin (> 20 ha) metsäalueiden saavutettavuus on Vantaalla vielä suhteellisen hyvä. Kilometrin saavutettavuusvyöhykkeellä asuu 83 % vantaalaisista. Laajin katvealue syntyy Pakkalasta Tikkurilan kautta Havukoskelle. Puolen kilomet-



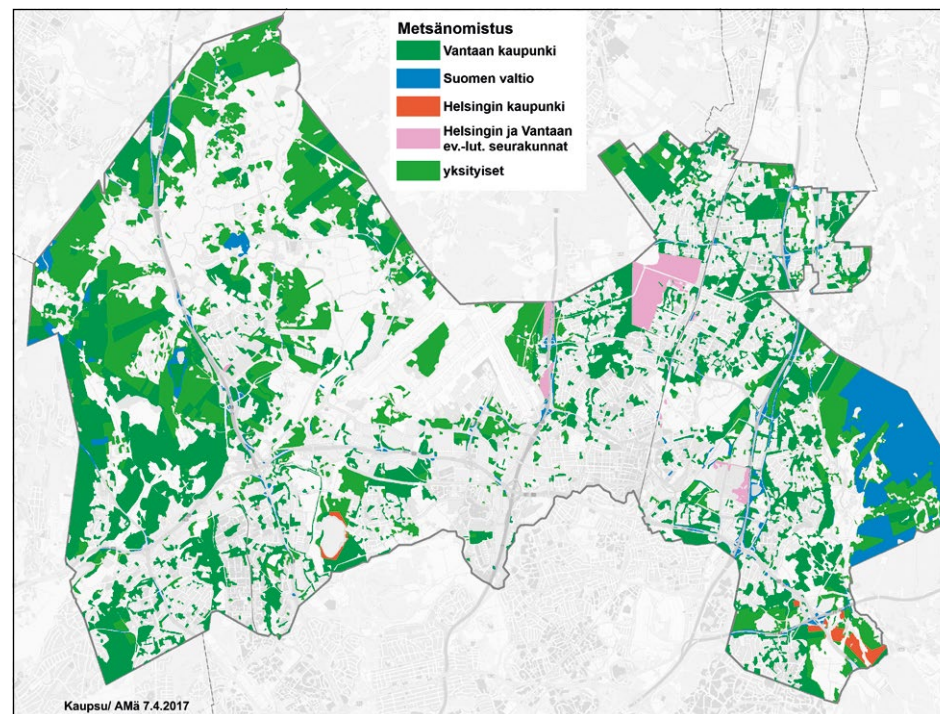
rin kriteerillä katvealueita syntyy lisäksi Vapaalaan, Martinlaaksoon, Korsoon ja Hakunilaan. Vantaalaisista 63 % asuu kuitenkin alle 500 metrin etäisyydellä yli 20 hehtaarin metsästä ja 43 % alle 300 metrin etäisyydellä.



Metsien (>20 ha) saavutettavuus 300 m, 500 m ja 1 kilometrin kriteereillä. Lentokentän suljettu alue on kuvassa harmaalla. Vantaan kaupungin opaskartta.

Metsien omistus

Vantaan kaupunki omistaa kaupungin alueella olevista metsistä 47 %. Kaupungin metsät ovat pääasiassa virkistysalueita (58 %) ja luonnonsuojelualueita (12 %) eli 70 % kaupungin metsistä säilyy maankäyttösuunnitelmien mukaan metsinä. Yleiskaavan metsätalousalueilla on 8 % kaupungin metsistä ja nekin säilyvät metsinä ellei yleiskaavassa tule tarvetta varata niitä muuhun maankäyttöön. Loput 22 % kaupungin metsistä on varattu tulevaisuuden rakennusmaaksi ja vähäiseltä osin suojajiheralueiksi.



Metsänomistus. Vantaan kaupungin opaskartta.

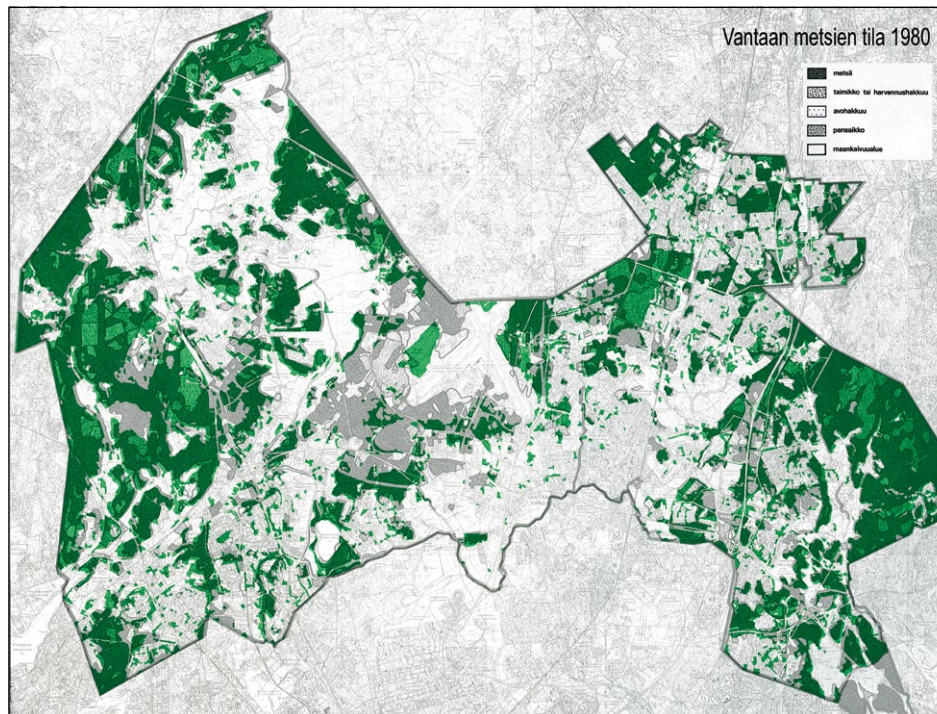
Valtio omistaa metsäalueista 9 %. Valtion metsistä 82 % on luonnonsuojelualueita: Sipoonkorven kansallispuistoa ja Natura-aluetta Vestran suot, lehdot ja vanhat metsät. Luonnonsuojelualueeksi on tässä tulkittu koko Sipoonkorven kansallispuisto, vaikka osa siitä on yleiskaavassa retkeilyaluetta. Lisäksi valtio omistaa Königstedtin kartanon maat ja suojametsiä valtateiden varsilla.

Helsingin kaupungin omistamat metsät Länsisalmessa ja Silvolassa ovat vajaa prosentti Vantaan alueella olevista metsistä. Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät omistavat metsiä Asolassa ja Tuusulanväylän varressa sekä Honkanummella. Seurakuntien metsät ovat yhteensä 3 % metsäalueista. Helsingin kaupungin ja seurakuntien metsät on valtaosaltaan varattu virkistykseen ja seurakuntien metsää myös hautausmaaksi. Pienemmältä osin Helsingin ja seurakuntien metsiä on varattu rakennusmaaksi. Länsisalmessa rakennusmaa tulee vielä lisääntymään Östersundomin yhteisen yleiskaavan myötä.

Vantaan alueen metsistä 60 % on kaupunkien, valtion ja seurakuntien metsiä. Valtaosaa kaupungin alueella olevista metsistä hoidetaan siten virkistys- ja luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta. Yksityisiä metsiä on 40 %. Yksityisiksi metsiksi on tässä laskettu myös kuntien ja valtion omistamien yhtiöiden metsät, mm. lentokentän alueen laajat, Finavia Oyj:n metsät.

Metsien väheneminen

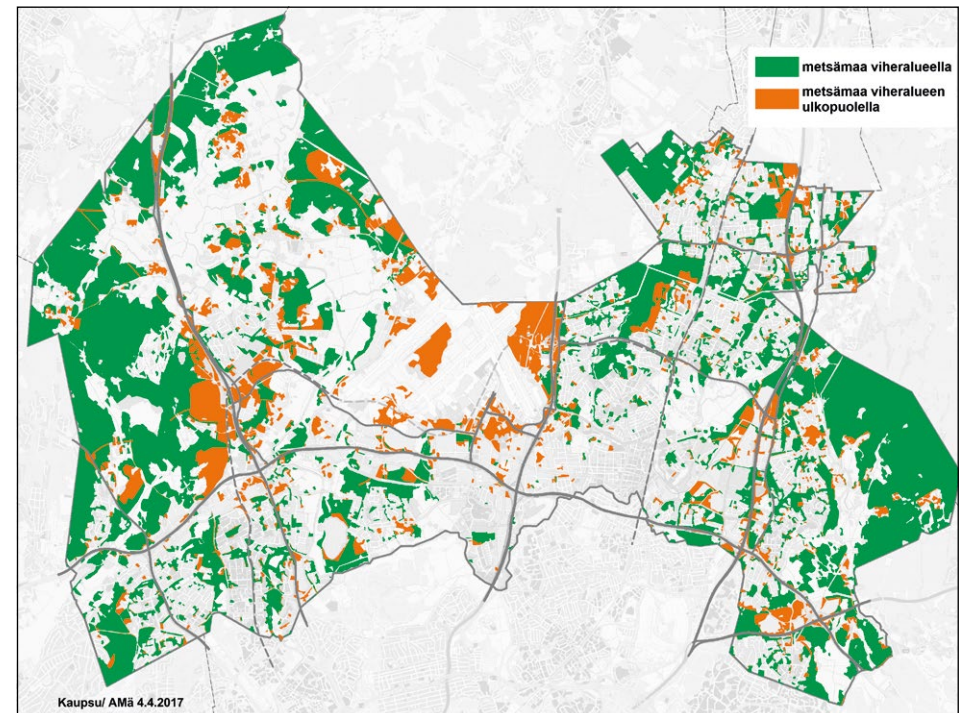
Metsäalaa on vähentynyt merkittävästi viimeisen sadan vuoden aikana: 1900-luvun alussa metsät peittivät yli 60 prosenttia (nykyisen) Vantaan kaupungin alueesta eli metsäalasta on kadonnut yli kolmannes. Toisaalta peltoja on myös metsitty, mikä on hiukan korvannut rakentamisen alle jääneitä metsiä. Vuoden 1980 (Huovila 1984) jälkeen metsää on hävinnyt erityisesti lentokentän ympäristöstä lentokentän laajenemisen ja työpaikka-alueiden rakentumisen seurauk-



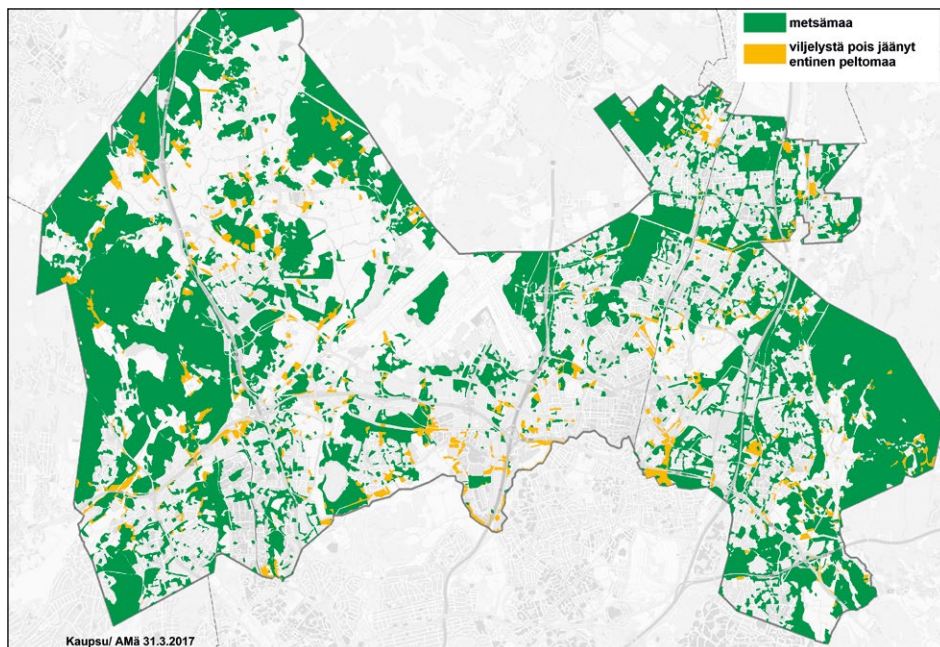
Metsämaan väheneminen. Taustakuvassa tilanne vuodelta 1980 ja vihreällä tilanne 2015. Vertailu antaa vain viitteellisen kuvan muutoksesta erilaisten metsämaan määritelmien takia. Vantaan kaupungin opaskartta.

senä. Metsäalaa ovat syöneet myös esimerkiksi Keimolan golfkenttä ja Pitkäsuon täyttömäki, joka ainakin osittain metsittynee aikanaan uudelleen. Asuntoalueita on vuoden 1980 jälkeen rakennettu metsään muun muassa Nissaksessa, Ilolassa, Mikkolanpuistossa, Kivistössä ja Leinelässä.

Asemakaavan tai yleiskaavan viheralueille metsämaasta sijoittuu 77 %, loppu 23 % metsämaasta sijoittuu kaavanmukaiselle tonttimaalle, liikennealueille ym. Yleiskaavassa on laajoja, vielä toteutumattomia varauksia työpaikkarakentamiselle Myllymäessä, Keimolassa (Petas), Kiilassa, Hakkilassa ja Vaaralassa. Kiilassa on myös toteutumaton jätteenkäsittelyalueen varaus. Lentokentän alueella on laajoja alueita, jotka ovat metsämaata, vaikka osa onkin tällä hetkellä avohakattuna, kuten tässä metsämaaksi luokiteltu, suotyyppiltään puustoinen Mottisuo. Metsien tulevaisuus lentokentän alueella on riippuvainen kentän toimintojen kehittämisestä.



Metsämaa vähenee Vantaalla tulevaisuuden maankäytön muutoksissa. Vantaan kaupungin opaskartta.



Metsämaa lisääntyy Vantaalla, jos viljelystä pois jääneet pellot metsittyvät. Vantaan kaupungin opaskartta.

Uusille asunto- tai keskusta-alueille on yleiskaavassa varauksia Petikossa (Frii-metsä), Kivistössä, Riipilässä, Asolassa ja Leppäkorvessa. Pienempiä varauksia on eri puolilla Vantaata. Myös asemakaavoja on eri puolilla kaupunkia vielä toteutu-matta, esimerkiksi suurista työpaikkatonteista saattaa iso osa olla vielä metsänä.

Rakennettujen alueiden sisällä on paljon pieniä metsiköitä tonttimaalla. Niiden säilyminen riippuu täydennysrakentamisesta ja alueiden hoidosta.

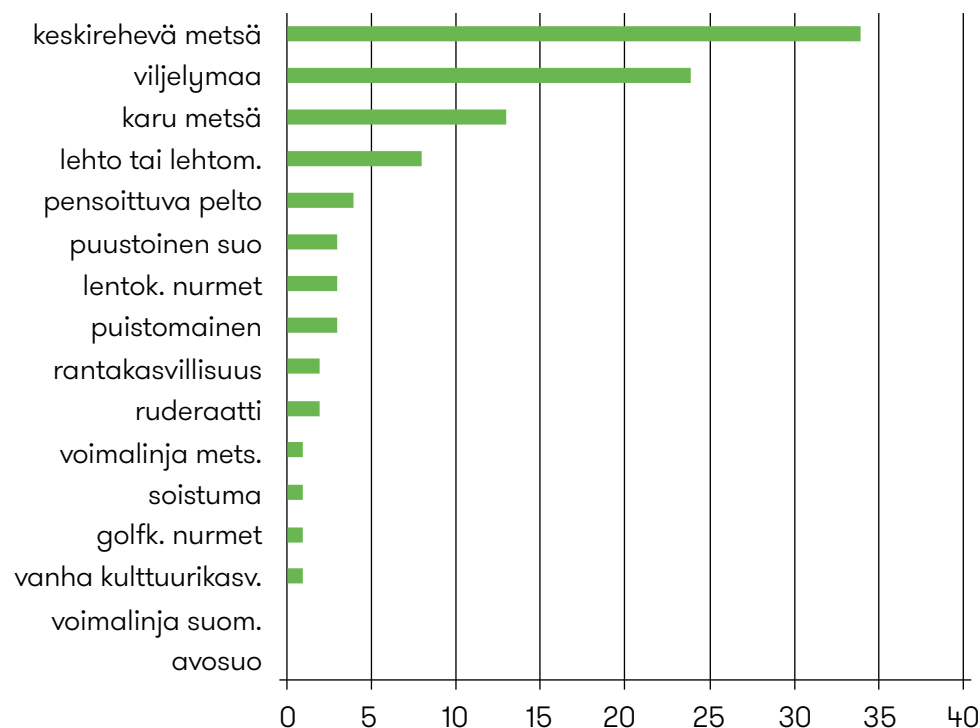
Metsäala lisääntyy viljelystä pois jäävien peltojen metsittyessä tai niiden tarkoi-tuksellisessa metsittämisessä. Mikäli kaikki nyt viljelystä pois jääneet pellot, jotka tässä selvityksessä on laskettu peltoalaan kuuluviksi, metsittyisivät, lisääntyisi metsäala 750 hehtaarilla. Se kompensoisi kuitenkin vain pienen osan rakentami-sen alle jäävästä metsästä.

Lähteet:

Honkanen, J. & Mäkyne, A.: Metsäala -paikkatietokanta
Huovila, P. 1984: Vantaan metsien väheneminen. Vantaan kaupunki C21:84
Mäkyne, A.: Peltomaa ja pensoittuva peltomaa -paikkatietokannat
Vantaan kaupunki: Kiinteistönomistus -paikkatietokanta

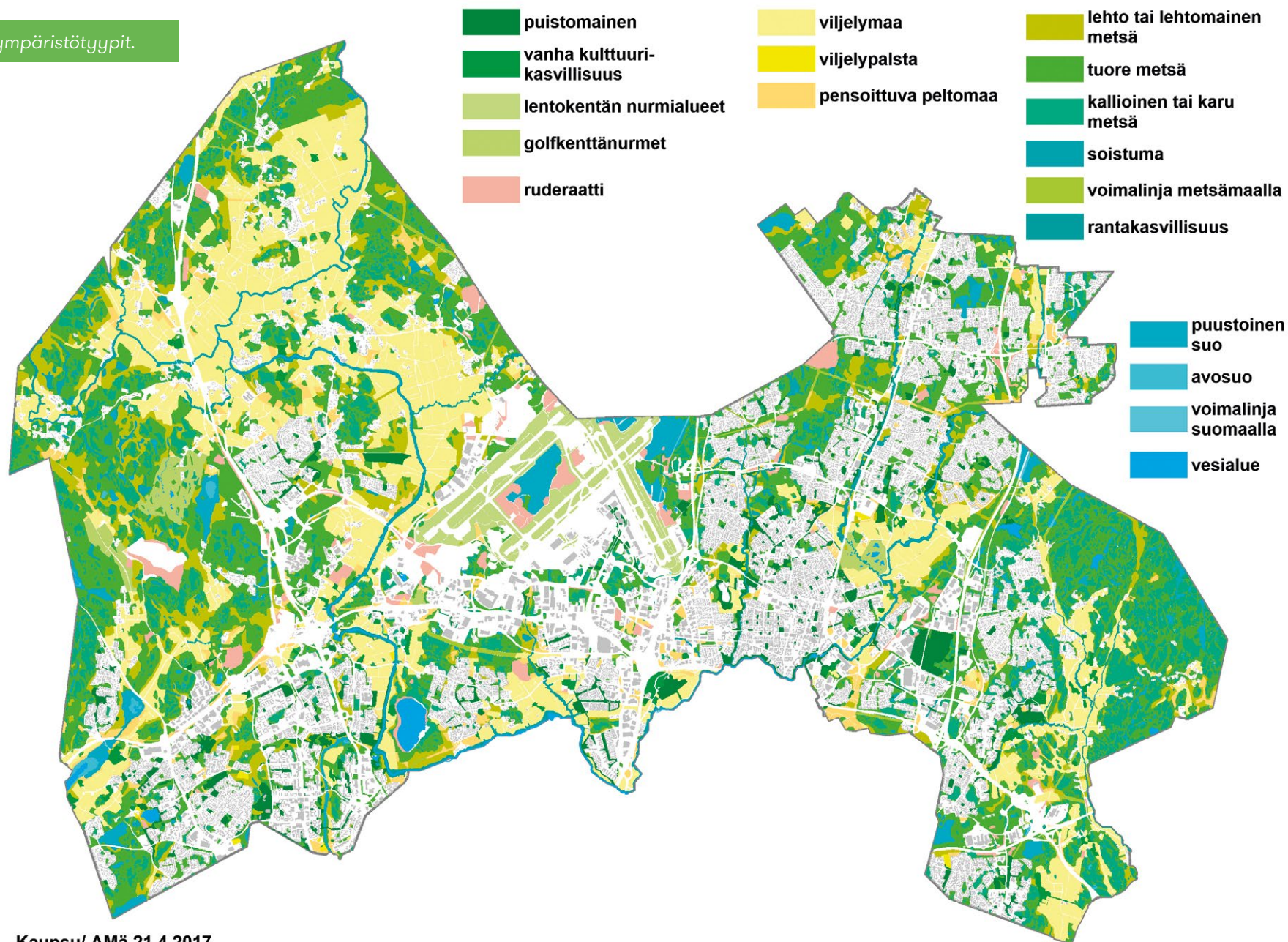
Elinympäristöttyypit

Kasvullista maata voidaan luokitella elinympäristöttyypeihin. Luokitus ei ole vakiintunut, joten tässä muodostetut elinympäristöttyypit on tehty käytettävissä olevien aineistojen perusteella. Elinympäristöttyyppien lähtökohtana on maan kasvukyky, mutta ihmisen toiminta, kulttuurivaikutus, eli alueen hoitotapa ja sen intensiteetti vaikuttavat siihen, minkälaiseksi tyyppi muodostuu. Kulttuurivaiku-tus voi olla pitkäaikaista, kuten peltoviljely ja vanhoihin asuinpaikkoihin syntynyt ja istutettu kulttuurikasvillisuus, tai se voi olla nuorta, kuten täyttömaiden vakiin-tumattomat ruderaatit.



Elinympäristöttyyppien osuudet luokitellusta maa-alasta [%].

Elinympäristötyypit.



Kaupsu/ AMä 21.4.2017

Elinympäristötyyppiluokittelu on tehty hyödyntämällä erilaisia paikkatietoaineistoja ja se kattaa 63 % Vantaan maa-alasta. Rakennukset kattavat 5 % (kuvassa harmaalla) ja loppu luokittelun ulkopuolelle jäävä 32 % on teitä, pihoja ja esimerkiksi moottoriteiden viherkaistoja sekä paljaana olevia (kasvittomia) maita, kuten käynnissä olevia louhinta- kaivu- ja läjitystyömaita (kuvassa valkoisena).

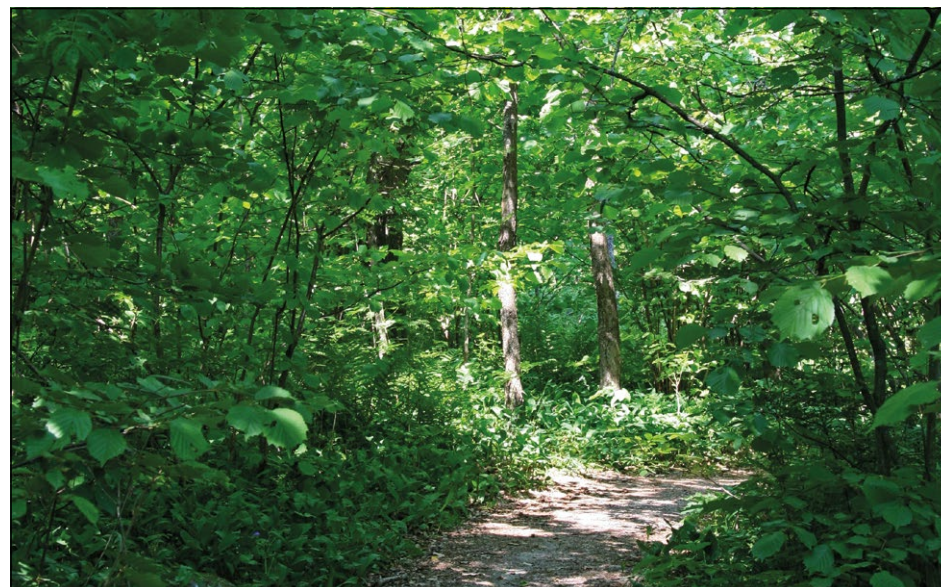
Luokitellusta maa-alasta eniten on metsämaata, 59 %. Metsämaat on luokiteltu maaperän kasvukyvyn perusteella, mutta metsien kehitystasetta ei ole voitu ottaa huomioon lähtötietojen puutteellisuuden takia. Tuoreita (keskireheviä) metsiä on 34 %, karuja metsiä on 13 %, lehtoja tai lehtomaisia metsiä 8 %, soistumia 1 %. Voimajohtojen alla avoimena pidettävää metsämaata on 1 %. Metsistä 2 % on rantametsää tai -pensaikkoa sisältäen myös rantaniityt, joita tässä ei ole ollut mahdollista erotella.



Tuoreen kankaan kuusikkoo. JH



Karua kalliometsää. MI



Pähkinälehdon lehtevyyttä. JV



Rantakasvillisuus on rehevää metsää ja pensaikkoa. MI

Soita on runsas 3 % luokitellusta maa-alasta. Valtaosaltaan ne ovat puustoisia soita, jotka voidaan laskea kuuluvaksi myös metsämaahan (kuten edellä metsämaata käsittelevässä luvussa). Vain vähäinen osa on avosoiita ja voimajohtojen alle jääviä soita. Avohakkuusta huolimatta myös Mottisuo kiitoteiden välissä on suotyyppiltään puustoinen suo, eikä siitä ole muodostettu erillistä elinympäristötyyppiä.



Puustoista ja avointa suota Sipoonkorvessa. AM

Viljelymaata on 28 % luokitellusta maa-alasta. Viljelyssä, nurmina tai kesantona on 24 % ja viljelystä pois jääneenä mutta ei vielä metsittyneenä 4 %.



Viljelymaisemassa osa pelloista on viljelyssä, osa on jäänyt pois viljelystä, jolloin ne vähitellen pensoittuvat ja metsittyvät. Vantaan kaupunki 2011.

Erilaisia intensiivisesti hoidettuja viheralueita on 8 % luokitellusta maa-alasta. Puistomaisesti hoidettua (julkista) viheraluetta on 3 %, kartanopuistoja ja vastaavia, vanhaa kulttuurikasvillisuutta sisältäviä alueita on 1 %, lentokentän nurmialueita 3 % ja golfkenttien avoimina hoidettuja alueita 1 %. Luokittelun ulkopuolelle jääneestä maa-alasta suuri osa on intensiivisesti hoidettuja pihvoja, mutta sopivan lähtöaineiston puuttumisen takia pihvoja ei ole ollut mahdollista eritellä.



Puistomainen alue tarjoaa silmän iloa ja virkistystä. AM



Katrinebergin kartanopuistoissa on suuria jalopuita ja muuta vanhaa kulttuurikasvillisuutta. MI

Täyttömaille syntynyt kasvillisuus, joka ei vielä ole kehittynyt sulkeutuneeksi metsäksi on luokiteltu ruderaatiksi. Täyttömaat ovat maapohjana sekalaisia – eri maalajit ovat vaihtelevasti sijoittuneet toistensa lomaan ja niistä puuttuu vakiintunut maannos. Ruderaattikasvillisuus on siksi laikuittaista ja epätasaisesti kehittyvää. Ruderaatteja on 2 % luokitellusta maa-alasta.

Elinympäristötyypit on muodostettu käyttäen erilaisia paikkatietoaineistoja ja luomalla joitakin uusia. Menetelmät on selostettu liitteessä (Liite 4: Elinympäristötyyppien määrittely ja menetelmät).



Savisen ruderaattimaan sukkession alkuvaihetta: leskenlehti valtaa alaa ensimmäisten kasvien joukossa. MI

Lähteet:

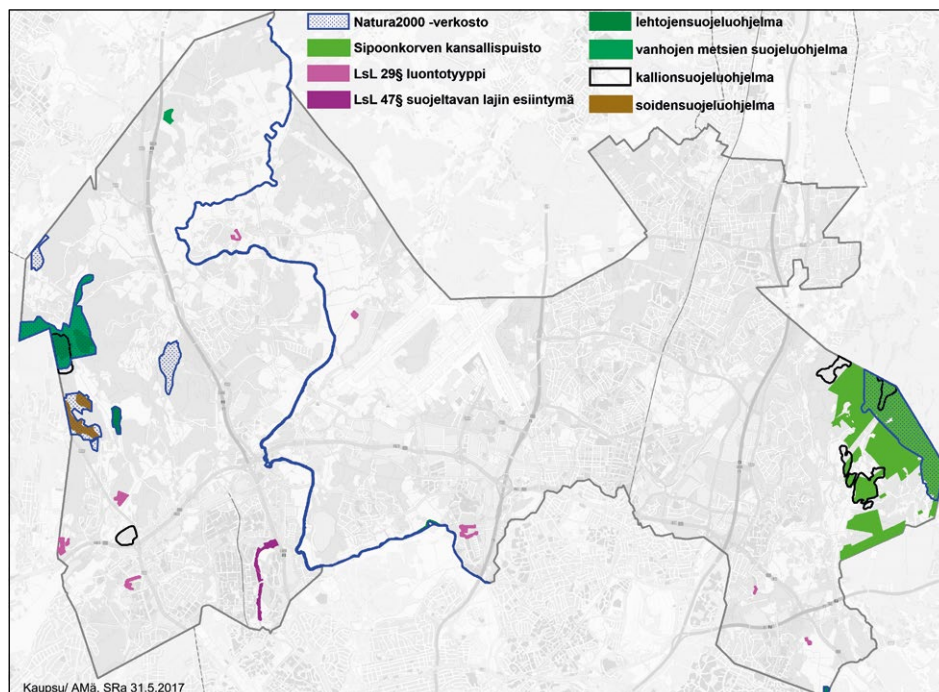
Honkanen, J. & Mäkyne, A.: Metsäala -paikkatietokanta
Maanpeiteaineisto 2015
Maaseutuviraston peltolohkotietokanta maaliskuulta 2017
Mäkyne, A.: Viheralueetietokannat, peltotietokannat, viljelymaisema 1930
SeutuCD 2015
Vantaan kaupunki kartat 2013 - 2016
Vantaan kaupunki Ortoilmakuva 2015
Vantaan kaupunki viistoilmakuvat 1996 - 2014
Verohallinto veroluokituskartta 1980-luvulta

Luonnon monimuotoisuus

Natura 2000 -verkosto ja valtakunnalliset suojeluohjelmat

Euroopanlaajuiseen luonnonsuojeluverkostoon, Natura 2000 -verkostoon, kuuluu Vantaalta alueita kolmeen kokonaisuuteen, Vestran suot, lehdot ja vanhat metsät (FI0100064), Sipoonkorpi (FI0100066) sekä Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet (FI0100065). Lisäksi Natura-verkostoon kuuluu Vantaanjoki. Natura-verkoston toteuttaminen on valtion vastuulla.

Valtio on perustanut Sipoonkorven kansallispuiston, josta Vantaalle ulottuu laaja alue. Valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluu Vantaalta useita alueita. Lehtojen suojeluohjelmaan kuuluvat Herukkapuro ja Pyymosa, soidensuojeluohjelmaan Odilampi – Smedsmossen ja vanhojen metsien suojeluohjelmaan Vestran metsät ja Riipilän metsä.



Eurooppalaiset ja valtakunnalliset suojeluohjelmat, kansallispuisto sekä luonnonsuojelulaista johtuva suojelu. Vantaan kaupungin opaskartta.

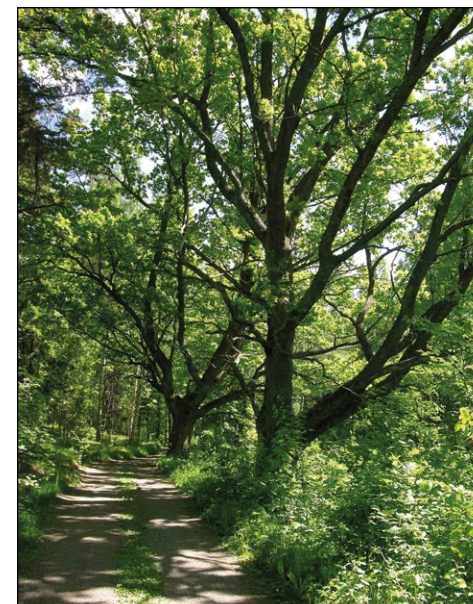
Luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella on Vantaalla suojeltu kolmea eri luontotyyppiä: jalopuumetsiä, pähkinälehtoja ja tervaleppäkorpi. Tervaleppäkorpi on Louhelassa, jalopuumetsiä Länsimäessä, Viinikanmetsässä, Tammistossa, Seutulassa ja Koivumäessä, pähkinälehtoja Friimetsässä, Österbackenissa ja Pähkinäpuistossa. Luonnonsuojelulain 47 §:n perusteella on Vantaalla suojeltu Mätäojalla halavasepikän sekä sääskenvalkun esiintymät.

Luonnonsuojelu kaupungissa säilyttää luontoa kaupunkilaisille

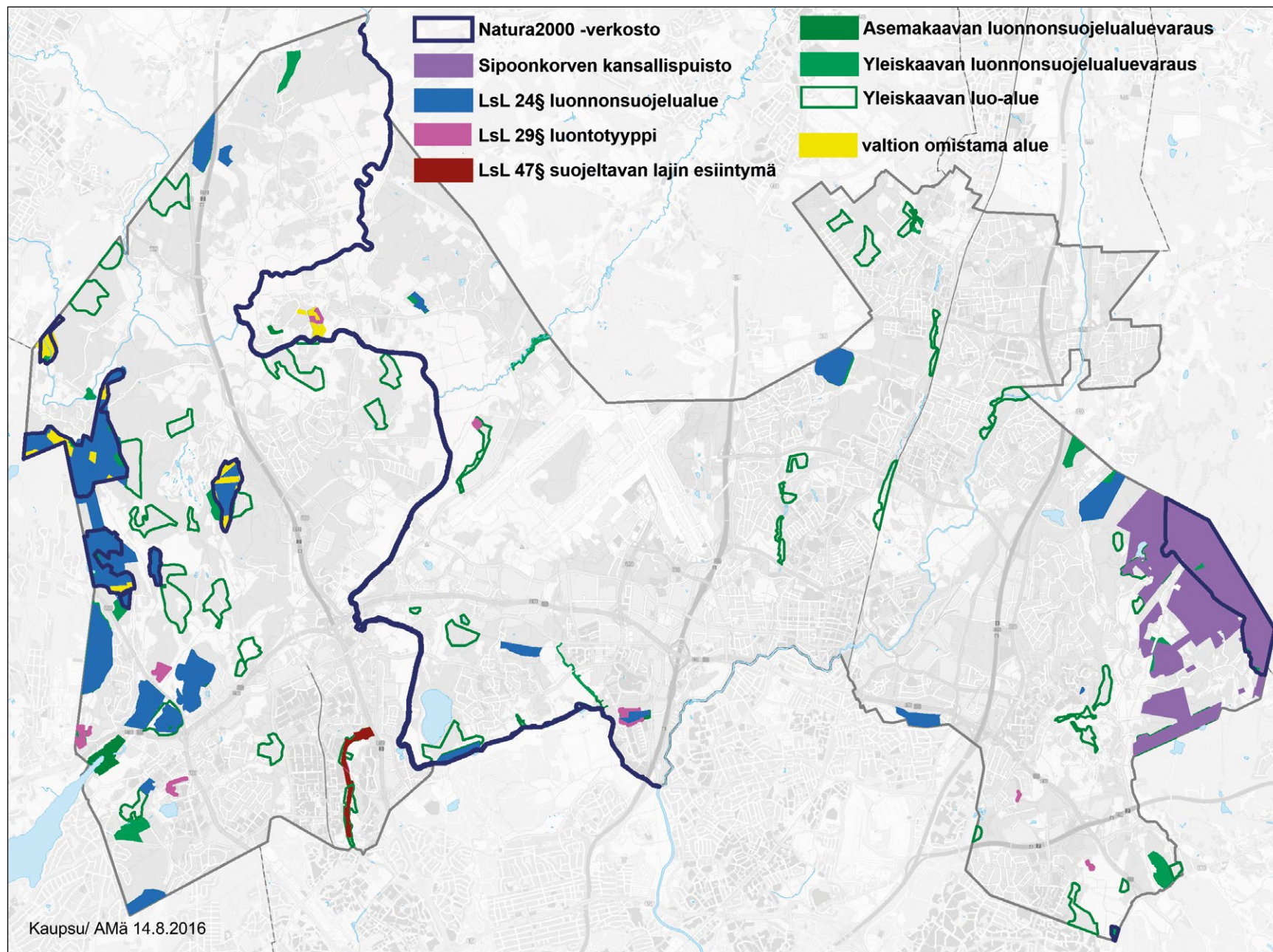
Vantaan merkittävimmät luonnonsuojelukokonaisuudet sijoittuvat kaupungin itä- ja länsireunoille. Vantaa on määrätietoisesti kehittänyt paikallista luonnonsuojelualueverkostoa, jotta kaupungin kasvaessa luonnon monimuotoisuus säilyisi. Yleiskaavassa 1983 luonnonsuojelualuevarauksia oli 534 ha, yleiskaavassa 1992 oli 1217 ha ja yleiskaavassa 2007 1441 ha. Alueliitoksen mukana osa luonnonsuojelualuevarauksista siirtyi Helsinkiin, joten Vantaalla on yleiskaavavarauksia jäljellä 1287 ha. Osa luonnonsuojelualueista on myös asemakaavoitettu. Kuvassa näkyvät yleiskaavan 2007 luonnonsuojelualuevaraukset, vaikka alue olisi (vanhemmassa) asemakaavassa muuta virkistysaluetta.

Yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksista (ilman Sipoonkorpea) on toteutunut 75 %. Vantaanpuoleinen Sipoonkorpi on toteutunut 180-prosenttisesti, koska kansallispuistoon on sisällytetty laajasti myös yleiskaavan retkeilyaluetta. Lisäksi Mätäojan 24 hehtaarin rauhoitettu halavasepikkäesiintymä sijoittuu yleiskaavan virkistysalueelle ja Riipilän metsä yleiskaavan maa- ja metsätalousalueelle. Luonnonsuojelulailla on rauhoitettu 5,6 % Vantaan pinta-alasta (5,7 % maa-alasta).

Natura 2000 -alueet ovat toteutuneet vaihtelevasti Vantaan kaupungin alueella. Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet on kokonaan toteutumatta – Vantaalla laa-



Tuomelan tammimetsää. JV



Vantaan
luonnon-
suojelualue-
verkosto.
Vantaan
kaupungin
opaskartta.

jasta kokonaisuudesta on vain pieni Okralähde. Vestran suot, lehdot ja vanhat metsät -aluekokonaisuudesta valtaosa on toteutunut ja valtio omistaa lähes kaikki rauhoittamattomat palstat ja niiden rauhoittaminen on vireillä (toukokuu 2017). Sipoonkorven Natura-alueesta on toteutumatta vain vähäisiä sirpaleita.

Toteutumattomista luonnonsuojelualuevarauksista Vantaan kaupungin omistuksessa on kokonaan vain Furumossen ja Tussinkoski. Muut toteutumattomat alueet ovat ainakin osittain yksityisessä omistuksessa. Luonnonsuojelualueen perustaminen on vireillä (toukokuu 2017) Suomi 100 -metsähaastekampanjan kohteiksi neljällä alueella: Furumossen ja Tuomelan tammimetsän luo-alue, Pyymosan ja Silvolan metsän luo-alueet sekä Tussinkosken luonnonsuojelualuevaraus ja luo-alue.

Luonnon monimuotoisuudesta on paljon tietoa

Vantaan kaupungin ympäristökeskus on pitkäjänteisesti tehnyt luontoselvityksiä, kerännyt ja päivittänyt luontotietoa. Vantaalla on nykyisellään suhteellisen hyvä käsitys kaupungin alueella esiintyvistä luontoarvoista. Tärkeimmät luontoalueet pyritään rauhoittamaan luonnonsuojelualueiksi, mutta luontoarvoja ja luonnon tarjoamia ekosysteemipalveluita on lähes joka paikassa. Maankäytön muutoksissa ja alueiden hoidossa luontoarvoja tulee aina arvioida ja mahdollisuudet niiden säilyttämiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen selvittää.



Kimalaisten tarjoama ekosysteemipalvelu on merkittävä: ne pölyttävät muun muassa valtaosan mustikankukista ja turvaavat mustikkasadon. KU

Kartassa viereisellä sivulla taustana olevat metsä- ja peltoalueet perustuvat ilmakuvatulkintaan. Lehtomaiset metsät, puustoiset suot ja puuttomat suot sekä vanha kulttuurikasvillisuus perustuvat erilaisten paikkatietojen perusteella tehtyyn yleispiirteiseen elinympäristötyyppien määrittelyyn (ks. liite 4: Elinympäristötyyppien määrittely ja menetelmät). Lisäksi kartassa näkyvät taustalla pintavedet, luonnon ”verisuonet”.

Maastoinventointeihin ja havaintoihin perustuvaa tietoa on kasvistosta, eläimistöstä ja geologiasta. Luontotieto karttuu jatkuvasti ja kartalta puuttuu joitakin uusimpia inventointejakin. Kartasta ilmenee kuitenkin selvästi, että luontoarvoja on kaupungissa kaikkialla.

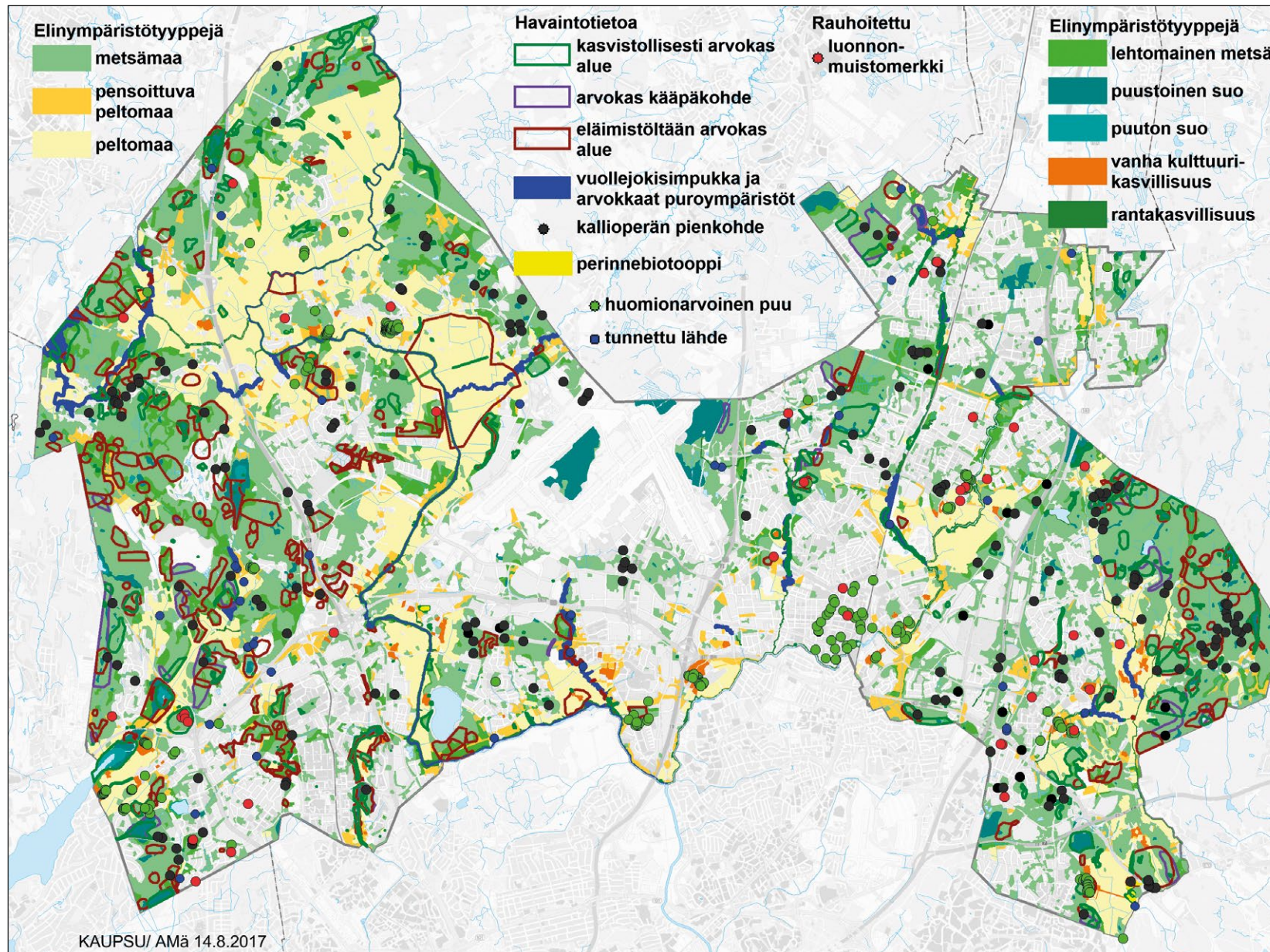
Kasvistollisesti arvokkaissa kohteissa on muun muassa pienialaisia soita, lehtoja ja muita arvokkaita kohteita sekä harvinaisten putkilokasvien ja kööpien kasvupaikkoja.

Eläimistöltään arvokkaissa alueissa on pääasiassa lintujen ja liito-oravien elinympäristöjä sekä myös hyönteisiä, kuten perhosia, ja nilviäisiä (vuollejokisimpukka Vantaanjoessa).

Arvokkaat puroympäristöt ovat Vantaan virtavesiselvityksessä (Janatuinen 2011) erityisen arvokkaita todettuja purojaksoja.



Keltavuokko on Vantaalla lehtojen harvinainen laji. AM



Luonnon monimuotoisuus keskittyy laajoille viheralueille, mutta luontoarvoja on lähes kaikkialla. Vantaan kaupungin opaskartta.



Käivät kuuluvat luonnonkiertoon sen oleellisena lenkinä. MI



Rantaluhdan rehevyyttä Mätäojalla. JH



Siirtolohkare Länsisalmessa. JH

Kallioperän pienkohteet ovat pääasiassa siirtolohkareita, mutta mukana on myös rantakivikoita ja muita erityiskohteita. Rauhoitetut luonnonmuistomerkit ovat valtaosaltaan yksittäispuita ja siirtolohkareita.

Lähteistä ei ole tehty koko Vantaan kattavaa kartoitusta. Tiedossa olevat lähteet perustuvat pääosin Vantaan virtavesiselvityksen maastotöiden yhteydessä tehtyihin havaintoihin.

Perinnebiotooppeja Vantaalla on säilynyt vähän, vaikka Vantaalla on edelleen laajasti vanhaa maaseudun kulttuurimaisemaa. Muutamia arvokkaita kalliokeitoja ja entisiä laidunniittyjä on jäljellä mm. Tuupakassa, Seutulassa ja Westerkullassa. Arvoniittyjä kartoitetaan parhaillaan Vantaan peltöjen ja niittyjen maisemanhoitosuunnitelmatyössä.



Westerkullan niitty ja keto ovat arvokkaita perinnebiotooppeja. JV



Lähde Friimetsässä. JH

Tietoa huomionarvoisista puista ei ole kerätty järjestelmällisesti eikä yhtenäisillä kriteereillä, joten tiedot ovat puutteellisia ja perusteluiltaan kirjavat. Tietoa on kertynyt muun muassa asukaskyselyistä sekä tutkijoiden ja suunnittelijoiden havainnoista muiden maastotöiden yhteydessä. Huomionarvoisia puita voivat esimerkiksi olla puut, jotka ovat poikkeuksellisen suuria tai vanhoja tai kauniita yksilöitä. Harvinaiset tai pitkäikäiset lajit voivat jo lajinsa perusteella olla huomionarvoisia. Kaupunkiympäristössä jo yksittäinen puu voi olla hyvin merkittävä

sekä esteettisesti, elämyksellisesti että luonnon monimuotoisuuden kannalta. Puu antaa varjoa ja sitoo kaupunkipölyä. Se tarjoaa linnunlaulua ja tuoksua kesäaikaan jälkeen. Arvokkaita puita tulee siksi ympäristön muutoksissa säilyttää ja vaalia. Vanhaa puuta ei voi rakentaa: 200-vuotias tammi tarvitsee 200 vuotta kasvaakseen. Moottorisaha kaataa hankalassa paikassa olevan puun nopeasti mutta oikeampaan paikkaan istutetun puun näkevät vanhana vasta myöhemmät sukupolvet. Tavoitteena olisi kartoittaa kaupunkiympäristössä merkittävät puut ja Tikkurilan alueelta arvopuiden kartoitus on jo aloitettu.



Kirkonkylän pappilan metsälehmus on kiistaton arvopuu: pitkäikäisen lajin uljas, vanha yksilö. Ihminen tuntee itsensä pieneksi ja nuoreksi... MI

Lähteet:

Linnut:

- Solonen, T. linnustoinventoinnit 1980-, 1990- 2000- ja 2010 -luvuilla
- Vähämäki, J. täydennyksiä

Liito-orava:

- Paakkosen, J. 1989: Liito-oravainventointi
- Storränk, B. 1994 - 1995 Liito-oravainventointi
- Faunatican inventointi Marja-Vantaalla 2004 ja Länsi-Vantaalla 2014
- Solonen, T. 2005 2006 Liito-oravainventointi Länsi-Vantaalla
- Ramboll 2016: Myyrmäen - Kivistön - Ylästön liito-oravaselvitys.
- ELY-keskuksen tietokanta
- Honkanen, J., Vähämäki, J. ja Savola, K. yksittäisiä havaintotietoja

Viitasammakko:

- Faunatica 2011: Marja-Vantaan matelija- ja sammakkoeläinselvitys

Hyönteiset

- Salin, T. perhosseurannat 2000 ja 2001
- Faunatican inventoinnit halavasepikistä ja perhosista vuosina 2006, 2007 ja 2011
- Vähämäki, J. täydennyksiä

Kasvit

- Väre, S. & Kärki, S. 1981: Vantaan luonnonsuojelukohteet perusselvitys
- Leinonen, K. 1987: Vanhat metsät ja erikoiset puut Vantaalla.
- Leinonen, K. 1990: Vanhat metsät luonnonsuojelussa ja niiden huomioon ottaminen yleiskaavoituksessa Vantaalla.
- Ranta, P. Metsätähti Oy 1989: Vantaanjoen vesistöalueen kasvillisuusselvitys
- Ranta, P. Metsätähti Oy 1990-luvulla: Vantaan kasvit -inventointi.
- Ranta, P. Metsätähti Oy 2003: Marja-radan rakentamisen luontoselvitys.
- Ojala, A. kasvillisuusselvityksiä 1990- ja 2000-luvuilla
- Hyytiäinen, U-M. kasvillisuusselvityksiä 1990-luvulla
- Honkanen, J. kasvillisuus inventoinnit ja täydennykset 2000- ja 2010 luvuilla
- Vähämäki, J., Järvinen, V. (ympäristöyhdistys) ja Rantalainen, S. täydennyksiä
- Manninen, O. lahokaviosammal 2016

Käyvät ja sienet

- Savola, K. & Wikholm, M: kööpäselvitys 2003-2004 ja sitä täydentävä inventointi 2005.

Geologiset kohteet

- Hilden, J. 1987 - 1988: Vantaan geologisten kohteiden inventointi

Perinnebiotoopit

- Bonn, T. Vesi- ja ympäristöhallituksesta inventoi 1990-luvulla
- Vantaan ympäristöyhdistykseltä tietoja Tuupakan kedosta, lajistoseurantaa 1990-luvulta asti

Huomionarvoisia puita eri tietolähteistä.

Janatuinen, A. 2010 - 2011: Vantaan virtavesiselvitys

KAUPUNGIN KASVULLA ON RAJOJA

Kaupunkirakenne on pääkaupunkiseudulla laajentunut jatkuvasti. Erityisen nopeaa laajeneminen Vantaalla oli 1960 - 1970 -luvulla. Kaupunkirakenteen kasvua on Vantaalla ohjattu yleiskaavoilla, joissa on toisaalta varattu uusia rakentamisalueita ja toisaalta määritelty ”ei-alueita” kuten virkistys- ja suojelualueet. Maa- ja metsätalousalueet ovat aina ”ei-nyt-alueita” ts. ne sisältävät mahdollisuuden kaupunkirakentamiseen yleiskaavan aikajännettä kaukaisemmassa tulevaisuudessa. Tässä luvussa pohditaan, missä laajenemisen rajat ovat Vantaalla jo tulleet vastaan. Näkökulmina ovat maisemarakenne, kulttuurimaisema, luonnonarvot ja virkistystarpeet, mistä on johdettu oheiseen kuvaan piirretyt kaupunkirakenteen laajentumisen rajat. Lisäksi Nurmijärven rajalla on tärkeä ekologisen yhteyden tarve osana seudullista viherkehää.

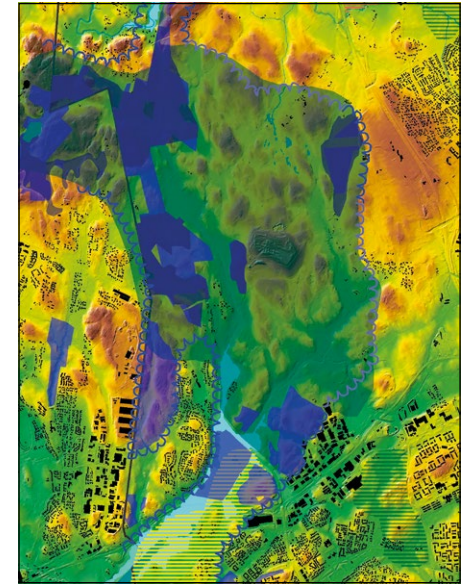
Kaupunkirakenne on jo ylittänyt maisemarakenteen luonnolliset rajat Vantaalla monessa kohdassa, merkittävimmin Tikkurilasta Tammistoon ulottuvalla laajalla, alavalla savitasangolla, missä maaseudun kulttuurimaisema on muuttunut kaupunkimaisemaksi. Toisin paikoin maisemarakenteen rajat ovat säilyneet paremmin, esimerkiksi Sipoonkorven erämaaselänne on säilynyt lähes rakentamattomana ja suuri osa selänteestä on 2011 perustettua kansallispuistoa.

Pitkäjärven-Petikon alue

Pitkäjärvi ja Pikkujärvi sijoittuvat pitkään halkeamalaaksoon, johon on muodostunut Hämeenkyliä ja Linnaisten kartanoita ympäröivä viljelymaisema. Kartanoiden pihapiireissä on maisemaa hallitsevia jalopuita ja vanhaa kulttuurikasvillisuutta. Uudempi kaupunkirakentaminen on pääosin pysynyt maisemarakenteen mukaisesti rinteillä, mutta Askiston pientaloalueen alimmat tontit Tulvaniityntiellä sijoittuvat maisemassa liian alas. Järvioltaat ovat tulvineet lähelle reunimmaisista rakennuksista.

Petikon luontovirkistysalueella on laajoja Natura 2000 -alueita ja muita luonnonsuojelualueita, jotka turvaavat metsäalueen luonnon monimuotoisuutta ja metsän säilymistä rakentamattomana. Kaupunkirakenteen laajentumisen raja noudattaa itäreunaltaan Yleiskaavassa 2007 määriteltyä rakentamisen rajaa, joka ei erityisesti kiinnity maisemarakenteeseen ja on siten jonkin verran joustava. Yksiselitteisimpiä kohtia ovat Petikonmäki-Hermaskärin luonnonsuojelualue sekä Keimolan Isosuon Natura-alue. Pohjoisraja noudattaa Yleiskaavassa 2007 maa-

ja metsätalousalueen rajaa. Maa- ja metsätalousalue on Klaukkalan rataan liittyvää, tulevaisuuden (mahdollista) kaupunkirakentamisen laajentumisaluetta. Tällä rajalla pysyvät kiinnelkohdat ovat Keimolan Isosuon ja Herukkapuron Natura-alueet. Niiden välillä rakentamattoman raja tarkentuu myöhemmässä suunnittelussa, mm. golfkentän arvo rakentamisen esteenä voi muuttua. Pohjoisrajan pitkä mutka johtuu sekä Natura-alueesta, että Lepsamänjoen tulvimisesta. Länsirajalla Natura-alueet jatkuvat Espoon puolella Herukkapurolta, mutta Askiston Timmermalmin luonnonsuojelualueen kohdalla Espoon puolella on Juvamalmi teollisuusalue.



Pitkäjärven - Petikon alueeseen sisältyy metsäluontoa ja kulttuurimaisemaa

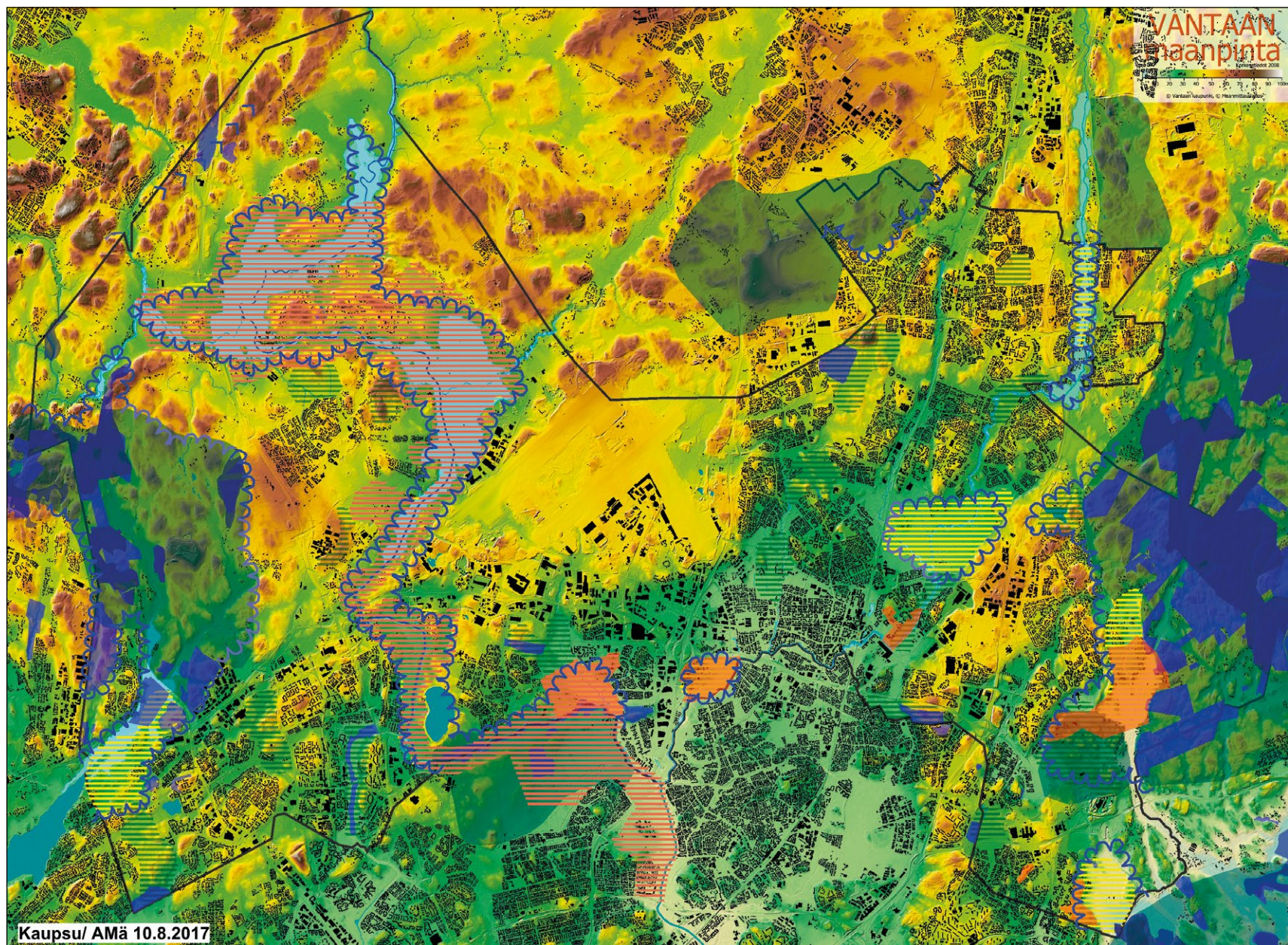
Vantaanjokilaakso

Vantaanjokilaakso on vantaalainen identiteettimaisema ja valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kartanot, tilakeskukset ja kylät vanhoine jalopuineen ovat säilyttäneet asemansa maisemassa. Ne säilyttävät myös kulttuurikasvillisuuden monimuotoisuutta.

Jokilaakso on tulvinut laajalti Vantaankosken yläpuolella, mikä estää rakentamisen laajalla alueella jokilaaksoa. Pohjoisraja määrittää lisäksi

Kaupunkirakenteen laajentumisen rajat

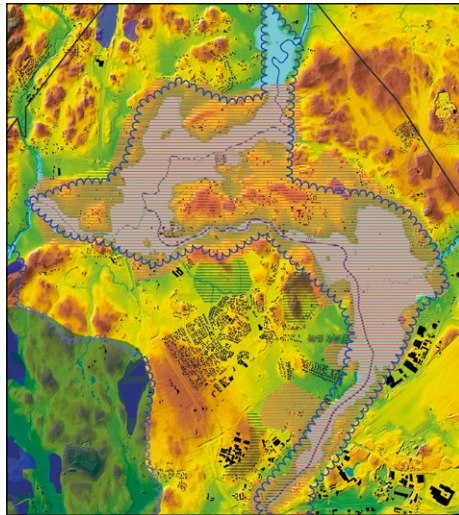
-  maisemarakenteen, kulttuurimaisema luonnonarvojen ja virkistystarpeiden perusteella määritelty raja
-  ohjeellinen raja
-  ekologisen yhteyden tarve
-  Natura 2000 -alue
-  LsL luonnonsuojelualue
-  toteutuneen tulvan 1966/2004 tai tulvavaaran alue
-  RKY valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
-  VAT maisema-alue (2015)
-  seudullinen viheralue
-  Vantaalla tärkeä viheralue
-  identiteettimaisema



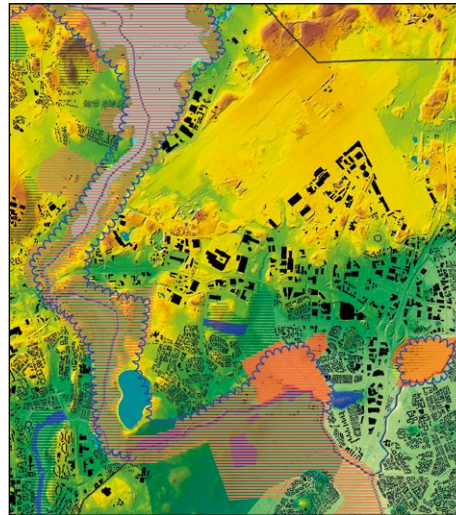
Kaupungin laajentumisen rajat. Vantaan kaupungin korkeusmalli.

valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAT - maisema-alue, inventointi 2015). Kaupunkirakentamisen ulkopuolelle on tässä rajattu myös Seutulan kylä. Maisemarakenteen näkökulmasta kylässä olisi rakentamispotentiaalia, ja sinne kohdistuu myös rakentamispaineita, mikäli kaupunki tulevaisuudessa laajenee Luoteis-Vantaalle. Seutulan kylä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kylämaisemana on yksi Vantaanjokilaakson maisema-alueen keskeisiä arvoja ja siksi täydennysrakentamisen tulee olla maltillista ja kyläkuvaan sopivaa.

Vantaankosken alapuolella, Vantaanlaaksossa, maaseudun kulttuurimaisema on hyvin säilynyt ja uusikin rakentaminen pääosin vielä noudattaa maisemarakennetta. Kaupunkirakentamisen rajaa määrää myös Silvolaan tekoallas, joka on kiinteä osa seudun vesihuoltoa. Pitkälän luonnonsuojelualue ja siitä alavirtaan Backaksen kartanon valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (RKY) määrittävät jokivarren maiseman reviirin. Tammiston kohdalla rakentaminen on jo ylittänyt luonnollisen rajansa ja jokirannassa on enää kapea virkistysalue. VAT-maisema-alue jatkuu Vantaanjoen toiselle puolelle Haltialaan ja Tuomarinkylään.



Vantaanjokilaakson pohjoisosassa on Seutulan kylä ja laajat peltoalueet



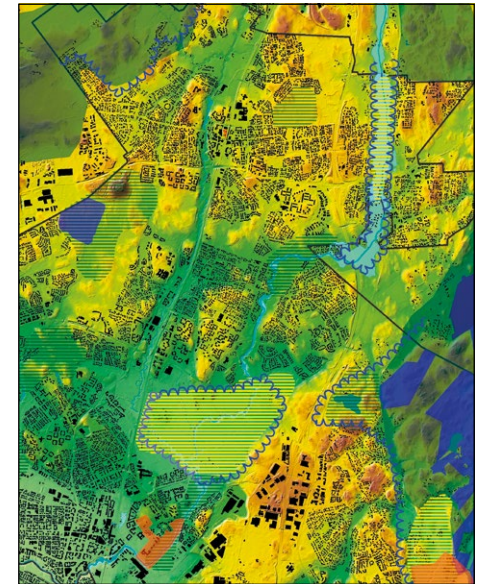
Vantaanjokilaakson eteläosa ja Helsingin pitäjän kirkonkylä

Kirkonkylä

Helsingin pitäjän kirkonkylä on seudun vanha keskus, identiteettimaisema ja valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, joka on elävä muistuma menneestä maailmasta. Kirkonkylä on Tuusulanväylän ja Kehä III:n puristuksessa menettänyt sitä ympäröineet laajat viljelymaisemat – jäljellä ovat enää kylän ja Keravanjoen väliset pellot. Näiden peltöjen säilyminen on erittäin tärkeää agraarian kylän olemuksen ymmärtämiselle. Kirkonkylässä on säilynyt arvokasta rakennusperintöä ja kulttuurikasvillisuutta. Uudisrakentamisessa pääpaino on kylän olemuksen säilyttämisessä.

Hanaböle

Hanabölen kylä ja peltomaisema ovat Vantaan kaupunkirakenteessa kuin järvi: se tarjoaa pitkiä, avaria näkymiä muutoin tiheään rakennetulla tai metsäisellä Itä-Vantaalla. Rakentamattomana säilytettävän maiseman raja on itäreunaltaan itsestään selvästi Hakkilan selänteiden reunassa. Pohjoisraja asettuu luontevasti Rosenlundin, Hanabölen kylän sekä Kauniston ja Storpetasin tilakeskusten taakse. Länsi- ja eteläreuna ovat tulokinnavaraisempia. Länsireuna rajautuu tässä pääosin, koska radan länsipuoli on jo pitkälle muuttanut maisemaa kerrostaloineen. Ratapenkki ja Rekolanjoen varren puusto katkaisevat lisäksi maiseman pitkän näkymän radan poikki. Golfkentän rakentaminen radan itäpuolelle on tuhonnut peltomaan kulttuurihistoriallisen arvon, vaikka se säilyttää maiseman avoimuutta. Luonnollinen maiseman raja eteläreunassa olisi harjun reuna. Yleiskaavassa on kuitenkin golfkentän ja Varian väliin varattu täydennysrakentamisalue, mikä tulee harjulta alas pellon tasolle.



Hanabölen ja Jokivarren kulttuuri-
maisemat ja Vierumäen metsät

Jokivarsi

Keravanjoki on tulvinut Jokivarressa laajasti ja määrää kaupunkirakentamisen rajan. Rakentaminen onkin pitäytynyt jokilaaksoa ympäröiville selänteille muutamaa tulva-alueella olevaa rakennusta lukuun ottamatta. Avara jokimaisema tarjoaa muuten sulkeutuneella Korson alueella pitkiä näkymiä.

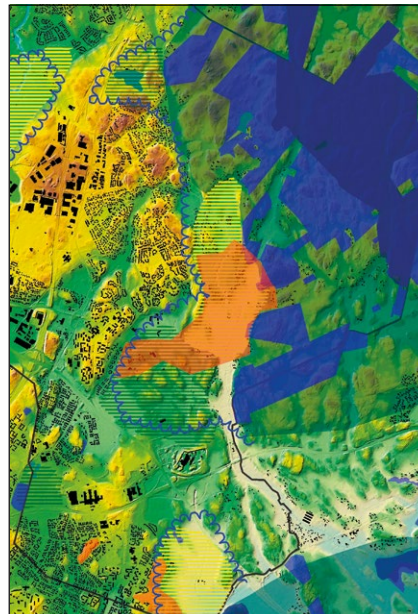
Vierumäen metsät

Mätäkivenmäen laaja metsäalue ulottuu Tuusulasta Vantaan puolelle Vierumäessä ja Vallinojalla. Rakentamisen raja metsäalueella on muodostunut Korson alueen palstoituksina ja rakennuskaavoina. Lentomelu estää asuntorakentamisen lisäämisen metsäalueelle. Rakennuskaavoista osa on jäänyt toteutumatta, eikä yleiskaava enää ota näitä vanhentuneita varauksia huomioon. Teollisuusaluevarauksista aika on ajanut ohi, koska monimuotoinen metsäalue on arvokkaampi virkistys- ja luontoalueena. Lentomelusta huolimatta se on vilkkaassa virkistyskäytössä.

Sotunki

Sotungissa kaupunkirakenteen laajentamisen raja on hyvin pysyvä ja valtaosaltaan maisemarakenteeseen kiinnittynyt.

Metsäalueesta suuri osa on Sipoonkorven kansallispuistoa ja Natura -alueita. Koko metsäselänne on samaa maisemätyyppiä ja yleiskaavassa se on varattu retkeilyalueeksi. Kansallispuisto voi vielä laajentua lisää retkeilyalueelle aikaa myöten. Kuusijärvi sijoittuu Sipoonkorven erämaaselänteen ja Hakkilan suuren reunanmuodostuman saumaan. Kuusijärven virkistysalue kehittyä porttina Sipoonkorpeen, joten se kuuluu myös toiminnallisesti samaan kokonaisuuteen. Kuninkaanmäen kohdalla rajaus on nykyisen rakentamisen mukainen. Valtaosa Kuninkaanmäen pientaloalueesta on rakennut Sipoonkorven maisemätyyppiin,



Sotunki, Häkansböle ja Westerklå - metsäluontoa ja vanhaa kulttuurimaisemaa

joten rakennettua aluetta ei ole perusteltua yhtään laajentaa pohjoiseen. Idässä Kuninkaanmäki rajautuu murroslaakson reunaan, mikä on luonteva, maisemarakenteeseen liittyvä raja.

Sotungin kylä ja Häkansbölen kartano ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Kylä sijoittuu halkeamalaaksoon ja on erittäin hyvin säilynyt identiteettimaisema. Kartanot Vantaan alueella ovat Häkansböleä ja Katribergia lukuun ottamatta yksityisiä, jolloin niiden vanhoja puistoja voi ihailla vain ulkopuolelta, maiseman kohokohtina. Kaupungin omistama kartano antaa vantaalaisille mahdollisuuden käyskennellä vanhassa kulttuuriympäristössä ja istuskella vanhojen jalopuiden alla. Häkansbölen kartanoon liittyy kiinteästi sen entisille maille, pienipiirteiseen Kormuniitynojan rajaamaan maisemaan sijoittuva Ojangon virkistysalue.

Westerklå

Westerklån kartanomaisema on eheä ja arvokas kokonaisuus, joka liikenneväylien rakentamisesta huolimatta on säilyttänyt maisemallisen vaikuttavuutensa ja jossa ei ole yhtään kokonaisuutta rikkovaa rakennusta. Westerklå on identiteettimaisema, joka tulee säilyttää kaupunkirakenteen henkireikänä. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät myös Myllymäen I maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, jotka on arvoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Maisemarakenteen ja luonnonarvojen näkökulmasta myös Länsisalmen jyrkkärinteiden mäenselänteiden ja kapeiden peltolaaksojen maisemakokonaisuus kuuluisi kaupunkirakentamisen ulkopuolelle. Maisemarakenteen lähtökohdat parhaillaan suunniteltavana olevan Östersundomin metrokaupungin rakentamiselle ovat erittäin huonot. Länsisalmen maankäytön muutokset ratkaistaan Östersundomin suunnittelussa ja siksi alueen tulevaisuus on tässä jätetty auki.

turvaavat tiiviisti rakennetulle ja edelleen tiivistyvälle Myyrmäen alueelle hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja luonnon monimuotoisuuden vaalimiseen aivan kotinurkilla. **Hämeenkyllän** peltomaisema ja **Vantaanjokilaakson** viljelymaisema ovat identiteettimaisemia, jotka sitovat nuoren kaupunkirakenteen alueen vanhaan historiaan ja kulttuuriin.

Kivistön alueen kolme tärkeää viheraluetta ovat **Parolanmäki**, **Sotilaskorpi** ja **Linna**. Parolanmäki ja Sotilaskorpi ovat selännemetsiä, Linnan alueesta osa on vielä peltoa ja osa pensoittumassa. Kasvavassa Kivistössä näiden metsien säilyttäminen on tärkeää, jotta metsää ei tulevaisuudessa tarvitse hakea Hämeenlinnanväylän toiselta puolelta. Linnan kartano on osa laajaa Vantaanjokilaakson identiteettimaisemaa, joka rajaa Kivistön rakentuvaa kaupunkikeskusta kolmelta puolelta ja avaa tiiviiksi rakentuvan kaupunginosan vastapainoksi laajan avoimen näkymän ja perspektiivin alueen historiaan.



Kivistön viheralueet. Vantaan kaupungin ortokuva.

Aviapoliksen ainoa, laaja metsäinen alue on **Mustikkasuo-kallion - Krakanojan** viheralue. Siihen liittyy **Backaksen** viljelymaisema. Kehä III:n pohjoispuolella ei ole yhtään laajaa kokonaisuutta, eikä tämänhetkisissä kaavoissa ole juuri pienempiäkään virkistysalueita. Alueen maankäyttö tulee kuitenkin muuttumaan yksipuolisesta työpaikka-alueesta monipuoliseksi asumisen ja työnteon sekä palveluiden kaupunginosaksi ja siksi sinne on luotava kattava lähipuistojen verkosto, jossa merkittävimpänä kiintopisteenä on **Pyttisberget**.



Aviapoliksen viheralueet. Vantaan kaupungin ortokuva.

Tikkurilan ja Koivukylän alueita yhdistävät **Keravanjoki** ja **Kylmäoja** ja niiden varteen ketjuttuvat tärkeimmät viheralueet. Pääradan ja Tuusulanväylän väliselle kaupunkirakenteelle Kylmäoan varsi on keskeisen tärkeä, eikä sille ole korvaavia vaihtoehtoja. Kylmäoan varressa on **Tikkurilan keskuspuisto**, jossa Arboretum ja Kylmäoan moni-ilmeinen puronvarsikasvillisuus ovat erityisiä arvoja. Avoimine peltoineen Keskuspuisto on ainoa, laaja virkistysalue Tikkurilan kasvavan keskuksen vieressä ja siinä on oivallinen potentiaali maisemapuistoksi.

Keravanjoen varteen ketjuttuu useita maisemallisesti, historiallisesti, toiminnallisesti ja ekologisesti tärkeitä viheralueita. **Helsingin Pitäjän kirkonkylä** on itseisarvoinen identiteettimaisema, joka on alueen historiallinen ydin. Keravanjoen rannan merkitys korostuu **Tikkurilassa**, missä puistoja on vähän, vaikka rantapuisto onkin kapea. **Keravanjoen rantapuistot** Jokiniemessä kantavat muinaisuutta ja teollista historiaa ja tässä jokikäytävä on vähän leveämpi kuin Tikkurilassa. **Hanabölen** vanha ja arvokas kylämaisema on identiteettimaisema, joka on pitkiä näkymiä tarjoava, avara maisematila keskellä varsin tiiviisti rakennettua ja edelleen tiivistyvää Itä-Vantaata.

Kalkkikallion luonnonsuojelualue sijaitsee kuninkaalalaisten virkistytymisen kannalta hankalasti Kehä III:n takana ja yhteyttä olisi tarpeen parantaa. Kalkkikallio on myös heikinlaaksolaisille tärkeä.



Tikkurilan viheralueet. Vantaan kaupungin ortokuva.

Kylmäoan varressa **Simonkylänpuisto** tarjoaa laajemman metsäalueen ja peltoauekua on hieno lähtökohta maisemapuistolle. **Rekolanmetsä** pienenee nykyisten suunnitelmien mukaan Leinelän ja Asolan laajennusten takia mutta loppuosa olisi säilytettävä rakentamattomana, jotta Tikkurilan - Koivukylän alueella säilyy yksi yli 100 hehtaarin metsäalue. Kylmäoan korven luonnonsuojelualueen lisäksi metsä tarjoaa monenlaisia luontoelämyksiä.

Keravanjoen varren viheralueiden erityisiä kohokohtia ovat Hanabölenkosken ja **Matarinkosken** kauniit koskimaisemat. Matarinkosken kohdalla jokikäytävä on poikkeuksellisesti metsäinen. Matarinkosken lisäksi vain Pitkäkoskella, Riipilässä ja Mustakoskella joki kulkee Vantaalla metsässä. **Rekolanojaa** seuraa kolmas viheralueketju, jossa vaihtelevat puistomaiset ja luonnonmukaiset jaksot. Viheralue on paikoin kapea mutta sen jatkuvuus on tärkeää.



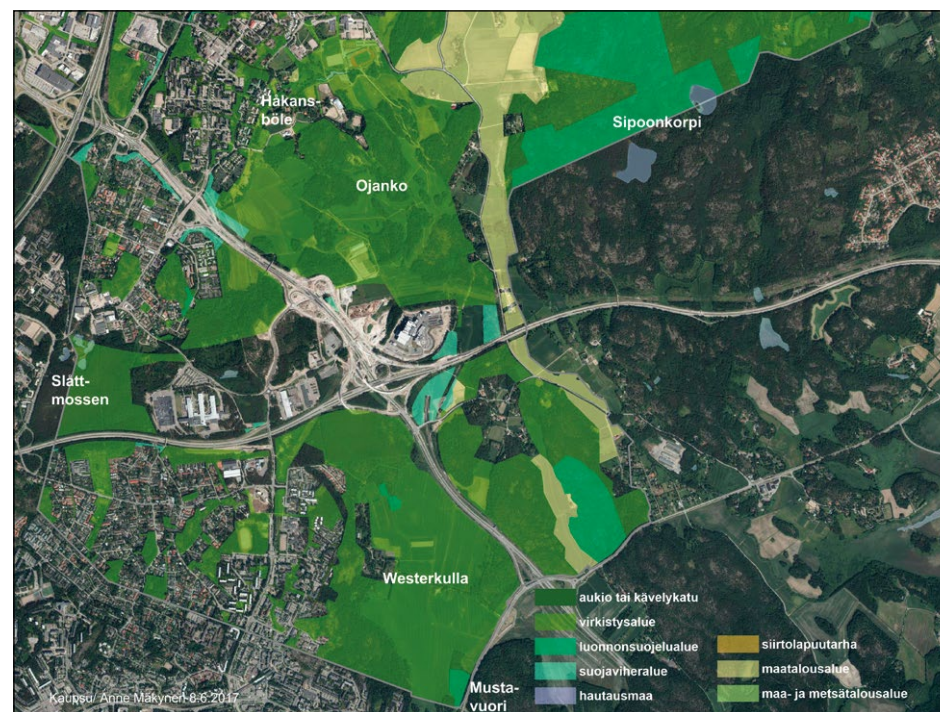
Koivukylän viheralueet. Vantaan kaupungin ortokuva.

Laajaan Mätäkivenmäen metsäalueeseen sisältyvä **Vierumäen** metsä on pääradan länsipuolisen Korson tärkein ja luonnoltaan monipuolinen metsäalue. **Ankalammen puisto** Korsossa on osa Rekolanajan varren viheralueketjua. **Metso-lansuo** on pääradan itäpuolella keskeinen ja omaleimainen viheralue, joka on ollut myös yliopiston tutkimusalueena. **Jokivarren** avara peltomaisema pitkin näkymineen on arvo muuten tiiviissä Korson alueen kaupunkirakenteessa.

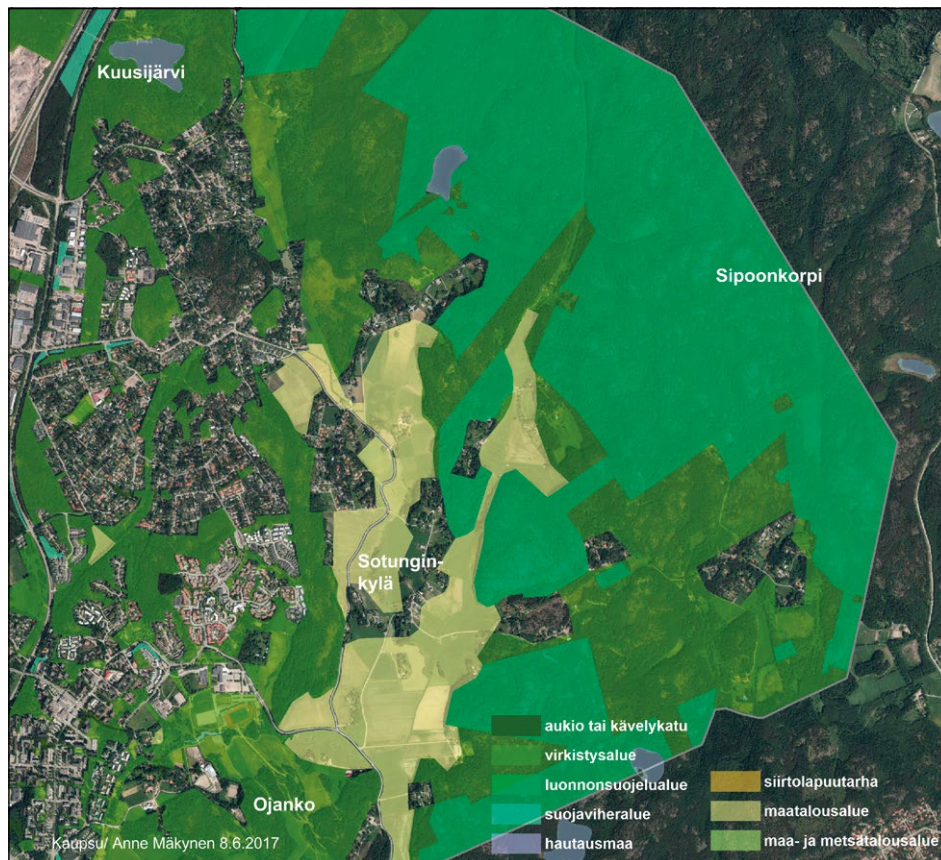


Korson viheralueet.

Hakunilan alueella on kaksi erityisen vetovoimaista viheraluetta, jotka lähikäyttäjien lisäksi keräävät kävijöitä laajalta alueelta: **Kuusijärvi** ja **Ojanko**. Nämä voisi nimetä myös seudullisesti tärkeiksi virkistysalueiksi. Kuusijärveltä jatkuu metsä Sipoonkorpeen. Ojanko on **Håkansbölen kartanon** vanhaa kulttuurimaisemaa, johon on sijoittunut paljon virkistystoimintoja. Kartanopuisto on yksi harvoja julkisia puistoja Vantaalla, jossa on vanhoja jalopuita. **Slättmossen** Vaaralan ja Jakomäen välissä on lampineen merkittävä potentiaali, jota ei toistaiseksi ole juuri hyödynnetty. **Westerkullan kartanon** ja **Sotungin kylän** viljelymaisemat ovat hyvin säilyneinä maaseudun kulttuurimaisemina vielä nykyistään arvokkaampia, historiaa kantavia identiteettimaisemia, jos kaupunkirakenne laajenee Östersundomiin.



Hakunilan - Länsimäen viheralueet.



Sotungin viheralueet.

Vantaalla hyvän viheralueverkoston säilyttäminen on ollut yleiskaavoituksen johtavia periaatteita. Se on otettava myös seuraavan yleiskaavan tavoitteeksi.

LIITE 1: Tietokannat ja menetelmät

Kaavoitettu viheralueverkosto

Kaavoitettujen viheralueiden tietokannat on luotu Viheralueselvitystä 2002 var-
ten. Niitä on päivitetty useaan otteeseen ja tähän selvitykseen täydennetty ja
korjattu ajantasaisiksi (2017 vuodenvaihte).

ak_viheralueet.TAB

Asemakaavaviheralueet ovat samat kuin tietokannassa K:\MapData\Kaavoitus_
GK25\Käyttötark_alueet olevat erilaiset puisto-, virkistys-, luonnonsuojelu-, suo-
javiher-, hautausmaa-alueet, maa- ja metsätalousalueet sekä asemakaavoitetut
ryhmäpuutarha-alueet (RP). Taulukkotiedot ovat kuitenkin erilaiset, joten päivittä-
minen on tehty ”käsityönä”:

- kentässä ”Käyttötark” on alkuperäinen asemakaavan maankäyttöluokka
- kentässä ”Tulkittu_käyttö” on maankäyttöluokka tulkittu nykyisille ase-
makaavamerkinnöille siten, että on myös harkittu, mikä on alueen asema
nykyisessä kaupunkirakenteessa
- luonnonsuojelulailla jo rauhoitetut alueet on tulkittu SL-alueiksi, vaikka ne
olisivat kaavassa jotakin muuta viheralueluokkaa
- kentässä ”Pinta_ala” on alueen pinta-ala neliömetreinä

rk_viheralueet.TAB

Rakennuskaavaviheralueet on digitoitu vielä voimassa olevista, rasteroiduista
rakennuskaavoista, joita ei muuten ole digitoitu. Alueissa on siksi epätarkkuutta.
Tietokanta sisältää rakennuskaavojen erilaiset puisto-, sekä maa- ja metsätalous-
yms. viheralueet siten, että:

- kentässä ”Käyttötark” on alkuperäinen rakennuskaavan maankäyttö-
luokka
- silloin, kun rakennuskaava ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa, ken-
tässä ”Tulkittu käyttö” on maankäyttöluokka tulkittu nykyisille asema-
kaavamerkinnöille kuten asemakaavatkin esim. maa- ja metsätalousalu-
eita on tulkittu virkistysalueiksi yleiskaavan perusteella
- luonnonsuojelulailla jo rauhoitetut alueet on tulkittu SL-alueiksi, vaikka ne
olisivat kaavassa jotakin muuta viheralueluokkaa

- jos rakennuskaava on ristiriidassa yleiskaavan kanssa, yleiskaavan
korttelialueille sijoittuvat rakennuskaavan puistoalueet pysyvät puisto-
alueina ja maatalousalueet maatalousalueina; yleiskaavan viheralueille
sijoittuvat korttelialueet ks. ykyhd_viheralueet_ak_ulkop.tab
- kentässä ”Pinta_ala” on alueen pinta-ala neliömetreinä

ykyhd_viheralueet_ak_ulkop.TAB

Tietokannassa ovat yleiskaavayhdistelmän viheralueet asemakaavoitetun alueen
ulkopuolelta. Asemakaavan ja yleiskaavan rajakohtaa on tulkittu yleiskaavan tar-
koituksen perusteella, eli leikkaus ei ole mekaaninen. Tietokannassa:

- kentässä ”käyttötark” on yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus
- kenttä ”tulkittu_käyttö” on tullut tarpeelliseksi, koska Sipoonkorven kan-
sallispuisto ulottuu myös yleiskaavan VR-alueelle ja ne osat on tulkittu
SL-alueiksi vrt. asemakaavat
- vanhojen rakennuskaavojen alueelta on tulkittu yleiskaavan mukaisesti
viheralueiksi sellaisia rakentamattomia tonttialueita, jotka ovat jo muut-
tuneet ”kuolleeksi kirjaimeksi”
- kentässä ”pinta-ala” on alueen pinta-ala neliömetreinä
- alueet on pilkottu kaupunginosarajoilla osiin

Lähipuistot

Lähipuistoja ovat 300 metrin saavutettavuusvyöhykkeelle asuinkortteleista sijoit-
tavat virkistys- ja luonnonsuojelualueet sekä aukiot ja kävelykadut, jotka ovat 0,5
ha suuremmat tai muodostavat yhtenäistä verkostoa. Suuret tiet, radat ja joet
rajaavat lähipuistovyöhykkeen. Tietokantojen päivittäminen vaatii aina ”käsi-
työtä”.

Metsät

metsamaa_2015.TAB

Metsätietokantojen perustana on ympäristökeskuksessa Jarmo Honkasen 2013 ortoilmakuvalta digitoima metsäala -tietokanta, joka päivitettiin yhteistyönä (K:\MapData\Ymparisto_gk25\Metsäalan_muutos\ metsäala_2015.tab). Tätä on vielä edelleen tarkennettu ja täydennetty ortoilmakuvan 2015 perusteella (K:\MapData\Ymparisto_gk25\Metsäalan_muutos\ metsamaa_2015.tab). Metsamaa_2015 -tietokannassa pienin yksikkö on 500 m² ja se sisältää mm. rakennettujen alueiden sisäisiä, pieniä metsiköitä. Metsää ei ole eroteltu kehitysluokkien perusteella ts. hakkuualakin on metsämaata. Metsämaasta on poistettu 2015 jälkeen rakennettuja kortteleita, jotka ovat olleet tiedossa tai huomattu kartalta eli poistaminen on epätäydellistä. Metsätietokannan rajautuminen peltoihin on pyritty tarkistamaan niin, että alat eivät olisi päällekkäisiä, eikä toisaalta jäisi aukkoja. Metsämaa sisältää myös soistumat ja pienet (alle 1 ha) puustoiset suot (ks. elinympäristötyypit/ suot). Metsämaa, erityisesti laajat metsäalueet, sisältää myös jonkin verran teitä, kapeita johtolinjoja ja yksittäisiä rakennuksia, joita on ollut vaikea ortoilmakuvasta erottaa. Laajoilla metsäalueilla niiden metsän yhtenäisyyttä pirstova merkitys on pieni. Kaupunkimaisellakin alueella metsämaa voi sisältää pieniä katuja tai kevyen liikenteen väyliä. Pellon ja metsän saumassa kulkeva tilustie on yleensä sisällytetty metsämaahan.

Tätä tietokantaa on pilkottu kasvukyvyn perusteella osiin ks. elinympäristötyypit.

Pellot

Peltotietokanta on tehty Kulttuurimaisemaselvitystä varten ja se on tätä selvitystä varten ajantasaistettu. Pellot on jaettu kahteen kategoriaan viljelyssä olevaan peltomaahan ja pensoittuvaan peltomaahan (peltomaa_viljelyssa.tab ja peltomaa_pensoittuva.tab).

1930-luvun karttojen perusteella on digitoitu tietokanta sen ajan peltojen laajuudesta.

Hyvät yhtenäiset peltoalueet perustuvat Uudenmaan liiton selvitykseen. Hyvät, yhtenäiset peltoalueet sisältävät yli 100 hehtaarin laajuiset yksittäiset peltokuviot sekä peltoalueet, jotka muodostuvat vähintään 20 hehtaarin peltokuvioista, jotka sijaitsevat enintään 300 metrin etäisyydellä toisistaan. Vantaan osalta peltoalueet on ajantasaistettu.

Luonnonsuojelu ja -monimuotoisuus

Luonnonsuojelualueiden tietokanta ja luontotietokanta ovat Ympäristökeskuksen ylläpitämiä ja ne ovat perustana luonnon monimuotoisuuden tarkastelussa.

Vesistöt

Vesistötietokannat on muokattu virtavesiselvityksen vesistöiksi luokiteltavista joista ja puroista sekä järvistä, lammista ja tekoaltaista. Tulva-alueet ovat 1966 toteutuneesta tulvasta sekä Ely-keskuksen tulvamallinnuksesta.

Maanpeite

Maanpeitetietokannat on tehty 2014 vuoden 2013 ilmakuvien sekä 2010 laserkeilausaineistojen perusteella Pääkaupunkiseudulta. Vantaan osalta tietokantaa on korjattu 2015 seuraavasti:

- metsä- ja peltoalueilla läpäisemättömäksi maaksi luokituneet puuston varjot on muutettu matalaksi kasvillisuudeksi metsäalue- ja peltotietokantojen avulla
- lentokenttäalueen nurmialueen tulkintavirheet on käsityönä muutettu matalaksi kasvillisuudeksi
- voimalinjojen virheellisesti puustoksi määrittyneet pylvää ja johdot on käsityönä muutettu matalaksi kasvillisuudeksi
- puustoksi tai matalaksi kasvillisuudeksi määrittyneet rakennukset ja autot on käsityönä muutettu ympäristön mukaisesti läpäisemättömäksi tai paljaaksi maaksi
- puusto on Vantaalla jaettu kahteen korkeusluokkaan: alle 10 metrin ja yli 10 metrin puustoon pistepilven 2012 avulla.

Elinympäristötyyppien määrittely ja menetelmät

puistomainen

Asemakaavoitettujen viheralueiden tietokannoista (K:\MapData\viheralueet_gk25\ak_viheralueet.tab ja K:\MapData\viheralueet_gk25\rk_viheralueet.tab) on leikattu pois kaikki metsämaat, peltomaat, suomaat, ruderaatit, kartanopuistot, rantakasvillisuus ja golfkentät. Tämä jakojäännös on nimetty puistomaiseksi alueeksi. Menetelmästä johtuen puistomainen alue sisältää puistokäytävät ja mm. kenttiä. Puistomaisen ja metsän erottelussa on käytetty hyväksi ortokuvaa 2015, kanta- ja osoitekarttoja sekä viheralueiden hoitoluokituksen paikkatietoai-

neistoja (länsipiirin hoitoluokitus on ollut suhteellisen käyttökelpoinen, keskipiirin hoitoluokitus on vanhentuneena ollut vain viitteellisesti apuna, muualta ei ole ollut tietoja käytettävissä).

vanha kulttuurikasvillisuus

Vanhaksi kulttuurikasvillisuudeksi on määritelty kaikki kartanot, talonpoikaistalot ja kylät, missä on tunnetusti tai todennäköisesti vanhaa kulttuurikasvillisuutta. Alueet on piirretty suhteellisen laveasti ja ne sisältävät myös rakennuksia ja pihaiteita. Apuna on käytetty Vantaan kaupunginmuseon Vaari -inventoinnissa kirjattuja tietoja puutarhoista sekä orto- ja viistoilmakuvia. Keskiäikaisten kyläonttien paikalla olevat tilakeskukset on otettu mukaan, vaikka esim. vanhaa jalopuustoa ei viistokuvien perusteella näyttäisi olevan.

lentokentän nurmialueet

Lentokentällä pidetään avoimena laajoja maa-alueita kiitoteiden ympäriltä. Pohjana on käytetty maanpeiteaineistosta 2014 leikattua matalan kasvillisuuden elementtiä (K:\MapData\Ymparisto_gk25\Maanpeiteaineisto\Kaupunginosittain\Lentokenttä.tab). Se on kantakartan ja viistoilmakuvien avulla tarkennettu sisältämään kaiken kiitoteiden ympärillä olevan, avoimena nurmena hoidettavan maan. Maanpeiteaineistossa paljaaksi maaksi luokituttavat huonokuntoiset nurmialueet on myös luokiteltu tässä nurmiksi.

golfkenttänurmet

Golfkentät on piirretty asemakaavan ja ortoilmakuvan avulla. Kenttäalueesta on leikattu pois pienet metsiköt ja vesialueet, jolloin jäljelle jäävä osa on kentän avoimia nurmi- ja karheikkoalueita. Nurmialueisiin sisältyvät kentän puistokäytävät sekä hiekkabunkkerit, joita tässä ei ole eroteltu.

ruderaatti

Ruderaateiksi on määritelty täyttömaalle syntyneet, eri sukkessiovaiheissa olevat kasvustot, jotka eivät vielä ole sulkeutuneet metsäksi. Vanhat täytöt, joiden metsä on sulkeutunut, on luokiteltu metsiksi. Paljaita maita tässä ei ole. Alueiden määrittely on tehty maalajikartan, ortoilmakuvan, eri-ikäisten viistoilmakuvien sekä kanta- ja osoitekarttojen perusteella. Tulkinta voi olla jonkin verran horjuvaa. Maalajikartalla eivät kaikki täyttömaat näy ja esimerkiksi meluvallien kasvillisuus voi olla alun perin istutettua mutta hoitamattomana sekalaisen villiintynyttä.

peltomaa viljelyssä, viljelypalsta, pensoittuva peltomaa

Peltotietokannat on alun perin digitoitu ortoilmakuvan ja kantakartan perusteella vuonna 2004 Kulttuurimaisemaselvitystä varten. Silloin tietokantojen oikeellisuuden tarkasti maataloussihteeri, jolla oli pääsy ao. rekistereihin. Ne on päivitetty 2015 tilanteeseen ortoilmakuvan sekä kanta- ja osoitekarttojen ja Maaseutuviraston paikkatietoaineiston perusteella. Aikaisemmin viljellyt pellot ja nurmet/kesannot oli eroteltu, mutta nyt kaikki ovat samaa viljelymaata. Erottelusta on luovuttu, koska tulkinta voi olla horjuvaa ja tilanne muuttuu nopeasti. Tulkinta saattaa horjua myös viljelyssä olevan maan ja viljelystä pois jääneen maan välillä, jos ala ei vielä ole pensoittunut. Selvästi pensoittuneet maat on ollut helppo erotella. Metsittyneeksi peltomaa on luokiteltu jos se on selvästi metsitetty tai puu- ja pensaskasvusto on jo sulkeutunut. Tulkinnassa on apuna käytetty tietokantaa, jossa ovat pelto- ja niittyalueet 1930-luvun laajuudessa (G:\kaupunkisuunnittelu\yleisk\62_Kulttuurihistoria\mapdata_gk25\ viljelymaisema_1930.tab; digitoitu 1930-luvun kartoilta). Pensoittumaan jääneiden pellojen rippeitä on siten voitu tunnistaa myös kaupunkimaisten alueiden viheralueilta. Niittyjä ei ole lähtöaineistojen puuttuessa voitu erotella.

kallioinen tai karu metsä

Kallioinen tai karu metsä on määritelty leikkaamalla metsämaasta maalajikartan kallio- ja soraelementeillä. Leikkaamisessa syntyvät, hyvin pienet alueet on ”siivottu” yhdistämällä suurempaan alueeseen. Osa kuivista kankaista jää tällä menetelmällä tunnistamatta ja luokituu tuoreiksi (keskireheviksi) metsiksi. Maalajikartan GEO-luokituksen hiekkamaata ei voi käyttää kuivien kankaiden määrittelyyn, koska vain osa hiekkamaista – raekoostumuksesta ja maan muodosta johtuen – tuottaa kuivaa kangasmetsää.

lehto tai lehtomainen metsä

Rehevimpien metsien erottamiseen muusta metsämaasta on käytetty lähtökohtana veroluokituskarttaa. Lehdot ja lehtomaiset metsät (veroluokka la) on digitoitu karkeasti käyttäen taustana Vantaan maisemarakenne ja maankäyttöselvityksen karttaa 3: Maan kasvukyky. Alueet on sitten tarkennettu vertaamalla alkuperäiseen käsinväritettyyn karttaan (1:20 000) ja tulkitsemalla maalajikartan ja maaston muodon perusteella. Monivaiheisen tulkinnan takia lehdoissa on epätarkkuutta. Maalajin ja topografian perusteella alueet ovat suhteellisen uskottavia mutta kaikkia reheviä metsiä ei oletettavasti ole tunnistettu tällä menetelmällä. Leikkaamisessa syntyvät, hyvin pienet alueet on ”siivottu” yhdistämällä suurempaan alueeseen.

tuore metsä

Tuoreet (keskirehevät metsät) on määritetty jakojäännöksenä, kun metsämaasta on poistettu kallioiset ja karut metsät, lehdot ja lehtomaiset metsät, rantakasvillisuus sekä kaikki erilaiset (myös alle 1 ha) suot. Karujen metsien määrittelymenetelmästä johtuen osa kuivista kankaista on oletettavasti jäänyt tunnistamatta ja sisältyy tähän rehevämpään luokkaan. Leikkaamisessa syntyvät, hyvin pienet alueet on ”siivottu” yhdistämällä suurempaan alueeseen.

voimalinja metsämaalla, voimalinja suomaalla

Avoimena pidettävät suuret voimansiirtolinjat on digitoitu ortoilmakuvan ja kanta-kartan perusteella. Voimalinjat on jaoteltu metsämaaksi tai suomaaksi maalajin ja suotietojen perusteella. Metsämaata ei voimansiirtolinjoilla ole eroteltu kasvukyvyn mukaan eikä turvemaita suotyyppin mukaan. Voimansiirtolinjojen alla syntyy puiden säännöllisen poistamisen takia monenlaisia pensaikkoja, heinikoita ja uusketoja. Peltomaalla voimansiirtolinjat eivät erotu.

rantakasvillisuus

Jokien ja purojen rannat on tässä muodostettu omaksi elinympäristötyypikseen, joka sisältää rantametsiä ja -pensaikkoja sekä myös avoimia rantaniittyjä ja -luhtia, joita ei tässä ole voitu pohjatietojen puuttuessa erotella. Rantavyöhyke on määritelty ortoilmakuvan ja maaston muodon perusteella jokien ja merkittävimpien purojen varrelle sekä Kuusijärvelle. Peltoalueilla rantakasvillisuudeksi on määritelty pellon ja joen välinen vyöhyke, metsäalueella määrittely perustuu pääasiallisesti topografiaan ja jonkin verran myös omakohtaiseen paikallistuntemukseen. Puistomaisilla alueilla myös ranta sisältyy siihen, ellei rantavyöhyke ole selvästi luonnonmukainen.

puustoinen suo, avosuo ja soistuma

Suot pohjautuvat SeutuCD:n tietoihin (K:\Apps\SeutuCD\SeutuCD_15\SeutuCD_15 - Kartat\Maastotietokanta\Suoalueet.tab), mistä on poimittu puustoiset suot, puuttomat suot ja soistumat. Lisäksi käytettävissä on ollut Jarmo Honkasen suotietoja muutamilta alueilta läntiseltä ja luoteiselta Vantaalta. Soita on tarkennettu maalajikartan, kanta-kartan topografia- ja maastotietojen, ortoilmakuvan sekä viistokuvien perusteella. Tulkintaa on vaikeuttanut, että osa SeutuCD:n soista ei vaikuta maalajin tai karttamerkintöjen perusteella uskottavilta, ja toisaalta maalajikartassa on turvemaita myös soiden ulkopuolella. SeutuCD:n jako puustoihin soihin ja soistumiin ei myöskään näytä aina loogiselta muiden tietojen perusteella. Osa tulkinnaista on ollut helppoa, osa hyvin hankalaa käytettävissä olevien lähdetietojen perusteella ja siksi suotieto lienee vain suuntaa-antavaa. Yksityiskohtaisempi suotyyppien erittely ei ole pohja-aineistojen puuttuessa ollut mahdollista, siten esimerkiksi luhtia sisältynee sekä puustoihin soihin että avosoihin ja myös rantakasvillisuuteen.

LIITE 2: Viheraluelastot

kaupunginosa	pinta-ala	asukkaita 2016	ak viher- alue	ak virkistys- alue	ak luonnon- suojelua.	ak muu viher- alue	ak aukiot kävely- kadut	ak virkistys luonnons aukiot kkadut	yk viheralue	yk virkistys- alue	yk luonnon- suojelua.	yk muu viher-alue	ak+yk viher- alueet aukiot kkadut	ak+yk viher- alueet aukiot kkadut	ak+yk virkistys luonnons aukiot kkadut	ak+yk virkistys luonnons aukiot kkadut	ak+yk virkistys luonnons aukiot kkadut
	m2		m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	%	m2	m2/as.	%
10 Linnainen	2697984	791	275054	275054	0	0	2288	277342	1859987	843618	342015	674354	2137329	79	1462975	1850	54
11 Hämevaara	1043516	1604	328201	307015	0	21186	949	307964	0	0	0	0	329150	32	307964	192	30
12 Hämeenkylä	3368665	8066	1080496	466592	317354	296550	27665	811611	246707	198184	48523	0	1354868	40	1058318	131	31
13 Vapaala	1649359	3914	349747	348518	0	1229	16310	364828	0	0	0	0	366057	22	364828	93	22
14 Varisto	2425717	2396	404117	394727	0	9390	15815	410542	667070	667070	0	0	1087002	45	1077612	450	44
15 Myyrmäki	2765473	15890	928706	924376	3838	492	101925	1030139	0	0	0	0	1030631	37	1030139	65	37
16 Kaivoksela	2322784	4681	840271	705023	26186	109062	14726	745935	0	0	0	0	854997	37	745935	159	32
17 Martinlaakso	3575570	11778	708300	605133	33049	70118	61558	699740	0	0	0	0	769858	22	699740	59	20
18 Vantaanlaakso	2807814	2703	1064785	566609	0	498176	18125	584734	101404	101404	0	0	1184314	42	686138	254	24
20 Askisto	3142615	1789	1045293	266924	589243	189126	3251	859418	1236711	447298	789413	0	2285255	73	2096129	1172	67
21 Piispankylä	3467878	805	275391	275391	0	0	2023	277414	1137915	604011	0	533904	1415329	41	881425	1095	25
22 Keimola	10588396	183	78300	62588	0	15712	7566	70154	8653913	3294602	1299853	4059458	8739779	83	4664609	25490	44
23 Kivistö	6972427	4960	460264	406534	0	53730	52975	459509	2138763	1441205	0	697558	2652002	38	1900714	383	27
24 Lapinkylä	5321137	1215	398448	235308	0	163140	3040	238348	2818387	1954885	0	863502	3219875	61	2193233	1805	41
25 Myllymäki	3429497	280	47419	47419	0	0	2139	49558	1340165	1289447	0	50718	1389723	41	1339005	4782	39
26 Petikko	9603589	290	1555917	969158	551149	35610	8194	1528501	6456440	4599023	1857417	0	8020551	84	7984941	27534	83
30 Vestra	5238254	354	0	0	0	0	0	0	4635277	544624	630036	3460617	4635277	88	1174660	3318	22
31 Luhtaanmäki	6734818	288	15334	0	0	15334	0	0	5053015	0	290076	4762939	5068349	75	290076	1007	4
32 Riipilä	13073664	705	0	0	0	0	0	0	10751112	663816	216161	9871135	10751112	82	879977	1248	7
33 Seutula	6373545	878	101948	101948	0	0	857	102805	4029726	700021	184799	3144906	4132531	65	987625	1125	15
34 Kiila	10260490	406	705509	676759	0	28750	0	676759	6036413	133446	98347	5804620	6741922	66	908552	2238	9
40 Ylästö	8723049	4753	1611926	1473725	136472	1729	12684	1622881	3035266	2847562	187704	0	4659876	53	4658147	980	53
41 Viinikkala	6343869	71	867420	523390	15499	328531	7124	546013	1757376	966568	1956	788852	2631920	41	1514537	21332	24
50 Tammisto	1715472	3458	449040	301866	137277	9897	6713	445856	28959	28959	0	0	484712	28	474815	137	28
51 Pakkala	3437957	10013	535481	509321	24793	1367	23715	557829	151781	134006	17775	0	710977	21	709610	71	21
52 Veromies	3492675	523	115521	94903	0	20618	26310	121213	0	0	0	0	141831	4	121213	232	3
53 Lentokenttä	14270414	11	7085	6260	0	825	0	6260	0	0	0	0	7085	0	6260	569	0
60 Hiekkaharju	1495836	5071	341122	325216	0	15906	18657	343873	13075	13075	0	0	372854	25	356948	70	24
61 Tikkurila	982240	5659	88647	88647	0	0	50167	138814	0	0	0	0	138814	14	138814	25	14
62 Jokiniemi	2131737	5639	523430	522889	0	541	53740	576629	208266	208266	0	0	785436	37	784895	139	37

			ak	ak	ak	ak	ak	ak					ak+yk	ak+yk	ak+yk	ak+yk	ak+yk
		asukkaita	viher-	virkistys-	luonnon-	muu	kävely-	virkistys	yk	yk	yk	yk	viher-	viher-	virkistys	virkistys	virkistys
kaupunginosa	pinta-ala	2016	alue	alue	suojelua.	viher-	kadut	luonnons	viheralue	virkistys-	luonnon-	muu	alueet	alueet	luonnons	luonnons	luonnons
								aukiot		alue	suojelua.	viher-alue	aukiot	aukiot	aukiot	aukiot	aukiot
		m2	m2	m2	m2	m2	m2	kkadut					kkadut	kkadut	kkadut	kkadut	kkadut
														%	m2	m2/as.	%
63	Viertola	1569628	6269	146833	146833	0	0	21239	168072	0	0	0	0	168072	11	168072	11
64	Kuninkaala	3154130	2827	1100395	892873	186585	20937	23672	1103130	0	0	0	0	1124067	36	1103130	35
65	Simonkylä	2169805	8073	760506	758379	0	2127	35554	793933	80130	80130	0	0	876190	40	874063	40
66	Hakkila	4685929	1397	1247080	507432	0	739648	10084	517516	1141415	429171	0	712244	2398579	51	946687	20
67	Ruskeasanta	2378891	4197	545080	500759	0	44321	14305	515064	150378	0	0	150378	709763	30	515064	22
68	Koivuhaka	3738529	2246	558291	509118	0	49173	18432	527550	0	0	0	0	576723	15	527550	14
69	Helsingin pitäjän kk	742831	152	537832	197413	0	340419	435	197848	0	0	0	0	538267	72	197848	27
70	Koivukylä	1628181	3392	589246	558848	0	30398	23021	581869	0	0	0	0	612267	38	581869	36
71	Ilola	3878974	4760	1261904	974382	239435	48087	12586	1226403	33186	33186	0	0	1307676	34	1259589	32
72	Asola	3353561	4003	1039857	1033138	0	6719	13353	1046491	779077	627903	151174	0	1832287	55	1825568	54
73	Rekola	1573229	2893	191166	187457	0	3709	23053	210510	3332	3332	0	0	217551	14	213842	14
74	Havukoski	2921733	8195	618056	617251	0	805	41977	659228	991599	460119	0	531480	1651632	57	1119347	38
75	Päiväkumpu	3374846	4029	1153088	1123241	0	29847	8801	1132042	372921	329927	0	42994	1534810	45	1461969	43
80	Matari	1775299	2312	765140	748813	0	16327	8348	757161	0	0	0	0	773488	44	757161	43
81	Korso	3043571	7378	921545	906048	0	15497	38197	944245	1781	1781	0	0	961523	32	946026	31
82	Mikkola	897923	2956	326374	282924	0	43450	9015	291939	9803	9803	0	0	345192	38	301742	34
83	Metsola	1797984	6291	238999	224814	0	14185	21209	246023	0	0	0	0	260208	14	246023	14
84	Leppäkorpi	2070602	2502	593342	593342	0	0	17433	610775	113001	113001	0	0	723776	35	723776	35
85	Jokivarsi	2061333	1332	444477	315563	0	128914	10921	326484	273629	273629	0	0	729027	35	600113	29
86	Nikinmäki	3069805	3644	858068	820631	0	37437	6130	826761	0	0	0	0	864198	28	826761	27
87	Vierumäki	1613032	1426	393175	393175	0	0	550	393725	503965	503965	0	0	897690	56	897690	56
88	Vallinoja	3171465	1732	1640278	1369982	40549	229747	4681	1415212	534616	511844	22772	0	2179575	69	1949828	61
90	Länsisalmi	2034838	34	41934	0	0	41934	894	894	1286449	832974	199479	253996	1329277	65	1033347	51
91	Länsimäki	2824459	5630	393792	393792	0	0	18730	412522	1552393	1517443	34950	0	1964915	70	1964915	70
92	Ojanko	2845507	65	1999985	1937136	0	62849	1461	1938597	127489	0	0	127489	2128935	75	1938597	68
93	Vaarala	3071388	2966	401440	353904	6191	41345	13607	373702	420754	420754	0	0	835801	27	794456	26
94	Hakunila	3114183	11309	1103279	1069534	0	33745	50878	1120412	0	0	0	0	1154157	37	1120412	36
95	Rajakylä	1546158	3840	425451	421366	0	4085	4697	426063	0	0	0	0	430148	28	426063	28
96	Itä-Hakkila	2206630	2756	569783	518712	0	51071	21772	540484	0	0	0	0	591555	27	540484	24
97	Kuninkaanmäki	5001682	2065	1012410	964830	0	47580	20764	985594	1406760	742289	582116	82355	2439934	49	2309999	46
98	Sotunki	13567431	646	8671	8671	0	0	0	8671	12230953	4011243	6436641	1783069	12239624	90	1E+07	77

LIITE 3: Lähipuistot 49 kaupunginosassa

kaupunginosa	pinta-ala	lähip. vyöhykk. pinta-ala	asukkaita 2016	asemak. virkistys luonnons lähip.	asemak. virkistys luonnons lähip.	asemak. aukio kävelyk.	asemak. aukio kävelyk	yleisk. virkistys luonnons lähip.	yleisk. virkistys luonnons lähip.	asemak. + yleisk. lähip.	asemak. yleisk. lähip.	lähip. osuus lähip. vyöh:stä
	m2	m2		m2	m2/as	m2	m2/as	m2	m2/as	m2	m2/as	%
10 Linnainen	2697984	1902497	791	310086	392	2635	3	501413	634	814134	1029	43
11 Hämevaara	1043516	1729373	1604	328728	205	5064	3	344974	215	678766	423	39
12 Hämeenkylä	3368665	3542760	8066	626812	78	22564	3	462714	57	1112090	138	31
13 Vapaala	1649359	2223498	3914	649515	166	18993	5	87106	22	755614	193	34
14 Varisto	2425717	2100476	2396	615506	257	17177	7	260620	109	893303	373	43
15 Myyrmäki	2765473	3243949	15890	1175603	74	95728	6	3782	0	1275113	80	39
16 Kaivoksela	2322784	2242853	4681	784141	168	24416	5	0	0	808557	173	36
17 Martinlaakso	3575570	3530258	11778	804579	68	59741	5	162736	14	1027056	87	29
18 Vantaanlaakso	2807814	2296007	2703	535486	198	18125	7	68550	25	622161	230	27
20 Askisto	3142615	2147469	1789	520212	291	3251	2	720678	403	1244141	695	58
21 Piispankylä	3467878	560206	805	117217	146	683	1	90395	112	208295	259	37
22 Keimola	10588396	892491	183	62588	342	7566	41	199452	1090	269606	1473	30
23 Kivistö	6972427	4360093	4960	406536	82	50509	10	840473	169	1297518	262	30
24 Lapinkylä	5321137	2021772	1215	219852	181	8416	7	701407	577	929675	765	46
40 Ylästö	8723049	4135794	4753	879190	185	10834	2	1072711	226	1962735	413	47
50 Tammisto	1715472	1703712	3458	579494	168	6127	2	0	0	585621	169	34
51 Pakkala	3437957	3459667	10013	747223	75	20900	2	159480	16	927603	93	27
52 Veromies	3492675	634924	523	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60 Hiekkaharju	1495836	2346908	5071	414579	82	41620	8	13075	3	469274	93	20
61 Tikkurila	982240	1583825	5659	93888	17	58773	10	0	0	152661	27	10
62 Jokiniemi	2131737	1923016	5639	522609	93	53740	10	67564	12	643913	114	33
63 Viertola	1569628	2632422	6269	447517	71	146807	23	0	0	594324	95	23
64 Kuninkaala	3154130	3305384	2827	868806	307	21876	8	0	0	890682	315	27
65 Simonkylä	2169805	3503750	8073	1086041	135	43736	5	75336	9	1205113	149	34

kaupunginosa	pinta-ala	lähip. vyöhykk. pinta-ala	asukkaita 2016	asemak. virkistys luonnons lähip.	asemak. virkistys luonnons lähip.	asemak. aukio kävelyk.	asemak. aukio kävelyk	yleisk. virkistys luonnons lähip.	yleisk. virkistys luonnons lähip.	asemak. + yleisk. lähip.	asemak. yleisk. lähip.	lähip. osuus lähip. vyöhtä
	m2	m2		m2	m2/as	m2	m2/as	m2	m2/as	m2	m2/as	%
66 Hakkila	4685929	962863	1397	178566	128	5917	4	82264	9	266747	191	28
67 Ruskeasanta	2378891	2574828	4197	887202	211	15506	4	50188	12	952895	227	37
68 Koivuhaka	3738529	3268861	2246	654851	292	21148	9	0	0	675999	301	21
69 Helsingin pit kk	742831	569467	152	106324	700	435	3	0	0	106759	702	19
70 Koivukylä	1628181	2170826	3392	743967	219	25349	7	128619	38	897936	265	41
71 Ilola	3878974	3056084	4760	1139242	239	12586	3	115180	24	1267008	266	41
72 Asola	3353561	2675807	4003	559509	140	18314	5	295557	74	873380	218	33
73 Rekola	1573229	2326942	2893	575046	199	44158	15	3332	1	622536	215	27
74 Havukoski	2921733	1704616	8195	477476	58	53753	7	12539	2	543768	66	32
75 Päiväkumpu	3374846	2959119	4029	1078200	268	8801	2	250599	62	1337600	332	45
80 Matari	1775299	2061054	2312	790116	342	15284	7	0	0	805400	348	39
81 Korso	3043571	3918320	7378	1177451	160	39346	5	76565	10	1293362	175	33
82 Mikkola	897923	1244728	2956	376728	127	13124	4	4726	2	394578	133	32
83 Metsola	1797984	2348157	6291	511788	81	21979	3	0	0	533767	85	23
84 Leppäkorpi	2070602	1759192	2502	530831	212	17852	7	46582	19	595265	238	34
85 Jokivarsi	2061333	1567486	1332	299490	225	10921	8	183632	138	494043	371	32
86 Nikinmäki	3069805	2843029	3644	702940	193	6130	2	0	0	709070	195	25
87 Vierumäki	1613032	1829517	1426	367459	258	0	0	338166	237	705625	495	39
88 Vallinoja	3171465	3033091	1732	1158790	669	12988	7	333025	192	1504803	869	50
91 Länsimäki	2824459	1800988	5630	444935	79	20143	4	365679	65	830757	148	46
93 Vaarala	3071388	1673021	2966	359591	121	13607	5	153155	52	526353	177	31
94 Hakunila	3114183	4262301	11309	1305582	115	53950	5	198048	18	1557580	138	37
95 Rajakylä	1546158	1837851	3840	457902	119	14879	4	13056	3	485837	127	26
96 Itä-Hakkila	2206630	2947880	2756	794642	288	24108	9	155602	56	974352	354	33
97 Kuninkaanmäki	5001682	3167732	2065	821238	398	21427	10	600639	291	1443304	699	46

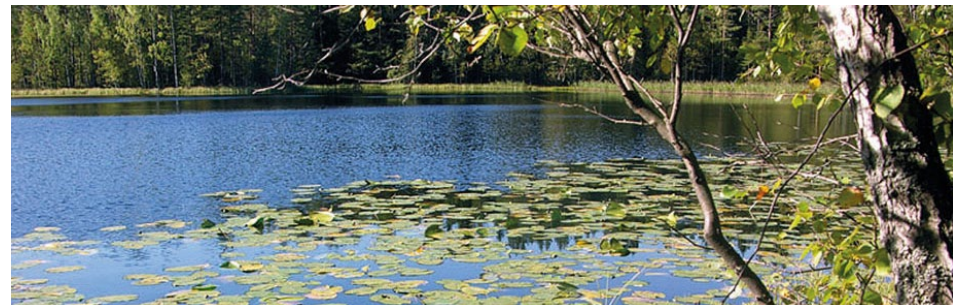
LIITE 4: Maanpeite kaupunginosittain

0	matala kasvillisuus	%	puusto alle 10 m	%	puusto yli 10m	%	avokallio	%	vesi	%	paljas maa	%	vettä läpäisemätön	%	rakennus	%	tie	%	peite yht.
10 Linnainen	113,542	36	22,994	7	150,268	47	0,242	0	6,894	2	3,08	1	5,97	2	5,098	2	9,88	3	317,968
11 Hämevaara	19,615	19	11,563	11	39,634	38	0,521	0	0	0	3,277	3	11,017	11	8,332	8	10,091	10	104,05
12 Hämeenkylä	74,703	26	23,493	8	78,397	27	0,141	0	8,445	3	9,186	3	39,056	14	28,915	10	25,892	9	288,228
13 Vapaala	30,784	19	24,56	15	46,237	28	0,151	0	0	0	4,001	2	29,989	18	16,29	10	13,004	8	165,016
14 Varisto	62,073	25	22,805	9	69,303	28	0,148	0	0	0	14,024	5	29,741	12	24,505	10	27,427	11	250,026
15 Myyrmäki	40,647	15	21,201	8	65,823	24	0,167	0	0,556	0	11,817	4	66,514	24	35,614	13	33,53	12	275,869
16 Kaivoksela	56,253	24	19,059	8	60,316	26	0,642	0	3,842	1	15,441	7	36,281	16	19,812	9	21,097	9	232,743
18 Martinlaakso	71,553	20	31,629	9	84,37	23	0,786	0	0,125	0	29,031	8	66,715	19	36,057	10	39,259	11	359,525
18 Vantaanlaakso	118,397	43	24,728	9	46,844	17	0,302	0	6,713	2	17,846	6	17,87	6	15,336	6	30,465	11	278,501
20 Askisto	88,886	29	34,376	11	141,408	46	2,277	1	0,576	0	4,678	2	16,569	5	9,7	3	9,207	3	307,677
21 Piispankylä	160,949	46	17,312	5	75,74	22	0,213	0	3,5	1	36,546	10	16,671	5	14,223	4	23,135	7	348,289
22 Keimola	377,508	36	142,071	14	487,497	46	3,033	0	3,907	0	29,976	3	1,594	0	2,799	0	11,231	1	1059,616
23 Kivistö	277,947	40	69,91	10	183,683	26	0,341	0	4,021	0	54,429	8	37,166	5	23,841	4	47,065	7	698,403
24 Lapinkylä	257,541	49	48,579	9	166,522	31	0,768	0	7,232	1	16,322	3	4,584	1	9,748	2	18,381	4	529,677
25 Myllymäki	85,931	26	39,174	11	179,772	52	0,577	0	0	0	25,002	7	2,685	1	3,069	1	7,117	2	343,327
26 Petikko	327,337	34	63,557	7	446,342	47	2,587	0	1,215	0	62,176	6	22,527	2	16,873	2	18,058	2	960,672
30 Vestra	191,341	37	67,055	13	238,915	46	1,029	0	4,793	1	4,784	1	3,584	1	3,026	0	8,086	1	522,613
31 Luhtaanmäki	367,085	55	45,769	7	197,376	30	1,141	0	3,281	0	14,748	2	9,586	1	5,092	1	28,817	4	672,895
32 Riipilä	764,99	59	111,182	9	356,717	27	1,214	0	5,174	0	25,838	2	3,824	0	7,92	1	28,9	2	1305,759
33 Seutula	412,389	65	43,544	7	119,233	19	1,138	0	9,199	1	16,976	3	5,477	1	8,96	1	19,987	3	636,903
34 Kiila	501,754	49	118,913	12	284,925	28	1,327	0	7,707	1	77,447	7	8,468	1	5,79	0	22,026	2	1028,357
40 Ylästö	331,173	38	92,041	11	216,727	25	6,781	1	59,818	7	23,35	3	62,37	7	40,212	4	40,607	4	873,079
41 Viinikkala	243,268	39	44,456	7	64,028	10	2,012	0	10,301	1	91,941	15	92,364	15	48,435	8	33,323	5	630,128
50 Tammisto	63,514	37	10,041	6	17,491	10	0,05	0	3,282	2	9,561	6	27,033	16	18,271	11	21,464	12	170,707
51 Pakkala	116,666	34	16,645	5	19,029	6	0,083	0	0,387	0	25,044	7	66,392	20	48,413	14	48,986	14	341,645
52 Veromies	66,641	19	26,055	8	56,351	16	4,564	1	0	0	35,617	10	78,29	23	45,483	13	35,442	10	348,443
53 Lentokenttä	703,934	49	41,924	3	76,517	6	5,126	0	1,711	0	110,166	8	414,207	29	34,363	2	47,488	3	1435,436
60 Hiekkaharju	42,575	29	18,063	12	22,507	15	0	0	0	0	9,116	6	22,948	15	17,125	11	17,47	12	149,804
61 Tikkurila	8,876	9	7,46	8	7,708	8	0	0	1,678	1	2,837	3	33,966	35	20,47	21	14,616	15	97,611
62 Jokiniemi	82,822	39	17,827	8	24,415	11	0,004	0	2,54	1	20,363	10	27,652	13	16,469	8	21,606	10	213,698
63 Viertola	27,29	17	17,245	11	16,901	11	0	0	1,299	1	5,116	3	39,937	26	26,659	17	22,504	14	156,951
64 Kuninkaala	76,293	24	42,002	13	76,201	24	1,883	1	1,365	0	9,301	3	45,256	14	30,097	10	33,15	11	315,548
65 Simonkylä	48,053	22	23,177	11	55,892	26	0,265	0	1,523	1	6,394	3	37,755	17	22,05	10	22,446	10	217,555
66 Hakkila	156,151	33	36,519	8	111,526	24	1,117	0	3,625	1	39,838	8	59,727	13	40,34	9	21,039	4	469,882
67 Ruskeasanta	60,422	25	28,731	12	63,038	26	1,658	1	0,415	0	7,607	3	33,241	14	20,099	9	23,362	10	238,573
68 Koivuhaka	117,616	32	32,852	9	48,697	13	0,423	0	0,487	0	32,319	9	52,968	14	34,221	9	54,193	14	373,776
69 Helsingin pitäjän kk	46,727	63	4,117	6	7,034	10	0	0	1,78	2	3,189	4	2,407	3	1,959	3	6,589	9	73,802
70 Koivukylä	35,032	22	14,657	9	48,349	30	0,358	0	0,372	0	22,797	14	14,533	9	11,442	7	15,474	9	163,014
71 Ilola	83,54	21	43,911	11	135,685	34	3,104	1	0,297	0	31,488	8	34,028	9	23,67	6	39,043	10	394,766
72 Asola	56,795	17	29,541	9	182,873	55	0,86	0	0,716	0	10,244	3	22,833	7	13,709	4	17,95	5	335,521
73 Rekola	29,208	18	27,597	17	35,269	22	0	0	2,439	2	3,822	2	30,241	19	16,837	11	14,658	9	160,071
74 Havukoski	122,946	42	20,118	7	45,414	16	0,294	0	5,908	2	23,266	8	32,753	11	15,621	5	24,483	9	290,803

75	Päiväkumpu	84,855	26	54,404	16	92,834	28	0,077	0	3,307	1	19,486	6	32,458	10	21,259	6	24,532	7	333,212
80	Matari	33,814	19	25,567	14	58,516	33	0,077	0	1,415	1	8,89	5	20,941	12	12,897	7	15,564	9	177,681
81	Korso	59,704	20	38,8	13	71,048	23	0,419	0	1,701	1	16,743	5	54,17	18	30,818	10	30,873	10	304,276
82	Mikkola	16,578	18	7,057	8	26,885	30	0,021	0	0	0	7,278	8	15,94	18	7,811	9	8,457	9	90,027
83	Metsola	26,941	15	24,432	14	37,11	20	0,034	0	0	0	5,523	3	45,465	25	24,492	14	16,103	9	180,1
84	Leppäkorpi	40,527	20	28,488	14	91,26	44	0,013	0	0,174	0	5,41	2	18,867	9	11,048	5	11,811	6	207,598
85	Jokivarsi	78,472	39	21,26	10	50,46	25	0	0	1,279	1	8,979	4	13,86	7	7,936	4	21,176	10	203,422
86	Nikinmäki	64,72	21	43,463	14	97,832	32	0,627	0	1,718	1	16,372	5	40,212	13	20,988	7	22,105	7	308,037
87	Vierumäki	30,057	19	23,181	14	77,412	48	0,118	0	0	0	0,921	0	15,225	10	8,309	5	6,277	4	161,5
88	Vallinoja	110,571	35	27,253	9	139,191	44	1,287	0	0	0	13,275	4	7,235	2	7,816	3	10,57	3	317,198
90	Länsisalmi	76,112	38	29,52	15	73,04	36	1,268	1	0	0	8,908	4	0,132	0	0,91	0	12,675	6	202,565
91	Länsimäki	127,585	45	23,752	8	82,779	29	3,101	1	0	0	8,239	3	15,557	5	9,979	4	14,017	5	285,009
92	Ojanko	120,657	42	22,797	8	93,664	33	0,62	0	0,24	0	33,839	12	0,319	0	3,107	1	10,031	4	285,274
93	Vaarala	61,236	20	44,233	14	109,227	35	1,679	1	1,626	1	9,697	3	32,407	10	21,379	7	28,018	9	309,502
94	Hakunila	70,644	23	40,089	13	79,336	25	2,783	1	0,228	0	19,823	6	39,067	13	23,759	8	33,828	11	309,557
95	Rajakylä	30,211	20	23,886	16	36,169	24	0,658	0	0	0	4,283	3	24,707	16	17,299	11	14,603	10	151,816
96	Itä-Hakkila	40,25	18	33,832	15	66,976	30	1,159	1	0	0	8,464	4	31,177	14	19,334	9	20,417	9	221,609
97	Kuninkaanmäki	120,003	24	65,83	13	200,681	40	3,552	1	7,557	1	15,101	3	34,114	7	19,832	4	33,97	7	500,64
98	Sotunki	382,306	28	148,257	11	759,01	56	21,003	2	5,943	1	10,412	1	4,169	0	5,886	0	19,224	1	1356,21
summa		8496,01	35	2324,554	10	7094,404	29	85,823	0	202,311	1	1221,644	5	2112,811	9	1121,804	5	1382,799	6	24042,16



Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavoitus





13 § Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus 33-61-17-PSR / Tapolantie 36 / TLA

VD/8247/10.03.00.01/2017

TLA/MSI/KZU/SRU/ET

Rakennuspaikka	Riipilä, 092-416-0005-0073 Tapolantie 36, 01760 VANTAA
Kiinteistön nimi	JOKELA
Hakija	N.K.
Toimenpide	Kasvihuoneen rakentaminen purettavan kasvihuoneen tilalle. Rakennuksen kerrosala on 465 m ² .
Purettava kerrosala	400 m ²
Lähtökohtatiedot	Suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista haetaan kasvihuoneen rakentamiselle purettavan kasvihuoneen tilalle kaupunginosassa 33 Seutula, osoitteessa Tapolantie 36.

Purettava kasvihuone on valmistunut vuonna 1993 ja sen kerrosala on 400 m². Sen tilalle samaan paikkaan rakennettavaksi haetun kasvihuoneen kerrosala on 465 m². Hakemuksessa esitetty kasvihuone on puurunkoinen, muovikatteinen ja maapohjainen. Uusi rakennus on purettavaa rakennusta leveämpi, jolloin kerrosala lisääntyy 65 m². Rakennus sijoittuu noin 20 metrin etäisyydelle Vantaanjoen rantaviivasta.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 416-5-73 ja 416-5-152. Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä.

Kiinteistö 416-5-73 on yleiskaavassa osittain kyläaluetta AT ja lähivirkistysaluetta VL. Kiinteistö 416-5-152 on kokonaan yleiskaavan VL -aluetta. Kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä noin 4,4 hehtaaria. Haettu rakentaminen sijoittuu kiinteistöillä kokonaan yleiskaavan lähivirkistysalueelle VL.

Yleiskaavamääräysten mukaan VL -alueilla rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan aluekohtaisessa määräyksessä VL -alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Aluekohtaisten määräysten ohella voidaan sallia rakennusten kunnostus tai vähäinen laajentaminen siten, ettei asuntojen lukumäärä lisäännä.

Yleiskaavassa alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja



rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Vantaan kuntatekniikan keskukselta saadussa lausunnossa todetaan, että rakenteissa on otettava huomioon, että kasvihuone sijoittuu Vantaanjoen tulva-alueelle.

Vantaan tulvaohjelman suositusten mukaisesti suunnittelun ja rakentamisen lähtötietoina tulee huomioida keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan vaara-alueet. Suomen ympäristökeskuksen tulvakarttojen mukaan rakennuspaikka on Vantaanjoen kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan vaara-alueella, jolle tulva-aikana kertyy 0,5 – 1 metriä vettä. Tulva-alueelle rakennettaessa on arvioitava tulvasta mahdollisesti aiheutuvat vahingolliset seuraukset ihmisten terveydelle, turvallisuudelle, ympäristölle, infrastruktuurille, taloudelliselle toiminnalle ja kulttuuriperinnölle.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alueelle rakentaessa on kiinnitettävä erityistä huomioita jätevesien ja hulevesien asianmukaiseen käsittelyyn. Vesistöjen ja pienvesien tuntumaan rakennettaessa on rakennuksen alimman lattiatason oltava 1 metri tulvarajan tason yläpuolella. Tulva-alueelle rakentaminen ei ole sallittua ilman erittäin painavia perusteita.

Vantaan tulvaohjelman mukaan rakennuksen tilojen sijoittelulla voidaan ehkäistä tulvavahinkojen syntyä. Mahdolliset tekniset tilat tulee sijoittaa tulvimiskorkeuden yläpuolelle. Tiloja, jotka saadaan tyhjennettyä tai jotka kestävät kastumista, voidaan sijoittaa myös tulvakorkeuden alapuolelle.

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useita kasvihuonerakennuksia. Kasvihuoneet ovat valmistuneet 1998 – 2007. Ne kaikki sijaitsevat tulva-alueella. Rakennuspaikka rajautuu Tapolantien ja Vantaanjoen väliseen 1960-luvulta rakentuneeseen omakotialueeseen. Alueella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

Naapurien kuulemisessa ei esitetty huomautuksia eikä muistutuksia jätetty.

Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelulautakunnalla, koska hanke on yleiskaavan vastainen.

Poikkeukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §. Poiketaan yleiskaavan lähivirkistysaluetta VL koskevista määräyksistä rakentamalla alueelle kasvihuone.

Päätösehdotuksen perustelut

Haettu rakentaminen on olemassa olevan kasvihuoneen kunnostukseen ja vähäiseen laajentamiseen verrattava toimenpide, joka on yleiskaavamääräysten mukaan sallittavissa. Rakentaminen sijoittuu riittävälle etäisyydelle Vantaanjoen rantaviivasta, jolloin ei vaikeuteta lähivirkistysalueelle varattujen tarpeiden toteuttamista. Kasvihuonerakennus



on kevytrakenteinen eikä siinä hakemuksessa esitetyn pohjapiirustuksen mukaan ole teknisiä tiloja. Rakennuksen sijoittamisesta tulvavaara-alueelle ei katsota aiheutuvan vahingollisia seurauksia ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle, ympäristölle ja infrastruktuurille. Haettu rakentaminen sopeutuu mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleistaan olemassa olevaan ympäristöön.

Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden muulle järjestämiselle ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Poikkeaminen ei lisäksi johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamisen erityisenä syynä on elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantaminen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 116 §, 137 § ja 171 §.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.10.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituin perusteluin myöntää suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 33-61-17-PSR.
- b) tarkastaa tämä pykälä heti,
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen 5.10.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon,
- d) päätös on voimassa yhden vuoden päätöksen antopäivästä lukien, missä ajassa on haettava rakentamiseen tarvittavat rakennuslupa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemapiirros
- Sijaintikartta
- Yleiskaavaote

Täytäntöönpano:

Päätös nähtäville / kaupunkisuunnittelu, ote hakijalle ja Uudenmaan ELY-keskukselle / sihteerille

Muutoksenhakuohje:

6

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 8392 2745

kaavoitusinsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

416-5-152

Vantaanjoki

Kasvihuone

Tapolantie

416-5-82

416-5-81

416-5-80

416-5-73

416-5-74

416-5-75

vr

kh

tr

vr

tr

tr

kt

kt

tr

tr

kt

kt

kt

kt

tr

kt

kt

kt

kt

kt

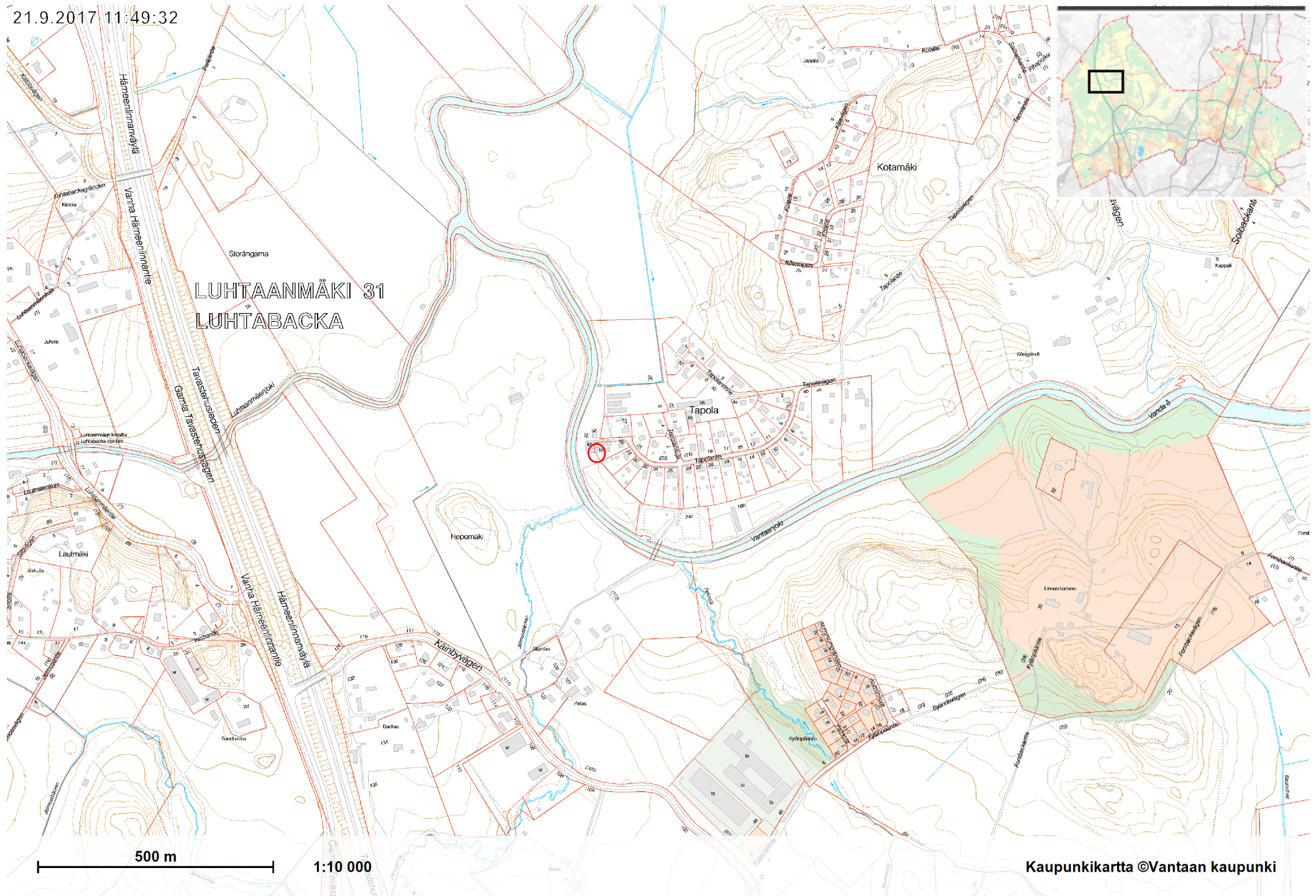
tr

kh

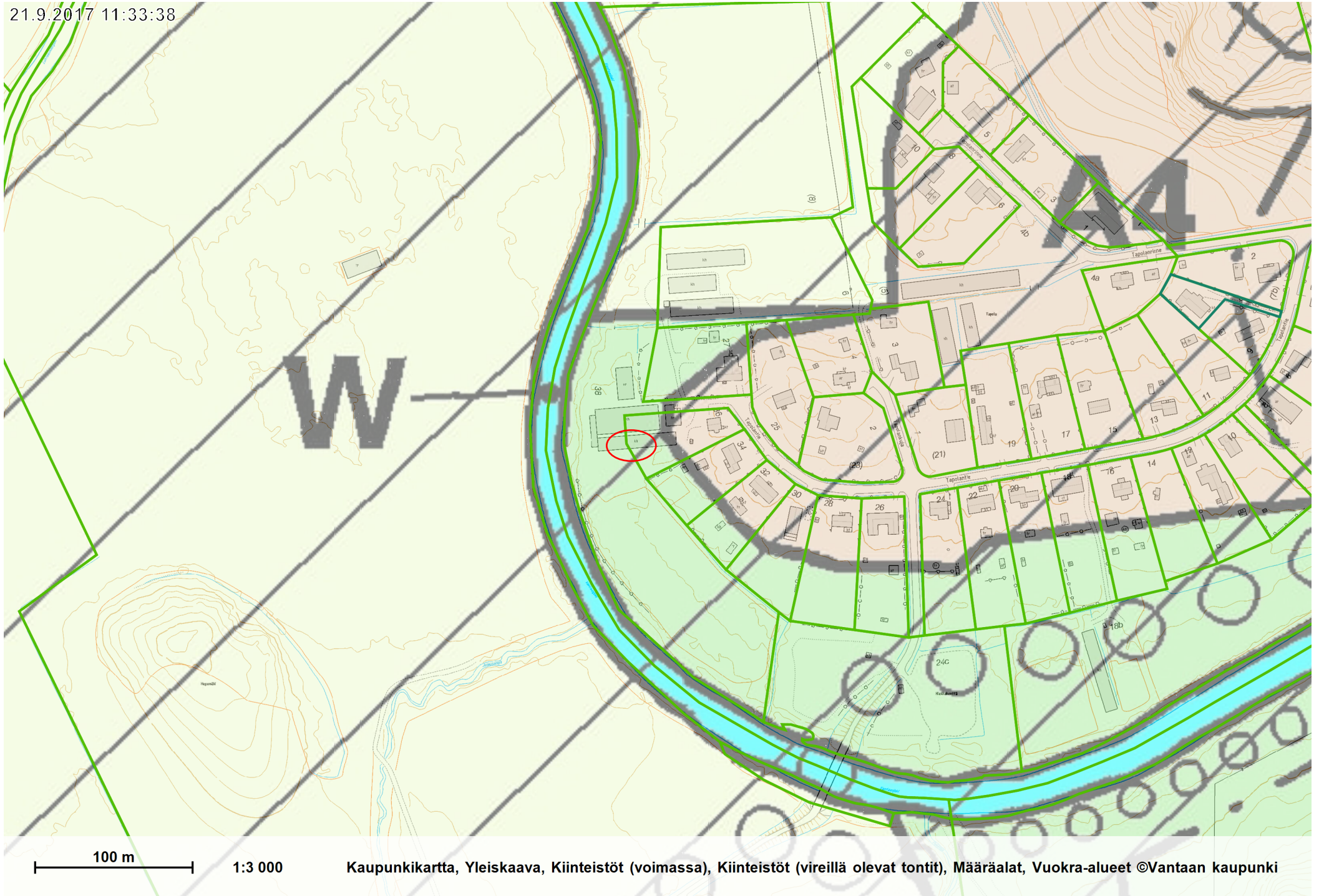
kj

tr

21.9.2017 11:49:32



21.9.2017 11:33:38





14 §

Tarjouskilpailun järjestäminen Kivistöstä asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon / AK

VD/8576/10.00.02.00/2017

AK/MH/JL/ET

Kiinteistöt ja asuminen esittää asuinkerrostalotontin 23150/2 (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekannan) luovuttamista tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Kivistöstä.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti (kaupunginvaltuusto 17.12.2012 § 13) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (kaupunginhallitus 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle kesällä 2017. Rakenteilla on tonttijaon mukaiset tontit 23151/2 ja 23152/1.

Alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA -tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Kaupungin ja Lujatalo Oy:n kesken allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa on sovittu, että pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA -tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 asuinkerrostalotonttien (AK -tonttien) hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK -tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Jotta pysäköintilaitos saadaan rakenteille, tulee AK -tonttien toteuttajat olla tiedossa.

Kaupungilla on Kivistön keskusta-asuminen 5 alueelta luovuttamatta / varaamatta kaksi tonttia. Tontille 23151/3 etsitään toteuttajia Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. Kilpailu päättyy 29.9.2017. Toinen tontti, joka on ilman toteuttajaa, on tontti 23150/2. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri.

Tontti 23150/2 esitetään laitettavaksi hintakilpailuun, jossa Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että tontille vahvistetaan alin hyväksyttävä hinta (550 €/k-m²).

Kilpailutontti 23150/2 sijaitsee Kivistön kaupunginosassa ja on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 4 760 k-m².

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin) omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.). Tontin luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.



Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23150/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen ja liittymään alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutontin voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella kiinteistöjohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan järjestykseen.

Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimman tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on loppuvuonna 2017.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään osakekannan (tontin) kilpailutuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) järjestetään edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.
- b) käytetään tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 550 €/k-m².
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään tarjouskilpailun voittaja, jolle tontti varataan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

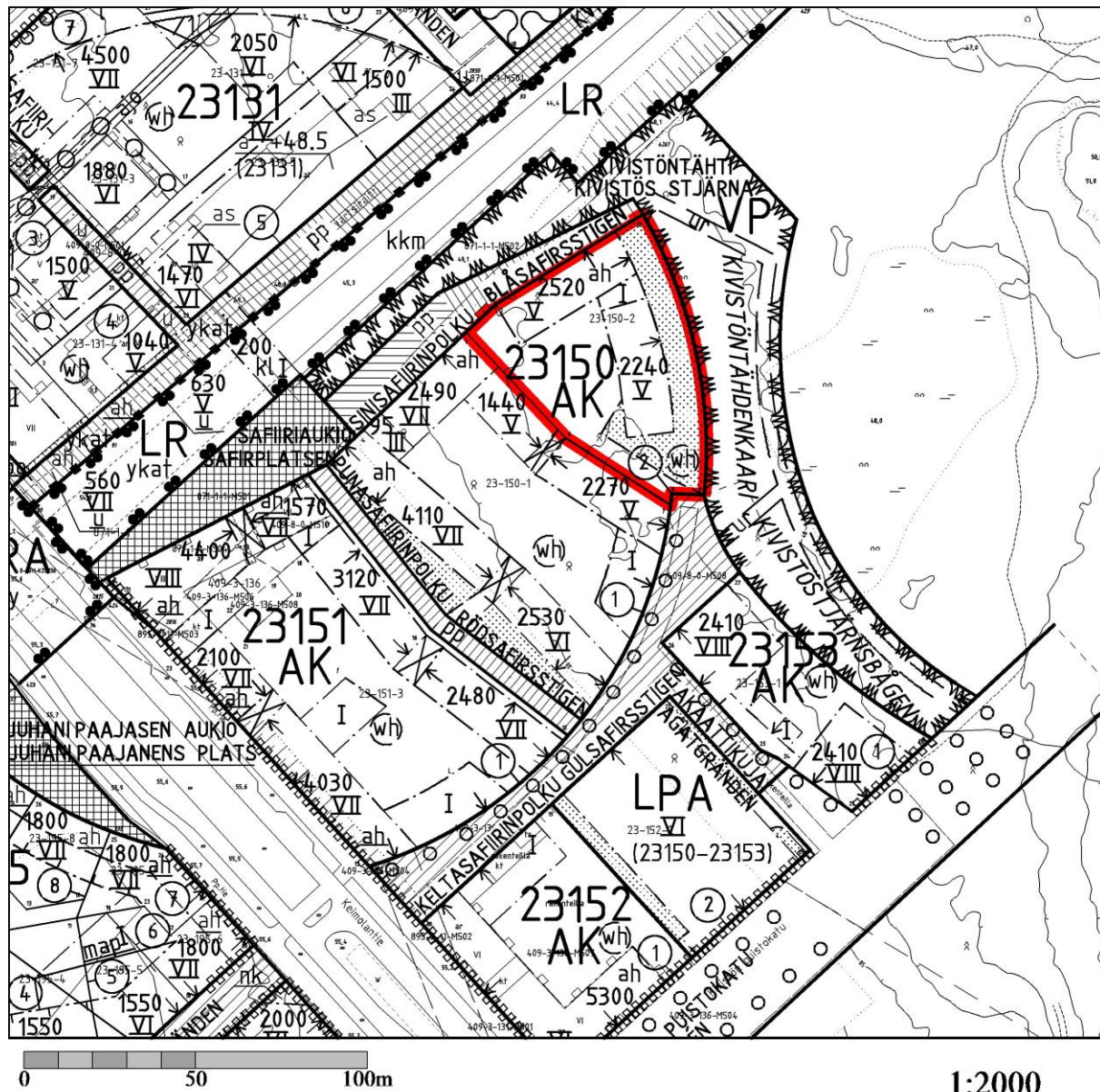
- Kartta tontista 23150/2

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Rakennusoikeus 4760 k-m2



15 §

Yhtiömuotoisten pientalotonttien tontinluovutuskilpailun tonttien varaamiset kilpailun voittajille / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH/ET

Esitetään rakennuttajille tarkoitetun pientalotonttikilpailun tonttien varaamista kilpailun voittajille. Kilpailun tavoitteena oli 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 m ²	Rak.oik. as.tilaa k-m ²	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.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m²), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.

Tontti	Tyyppi	Osoite	Voittotarjous		Varausmaksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihinta	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400
12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400



17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitalo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitalo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkoukku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto- osakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosityksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

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 2.10.2017 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,
- oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi
- oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:



- 1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
- 2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
- 3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Tonttikartat (14 kpl)

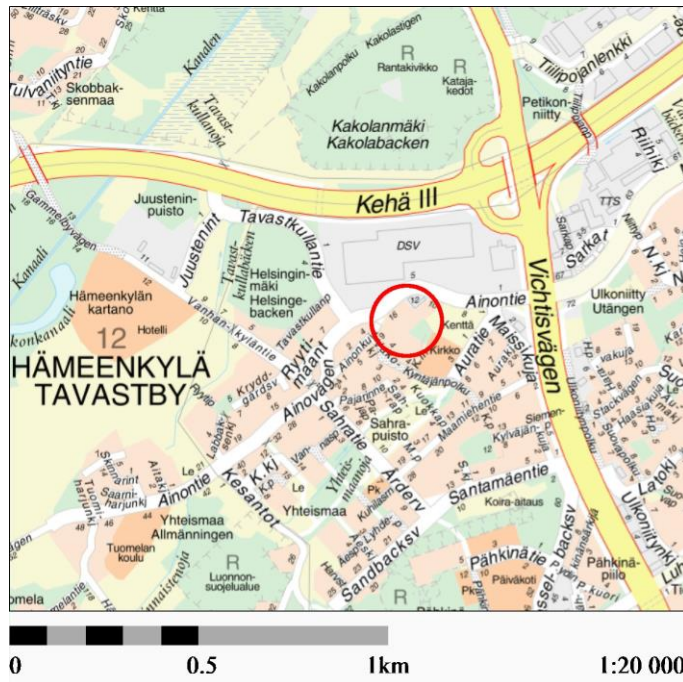
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI

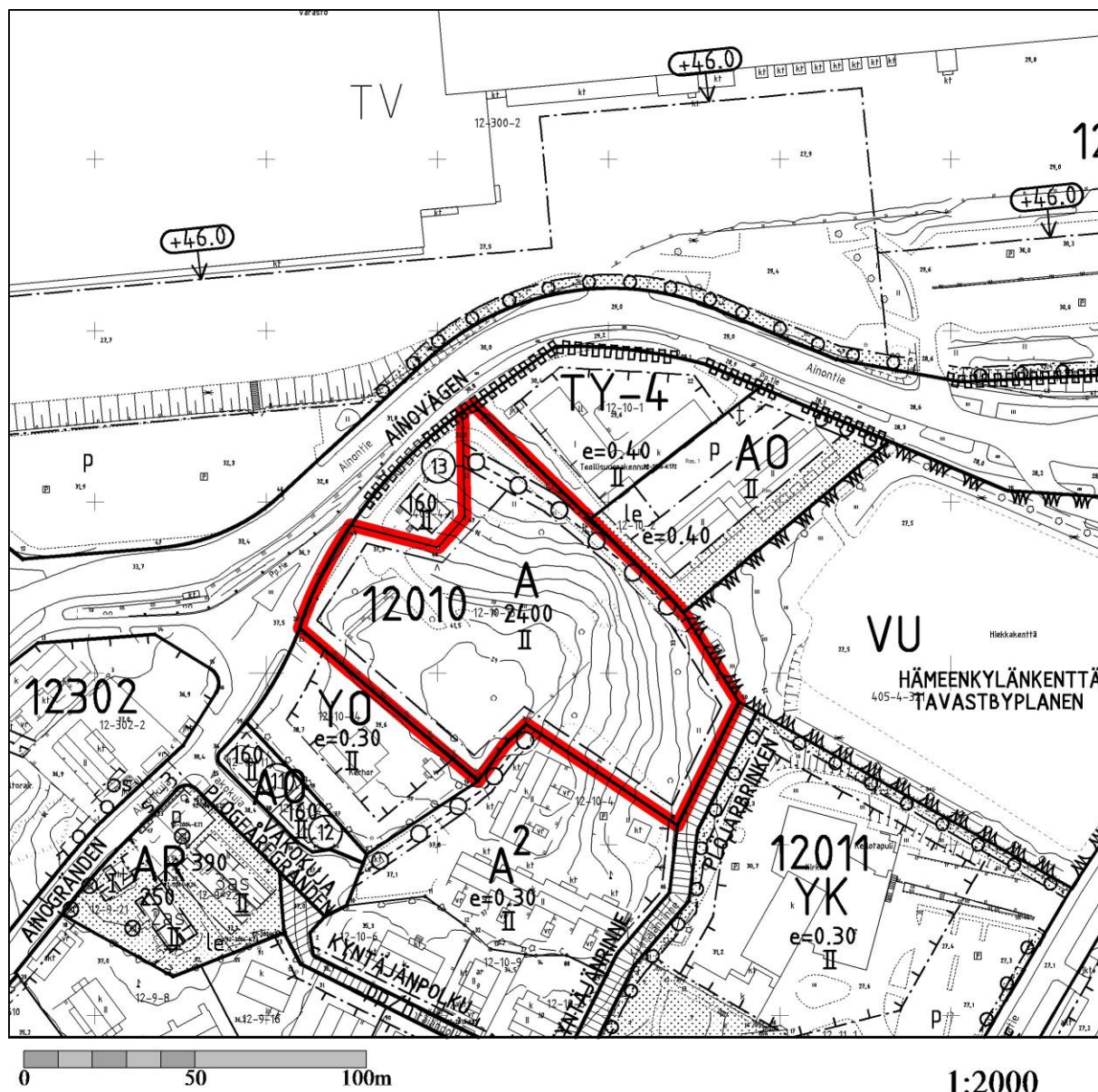


TONTIN VARAAMINEN /
Skanska Talonrakennus Oy

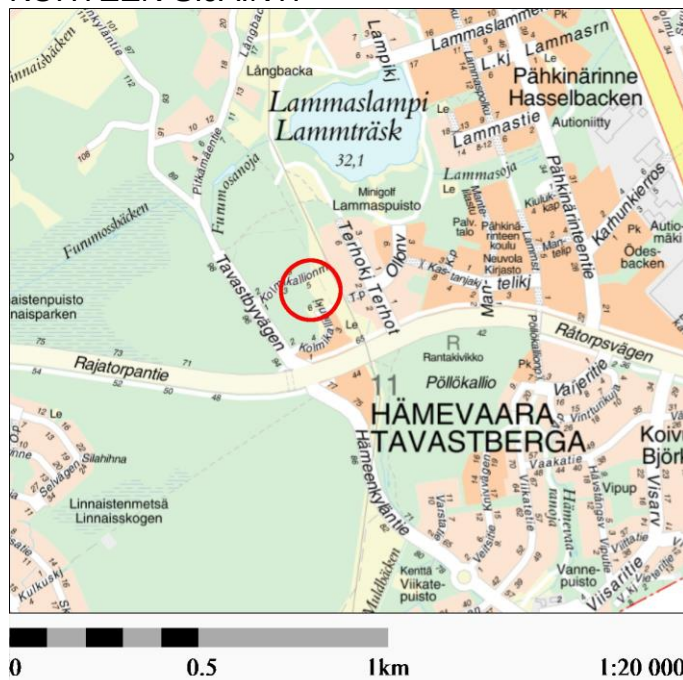
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12010

Tontti: 15



KOHTEEN SIJAINTI

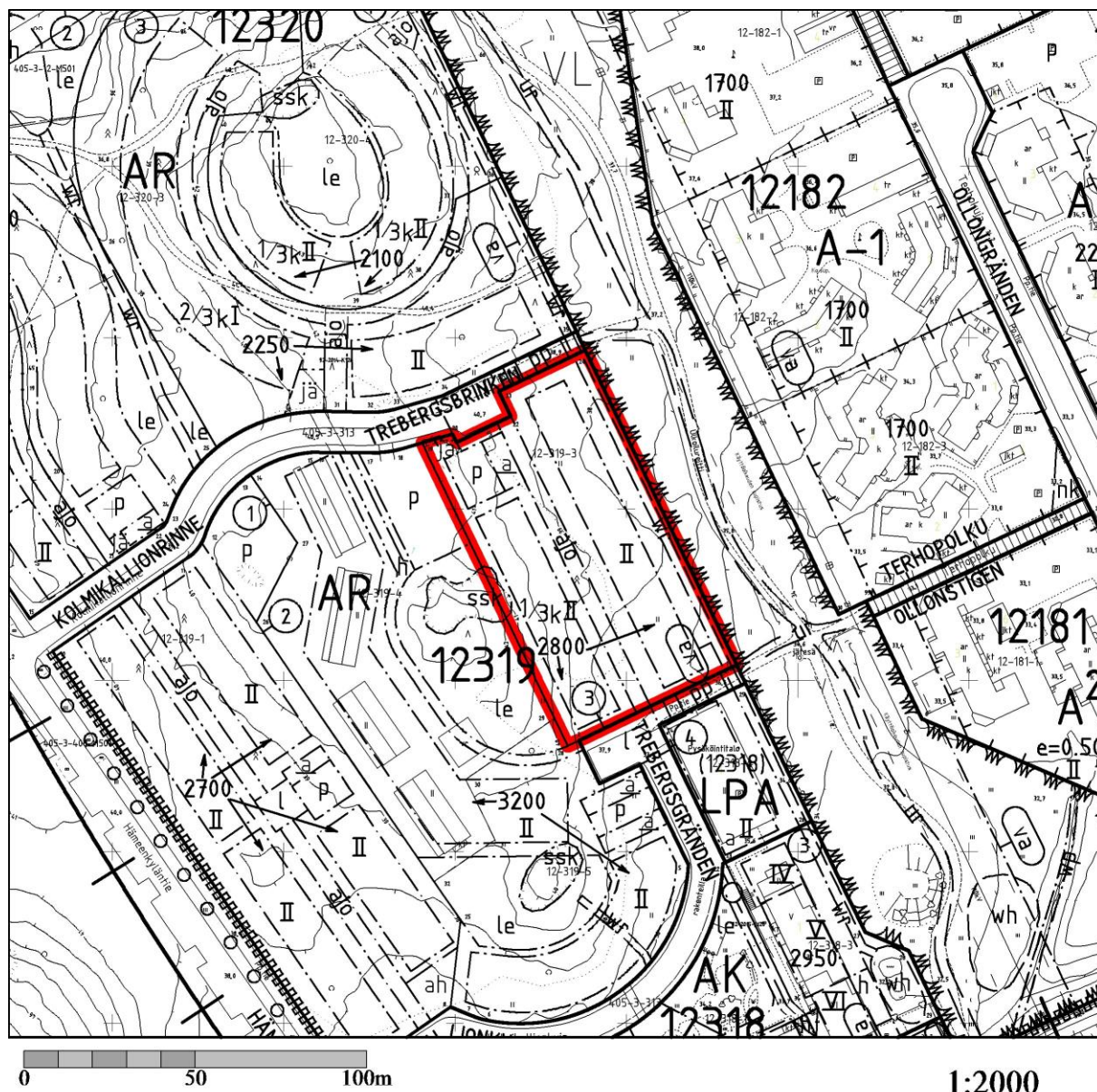


TONTIN VARAAMINEN /
PKT-kiinteistöt Oy

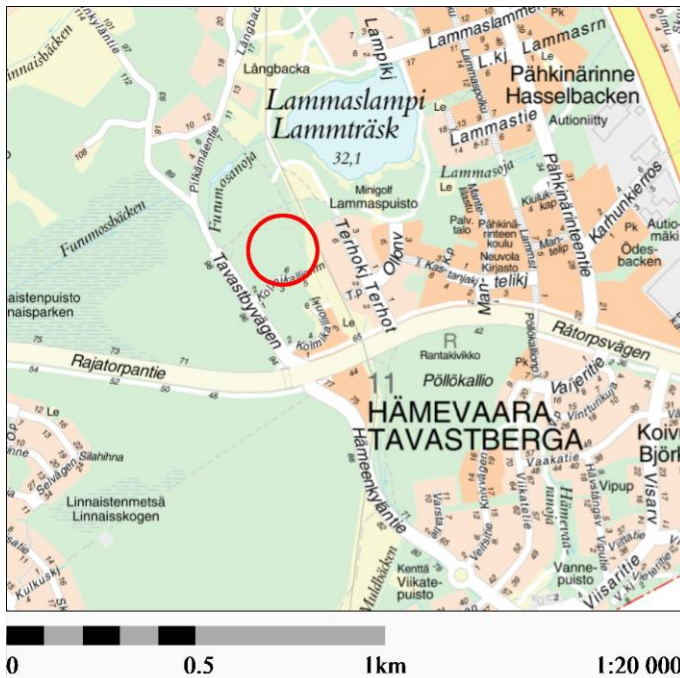
Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12319

Tontti: 3



KOHTEEN SIJAINTI

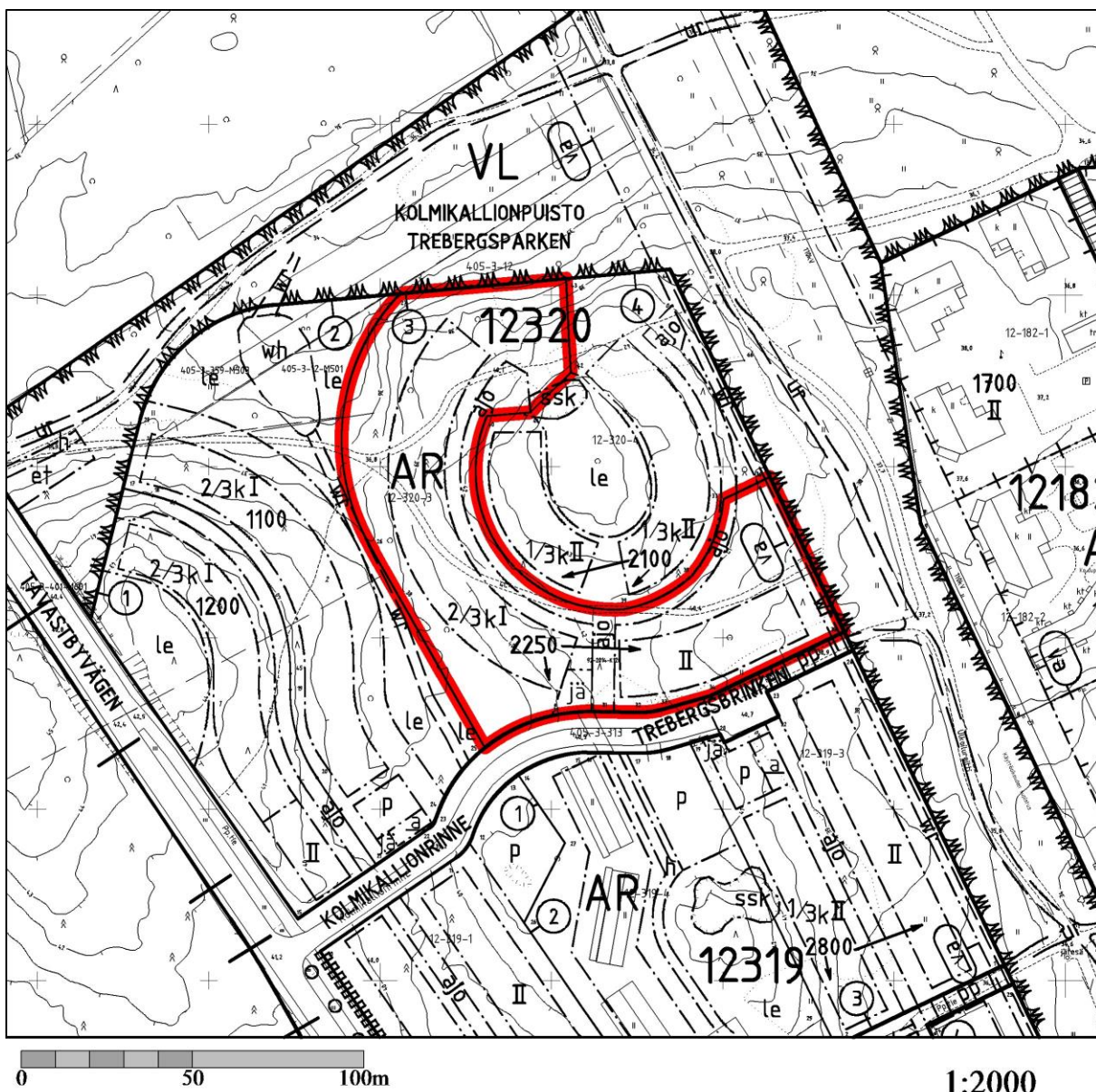


**TONTIN VARAAMINEN /
Rakennus- ja insinööritoimisto
Tricon.fi**

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12320

Tontti: 3



KOHTEEN SIJAINTI



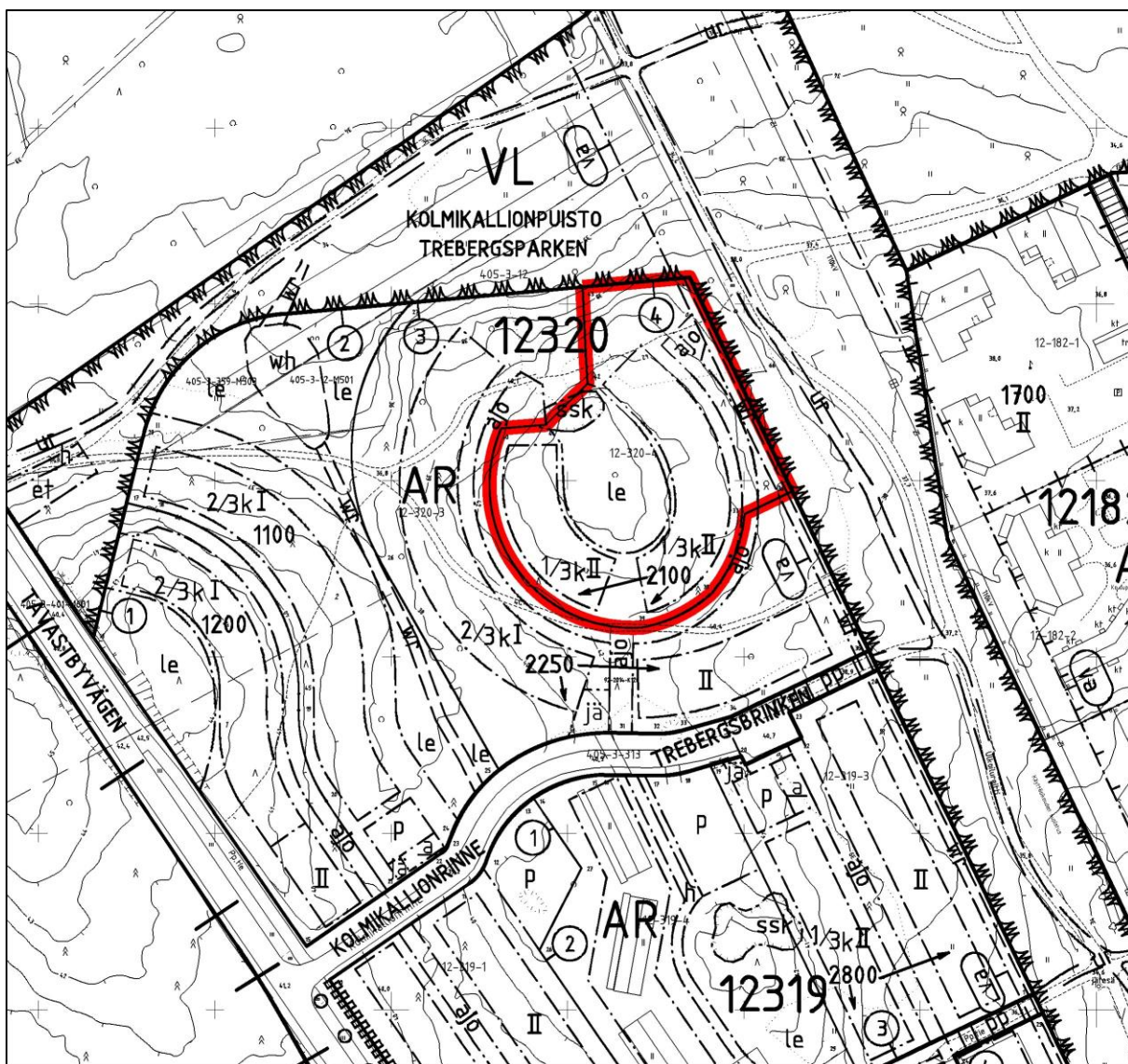
0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN VARAAMINEN /
Rakennus- ja insinööritoimisto
Tricon.fi**

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12320

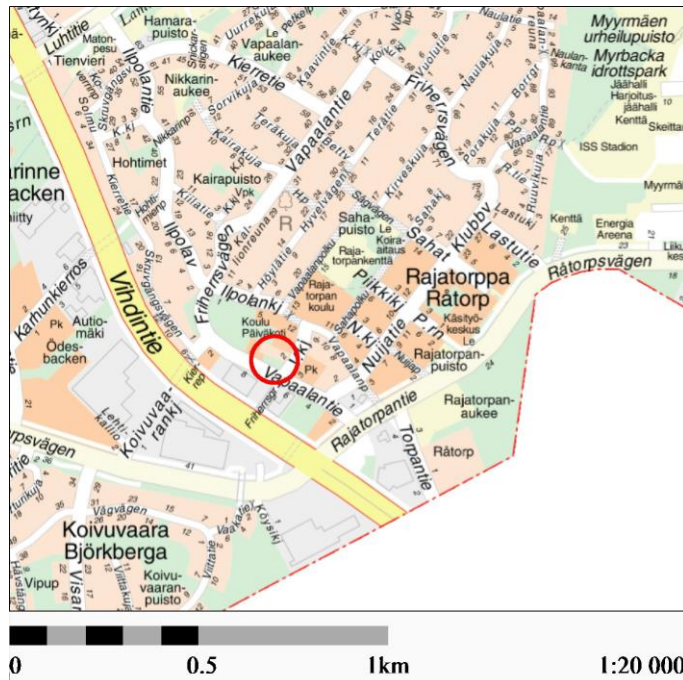
Tontti: 4



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI

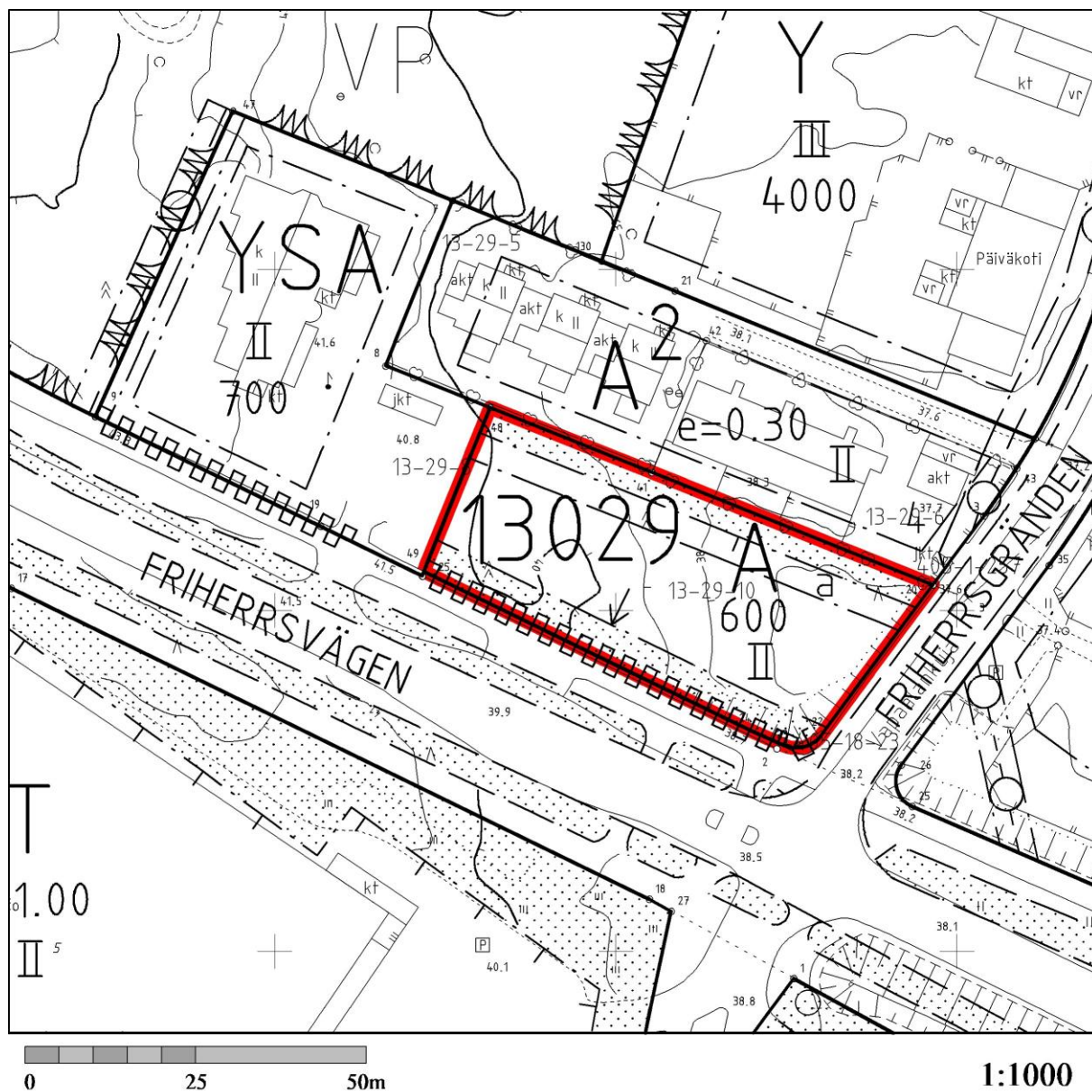


TONTIN VARAAMINEN /
Wahlmark KM Oy

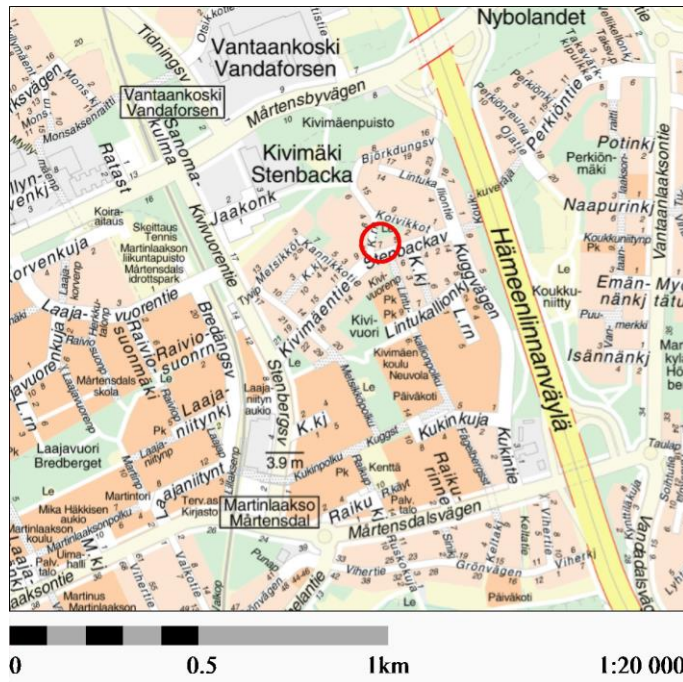
Kaupunginosa: VAPAALA (13)

Kortteli: 13029

Tontti: 10



KOHTEEN SIJAINTI

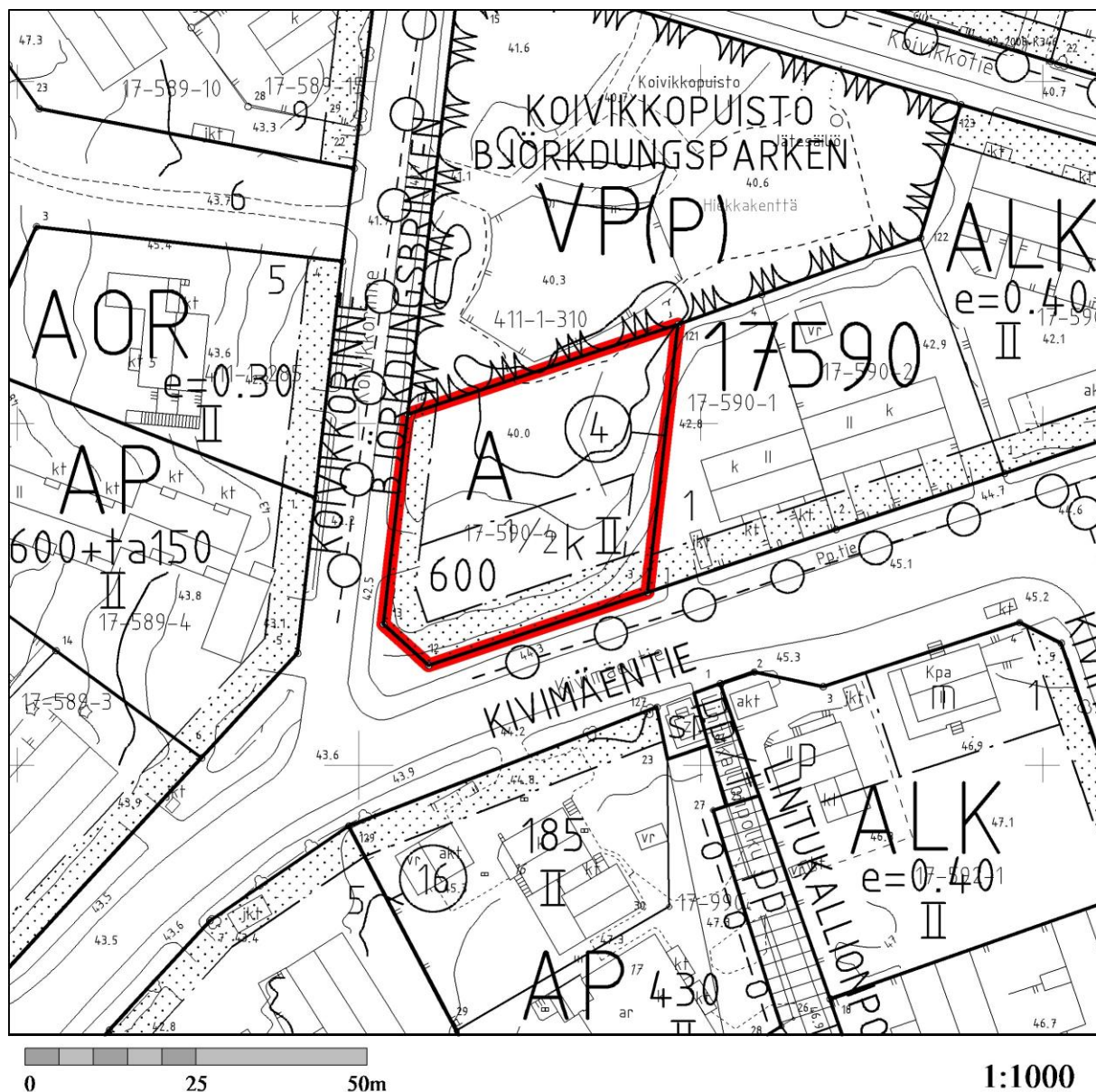


TONTIN VARAAMINEN /
Sajucon Oy

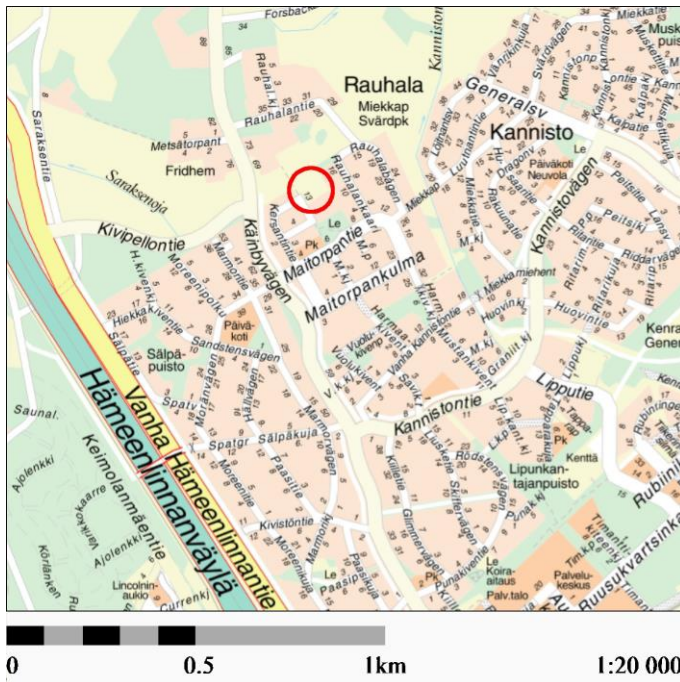
Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kortteli: 17590

Tontti: 4



KOHTEEN SIJAINTI

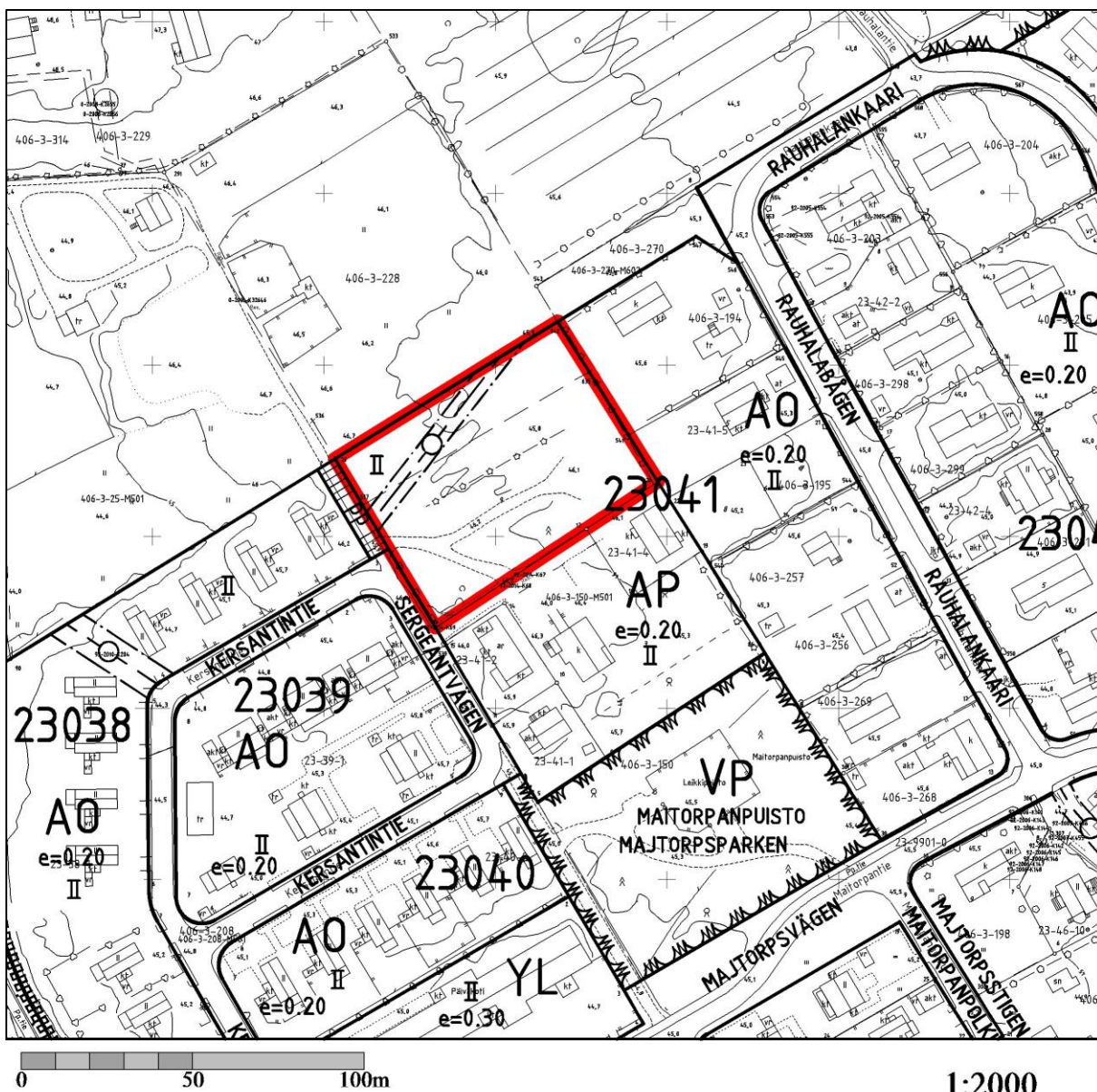


TONTIN VARAAMINEN /
Sievtalo Oy

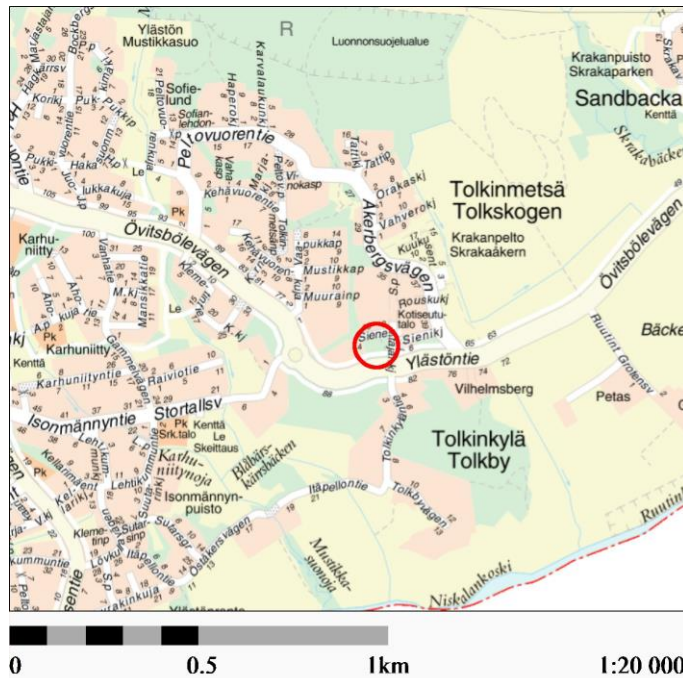
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23041

Tuleva tontti: 9



KOHTEEN SIJAINTI

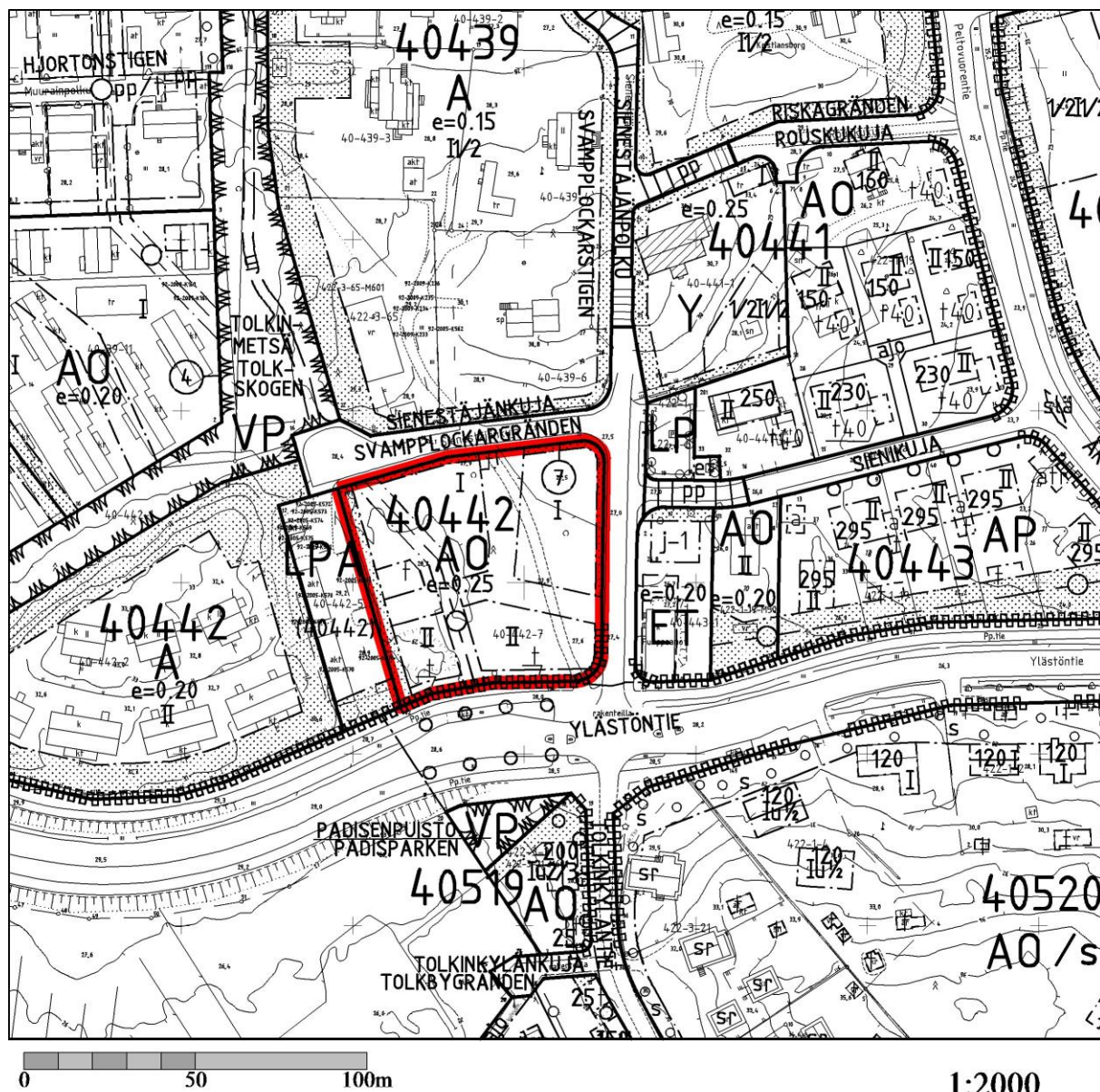


TONTIN VARAAMINEN /
Sievtalo Oy

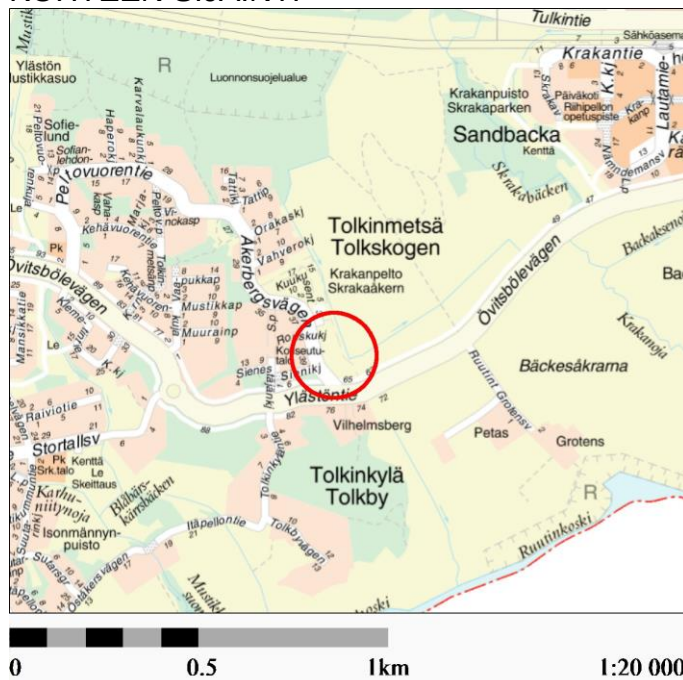
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40442

Tontti: 7



KOHTTEEN SIJAINTI

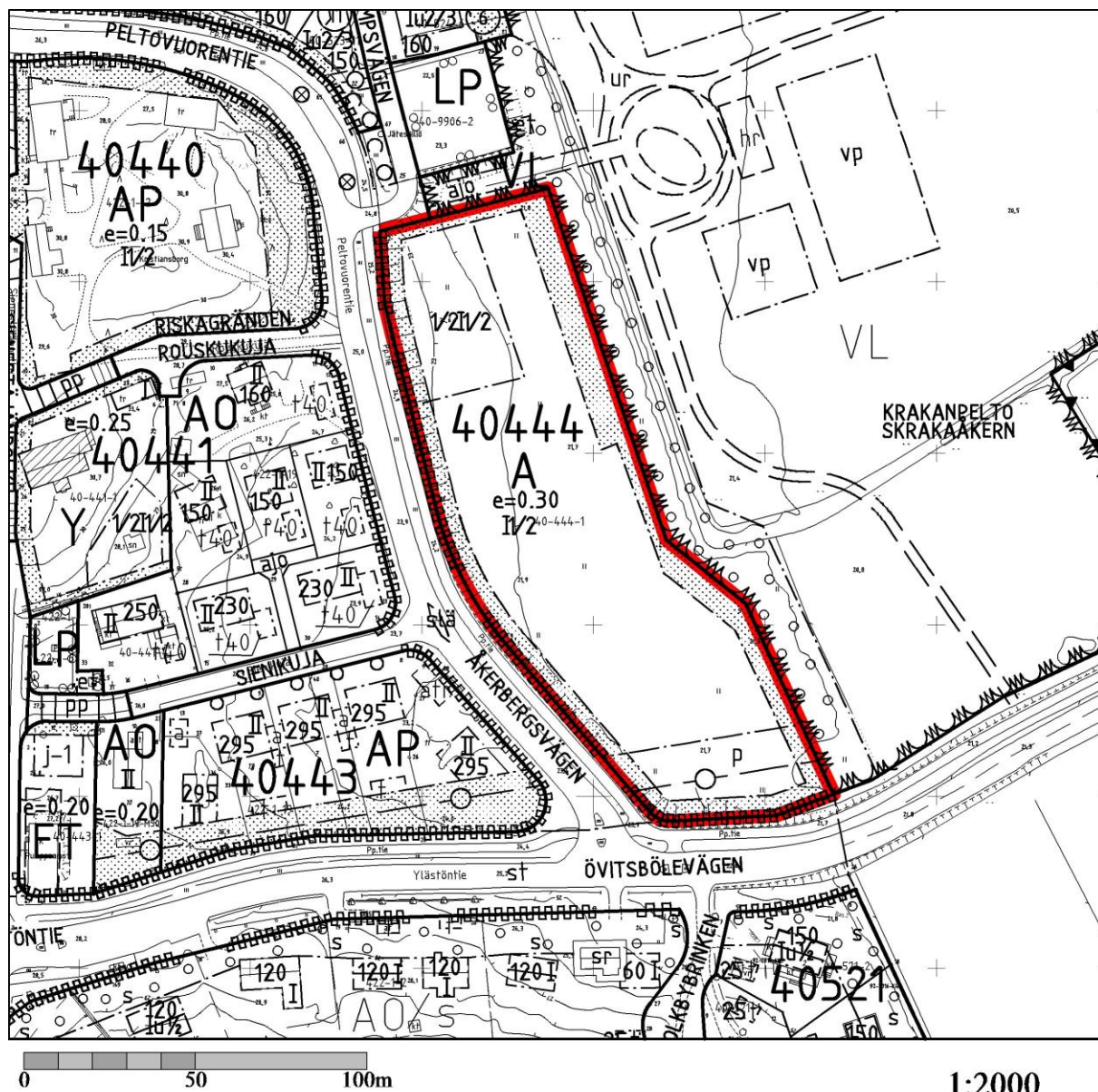


TONTIN VARAAMINEN /
Sisco Oyj

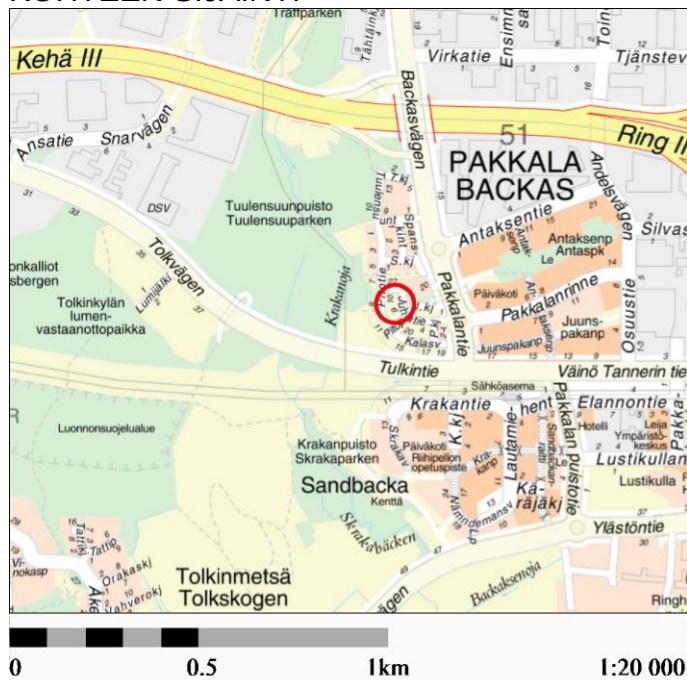
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40444

Tontti: 1



KOHTTEEN SIJAINTI

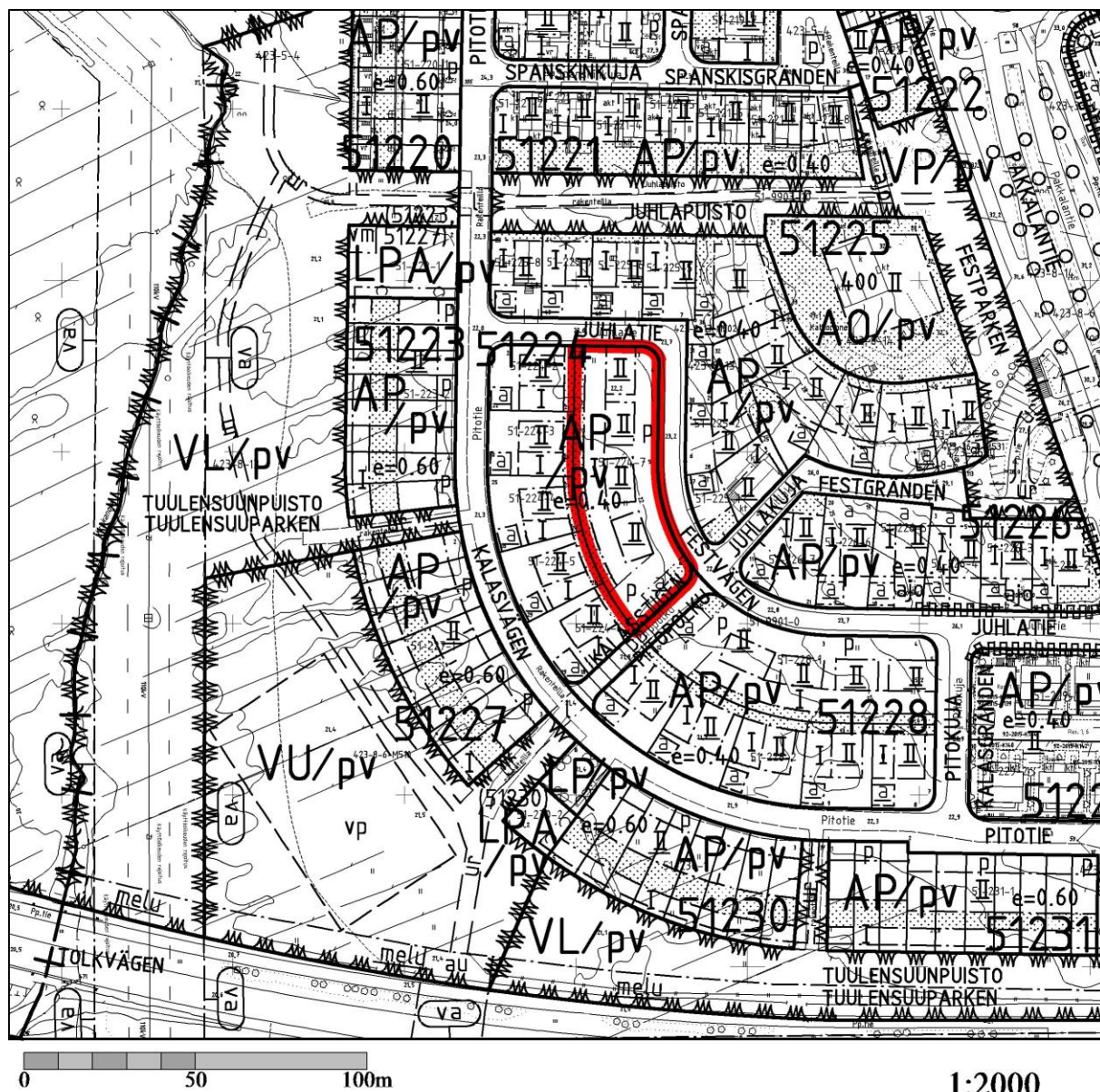


TONTIN VARAAMINEN /
Rakennus P. Lehmonen Oy

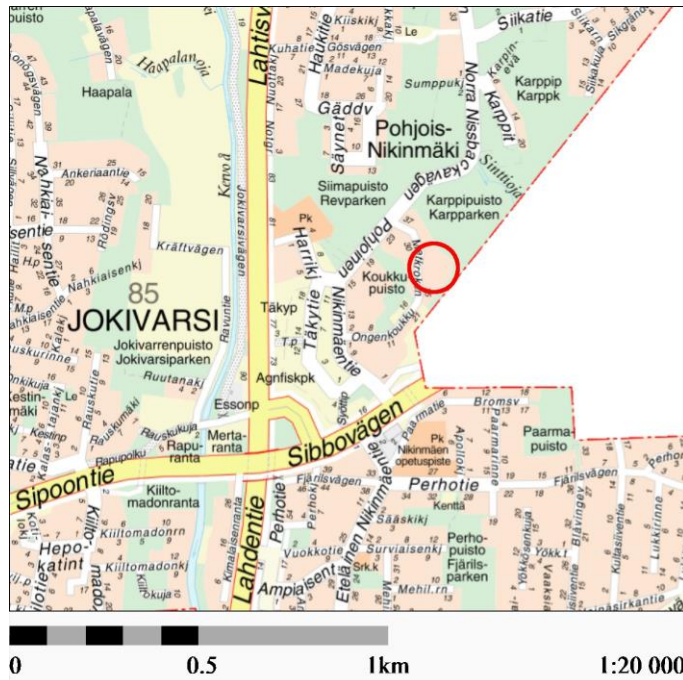
Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kortteli: 51224

Tontti: 7



KOHTEEN SIJAINTI

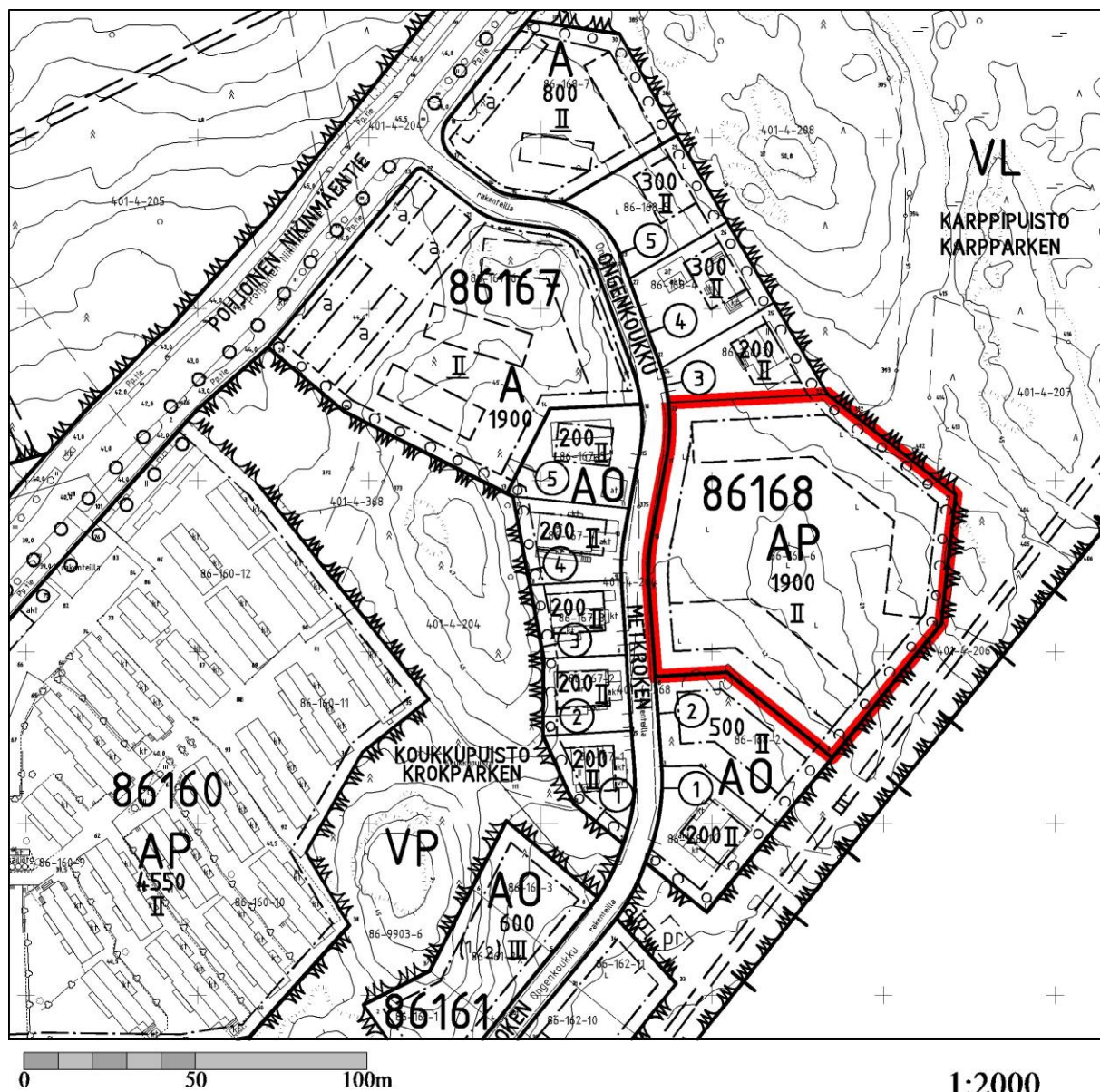


TONTIN VARAAMINEN /
Synkroni Oy / Synkronitalo

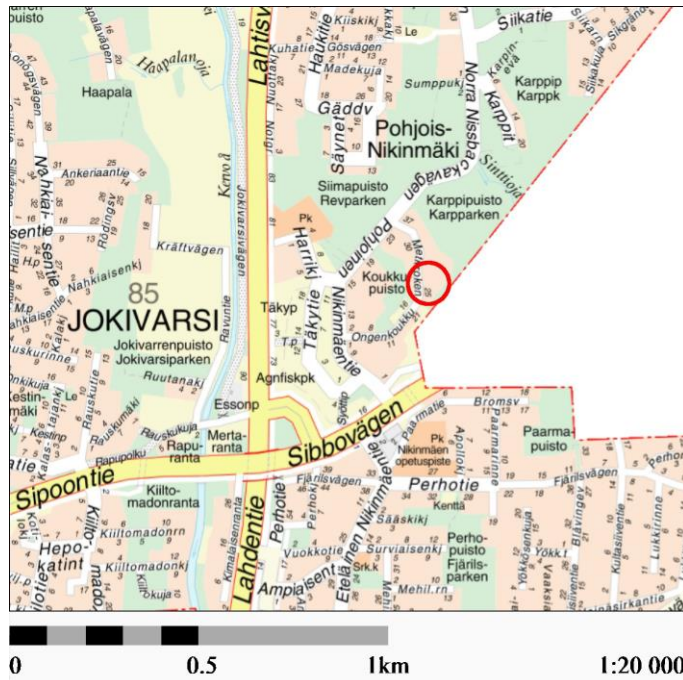
Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86168

Tontti: 6



KOHTEEN SIJAINTI

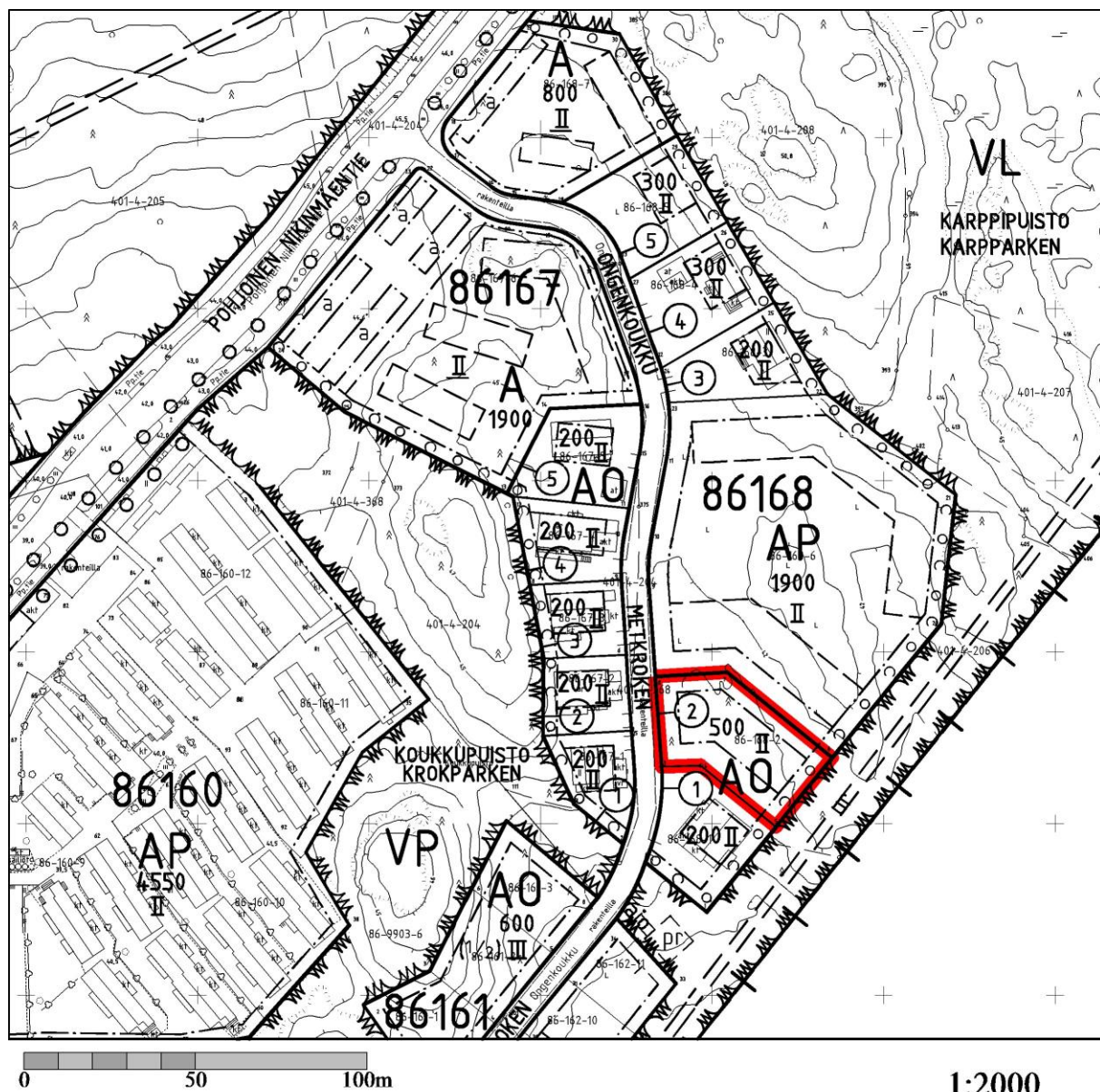


**TONTIN VARAAMINEN /
Rakennus- ja insinööritoimisto
Tricon.fi**

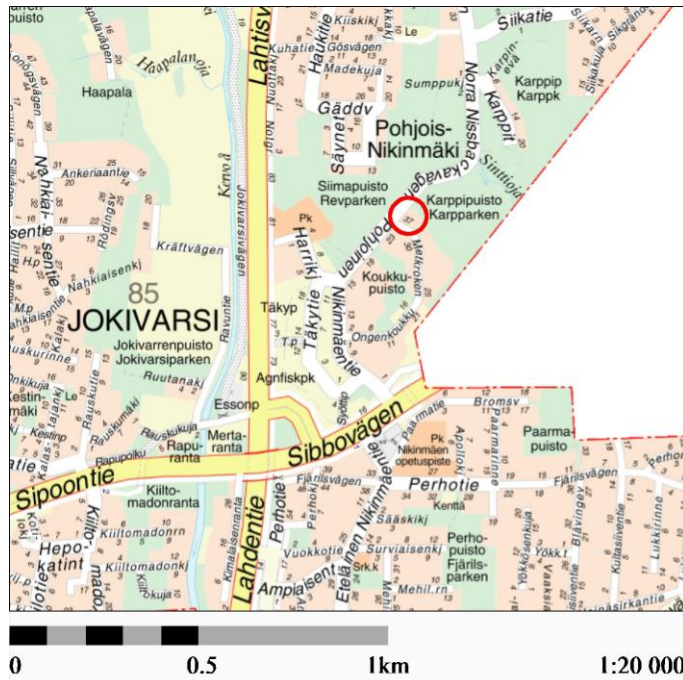
Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86168

Tontti: 2



KOHTTEEN SIJAINTI

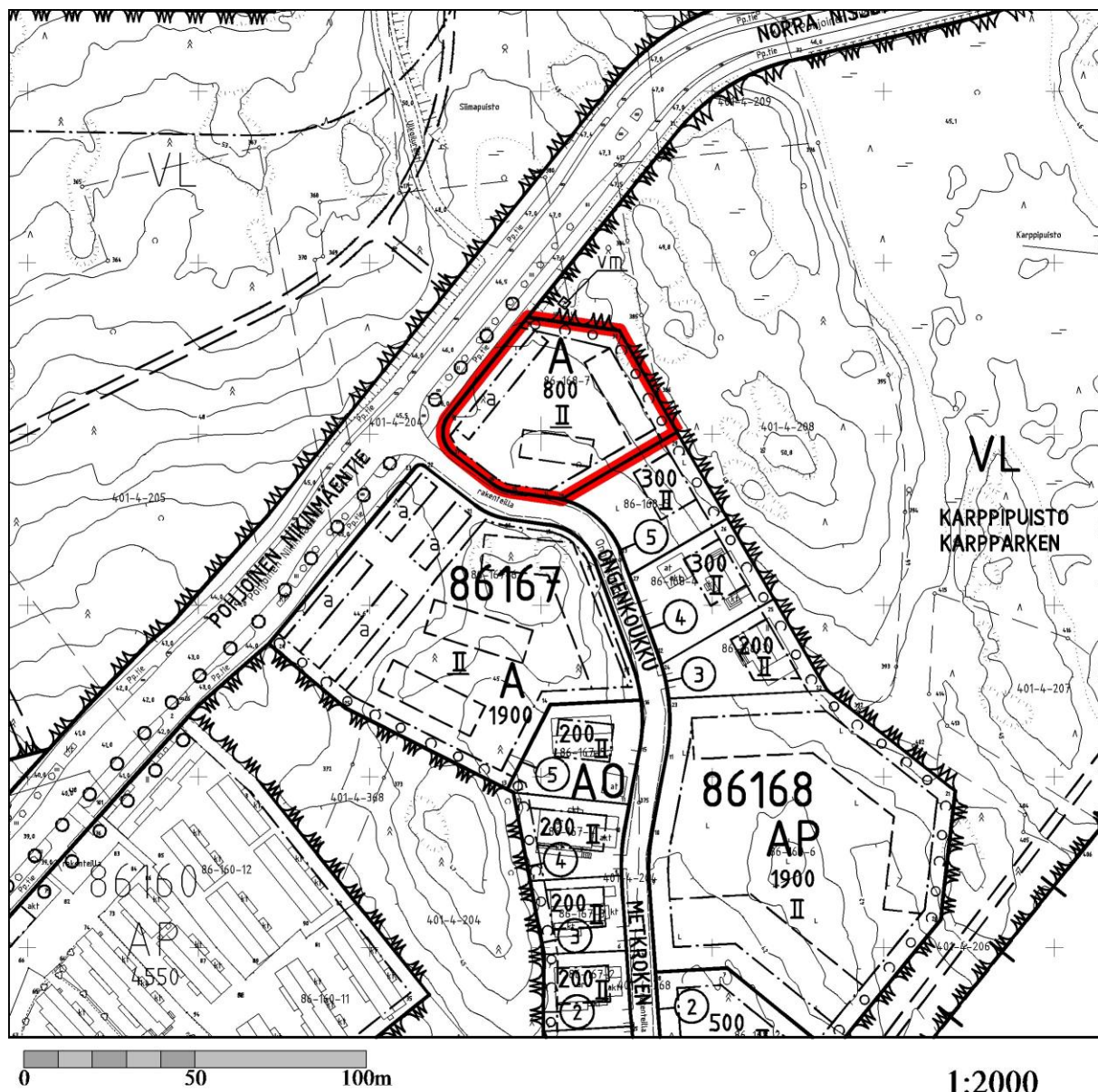


**TONTIN VARAAMINEN /
EAI Residential I Ky**

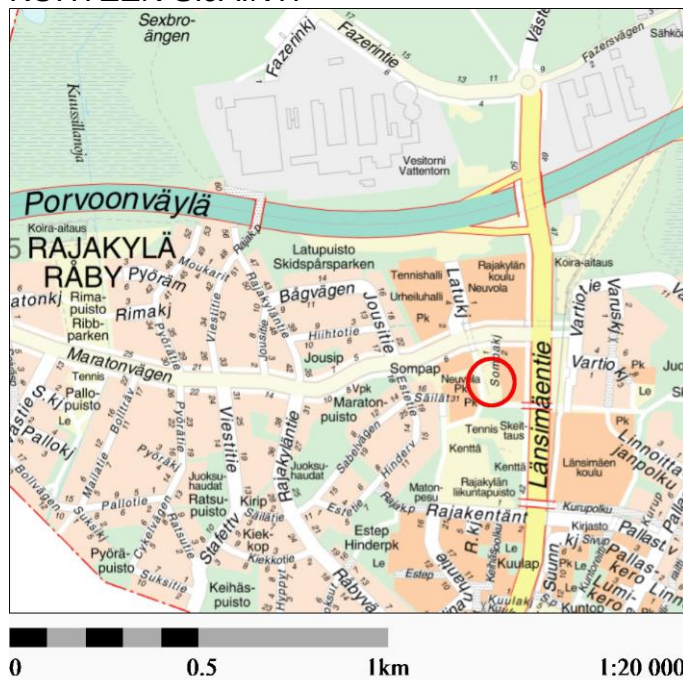
Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86168

Tontti: 7



KOHTTEEN SIJAINTI

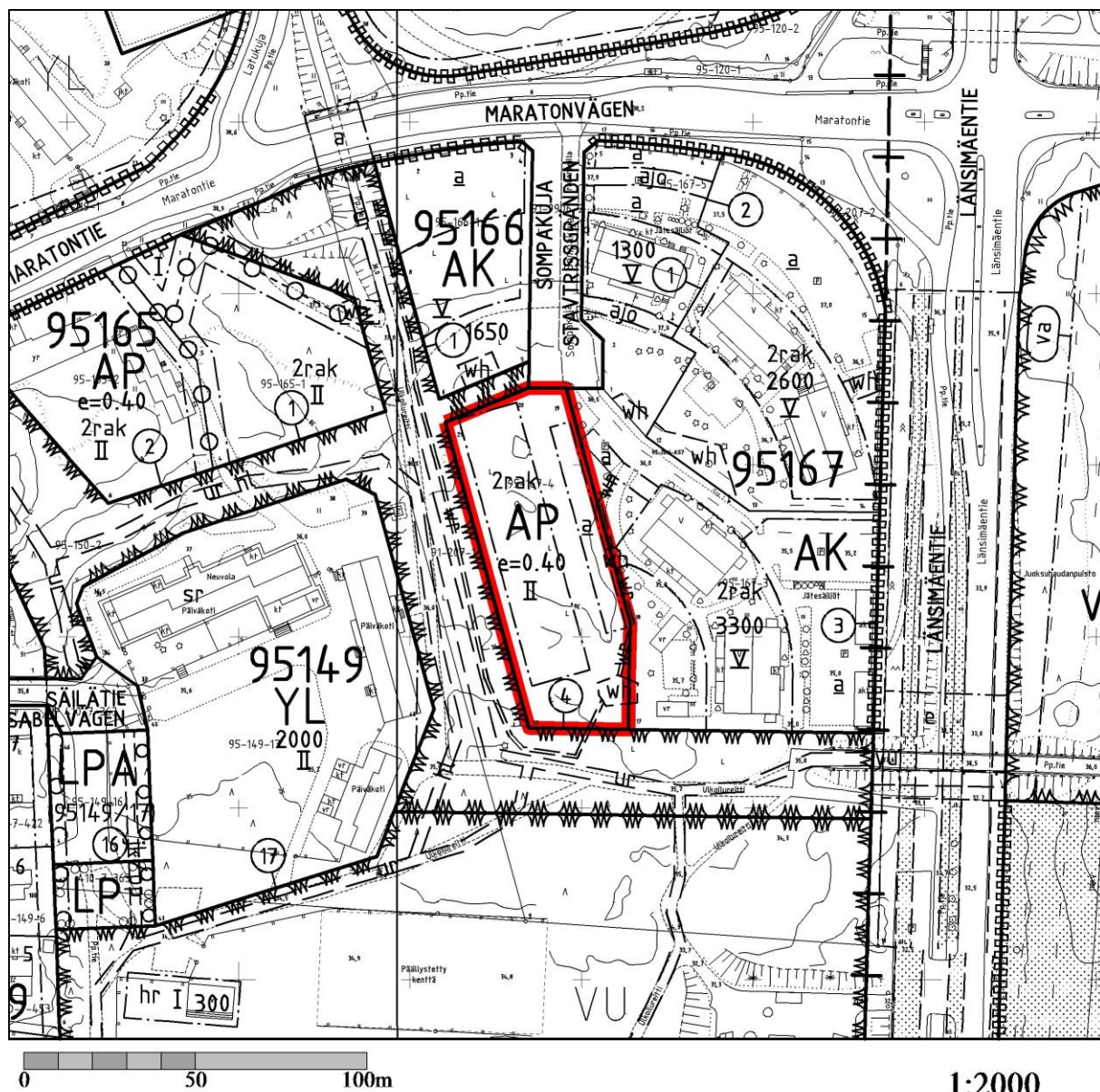


TONTIN VARAAMINEN /
EAI Residential I Ky

Kaupunginosa: RAJAKYLÄ (95)

Kortteli: 95167

Tontti: 4





16 §

Neuvottelumenettelyn järjestäminen turvakodin toteuttamisesta Asolan tontille 72119/1 / AK

VD/8422/10.00.02.02/2017

AK/ThE/WT/MH/ET

Esitetään erityispalvelutontin 72119/1 kilpailuttamista neuvottelumenettelyllä turvakodin toteuttamista varten. Kilpailutuksen tarkoituksena on neuvottelumenettelyllä valita yksityinen investori ja rakennuttaja toteuttamaan turvakoti Asolaan. Tontti 72119/1 vuokrataan parhaimman kokonaisratkaisun esittäneelle toimijalle. Tontinsaaja sitoutuu rakentamaan uuden turvakodin ja vuokraamaan sen Vantaan Turvakoti ry:lle.

Terveiden ja hyvinvoinnin laitos (THL) valvoo ja koordinoi turvakotitoimintaa, ja valitsee palveluntuottajat, joiden kanssa se tekee puitesopimuksen palvelujen tuottamisesta. THL valitsee palveluntuottajat tunnetuista ja pitkään turvakotitoimintaa tuottaneista yhdistyksistä, joilla on vankka kokemus ensi- ja turvakotien ylläpidosta. Palveluntuottajiksi valitut yhdistykset ovat Ensi- ja turvakotien liittoon kuuluvia toimijoita, sekä muutamia kaupunkien ylläpitämiä turvakoteja. THL:n lisäksi mikään muu taho ei rahoita turvakotitoimintaa, ja ilman sopimusta THL:n kanssa mikään toimija ei voi taata tuottavansa turvakotitoimintaa. Vantaan Turvakoti ry on Ensi- ja turvakotien liiton jäsenyhdistys ja sillä on THL:n kanssa voimassa oleva puitesopimus. Edellä mainituista syistä johtuen palveluntuottajan kilpailutus ei ole tarpeellista neuvottelumenettelyn yhteydessä.

Vantaan Turvakoti ry on kansalaisjärjestö, joka tekee työtä väkivallan ehkäisemiseksi, lähisuhdeväkivallan eri osapuolien auttamiseksi ja yleiseen väkivaltatietoisuuteen vaikuttamiseksi. Vantaan Turvakoti ry on ylläpitänyt turvakotia Vantaalla vuodesta 1991 alkaen, ensin Rekolassa ja sittemmin Koivukylässä. Nykyisessä turvakodissa on kahdeksan perhepaikkaa. Turvakoti on ympärivuorokautinen, lyhytkestoinen kriisinhoitopaikka perhe- ja lähisuhdeväkivaltaa kohdanneille aikuisille ja heidän lapsilleen. Turvakoti tarjoaa suojan, sekä henkistä ja käytännön apua väkivaltaan liittyvissä tilanteissa. Turvakotiin voi tulla asuinpaikasta riippumatta, mutta enemmistö asiakkaista on vantaalaisia lapsiperheitä. Turvakoti tekee päivittäistä yhteistyötä Vantaan lastensuojelun ja muiden sosiaali- ja terveysviranomaisten sekä poliisin kanssa.

Vantaan kaupunki rahoitti Vantaan Turvakoti ry:n toiminnan vuoteen 2015 saakka, jonka jälkeen turvakotitoiminta siirtyi valtionrahoitteiseksi turvakotilain voimaantullessa. Vantaan Turvakoti ry on neuvotellut turvakotitoiminnan laajentamisesta THL:n kanssa, joka on ottanut myönteisen kannan hankkeelle. Tällä hetkellä perhepaikkoja on Vantaalla kahdeksan ja THL on ilmoittanut paikkojen lisäämisen tarpeen olevan kuusi perhepaikkaa. Turvakotipaikkojen lisäämisen perusteena on nykyisten paikkojen vähäisyys. Nykyinen turvakotipaikkojen määrä ei ole riittävä Vantaalla ja avuntarvitsijoita jää vaille turvakotipaikkaa. **Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan johtoryhmä 25.4.2017** on puoltanut tontinluovutusta Vantaan Turvakoti ry:n hankkeelle.

Nykyinen turvakoti sijaitsee Koivukylän aseman lähellä ja myös uuden turvakodin tulee olla helposti saavutettavissa julkisella liikenteellä. Nykyinen turvakotitoiminta siirtyy uuteen turvakotiin, johon tulee yhteensä 14 asiakashuonetta. Jos tontilla riittää turvakodin lisäksi rakennusoikeutta, kiinteistöön voidaan rakentaa tilat myös avopalveluille. Hankkeen alustavan aikataulun mukaan turvakodin pitäisi valmistua viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä.

Kilpailutontti 72119/1 sijaitsee Asolan kaupunginosassa ja tontti on asemakaavassa merkitty lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontti täyttää turvakodin sijaintivaatimukset, sillä se sijaitsee



Leinelän ja Koivukylän asemien läheisyydessä, ja lisäksi Koivukylän keskustan palvelut ovat lähellä. Tontin pinta-ala on 2772 m² ja rakennusoikeus 900 k-m². Tontin vuokra-aika tulee olemaan 30 vuotta. Vuosivuokra on 4 % ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin (vuoden 2017 ARA -hinnasta laskettu vuosivuokra on 12 287 euroa). Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta.

Kaikki halukkaat toimijat voivat ilmoittautua neuvottelumenettelyyn. Kilpailuehdotusten tarkentamiseksi jatkoneuvotteluihin kaupungin kanssa kutsutaan tarvittava määrä toimijoita. Tontinsaajaksi esitetään parhaan kokonaisratkaisun (mm. palveluntuottajan vuokra, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tontinsaaja sitoutuu vuokraamaan turvakodin Vantaan Turvakoti ry:lle. Ehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin maankäytön ja sosiaali- ja terveystoimen asiantuntijoista sekä Vantaan Turvakoti ry:n edustajista koottu arviointiryhmä.

Neuvottelumenettelyn järjestelyistä vastaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Lopullisen tontinluovutuspäätöksen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta. Päättäessään tontinsaajan, kaupunkisuunnittelulautakunta voi valita varasijalle 1-2 investoria/rakennuttajaa siltä varalta, että voittaja luopuu hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta. Neuvottelumenettely pyritään järjestämään syksyn 2017 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta 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 2.10.2017 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen neuvottelumenettelyn Asolan tontista 72119/1.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 72119/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

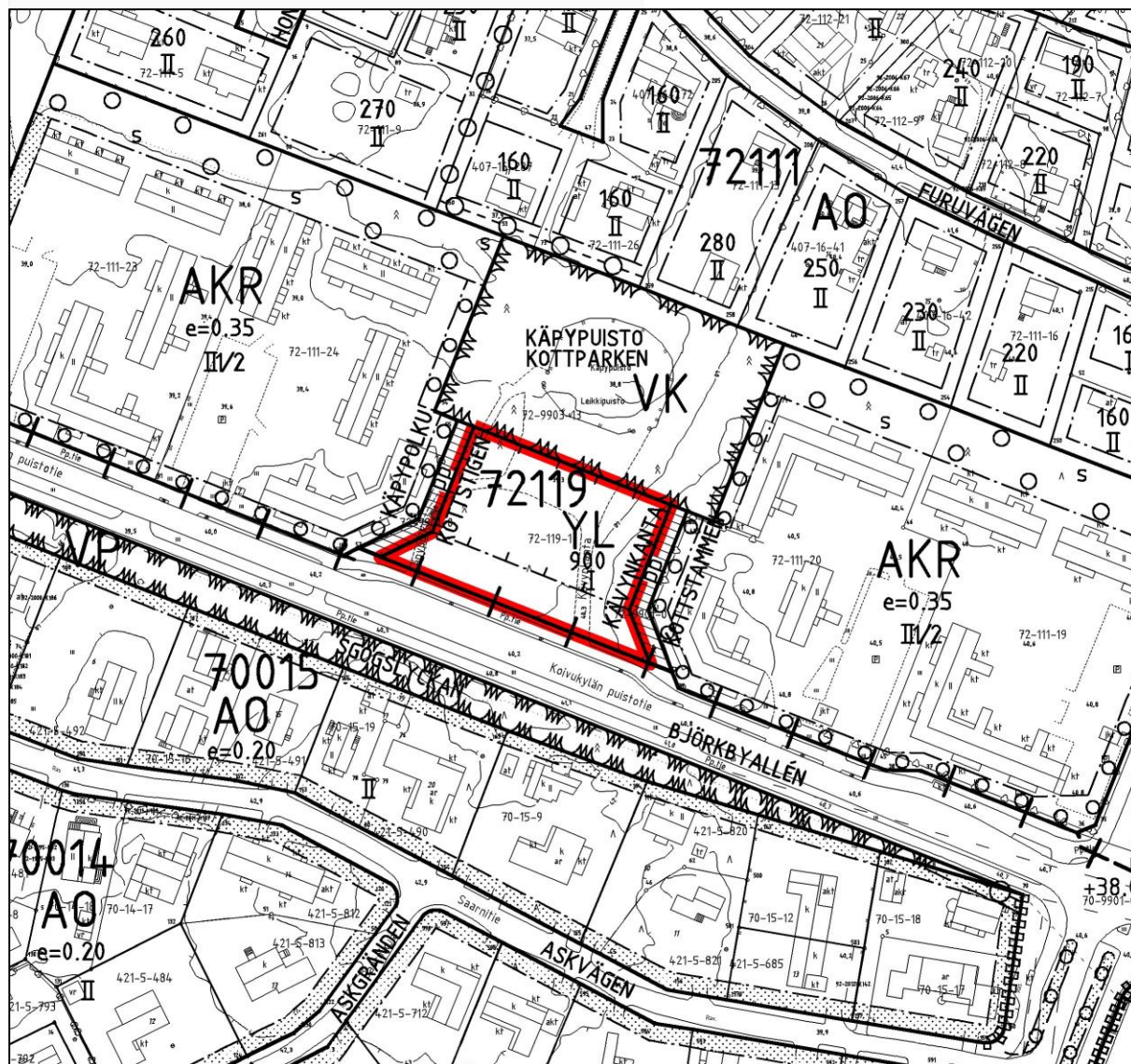


0 0.5 1km 1:20 000

NEUVOTTELUMENETTELY
TURVAKODIN TOTEUTTAMISESTA

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kiinteistö: 92-72-119-1



0 50 100m

1:2000



17 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ratsastustoimintaa varten Kiilassa / Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy / AK**

VD/8320/10.00.02.04.00/2017
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Kiilasta maa-alueen uudelleen vuokraamista Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi ratsastustoimintaa varten.

Vantaan kaupungin ja Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy:n välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 5.9.2011 § 13 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle ratsastustoimintaa varten noin 130 000 m²:n suuruisen alueen Kiilan kaupunginosan Seutulan kylästä ajalle 15.9.2011 - 14.9.2021. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 6 547 euroa. Vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä tallitupa (34 k-m²), siirtotalli (15 k-m²) ja pihatto (100 k-m²). Yhtiö haluaa kehittää ratsastustoimintaansa monipuolisemmaksi sekä käyttäjäystävällisemmäksi ja suunnittelee sen takia toteuttavansa vuokra-alueelleen maneesin hevostalleineen. Tätä varten yhtiö tarvitsee nykyistä sopimusta pidempiaikaisen vuokrasopimuksen.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut yhtiön kanssa edellä mainitun noin 130 000 m²:n suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamisesta ratsastustoimintaa varten Kiilasta kiinteistöistä 92-418-7-38, 92-418-7-143 ja 92-418-7-148 ajalle 1.11.2017 - 31.10.2037. Vuokra-alueelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisupäätös 13.4.2017 § 23 (lupatunnus 34-0021-17-STR) noin 2 300 m²:n suuruiselle maneesille ja hevostallille. Yleiskaavassa vuokra-alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU, osa maisemallisesti arvokasta aluetta) sekä osaksi maatalousaluetta (MT, maisemallisesti arvokas alue).

Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy on perustettu Vantaalle vuonna 2010. Talli on ensimmäinen sekä tällä hetkellä ainoa islanninhevosiin erikoistunut ratsastuskoulu pääkaupunkiseudulla. Tallilla on vaihtelevasti opetuskäytössä 20 - 25 islanninhevosta sekä pari ponia.

Neuvotteluissa sovittiin maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta alkaen 1.11.2017.
- Vuosivuokra on 6 600 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu kaavan ulkopuoliseen rakennuspaikkaan ja laiduntamisesta perittävään vuosivuokraan.
- Kaupunki saa yleispanntausehdoin vuokraoikeuteen ja vuokramiehelle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan 30 000 euroa.
- Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta vähintään noin 1 500 k-m² suuruisen maneesin hevostalleineen.
- Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- Muutoin sopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- Uudella vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 30. syyskuuta 2011 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti kiinteistöistä 92-418-7-38, 92-418-7-143 ja 92-418-7-148 ratsastustoimintaa varten oheisen karttaliitteen osoittama noin 130 000 m²:n suuruinen maa-alue. Vuokra-aika on 20 vuotta ajalle 1.11.2017 – 31.10.2037 ja vuosivuokra on 6 600 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.
- b) Muutoin vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.
- d) Uudella vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 30. syyskuuta 2011 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.
- e) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 28.2.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

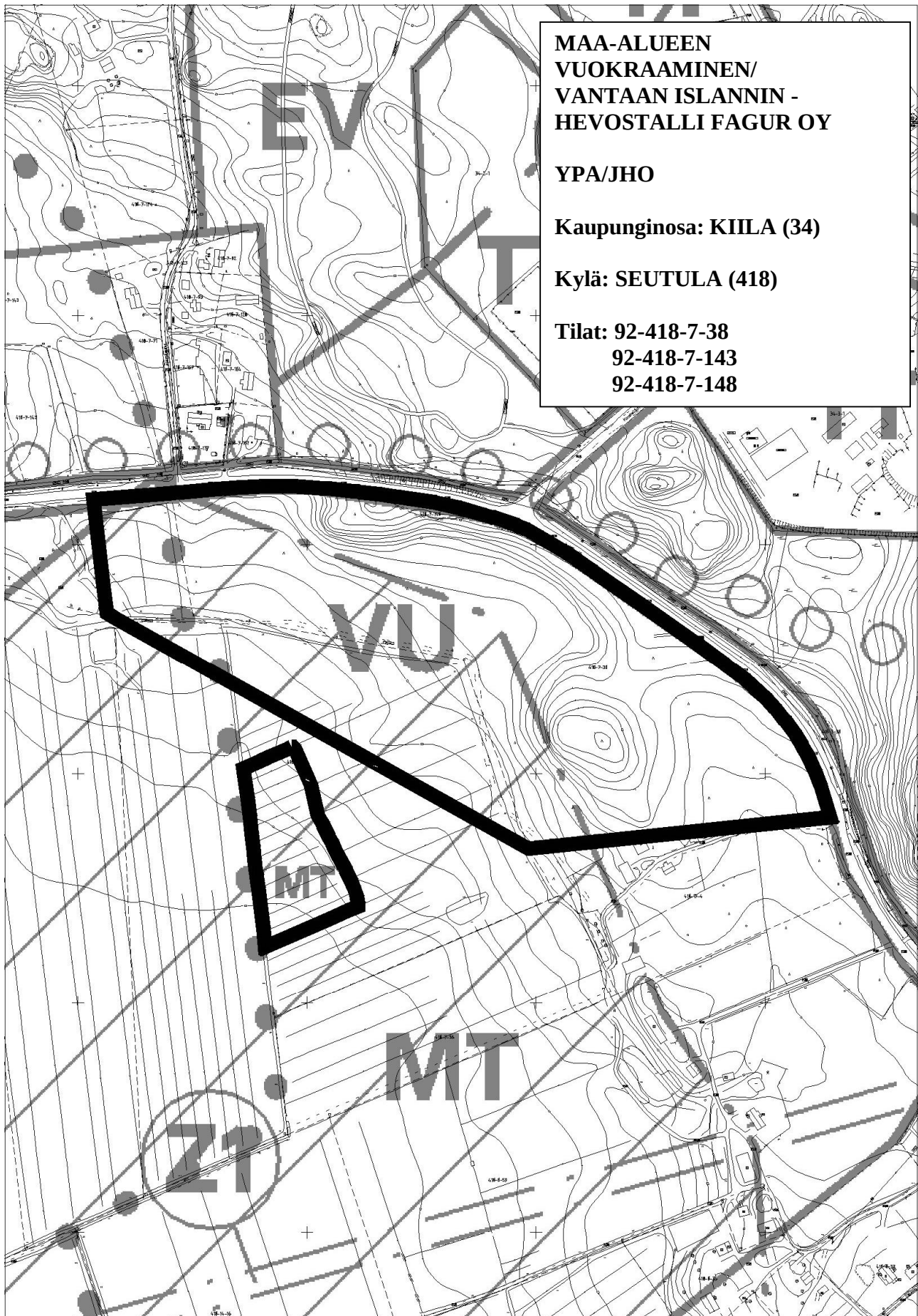
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANVUOKRASOPIMUS

- Vuokranantaja:** Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- Vuokramies:** **Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy** (Y:2346891-7)
Voutilantie 12, 01740 Vantaa
(jäljempänä Vuokramies).
- Vuokrauksen kohde** Karttaliitteen osoittama noin 130 000 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä RN:ot **92-418-7-38, 92-418-7-143 ja 92-418-7-148**. Vuokra-alue on osoitettu hyväksytyssä yleiskaavassa osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) ja maatalousaluetta (MT).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan ratsastustoimintaa varten maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan. Vuokra-alueelle on toteutettava vähintään noin 1 500 k-m²:n suuruinen maneesi ja hevostalli (lupatunnus 34-0021-17-STR).

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on **20 vuotta** alkaen 1.11.2017 (**1.11.2017 – 31.10.2037**).

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra on 6 600 euroa.
- 2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen aloittamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunakin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.11.2018 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 Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määrääaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja kiinnitykset

- 4.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 4.2 Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 30 000 euroa.
- 4.3 Samalla Vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja on kirjaamisviranomaisen luovutettava Kaupungille.

5. Panttaussitoumus

- 5.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin vuokrasuhteesta johtuvien saatavien vakuudeksi.
- 5.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. Rakentaminen ja rakentamisvelvollisuus

- 6.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 6.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle tämän vuokrasopimuksen ja voimassaolevan yleiskaavan sekä muiden 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.
- 6.3 Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta vähintään noin 1 500 k-m² suuruisen maneesin ja hevostallin. Sopimussakosta tämän rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin johdosta määrätään kohdassa 11.1.

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 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.

8. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 8.1 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.

- 8.2 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.
- 8.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin yleiskaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 8.4 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 8.5 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.
- 8.6 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.
- 8.7 Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Vuokra-alueella sijaitsee sopimuksen allekirjoittamishetkellä tallitupa (34 k-m²), siirtotalli (15 k-m²) ja pihatto (100 k-m²).
- 8.8 Vuokramiehellä ei ole oikeutta vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueelle.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 9.2 Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

- 9.3 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokra-oikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasuhteen päättyminen

- 10.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana.
- 10.2 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.
- 10.3 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.
- 10.4 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 10.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 10.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Sopimussakko

- 11.1 Jos Vuokramies laiminlyö edellä kohdassa 6.3 mainitun rakentamisvelvoitteen, sitoutuu hän maksamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra nelinkertaisena.
- 11.2 Mikäli Vuokramies muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kaksikymmenkertaisen määrän.
- 11.3 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan x. päivänä xkuuta 2017 pöytäkirjan x §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 30. syyskuuta 2011 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2017

VANTAAN KAUPUNKI

Vantaan kaupunki

Vuokramiehenä hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2017

Vantaan Islanninhevostalli Fagur Oy

Liite: 1. Kartta vuokrattavasta maa-alueesta



18 §

Maa-alueen vuokraaminen Vantaan kaupungille puhtaiden ylijäämämaiden sijoituspaikaksi Kulomäessä / Tuusulan kunta / AK

VD/8503/10.00.01.04/2017

AK/JK/ET

Esitetään vuokrattavaksi Tuusulan kunnalta noin 13 500 m² suuruinen maa-alue puhtaiden ylijäämämaiden sijoituspaikaksi 15 vuodeksi. Kyseessä on vuokrasuhteen jatkaminen. Vuokrasopimus korvaa Vantaan kaupungin ja Tuusulan kunnan välisen 24.11.2004 päivätyn sopimuksen Kulomäen täyttömäen yhteiskäytöstä.

Vantaan kaupungilla on ollut vuokralla 1.5.2005 lähtien noin 13 500 m² suuruinen maa-alue Tuusulan kunnan omistamasta kiinteistöstä 858-411-3-97 Solkulla II. Vuokra-alue on osa Kulomäen täyttömäkeä, joka on puhtaiden ylijäämämaiden sijoituspaikka Vantaan ja Tuusulan rajalla. Vuodesta 1982 lähtien toiminut täyttömäki sijaitsee pääosin Vantaan kaupungin puolella, mutta täyttömäen laajennusalue ulottuu Tuusulan kunnan puolelle. Täyttömäen muut maa-alueet ovat Vantaan kaupungin ja Helsingin/Vantaan seurakuntayhtymän omistuksessa.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 7.12.2016 antamallaan ympäristösuojelulain mukaisella päätöksellä nro 304/2016/1 tarkastanut täyttömäen lupamääräykset.

Täyttömäelle tuodaan puhtaita ylijäämämaita lähtökohtaisesti ainoastaan Vantaan kaupungin omista urakoista. Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus toimii täyttömäen pitäjänä ja vastaa täyttötöyöhön liittyen alueen viimeistelystä ympäristöluvan ehtojen mukaisesti. Täyttömäki on sekä Vantaan että Tuusulan asemakaavoissa osoitettu pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU) ja täyttömäelle on tehty maisemointiyleissuunnitelma, jonka mukaisesti täytön päätyttyä alueelle on suunniteltu tehtäväksi ulkoilu-, urheilu- ja virkistystarpeita palveleva rakennettu viheralue.

Kiinteistöä 858-411-3-97 koskeva maanvuokrasopimus on umpeutunut 30.4.2017. Vantaan kaupunki tarvitsee edelleen aluetta käyttöönsä, koska kuntatekniikan keskuksen arvion mukaan Kulokukkulan läjitystoiminta ja maisemointi jatkuu vielä 11 - 13 vuotta. Osapuolet ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen jatkamisesta 15 vuodella. Vuokra-aikana vuokra-alue on maisemoitava. Osapuolten yhteisellä päätöksellä vuokrasopimus voidaan päättää aikaisemminkin.

Solmittavan maanvuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokrakohde on noin 13 500 m² suuruinen alue Tuusulan kunnan omistamasta kiinteistöstä 858-411-3-97.
- Alue vuokrataan puhtaiden ylijäämämaiden sijoituspaikaksi. Vuokra-aikana alue on maisemoitava.
- Vuokra-aika on 1.5.2017 – 30.4.2032. Maanvuokrasopimus voidaan sopijapuolten yhteisellä sopimuksella päättää aikaisemmin.
- Vuosivuokra on 3240 € (3 €/m² x 8 %). Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Tuusulan kunnalla on tarvittaessa oikeus toimittaa omilta työmailtaan puhdasta ylijäämämaata vuokra-alueelle maisemointitäyttöihin, mutta maamassojen toimittamisesta ja määrästä on sovittava tarkemmin erikseen Vantaan kaupungin kanssa.
- Maanvuokrasopimus korvaa osapuolten 24.11.2004 allekirjoittaman yhteiskäytösopimuksen.
- Vuokrasuhteessa noudatetaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun muun alueen vuokraa koskevia säännöksiä.



Osapuolet ovat yhdessä todenneet, että sopimus Kulomäen täyttömäen yhteiskäytöstä 24.11.2004 ei vastaa enää käytäntöä, joten se voidaan purkaa uuden maanvuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä.

Tuusulan kunnan laatima maanvuokrasopimusluonnos, liitekartta vuokrattavasta alueesta sekä purettava yhteiskäyttö Sopimus ovat tämän esityksen liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaupungin tarvitsemien maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 20 vuodeksi (Vantaan hallintosääntö 10. luku § 2).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana puhtaiden ylijäämämaiden sijoituspaikaksi Tuusulan kunnalta noin 13 500 m² suuruinen maa-alue tilasta 858-411-3-97 ajalle 1.5.2017 – 30.4.2032. Vuosivuokra on 3240 € ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aikana vuokra-alue on maisemoitava,
- b) todeta, että allekirjoitettava maanvuokrasopimus korvaa Tuusulan kunnan ja Vantaan kaupungin välisen 24.11.2004 päivätyn sopimuksen Kulomäen täyttömäen yhteiskäytöstä,
- c) oikeuttaa Kiinteistöt ja asuminen tekemään vuokrasopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos
- Liitekartta vuokrattavasta alueesta
- Sopimus Kulomäen täyttömäen yhteiskäytöstä 24.11.2004

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 09 839 20041
projekti-insinööri Jukka Hietamies, puh. 09 839 21058
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANVUOKRASOPIMUS Luonnos

Vuokranantaja	Tuusulan kunta PL 60 04301 TUUSULA	y 0131661-3
Vuokralainen	Vantaan kaupunki Kiinteistöt ja asuminen Kielotie 28, 01300 Vantaa	y 0124610-9
Vuokrakohde	Tuusulan kunnassa sijaitsevasta kiinteistöstä 858-411-3-97 liitekarttaan rajattu noin 13 500 m ² suuruinen maa-alue.	
Vuokrauksen tarkoitus	Maa-alue vuokrataan puhtaiden ylijäämämaiden sijoituspaikaksi. Vuokra-aikana täyttöalue on maisemoitava. Tämä sopimus korvaa osapuolten 24.11.2004 allekirjoittaman sopimuksen Kulomäen täyttömäen yhteiskäytöstä.	
Vuokra-aika	Vuokra-aika on 1.5.2017 - 30.4.2032. Vuokrasopimus voidaan sopijapuolten yhteisellä sopimuksella päättää aikaisemmin.	
Vuosivuokra	Vuosivuokra on 3.240,00 €. Vuokra maksetaan vuosittain laskua vastaan helmikuun 5. päivään mennessä. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951, 100) siten, että ylläoleva vuokra on perusvuokrana ja perusindeksilukuna sopimuksen allekirjoittamista edeltävän kalenterivuoden keskimääräinen indeksipisteluku eli 1913. Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain vuokranmaksun yhteydessä edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokraa korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua suurempi tai pienempi. Jollei vuokranmaksua määräaikaan mennessä suoriteta, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalta viivästyskorkoa korkolain mukaisesti.	
Muut ehdot	Tämä vuokrasopimus tulee voimaan kun sopimus on allekirjoitettu ja sitä koskevat osapuolten toimivaltaisten viranomaisten päätökset ovat lainvoimaisia. Mikäli asiaa koskevat päätökset eivät saa lainvoimaa ja	

sopimus näin ollen raukeaa, vuokralainen ei ole oikeutettu korvaukseen.

2. Vuokralainen ei saa Tuusulan kunnan suostumuksetta antaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi.
3. Vuokra-aluetta ei saa ilman kunnan lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa vuokra-alueen sekä huolehtimaan siitä, ettei toiminnasta aiheudu kohtuutonta haittaa tai rasitusta lähiympäristölle ja sen asukkaille.
4. Tuusulan kunnalla on oikeus pitää tarpeen vaatiessa alueella katselmuksia. Pidettävistä katselmuksista on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen, jotta sen edustajalla on mahdollisuus olla läsnä. Jos katselmuksissa todetaan aiheutta antaa muistutuksia, kehotuksia tai määräyksiä, on puutteellisuudet korjattava Tuusulan kunnan määräämässä ajassa.
5. Tuusulan kunnalla on tarvittaessa oikeus toimittaa omilta työmailtaan puhdasta ylijäämämaata alueelle maisemointitäyttöihin. Mikäli Tuusulan kunta käyttää oikeuttaan, sovitaan maamassojen toimittamisesta ja määristä tarkemmin erikseen.
6. Vuokralainen on velvollinen sallimaan viemärien, vesijohtojen, puhe- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen vuokra-alueelle. Alueelle on tulossa Focus-alueen siirtoviemäri- ja johtolinja, jonka tarkempaa sijaintia ei ole vielä suunniteltu. Tuusulan kunta on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle suorittamistaan rakentamis- tai asentamistyöstä aiheutuvat kulut ja vahingot.
7. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 § tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14. luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.
8. Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Tuusulan kunnalle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuosivuokran viisinkertaisen määrän.
9. Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään vuokra-alueen sijaintipaikkakunnan käräjäoikeudessa.

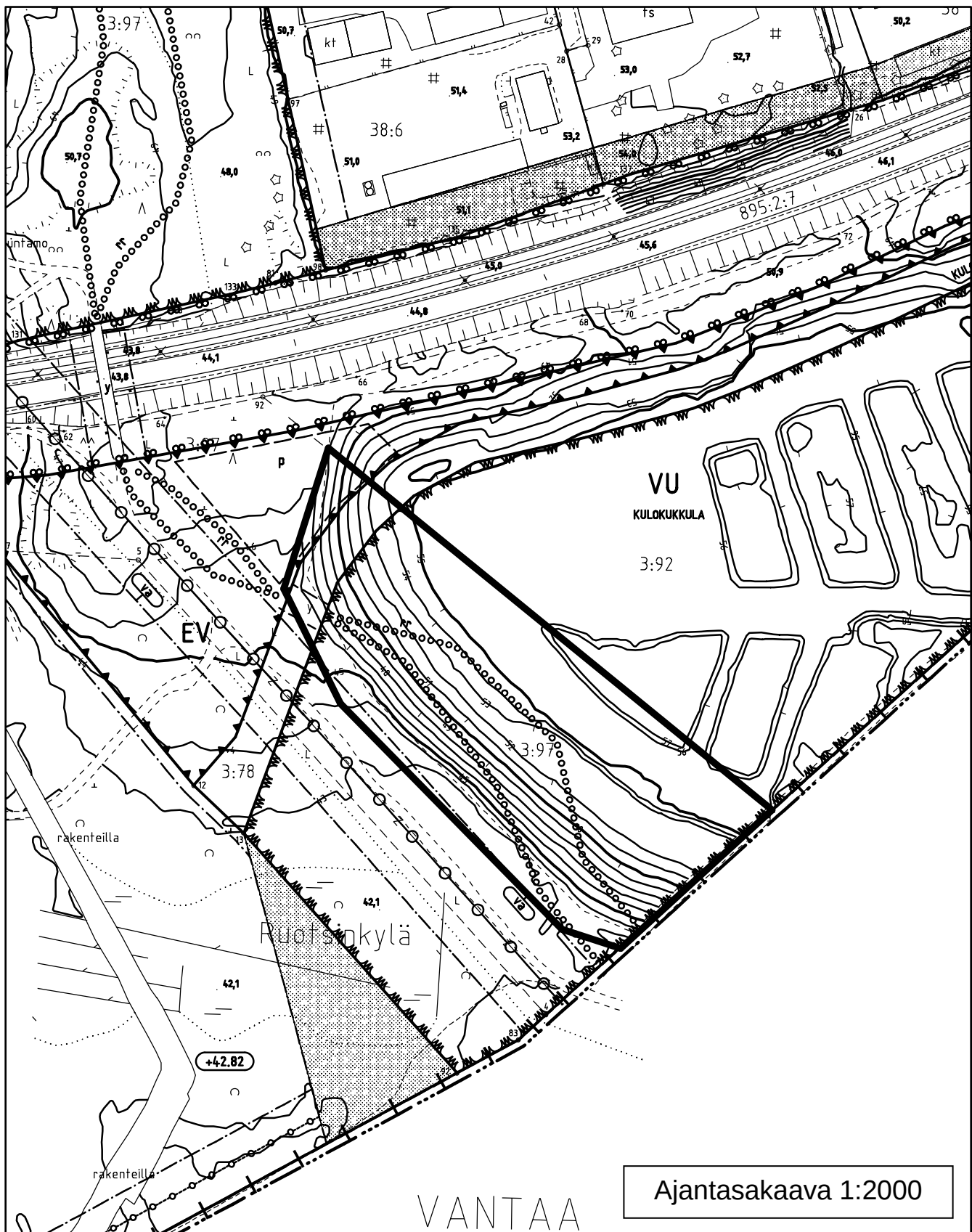
10. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 5. luvun muun alueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

allekirjoitukset

Tuusulan kunta

XXXXX XXXXX



SOPIMUS KULOMÄEN TÄYTTÖMÄEN YHTEISKÄYTÖSTÄ

J. Henttonen 1
O. Happonen
K. Sanni
J. Lahtela

Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus (jäljempänä Vantaa) ja Tuusulan kunnan tekninen toimi (jäljempänä Tuusula) sopivat ylijäämämassojen sijoittamisesta Kulomäen täyttömäkeen seuraavaa:

1. Kulomäen täyttömäki

Kulomäen täyttömäki sijaitsee noin 2 kilometriä Tuusulanväylältä itään Kulomäentien eteläpuolella osittain Vantaalla Korson kaupunginosassa sekä osittain Tuusulassa Maantiekylän Jusslan työpaikka-alueen itäpuolella.

Täyttöalue on esitetty liitteenä olevassa suunnitelmassa nro 38798.

2. Maanomistus ja massojen laatu

Tämä sopimus koskee ainoastaan edellä kohdan 1 tarkoittaman täyttöalueen täyttötyötä muuttamatta alueen maanomistusta.

Täyttömäen tukirakenteet, täyttö sekä verhous rakennetaan puhtaista Vantaalta ja Tuusulasta tuoduista ylijäämämaista.

3. Täyttömäen pitäjä

Vantaa toimii rakennustyön aikana täyttömäen pitäjänä.

4. Jätevero

Täyttöalueelle vastaanotetaan vain verovapaita puhtaita ylijäämämaita; tällöin täyttötoiminnasta ei synny veronmaksu- tai verotuskirjanpitovelvollisuutta.

5. Kuormien vastaanotto

Kuormat ajetaan alueelle vartioidun portin kautta. Portinvartija määrittelee taksan massan laadun ja tilavuuden perusteella. Mikäli kuorman sisältö arvioidaan portilla tämän sopimuksen kohtien 2 tai 4 vastaiseksi, kuorma käännytetään pois.

Kuormaa koskevat tiedot kerätään portilla tuojan ilmoitukseen pohjautuen.

Kuorman koostumusta tarkkaillaan silmämääräisesti myös purku- ja levitystyön yhteydessä ja mikäli kuorma todetaan määräysten vastaiseksi, korvaukset massojen poistamiseksi peritään massojen toimittajalta.

6. Vastaanottomaksu ja lippujen myynti

Massoja vastaanotetaan voimassaolevia lippuja vastaan. Vantaa määrää taksat. Ennen taksojen päivitystä esitys päivityksestä käsitellään kohdan 11 mukaisessa yhteistyöryhmässä. Taksat ovat samat Vantaalta ja Tuusulasta tuoduille massoille.

Vantaa myy lippuja käteisellä Vantaan yhteispalvelupisteistä tai laskua vastaan laskutusohjeidensa mukaisesti. Vantaa saa lipputulot hyväkseen.

7. Yhteisvastuullisuus

Tuusula antaa erillisellä vuokrasopimuksella Vantaalle käyttöoikeuden omistamalleen Ruotsinkylän kylässä sijaitsevalle Sollkulla II - nimisestä kiinteistöstä R:No 3:97 (858-411-3-97) täyttömäen alle jäävälle noin 13 500 m²:n suuruiselle määrälalalle.

Vantaa maksaa laajennusosan esirakentamisesta ja käyttöönotosta syntyvät kustannukset. Ne huomioidaan hankkeen tulot/kustannukset -laskelmissa ja katetaan lipputuloilla.

Täyttömäen normaalista rakentamisesta kertyneet kustannukset katetaan lipputuloilla.

Laajennusosan käyttöönoton jälkeiset yhteisvastuulliset kustannukset, joita lipputuloilla ei kateta, sitoutuvat molemmat osapuolet maksamaan kuntansa alueelta tuotujen massamäärien suhteessa. Näitä kustannuksia ovat mm. pengermateriaalin hankinnasta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Vantaan tulee perustella tässä tarkoitettuja ylimääräiset kustannukset kohteen tulot/kustannukset -laskelmilla. Maksu suoritetaan helmikuussa kultakin edelliseltä kalenterivuodelta ja se määräytyy todellisten syntyneiden kustannusten mukaan. Tuusulasta ja Vantaalta tuotujen massojen jakautuma määritellään kullekin kalenterivuodelle jälkikäteen.

Vantaa vastaa täyttötyöhön liittyen viimeistelystä ympäristöluvan ehtojen mukaisesti käyttäen pääosin ylijäämämassoja ja tehden tavanomaiset metsätaimi- ja pensasistutukset.

8. Kulokukontien rakentaminen, omistaminen ja ylläpito

Kulomäentien rinnakkaiskatuna toimiva Kulokukontie rakennetaan Vantaan suunnitelmapiirustuksen nro 38820 osoittamaan paikkaan. Vantaa vastaa kustannuksellaan kadun rakentamisesta täyttötyöhön ja täyttömäen viimeistelyyn liittyen suunnitelman paalulla n. 100 osoitetulle pysäköintialueelle saakka. Kadun rakentamisesta tästä edelleen länteen Tuusulan työpaikka-alueille vastaa kustannuksellaan Tuusula. Mikäli Kulomäentien liittymäjärjestelyt vaativat Tuusulan työpaikkaliikenteestä johtuen jatkossa uusia rakenteellisia toimenpiteitä, vastaa niistä kunnille tulevista osuuksista Tuusula. Vantaa tekee kustannuksellaan väliaikaisesti palvelevan kiertotien Tuusulan puoleisen yksityisomistuksessa olevan tilan RN:o 3:77 ohitse, ellei kadun rakentamiselle tilan kautta ole saatu työlupaa.

Kadun omistaminen jaetaan kunnille kuntarajan mukaan.

Vantaa vastaa rakentamansa katuosuuden ylläpidosta täyttötyön ajan. Täyttövaiheen jälkeen ylläpitovastuu määräytyy kuntarajan mukaan.

9. Paineviemärin ja vesijohdon rakentaminen, omistaminen ja ylläpito

Vantaa antaa Tuusulalle oikeuden rakentaa kustannuksellaan Vantaan suunnitelmapiirustuksessa nro 38820 esitetyn paineviemärin Jusslan työpaikka-alueelta kuntayhtymän meriviemäriin. Samoin Tuusula saa vastaavan oikeuden rakentaa kustannuksellaan myös vesijohdon paineviemärin kanssa samaan kaivantoon ja edelleen Kelatien työpaikka-alueelle. Paineviemäri ja vesijohto jäävät Tuusulan omistukseen ja ylläpitoon.

10. Voimassaoloaika

Tämä sopimus on voimassa toistaiseksi alkaen siitä kun hankkeeseen vaadittavat luvat ovat lainvoimaisia.

11. Yhteistyö sopimuksen soveltamisessa

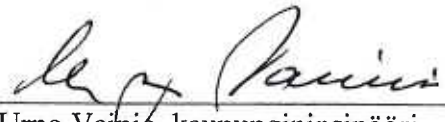
Tämän sopimuksen soveltamista varten asetetaan työryhmä, johon kumpikin osapuoli nimeää 3 henkilöä. Vantaa nimeää edustajistaan ryhmän puheenjohtajan ja sihteerin.

12. Riitaisuuksien ratkaiseminen

Sellaiset tätä sopimusta koskevat erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse keskenään yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

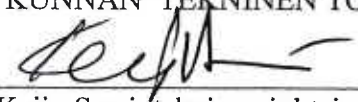
Vantaalla marra kuun 24 päivänä 2004

VANTAAN KAUPUNGIN KUNTATEKNIIKAN KESKUS


Urpo Vainio, kaupungininsinööri

Tuusulassa marra kuun 24 päivänä 2004

TUUSULAN KUNNAN TEKNINEN TOIMI


Keijo Sorri, tekninen johtaja

Liite: Rakennussuunnitelma, asemapiirustus nro 38798
Kulomäentien rinnakkaiskatu, asemapiirustus nro 38820



19 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Vallinojassa / Telia Finland Oyj / AK**

VD/8290/10.00.02.04.00/2017
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Vallinojalta maa-alueen uudelleen vuokraamista Telia Finland Oyj:lle kymmeneksi (10) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

Vantaan kaupungin ja TeliaSonera Finland Oyj:n (sitemmin sopimus siirtynyt Telia Finland Oyj:lle) välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.9.2008 § 17 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 500 m²:n suuruisen alueen Vallinojan kaupunginosan Hyrylän kylän kiinteistöstä RN:o 92-404-4-69 ajalle 1.11.2007 - 31.10.2017. Viimeiseltä vuosivuokraajaksolta vuokraa on peritty 1 261 euroa.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 40 metriä korkea tukiasemamasto ja 12,2 m²:n suuruinen laitetila. Vuokrattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa osaksi Tussinkoskenpuisto -nimistä lähivirkistysaluetta (VL).

Telia Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.11.2017 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 261 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokramies on velvollinen ottamaan mastoon myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokramiehen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokramies on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen maston käytöstä. Jos mastoon sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Telia Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-404-4-69 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 500 m²:n suuruinen alue 1.11.2017 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 261 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
- b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.1.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

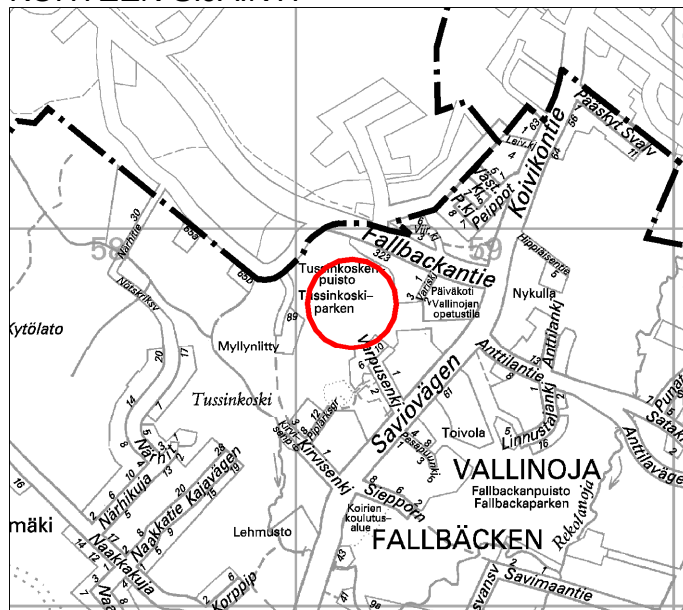
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

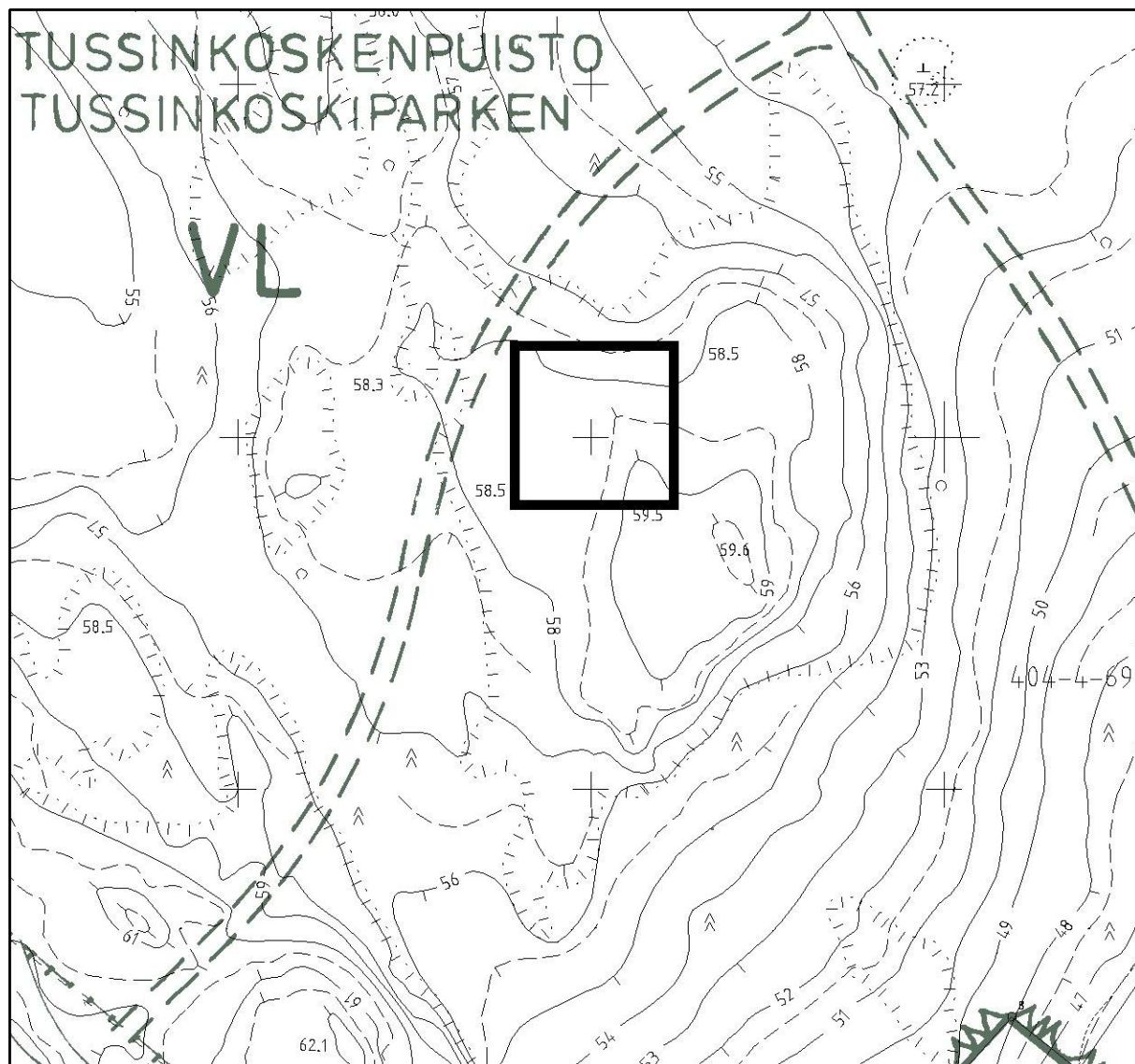
MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
MATKAVIESTINTUKIASEMA
TELIA FINLAND OYJ

YPA/JHO

Kaupunginosa : VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 500 m²:n suuruinen maa-alue
kiinteistöstä: 92-404-4-69



0 25 50m

1:1000



20 § Maa-alueen vuokraamisen jatkaminen kioskin pitämistä varten Rekolassa / yksityishenkilö / AK

VD/8505/10.00.02.04.00/2017
AK/JK/ET

Esitetään vuokrattavaksi Fawad Hossainille noin 100 m² suuruinen maa-alue kiinteistöstä 92-415-3-28 kioskin pitämistä varten ajalle 1.11.2017 – 31.10.2027. Kyseessä on vuokrasuhteen jatkaminen.

Vantaan kaupunki on vuokrannut Fawad Hossainille noin 100 m² suuruisen maa-alueen tilasta 92-415-3-28 osoitteessa Peijaksentie 33 kioskin pitämistä varten. Alun perin vuokrasopimus solmittiin Äiskän Kioskit Oy:n kanssa 15.9.2008. Vuokraoikeus ja kioskirakennuksen omistus on sittemmin siirtynyt Fawad Hossainille. Vuokra-aika päättyy 31.10.2017. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa jatkaa maanvuokrasopimusta.

Vuokra-alue on osoitettu asemakaavassa osaksi katuaukiota/toria ja se sijoittuu asemakaavassa rakennusalueelle, jolle saa sijoittaa kioskin. Kiinteistöt ja asuminen ei näe estettä uuden maanvuokrasopimuksen solmimiselle. Kioskien maanvuokrasopimuksia on tyypillisesti laadittu 5 vuodeksi, mutta koska päättyvä maanvuokrasopimus oli kestoaltaan 10 vuotta ja vuokramies pysyy samana sekä huomioiden asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen, ovat edellytykset 10 vuoden vuokrasopimuksen solmimiselle olemassa.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on noin 100 m² suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-415-3-28 osoitteessa Peijaksentie 33.
- Vuokra-alue vuokrataan kioskin pitämistä varten maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.
- Vuokra-aika on 10 vuotta ajalle 1.11.2017 – 31.10.2027.
- Vuokra on 3900 euroa vuodessa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty ja vuokra-alueella olevan rakennuksen omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Vuokraoikeuden siirto on kielletty ilman kaupungin suostumusta.
- Vuokramies asettaa 7800 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Maanvuokrasopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti. Maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta vuokrattavasta alueesta ovat tämän esityksen liitteenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta ja muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Fawad Hossainille kioskin pitämistä varten edellä esitetyn mukaisesti noin 100 m² suuruinen maa-



alue kiinteistöstä 92-415-3-28 ajalle 1.11.2017 – 31.10.2027. Vuosivuokra on 3900 € ja se sidotaan elinkustannusindeksiin,

- b) oikeuttaa Kiinteistöt ja asuminen tekemään vuokrasopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia,
- c) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimusluonnos
- Liitekartta vuokrattavasta alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 09 839 20041, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 2.10.2017 § ____.

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki)

Yhteyshenkilöt:
neuvottelut, Jouni Kahila (puh. 043 826 6116)
laskutus, Anne Nikola (puh. 050 302 7552)
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies: **Hossaini Fawad**
osoite

puh. XXX XXX XXXX, sähköposti XXXXXXXXXXXXXXXX

(jäljempänä Vuokramies)

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 100 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta kiinteistöstä **92-415-3-28** osoitteessa Peijaksentie 33, 01400 Vantaa.

(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alue on osoitettu asemakaavassa osaksi katuaukiota/toria ja se sijoittuu asemakaavassa rakennusalueelle, jolle saa sijoittaa kioskin.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan kioskin pitämistä varten maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika on **10 vuotta** ajalle **1.11.2017 – 31.10.2027**. Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin kuusi (6) kuukautta. Vastapuolella ei tällöin ole oikeutta vahingonkorvaukseen.
- 1.2 Vuokramiehellä on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada Vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että Vuokramies on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja että Kaupunki vuokraa alueen edelleen vastaavaan käyttötarkoitukseen. Vuokramiehen tulee ilmoittaa kirjallisesti Kaupungille 6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä käyttäkö hän em. etuoikeuttaan.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on **3900 euroa** vuodessa.
- 2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen aloittamiskuukauden indeksiin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2019 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 Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 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 Vuokramies saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan ja muiden 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 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja – määräyksiä.
- 5.2 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 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden

poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa.

- 6.2 Vuokramiehen tulee pitää Vuokra-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva ympäristö sekä rakennukset, rakennelmat ja laitteet hyvässä ja siistissä kunnossa. Vuokramies huolehtii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavien jätesäkkien tai tarvittavien laitteiden paikalleen asettamisesta ja niiden huoltamisesta.
- 6.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 6.4 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 6.5 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.
- 6.6 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 Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman Kaupungin suostumusta.
- 7.3 Vuokra-alueella olevan rakennuksen omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

8. Vuokraoikeuden kirjaaminen

- 8.1 Vuokramiehen tulee kustannuksellaan hakea vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

9. Vuokrasuhteen päättymisen

- 9.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat,

laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen rakenteista vapaana lainvoimaisten lupien mukaisessa kunnossa.

- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 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 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Vakuus

- 10.1 Vuokramies asettaa 7800 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) tästä vuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 9.1-9.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu. Vakuuden tulee olla voimassa vuokra-ajan lisäksi 4 kuukautta sopimuksen päättymisen jälkeen.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

12. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla _____. päivänä _____ kuuta 2017

VANTAAN KAUPUNKI

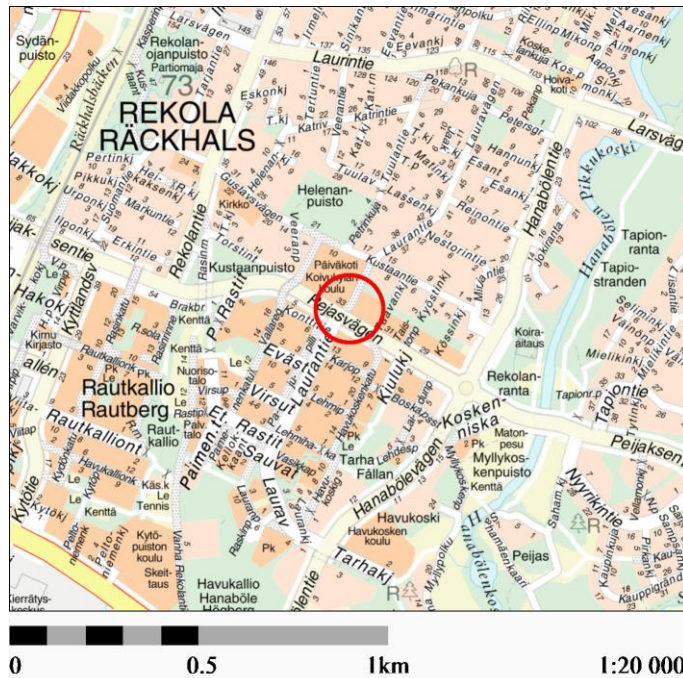
Vuokramiehenä hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla _____. päivänä _____ kuuta 2017

Hossaini Fawad

Liite: 1. Kartta Vuokra-alueesta

KOHTEEN SIJAINTI



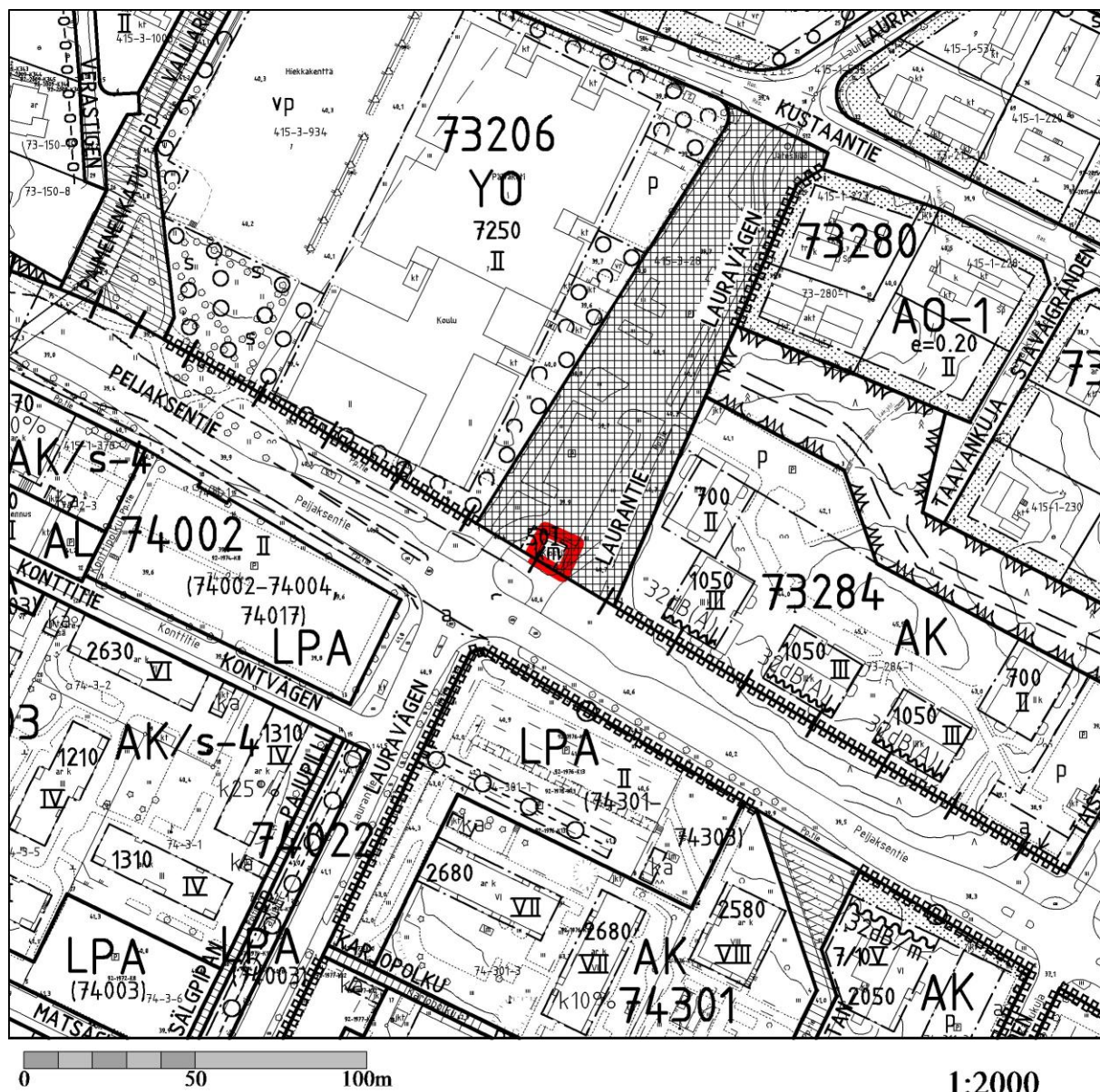
MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN KIOSKIN PITÄMISTÄ VARTEN/ Fawad Hossaini

Kaupunginosa: REKOLA (73)

Kylä: REKOLA (415)

Kiinteistö: 92-415-3-28

pinta-ala: n. 100m²





21 §

Sopimussakon periminen Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta / AK

VD/8593/10.00.02.00/2017

AK/AVP/TJ/JS/ET

Esitetään perittäväksi sopimussakkoa 250 000 euroa Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta 23.5.2008 allekirjoitetun kiinteistön kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella.

Vantaan kaupunki myi Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalle (jäljempänä Aita ja Kaide) 23.5.2008 allekirjoitetulla kauppakirjalla kiinteistön 92-425-2-26 Voutilassa. Kiinteistö on sittemmin lohkottu tontiksi 92-41-270-1. Kiinteistö myytiin Aita ja Kaiteen toimipisteen rakentamiseksi alueelle.

Kauppakirjassa todetaan muun ohella, että kaupan kohteen rakennusoikeus on noin 1120 k-m² ja ostaja sitoutui neljän vuoden kuluessa allekirjoittamisesta toteuttamaan tästä vähintään 50 % (noin 560 k-m²). Lisäksi kauppakirjassa kiellettiin ostajaa myymästä tai muutoin luovuttamasta rakentamatonta kaupan kohdetta edelleen ilman kaupungin suostumusta. Näiden ehtojen noudattamiseksi kauppakirjassa on sopimussakkoklausuuli, jonka mukaan ostaja rikkoessaan edellä mainittuja ehtoja on velvollinen suorittamaan kaupungille viisinkertaisen kauppahinnan määrän eli 703 480 euroa (5 * 140 676). Vielä kauppakirjassa todetaan, että sopimussakkoa voidaan pätevästä syystä alentaa tai sen perimisestä luopua.

Aita ja Kaiteen omistaja Harri Pihlajamaa omisti jo entuudestaan kaupungin myymään kiinteistöön rajoittuvan kiinteistön 92-425-2-27, joka myöhemmin lohkottiin tontiksi 92-41-270-2.

Kaupanteon jälkeen on ilmennyt, ettei Aita ja Kaiteella ollut aikomustakaan toteuttaa kauppakirjassa sille asetettuja velvoitteita esimerkiksi kaupan ehtojen mukaista rakennuslupaa hakemalla vaan se on sittemmin toiminut seuraavasti.

Sopimusrikkomus 1.

Aita ja Kaide sekä Harri Pihlajamaa vuokrasivat 27.6.2009 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Betoni Center Oy:lle kyseisen vuokrasopimuksen liitekartan osoittamat alueet tiloista 2-26 ja 2-27. Vuokra-alue oli noin puolet kaupungin myymästä tilasta ja Harri Pihlajamaan omistama kiinteistö kokonaan. Kuukausivuokraksi oli sovittu 2 000 euroa.

Vuokrasopimuksen perusteella vuokra-alueelle haettiin ja saatiin rakennus- ja ympäristöluvut betoniasemaa varten. Rakennuslupaa varten toimitetuista suunnitelmista on selkeästi havaittavissa, että betoniaseman toiminta edellytti ja edellyttää edelleen molempien mainittujen alueiden hallintaa. Osa betoniaseman rakenteista ja sosiaali-tilat kokonaisuudessaan ulottuvat kaupungin luovuttamalle alueelle.

Sopimusrikkomus 2.

Aita ja Kaide on 3.1.2012 hakemallaan rakennusluvalla toteuttanut kaupungin myymälle tontille 25.4.2017 valmistuneen noin 331 k-m² suuruisen varastohallin. Rakennuksen valmistumiseen kaupanteosta meni aikaa siis liki yhdeksän vuotta ja rakennus on valmistunut reilut 4,5 vuotta myöhässä kauppakirjassa asetettuun rakentamisvelvoiteaikaan nähden. Lisäksi valmistunut rakennus täyttää rakentamisvelvoitteen määrästä ainoastaan alle 60 %.

Käydyissä neuvotteluissa Aita ja Kaiteen kanssa voidaan todeta seuraavaa:



Ilmeisesti siitä syystä, että kaupunki alkoi kysellä Aita ja Kaiteelta betoniaseman ilmestymisestä kaupungin myymälä alueelle, esitettiin kaupungille Harri Pihlajamaan ja Betoni Center Oy:n 10.5.2011 allekirjoittama vuokrasopimus, jonka mukaan alkuperäistä vuokrasopimusta on korjattu niin, että siitä on pudotettu kaupungin myymä alue pois. Kuukausivuokra pysyi kuitenkin samana ja kuten jo aiemmin todettua, betoniaseman toiminta on tosiasiallisesti jatkunut koko ajan myös kaupungin myymälä alueella.

Rakentamisveloitteen täyttämättä jättämisen osalta Aita ja Kaide totesi voivansa hakea rakennukselle muutoslupaa, jolla sen sisätiloja muokattaisiin niin, että kerrosalaan luettavien neliöiden määrä nousisi riittäväksi täyttääkseen kauppakirjan rakentamisveloitteen määrän. Aita ja Kaide myönsi rikkoneensa kauppakirjan rakentamisveloitte-ehtoa ja olisi suostuvainen maksamaan sopimussakkona tästä laiminlyönnistä 14 000 euroa (eli noin 10 % kauppahinnasta) kaupungille.

Yhteenveto:

Aita ja Kaide on luovuttanut kaupungin myymälä aluetta kaupungin suostumuksesta rakentamattomana edelleen vähintään 10.5.2011 saakka. Betoniaseman toiminta on kuitenkin jatkunut ja jatkuu edelleen myös kaupungin myymälä alueella. Betoniaseman toiminta ei alueella muutoin olisi mahdollistakaan. Rakennus- ja ympäristölupia ei olisi voinut saada pelkästään Harri Pihlajamaan omistamalle alueelle. Aita ja Kaide on saanut vuokratuloa alueesta ainakin 10.5.2011 saakka. Mikäli oletetaan, että puolet vuokratulosta on kohdistunut kaupungin luovuttamalle maalle koko ajalta, on Aita ja Kaide saanut tästä vuokratuloa miltei satatuhatta euroa.

Kauppakirjan ehtojen mukaista rakentamisveloitetta Aita ja Kaide ei ole edelleenkaan täyttänyt.

Kaupunki on toistuvasti esittänyt vaihtoehtoisena ratkaisuna sitä, että Aita ja Kaide luovuttaisi kaupungin myymälä tontin takaisin kaupungille. Tämän ehtona on kuitenkin ollut se, että alueelle rakennettu halli purettaisiin Aita ja Kaiteen kustannuksella. Kaupunki ei myöskään palauttaisi tontista maksettua kauppahintaa vaan pitäisi sen sopimussakkona luvattomasta vuokraamisesta.

Kaupungin uskottavan maapolitiikan hoidon ylläpitämiseksi ja edistämiseksi tulee edellä kuvatuista sopimusrikkomuksista periä sopimussakkoa kauppakirjan mukaisesti. Kaupungin tulee sopimuskumppaneitaan kohdella myös yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti. Sopimussakon suorittamisella Aita ja Kaide vapautuisi rakentamisveloitteen täyttämiseltä ja voisi vapaasti luovuttaa aluetta edelleen, vuokraamalla tai myymällä.

Kauppakirjassa asetettu sopimussakko on määrältään hyvin suuri ja saattaisi tietyissä olosuhteissa olla kohtuuton. Aita ja Kaide on osittain pyrkinyt täyttämään rakentamisveloitettaan, toisaalta se on ilmeisessä hyötymistarkoituksessa luovuttanut kaupungin myymälä aluetta rakentamattomana edelleen.

Edellä esitetyn johdosta Kiinteistöt ja asuminen esittää, että Aita ja Kaiteelta perittäisiin sopimusrikkomusten johdosta sopimussakkoa 250 000 euroa.

Vantaan hallintosäännön 10. luvun 2 §:n nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään, että Vantaan kaupunki perii Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta 23.5.2008 allekirjoitetun kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella sopimussakkoa 250 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kauppakirja Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa
- Betoni Center Oy / vuokrasopimus 1
- Betoni Center Oy / vuokrasopimus 2
- Betoni Center Oy / asemapiirros

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 0407055145
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Dn: KA 5476/03/421

Kala 5.3.08 §17

KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (jäljempänä kaupunki),
Asematie 7, 01300 Vantaa

Ostaja: Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa
(Y-tunnus 0559937-4), Lyyranpolku 1, 01480 VANTAA

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Voutilan kylässä sijaitseva Päivärinne -niminen tila RN:o 2:26 osoitteessa Jännekuja 10 (Kiinteistötunnus 92-425-2-26). Tilan pinta-ala on n. 2 241 m² ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Tilaan sisältyy 127 m² lakannutta yhteistä aluetta. Tila on merkitty oheiseen karttaliitteeseen. Tila muodostaa voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin 41270/1. Tilasta muodostettavan tontin rakennusoikeus on n. 1 120 k-m².

Tilalla sijaitsee purkukuntoisia rakennuksia. Ostaja vastaa kustannuksellaan rakennusten purkamisesta.

Kaupan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

1.1 Kauppahinta on sataneljäkymmentätuhatta kuusisataayhdeksänkymmentäkuusi (140 696) euroa. Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena kaupungin tilille Nordea 207518-00060265 23.5.2008 mennessä.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Tilan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle heti.

3. RAKENTAMISVELVOITE

3.1 Ostaja sitoutuu neljän (4) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien rakentamaan tilalle hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden pinta-ala on vähintään puolet (50 %) tilan/tulevan tontin rakennusoikeudesta.

4. VALLINTARAJOITUS

- 4.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tilaa/tonttia ilman kaupungin suostumusta.

5. SOPIMUSSAKKO

- 5.1 Mikäli ostaja ei täytä mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkona edellä sovitun kauppahinnan viisinkertaisen määrän.
- 5.2 Mikäli ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin mitä kohdissa 3 ja 4 on sovittu, ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa enintään 1/4 kauppahinnan määrästä.
- 5.3 Sopimussakkoa voidaan pätevistä syistä alentaa tai sen perimisestä luopua.

6. MAKSUT JA RASITUKSET

- 6.1. Myytyyn tilaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta kuuluvat myyjän vastattaviksi.
- 6.2 Tila luovutetaan kiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.

7. KUNNALLISTEKNIikka

- 7.1 Ostaja sitoutuu liittämään tilan/tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon sekä jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.
- Ostaja sitoutuu suorittamaan tilan/tontin osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- Ostaja sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun. Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja määräyksiä.

8. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 8.1 Ostaja on tarkastanut kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 9.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimus-

ten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

9. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 9.1  Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, johtokartat, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset.
- 9.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

10. MUUT EHDOT

- 10.1 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tilaan/tonttiin rajoittuva katu ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 10.2 Tilan/tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan lisäksi alueelle laadittua rakentamishjettä ja lähiympäristösuunnitelmaa.
- 10.3 Kaupungilla on oikeus sijoittaa tilalle/tontille ja tilalle/tontille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa tilalle/tontille kadun katuluiskat korvauksetta ja ilman eri sopimusta. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen kaupunki on velvollinen saatamaan tilan/tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä. Ostajalle korvataan edellä mainitusta toimenpiteestä aiheutuva suoranainen vahinko.
- 10.4 Kaupungilla on oikeus ostajaa enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.
- 10.4 Tilaa/tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä tilalla saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 10.5 Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6-10 mainitut sopimusehdot tilaa/tonttia koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli tila/tontti luovutetaan rakentamattomana, on myös kohtien 3 - 5 ehdot otettava luovutuskirjaan. Kaupungille on ilmoitettava vastaisista luovutuksista.
- 10.6 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa ostaja.
- 10.7 Tilalla oleva markkinointikelpoinen puusto kuuluu kaupungille ja kaupunki poistaa sen kustannuksellaan.

- 10.8 Tämän kiinteistökaupan toteutuminen on ollut kiinni Jännekujan rakentamisesta. Kun Jännekuja on nyt tullut rakennettua kaupunkia tyydyttävällä tavalla, kauppa voidaan toteuttaa. Ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostaja rakentaa itse ajo yhteyden nyt myytävälle tilalle/tontille. Tämä ostajan velvoite on otettu huomioon kauppahintaa määriteltäessä.
- 10.9 Kaupan kohteena on edellä yksilöity tila. Ostaja vastaa tilan tontiksi muodostamisesta kaikkine siihen liittyvine kuluineen ja maksuineen. Ostaja on tietoinen, että tontin lohkomisen yhteydessä on perustettava kulkuyhteys- ja kunnallistekniikkarasitteet, joiden kustannuksista ostaja vastaa kokonaisuudessaan. Ostaja on tietoinen myös siitä, että kaupungin vesi- ja viemärijohtoverkko eivät ulotu tilan/tulevan tontin rajalle saakka vaan ostaja joutuu kustannuksellaan vetämään johdot tilalle/tontille.

11. IRTAIMISTO

- 11.1 Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 23 päivänä toukokuuta 2008

MYYJÄ:

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN
puolesta valtakirjalla



Kirsi Wickström
lakimies

OSTAJA:

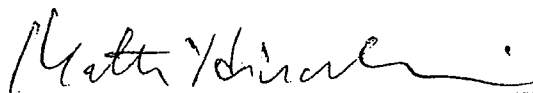
Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa



Harri Pihlajamaa
toimitusjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Kirsi Wickström Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan puolesta valtakirjalla myyjänä sekä toimitusjohtaja Harri Pihlajamaa Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan puolesta ostajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä esitetyt valtakirjat ja todennut, että kauppakirja on laadittu maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 23 päivänä toukokuuta 2008



julkinen kaupanvahvistaja

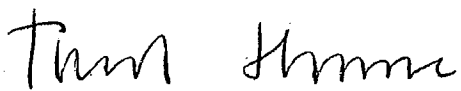
MATTI AIRAKSINEN
Maanmittausteknikko

0927/7

VALTAKIRJA

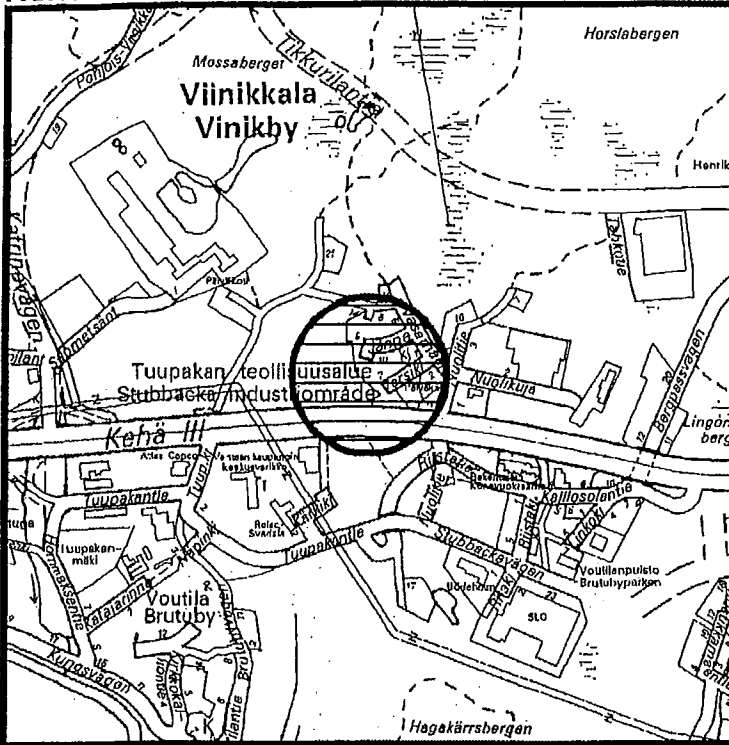
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta valtuuttaa lakimies Kirsi Wickströmin allekirjoittamaan edellä olevan kauppakirjan.

Vantaalla 21 päivänä toukokuuta 2008



Tuula Hurme
asuntotuotannon kehittämisspäällikkö

KOHTEN SIJAINTI



TEOLLISUUSTONTIN MYYNTI/
AITA JA KAIDE OY

YPA / JS

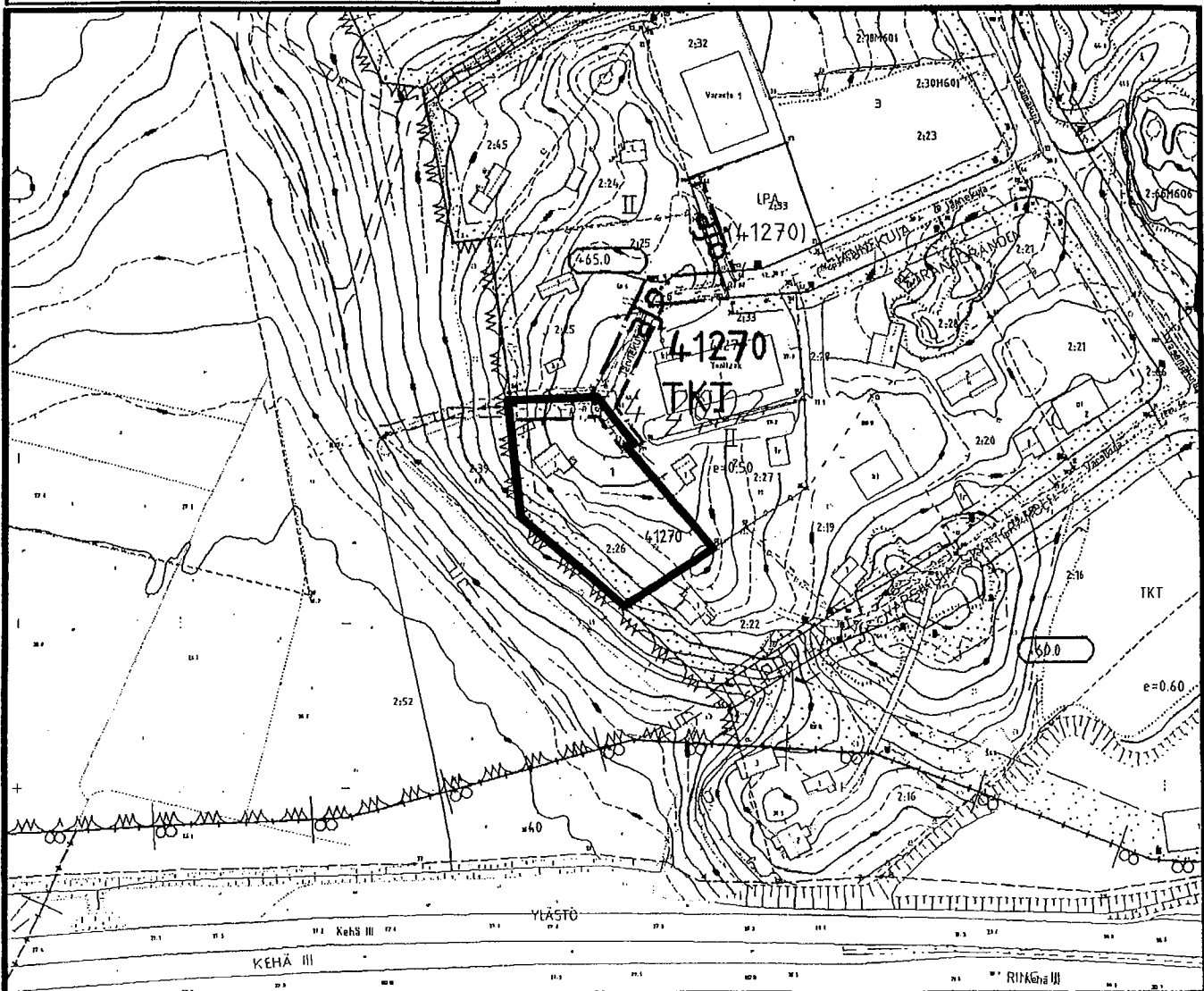
Kaupunginosa: VIINIKKALA

Kylä : VOUTILA

Tila : Päivärinne
92-425-2-26

50 0 50 100

87 / 48-49



Betoni Center Oy

Lähettilä: "Betoni Center Oy" <tuusula@betonicenter.fi>
Vastaanottaja: <osmo.kurjenmaki@betonicenter.fi>
Lähetetty: 28. kesäkuuta 2009 21:05

Vuokrasopimus

Vuokraaja : Betoni Center Oy, Pihasauniontie 5 , 04300 Tuusula
p. 09-2752100, Y-tunnus 1719267-8

Vuokranantaja : (41.270-1-1501) Tontti 2-26 : Aita ja Kaide Oy / Pihlajamaa, Lyyranpolku 1 ,01480
Vantaa, Y-tunnus 0559937-4

(41.270-2-1502) Tontti 2-27: Harri Pihlajamaa,

Vuokrattava kohde : Teillisuustonteista N:ot 425-2-26 ja 425-2-27 Vantaan
Kaupungissa Viinikkalasta, tonttikartalla punakynällä rajattu alue, n. ~~2000~~ 1500 m2.

Vuokra aika: 8v. ja optiona 7vuoden lisäaika.

Vuokran määrä : 2000 euroa / ~~Vuosi~~ ^{kk} Alv 0 %

Vuokran Maksupäivä : Kunkin Kuun 1 pv

Muuta : Lisäksi sovittu etuosto oikeus tontin tullessa myyntiin.

Ensimmäinen vuokranmaksupäivä 1.11.2009

Vuokranantaja antaa sähköliittymän ja vesiliittymän vuokraajan käyttöön, vuokraaja vastaa sähkö ja vesikustannuksista.

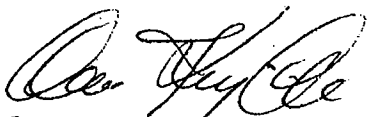
28.6.2009

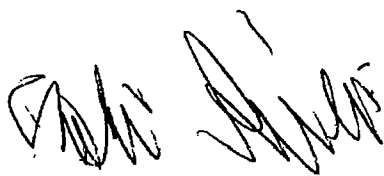
Molemmien puoleinen irtisanomisaika on 14 kk. Sopimus voidaan irtisanoa vain molempien osapuolten sen hyväksytyä.

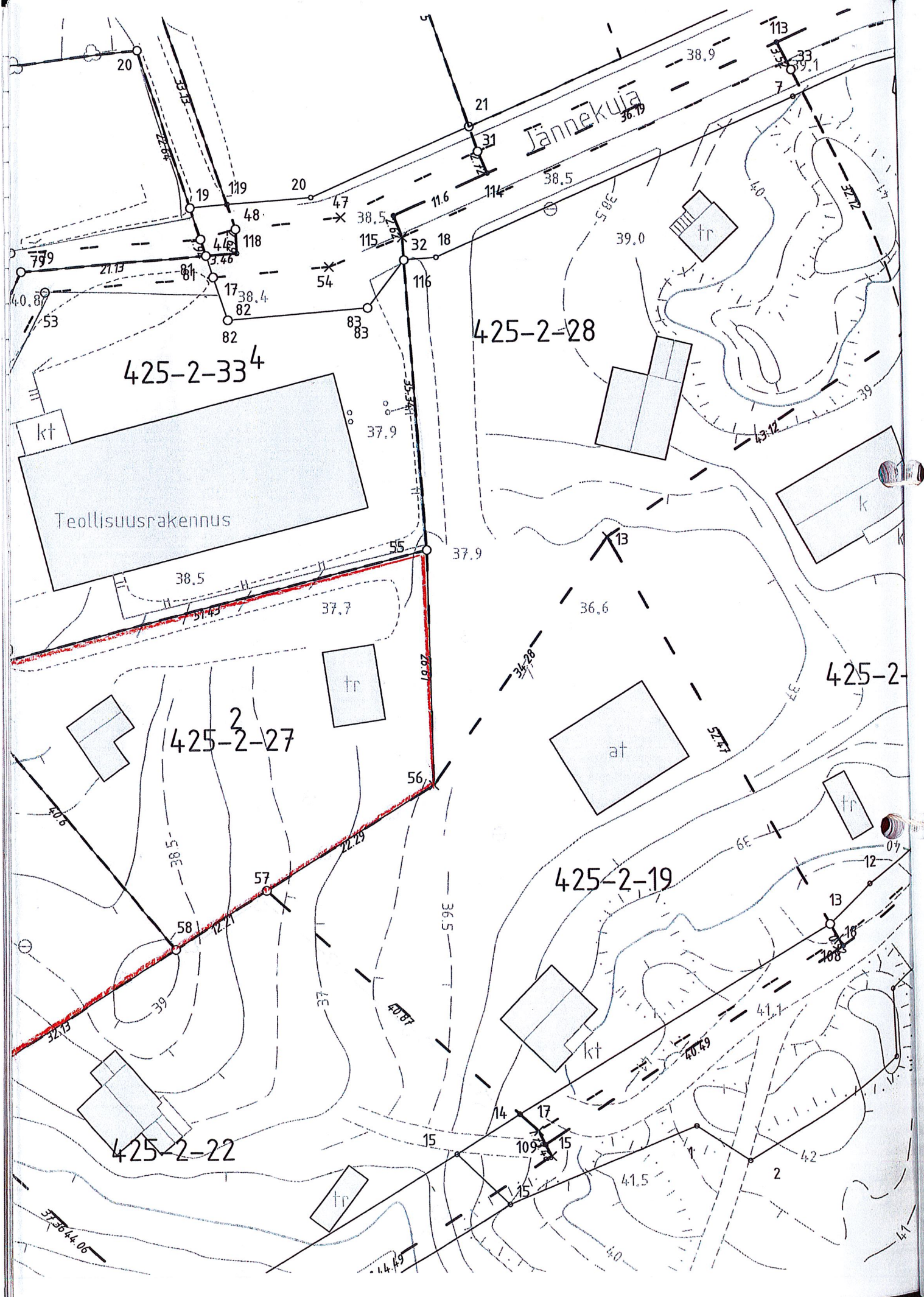
Tämä sopimus on ehdollinen, voimassa vain jos ko. toiminnalle myönnetään Ympäristö- ja rakennuslupa.

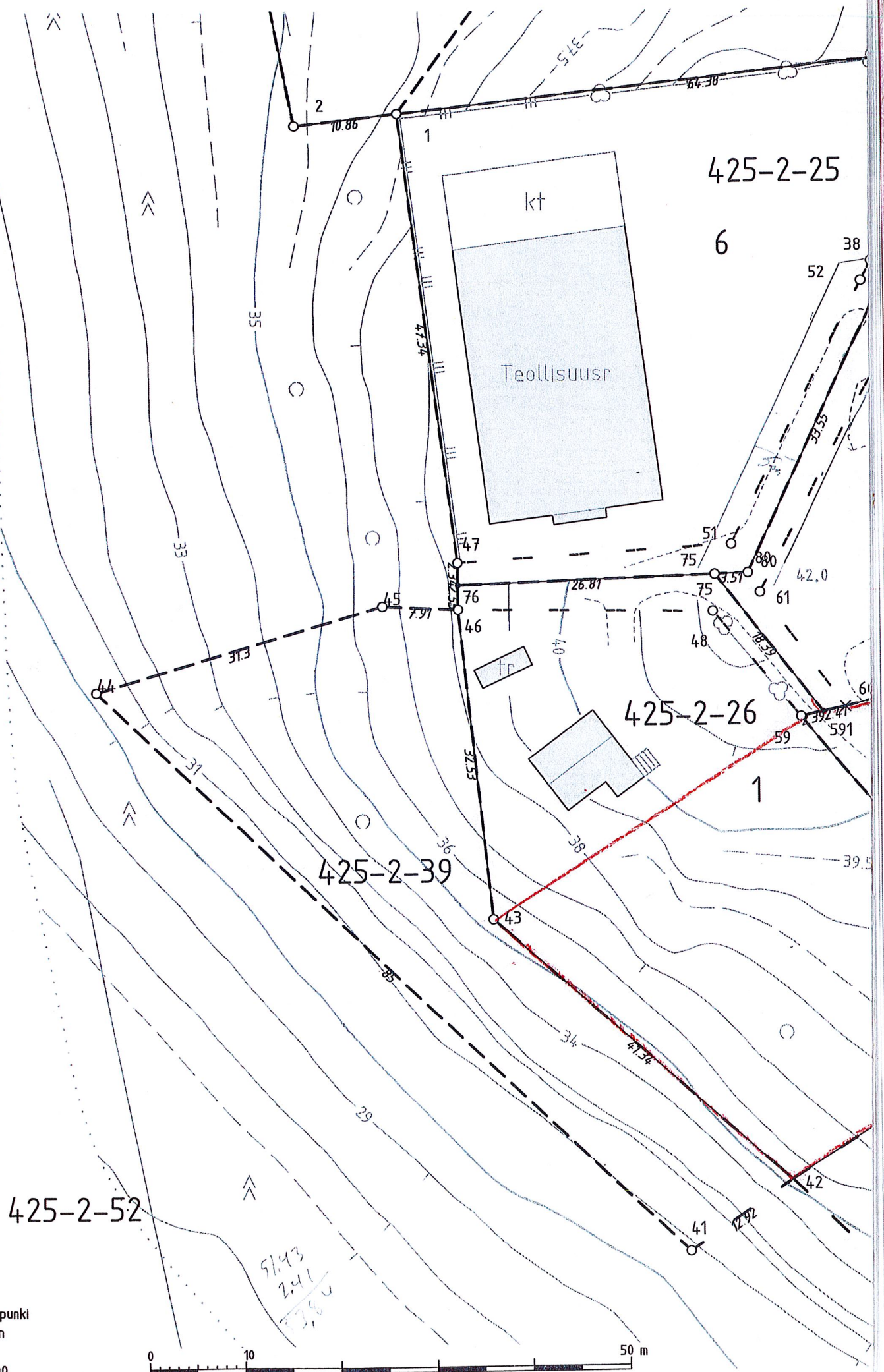
Muutoin sovelletaan yleisiä vuokrasopimusehtoja.

Vantaalla 27.6.2009


Osmo Korjenmäki
Betoni Center Oy


Harri Pihlajamaa
Atia ja Koido Oy





VUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus kumoaa rakennuslupavaiheessa tehdyt vuokrasopimukset.

Vuokraaja : Betoni Center Oy, Pihasaunontie 5, 04300 Tuusula

Vuokranantaja: Harri Pihlajamaa ,

Vuokrattava kohde: Teollisuustontti 425-2-27 Vantaan kaupungissa Viinikkalasta ,tonttikartalla

koska Aikaisemmassa esi vuokrasopimuksessa mukana ollut tontti N:o 425-2-26 ei voi vuokrata niin vuokra koskee ainoastaan tonttia N:o 2-27

rajattu alue n. 1416m²

Vuokran suuruus: 2000€ /kk

Vuokra aika : 9v. ja optiona 7vuoden lisäaika.

Vuokran maksu: Kunkin kuukauden 1. päivä tilille Harri Pihlajamaa nordea FI 9723631800002367

Muuta : Betoni Center Oy:llä on etuosto oikeus tontin tullessa myynttiin.

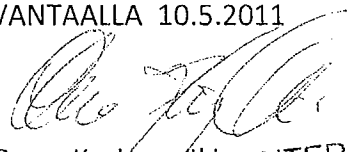
Ensinmäinen vuokranmaksupäivä : 1.10.2010 ,vuokran tarkistamis päivä 2015 mennessä.

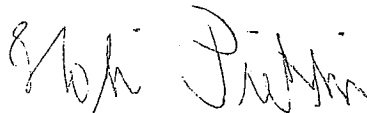
Betoni Center Oy:n toiminta ei saa olla haitaksi Aita ja Kaide oy:n tulevalle rakentamisprojektille.

Vuokraaja velvollisuudet: Rakentamisvaiheessa vuokraaja yhdessä vuokraajan kanssa rakentaa kustannuksillaan : tieyhteyden ja siihen liittyvän kallioliouhinnan ,maanvaihto ,täyttö,vesi ja viemäriliittymien sekä kulku ja urakka alueen asfaltoinnin.

molempien puoleinen irtisanomisaika on 18kk, sopimus voidaan irtisanoa vain molempien osapuolten sen hyväksyttyä.

VANTAALLA 10.5.2011


Osmo Kurjenmäki
BETONI CENTER OY
Pihasaunontie 5
04300 Tuusula
FINLAND
010-2790200



Harri Pihlajamaa



22 § **Hakemus tontin 20035/11 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / AK**

VD/7873/10.00.02.00/2017
AK/MH/ET

Vantaan kaupunki on 29.9.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Askiston kaupunginosasta tontin 92-20-35-11 Kim Niemelle 65 000 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostaja sitoutuu kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostaja ei ole määräajassa täyttänyt edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, hän on velvollinen suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosityksikkö on lähettänyt Kim Niemelle 22.8.2017 sähköpostilla kirjeen, jossa on muistutettu ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 29.9.2017.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 10.6.2015 ja viimeisin katselmus, rakennekatselmus, on pidetty 20.3.2017.

Tontin 92-20-35-11 omistaja on 31.8.2017 saapuneella hakemuksellaan pyytänyt kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä ja pyytänyt samalla jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten taloudelliseen tilanteeseen ja henkilökohtaisiin syihin. Hakija on täydentänyt hakemusta 13.9.2017.

Osittainen loppukatselmus pidettäisiin 29.6.2018 mennessä.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 29.6.2018 saakka ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 29.6.2018, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-20-35-11 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 29.6.2018 saakka.
- b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen



Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



VD/8612/02.03.00.00/2017

AK/KJ/ET

Vuonna 2016 kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaiset tulot olivat 378 000 euroa. Lain mukaan näiden tulojen suuruuden tulee vastata kiinteistötoimituksesta kunnalle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo). Kaupunkimittauksessa tehdyn omakustannuslaskennan mukaan mm. tontin lohkomisen hintaa on alennettava, mutta toisaalta esim. rasi-toimituksen hintaa on nostettava. Taksan hintojen muutos vaikuttaa maksutulokertymään alentavasti noin yhdeksän prosenttia. Esitys sisältää myös lohkomismaksun perusteiden muuttamisen. Jatkossa maksun määrään vaikuttaisi tontille toteutettavissa olevan rakennushankkeen koko ja tyyppi, ei enää tontin pinta-ala.

Kunnan kiinteistöinsinöörin ja kiinteistörekisterin pitäjän suorittamasta kiinteistötoimituksesta ja muusta kiinteistönmuodostamislain (554/1995) tai kiinteistörekisterilain (392/1985) mukaisesta toimenpiteestä peritään maksu kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995) ja kiinteistötoimitusmaksuasetuksen (1560/2001) säännösten mukaan.

Kiinteistönmuodostamislain mukaisia kunnan kiinteistötoimituksia asemakaava-alueella ovat mm. tontin lohkominen, yleisen alueen lohkominen ja rasi-toimitus. Maanomistaja hakee tontin lohkomista sekä sitä edeltävää tonttijakoa, joka on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Tonttijaon laatimisesta perittävän maksun muuttamista esitetään erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Tontin lohkomisessa tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi, jotka merkitään uusina yksikköinä kiinteistörekisteriin. Lohkomistoimituksessa tai erillisessä rasi-toimituksessa kiinteistön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyväksi rasi-teenä oikeus esim. kulkuyhteyttä tai johtojen sijoittamista varten tarvittavaan alueeseen.

Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontin lohkomisen toimituskustannukset maksaa lohkontavan tontin omistaja. Yleisen alueen lohkomisen toimituskustannukset maksaa kunta. Rasi-toimituksen toimituskustannukset maksaa toimitusta hakenut tai siitä hyötyä saava kiinteistön omistaja.

Maanomistajien hakemien kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat Vantaalla edelleen alhaisella tasolla verrattuna esimerkiksi vuosiin 2001–2006. Alhainen taso johtuu omakotirakentamisen vähenemisestä. Vuosina 2001–2006 rekisteröitiin vuosittain keskimäärin 550 uutta tonttia, ja kiinteistötoimitusmaksutaksan mukaisista toimituksista ja toimenpiteistä saadut tulot olivat keskimäärin 462 000 euroa vuodessa. Vastaavat määrät vuosina 2007–2015 olivat keskimäärin 312 uutta tonttia ja 356 000 euroa vuodessa. Kaupunkimittauksen henkilöstön määrä on vuosina 2005–2016 vähennetty 89:stä 68:aan.

Lohkontujen tonttien määrät ovat viime vuosina vuorovuosin laskeneet ja nousseet edellisen vuoden määrään verrattuna. Vuonna 2016 merkittiin kiinteistörekisteriin 261 uutta tonttia, joista 38 kaupungin hakemina. Tonteista 37 kpl rekisteröitiin laadunmuuttamis- tai yhdistämispäätöksillä. Tontin lohkomisen kestoajan mediaani maanomistajan hakemuksesta tontin rekisteröintiin oli 56 vrk. Lisäksi suoritettiin 57 yleisen alueen lohkomistoimitusta ja 24 erillistä rasi-toimitusta. Taksatulot olivat 378 000 euroa.

Vuonna 2016 rekisteröidyistä tonteista 159 kpl oli yhden erillispientalon tontteja, 21 kpl kahden tai useamman pientalon tai rivitalojen tontteja, 47 kpl asuinkerrostalon tontteja, 23 kpl liike-, toimitila-,



teollisuus- tai varastorakennusten tontteja, 1 kpl erityisalueen tontteja, 4 kpl autopaikkojen tontteja ja 6 kpl yleisten rakennusten tontteja.

Lain mukaan kiinteistötoimitusmaksun suuruuden tulee vastata kiinteistötoimituksesta kunnalle aiheutuvien kokonaiskustannusten määrää (omakustannusarvo). Samanlaatuisista toimituksista voidaan määrätä samansuuruinen maksu silloinkin, kun yksittäisten toimitusten suorittamisesta aiheutuvat kokonaiskustannukset poikkeavat toisistaan.

Omakustannusten selvittämiseksi kaupunkimittauksen henkilöstö on 1.9.2014 alkaen kirjannut tietojärjestelmään päivittäin työajan käyttönsä palvelutuotteille ja niiden eri tehtäville. Tavoitteena on selvittää aiempaa tarkemmin omakustannushinnat. Lisäksi seurataan omakustannushintojen muutoksia, analysoidaan tuottavuutta ja asetetaan tuottavuustavoitteita. Omakustannuslaskennassa tehtäville vyörytetään niiden osuudet kaikista kaupunkimittauksen kustannuksista ja kymmenen prosentin yleiskustannuslisä. Aiemmat kustannuslaskennat, joilla tuotteiden omakustannuksia on arvioitu ja maksumuutoksia perusteltu, on toteutettu epätarkempina jälkiarviointina vuosina 1995, 2006 ja 2010.

Omakustannuslaskennan mukaan kiinteistötoimitusmaksutaksalla veloitettaviin tehtäviin käytetyn työpanoksen kustannusosuus vuonna 2016 oli 7,7 prosenttia kaupunkimittauksen henkilöstökustannuksista. Nykyinen voimassa oleva taksa ylittää omakustannushinnat tontin lohkomisen ja kiinteistön laadunmuutospäätöksen osalta, ja niiden keskimääräisiä maksuja on alennettava. Sen sijaan rasitetoimituksesta sekä rasitteiden poistamispäätöksestä perittävät taksan mukaiset maksut ovat alhaisemmat, kuin näiden toimenpiteiden todellinen omakustannushinta.

Esitettävä kiinteistötoimitusmaksutaksa on laadittu Kuntaliiton 2.12.2011 julkaiseman ohjeen mukaisesti. Asiakas tietää hinnan hakiessaan toimitusta. Toimituskorvaus edustaa toimituskohtaista keskiarvoa kunkin toimituslajin aiheuttamista vuotuisista työaika- ja muista kustannuksista.

Toimituskorvauksen lisäksi taksassa määritellään työkorvauksen veloitushintojen määräytymisperusteet. Työkorvausta käytetään harvinaisista tai erityisen paljon työpanosta vaativista toimituksista ja toimenpiteistä veloitettavan maksun määrittämiseen. Työkorvauksen veloitushinnat perustuvat lautakunnan erikseen päättämään kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnastoon.

Kiinteistötoimitusmaksutaksan perusteita esitetään muutettavaksi. Maksun määrään vaikuttaisi tontille toteutettavissa olevan rakennushankkeen koko ja tyyppi, ei enää tontin pinta-ala. Poistettavaksi esitetään alennus useamman tontin lohkomisesta samassa lohkomistoimituksessa. Omakotitalotontin maksu alenisi keskimäärin 37 prosenttia. Ryhmäpientalo- ja rivitalotonttien maksu alenisi keskimäärin 24 prosenttia. Asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten tonttien lohkomismaksu nousisi keskimäärin 50 prosenttia. Taksatuloilla ei rahoiteta katu- ja puisto-alueiden lohkomistoimituksia.

Rasitetoimituksen maksuun (3 §) esitetään 30 prosentin korotusta omakustannushinnan perusteella.

Vantaan nykyisen taksan mukainen omakotitontin lohkomismaksu on ollut keskimäärin 1 264 euroa. Tontin pinta-alaan perustuvat ryhmäpientalo- ja rivitalotonttien maksut ovat olleet keskimäärin 1 563 euroa ja asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten tonttien lohkomismaksut keskimäärin 1 570 euroa.



Helsingin nykyisessä taksassa omakoti- ja paritalotontin lohkomisen perusmaksu on 1 450 euroa ja Espoon taksassa 1 000 euroa. Muiden tonttien lohkomisen perusmaksut ovat Helsingissä 1 610-2 200 euroa ja Espoossa 1 200-1 740 euroa tontin pinta-alasta riippuen.

Taksaesityksen mukainen omakotitontin lohkomismaksu Vantaalla on 800 euroa, ryhmäpientalo- ja rivitalotonttien maksu keskimäärin 1 189 euroa ja asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten tonttien lohkomismaksu keskimäärin 2 364 euroa.

Taksan hintojen muutos vaikuttaa maksutulokertymään alentavasti noin yhdeksän prosenttia, jos erityyppisten tonttien määrät säilyvät ennallaan. Kaikista kiinteistönmuodostamistehtävistä kertyvä kokonaismaksutulo (560 000 euroa vuonna 2016) alenee kuitenkin vähemmän, noin seitsemän prosenttia, jos erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväsi esitettävän tonttijaon laatimisesta perittävän maksun perusteita muutetaan siten, että maksun tulokertymä säilyy ennallaan.

Kiinteistötoimitukset ovat viranomaistoimintaa, joten niistä perittävät maksut ovat verottomia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle vahvistettavaksi liitteen mukainen Vantaan kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa voimaan tulevaksi 1.1.2018.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja lisäsi esittelyosan ensimmäisen, asiaa selventävän kappaleen ja poisti esittelyosan toisen kappaleen: "Lain mukaan kunnan ..."

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin kiinteistötoimitusmaksutaksa 1.1.2018
- Voimassa oleva kiinteistötoimitusmaksutaksa

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. (09) 8392 2239, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kiinteistötoimitusmaksutaksa

Taksan mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995)

1 §:ssä tarkoitetuista toimituksista, toimenpiteistä ja tehtävistä.

Toimitukset

1 §	Kiinteistönmuodostamislain (Kml) 4 luvun mukaisesta tontin lohkomisesta suoritetaan tonttia kohti:	
	1) kun asuntotontille saa rakentaa yhteensä enintään kaksi asuntoa tai 300 kerros-m ²	1 380 euroa
	2) kun tontin pinta-ala on enintään 2000 m ²	1 530 euroa
	3) kun tontin pinta-ala on 2001- 10 000 m ²	1 810 euroa
	4) kun tontin pinta-ala on yli 10 000 m ²	2 070 euroa
	5) kun samassa toimituksessa lohkotaan useita tontteja, alennetaan maksua 15 %:lla	
2 §	Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavat toimenpiteet:	
	1) Päätös (Kml 28 §) tontin vapauttamisesta kiinnityksistä	257 euroa
	2) Kiinteistön pantinhaltijoiden kesken (Kml 24.2 §) tehtävä sopimus kiinnitysten etusijajärjestyksestä	124 euroa
	3) Yhden tai kahden rasitteen tai oikeuden (rasitealueen) perustaminen, siirtäminen tai muuttaminen	209 euroa
	Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta) suoritetaan	105 euroa
	4) Tilusvaihto	256 euroa
	5) Tontinosan lunastamisesta (Kml 62 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 13 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.	
3 §	Yhtä tai kahta rasitetta koskeva erillinen rasitetoimitus (Kml 14 luku)	697 euroa
	Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta) suoritetaan	146 euroa
4 §	Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen sekä yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön (Kml 131 §)	247 euroa
5 §	Kiinteistönmäärittystoimituksena suoritettava rajankäynti (Kml 11 luku)	738 euroa
6 §	Muusta kuin 5 §:ssä tarkoitettusta kiinteistönmäärittystoimituksesta, tilusvaihdosta (Kml 8 luku) sekä tontin halkomisesta (Kml 47 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 13 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.	
7 §	Jos tämän taksan mukaisen toimituksen tai toimenpiteen kustannukset ovat selvästi keskimääristä korkeammat, suoritetaan kiinteistötoimitusmaksu todellisten kustannusten mukaisena työkorvauksena tämän taksan 13 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.	
8 §	Muista asemakaava-alueella kaupungin toimesta suoritettavista KML:n 5 § 3 momentissa tarkoitetuista kiinteistötoimituksista peritään korvaus työkorvauksena tämän taksan 13 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna. Maanmittaustoimiston suorittamista kiinteistötoimituksista peritään korvaus maanmittauslaitoksen voimassa olevan kiinteistötoimituksia koskevan hinnaston mukaisesti.	

Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

9 §	Päätös, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin kiinteistörekisterilain 3 ja 4 §:n mukaisesti Kun päätöstä varten suoritetaan tarkistusmittauksia tontilla	438 euroa 806 euroa
10 §	Kiinteistöjen yhdistämispäätös (KmL 17 luku) KmL 214.1 §:n mukaisissa tapauksissa KmL 214.2 §:n mukaisissa tapauksissa (eri kiinnitykset)	438 euroa 564 euroa
11 §	Rasitteen poistaminen tai muuttaminen (KML 165§) Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta) suoritetaan	248 euroa 62 euroa
12 §	Ennen 1.1.2000 muodostusluetteloon merkityn tontin rekisteröinti, kun tontti muodostuu yhdestä kiinteistöstä kahdesta tai useammasta kiinteistöstä	110 euroa 297 euroa
	Mikäli rekisteröintipäätökseen liittyy KmL 221.3 §:n mukainen pantin-haltijoiden sopimus suoritetaan	124 euroa
	Mikäli rekisteröintipäätökseen liittyy tontin vapauttaminen kiinnityksistä (KmL 224 §) suoritetaan	253 euroa

Asiakirjojen hankkiminen

13 §	Toimitusmiehen muilta viranomaisilta hankkimista asiakirjoista suoritetaan niiden lunastus- yms. maksujen lisäksi	12 euroa / kpl
------	---	----------------

Työkorvaus

14 §	Kiinteistötoimitusmaksulain 3 §:n mukaiseen työaikakorvaukseen ja muiden kustannusten korvaukseen perustuvat työkorvauksen veloitus hinnat toimitustuotannon osatehtävittäin määritellään kulloinkin voimassa olevan mittausosaston henkilötyöveloitushinnaston mukaan seuraavasti: - toimitusinsinöörin tehtävät (toimituskokoukset, oikeudelliset selvitykset): diplomi-insinöörin, insinöörin tai teknikon henkilötyöveloitushinta - toimitusvalmistelu (tietojen hankinta, kiinteistörekisterin ylläpito, asiakirjojen valmistelu, karttojen laatiminen, tiedottaminen): kartoittajan, kiinteistörekisterisihteerin tai vastaavan henkilön henkilötyöveloitushinta - maastotyöt: veloitus hinta mittausryhmästä kalustoineen
------	--

Työkorvauksen veloitus hinnat sisältävät muiden kustannusten korvauksen, joka on 70 % työaikakorvauksesta.

Kaupunginvaltuuston xx.xx.2017 § x päättämä.

Kiinteistötoimitusmaksutaksa

Taksan mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) kiinteistötoimitusmaksulain (558/1995) 1 §:ssä tarkoitetuista toimituksista, toimenpiteistä ja tehtävistä.

Toimitukset

1 §

Kiinteistönmuodostamislain (Kml) 4 luvun mukaisesta tontin lohkomisesta tonttia kohden, kun tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on

1) enintään 300 kerrosalaneliömetriä	800
2) suurempi kuin 300 kerrosalaneliömetriä	800
	+ 0,50 €/k-m ² (kork. 4000)

2 §

Tontin lohkomisen yhteydessä suoritettavat toimenpiteet:

Päätös (Kml 28 §) tontin vapauttamisesta kiinnityksistä	250
Kiinteistön pantinhaltijoiden kesken (Kml 24.2 §) tehtävä sopimus kiinnitysten etusijajärjestyksestä	120
Yhden tai kahden rasiitteen tai oikeuden (rasitealueen) perustaminen, siirtäminen tai muuttaminen	210
Jokaisesta seuraavasta rasiitteesta (rasitealueesta)	100
Tilusvaihto	260
Tontinosan lunastamisesta (Kml 62 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.	

3 §

Yhtä tai kahta rasiitetta koskeva erillinen rasiitetoimitus (Kml 14 luku)	900
Jokaisesta seuraavasta rasiitteesta (rasitealueesta)	190

4 §

Yhteisalueosuuden siirtäminen ja tilaksi muodostaminen sekä yhteisen alueen liittäminen kiinteistöön (Kml 131 §)	250
--	-----

5 §

Kiinteistönmääritystoimituksena suoritettava rajankäynti (Kml 11 luku)	800
--	-----

6 §

Muusta kuin 5 §:ssä tarkoitettu kiinteistön määritystoimituksesta, tilusvaihdosta (KmL 8 luku) sekä tontin halkomisesta (KmL 47 §) suoritetaan todelliset kustannukset työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.

7 §

Jos tämän taksan mukaisen toimituksen tai toimenpiteen kustannukset ovat selvästi keskimääräistä korkeammat, suoritetaan kiinteistötoimitusmaksu todellisten kustannusten mukaisena työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna.

8 §

Muista asemakaava-alueella kaupungin toimesta suoritettavista KML:n 5 § 3 momentissa tarkoitetuista kiinteistötoimituksista peritään korvaus työkorvauksena tämän taksan 14 §:n mukaisin veloitushinnoin laskettuna. Maanmittauslaitoksen suorittamista kiinteistötoimituksista peritään korvaus Maanmittauslaitoksen voimassa olevan kiinteistötoimituksia koskevan hinnaston mukaisesti.

Kiinteistörekisterin pitäjän päätökset

9 §

Päätös, jolla kaavatontti merkitään tonttina kiinteistörekisteriin	600
kiinteistörekisterilain 3 ja 4 §:n mukaisesti	
Kun päätöstä varten ei suoriteta tarkistusmittauksia tontilla	350

10 §

Kiinteistöjen yhdistämispäätös (KmL 17 luku)

1) KmL 214.1 §:n mukaisissa tapauksissa	450
2) KmL 214.2 §:n mukaisissa tapauksissa (eri kiinnitykset)	600

11 §

Rasitteen poistaminen tai muuttaminen (KmL 165 §)	250
Jokaisesta seuraavasta rasitteesta (rasitealueesta)	60

12 §

Ennen 1.1.2000 muodostusluetteloon merkityn tontin rekisteröinti, kun tontti muodostuu

1) yhdestä kiinteistöstä	110
2) kahdesta tai useammasta kiinteistöstä	600

Mikäli rekisteröintipäätökseen liittyy

pantinhaltijoiden sopimus	120
tontin vapauttaminen kiinnityksistä	250

Asiakirjojen hankkiminen

13 §

Toimitusmiehen muilta viranomaisilta hankkimasta kustakin asiakirjasta suoritetaan sen lunastus- yms. maksujen lisäksi

12

Työkorvaus

14 §

Kiinteistötoimitusmaksulain 3 §:n mukaiseen työaikakorvaukseen ja muiden kustannusten korvaukseen perustuvat työkorvauksen veloitus hinnat toimitustuotannon osatehtävittäin määritellään kulloinkin voimassa olevan kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnaston mukaan seuraavasti:

- | | |
|----|---|
| 1) | toimitusinsinöörin tehtävät (toimituskokoukset, oikeudelliset selvitykset) <ul style="list-style-type: none">• diplomi-insinöörin, insinöörin tai teknikon henkilötyöveloitushinta |
| 2) | toimitusvalmistelu (tietojen hankinta, kiinteistörekisterin ylläpito, asiakirjojen valmistelu, karttojen laatiminen, tiedottaminen) <ul style="list-style-type: none">• kartoittajan, kiinteistörekisterisihteerin tai vastaavan henkilön henkilötyöveloitushinta |
| 3) | maastotyöt <ul style="list-style-type: none">• veloitus hinta mittausryhmästä kalustoineen |

Työkorvauksen veloitushinnat sisältävät muiden kustannusten korvauksen, joka on 70 % työaikakorvauksesta.



24 §

Tonttijaon laatimismaksun muuttaminen / AK

VD/8629/02.03.00.00/2017

AK/KJ/ET

Vuonna 2016 maksutuloja tonttijaosta saatiin 181 000 euroa. Lait edellyttävät, että tietyt kaupunkimittauksen palvelumaksut kattavat ko. palveluiden omakustannuksen. Tehdyn omakustannuslaskennan mukaan tonttijakojen laadinnan osalta tulot vastaavat menoja. Laatimismaksun perusteita esitetään kuitenkin muutettavaksi. Samansuuruisesta maksusta luovuttaisiin, ja maksun määrään vaikuttaisi jatkossa suunniteltaville tonteille toteutettavissa olevien rakennushankkeiden koko ja tyyppi. Omakotitalo-, paritalo- ja rivitalotonttien korttelialueen tonttijakomaksu alenisi, muiden korttelialueiden tonttijakomaksu sen sijaan nousisi.

Tonttijako on suunnitelma asemakaavassa osoitetun rakennuskorttelin alueen jakamiseksi tontteihin. Asemakaavojen toteuttaminen edellyttää tonttijakojen suunnittelemista ja laatimista.

Tonttijaon laatimismaksua on muutettu viimeksi teknisen lautakunnan päätöksellä 10.11.2015 § 10. Maksu on tullut voimaan 1.1.2016, jolloin aiempaa maksua korotettiin keskimäärin 18 prosenttia. Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta perittävä maksu on tullut voimaan samalla päätöksellä.

Tonttijako voidaan laatia erillisenä tai asemakaavassa. Tonttijaossa suunnitellut tontit muodostetaan sen jälkeen rakentamis- ja kiinnityskelpoisiksi kiinteistöiksi lohkomistoimituksella. Tontin lohkomismaksu määrätään kiinteistötoimitusmaksutaksassa, jonka muuttamisesta kaupunginvaltuusto on viimeksi päättänyt 16.11.2015 § 6. Kiinteistötoimitusmaksutaksan muuttamista esitetään erikseen kaupunkisuunnittelulautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 ja 82 §:ien mukaan kunnalla on oikeus periä maanomistajalta tai -haltijalta tonttijaon laatimisesta tai muuttamisesta aiheutuneet kustannukset, jos tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut.

Kaupungin omistamalleen maalle hakemista erillisistä tai asemakaavan yhteydessä laadituista tonttijaosta ei ole peritty laatimismaksua tontinsaajilta tontinluovutuksen yhteydessä.

Maanomistajien hakemien kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat Vantaalla edelleen alhaisella tasolla verrattuna esimerkiksi vuosiin 2001-2006. Alhainen taso johtuu omakotirakentamisen vähenemisestä. Vuosina 2001-2006 laadittiin vuosittain keskimäärin 238 tonttijakoa, joissa suunniteltiin yhteensä keskimäärin 640 tonttia. Tonttijaon laatimismaksuista saadut tulot olivat em. aikana keskimäärin 104 000 euroa vuodessa. Vastaavat määrät vuosina 2007-2014 olivat keskimäärin 158 tonttijakoa, 337 suunniteltua tonttia ja 103 000 euroa vuodessa. Kaupunkimittauksen henkilöstön määrä on vuosina 2005-2016 vähennetty 89:stä 68:aan.

Vuonna 2016 erillisiä tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia laadittiin 125 kpl, joista 7 kpl kaupungin hakemina. Asemakaavan yhteydessä laadittiin 31 tonttijakoa. Tonttijaossa suunniteltiin yhteensä 315 uutta tonttia. Erillisen tonttijaon laadinnan kestoajan mediaani maanomistajan hakemuksesta tonttijaon hyväksymispäivään oli 48 vrk. Maksutuloja tonttijaosta saatiin 181 000 euroa.

Omakustannuslaskennan mukaan tonttijakojen laatimiseen osatehtävineen käytetyn työpanoksen kustannusosuus vuonna 2016 oli 4,5 prosenttia kaupunkimittauksen henkilöstökustannuksista. Nykyisellä



tonttijaon laatimismaksulla saatavat tulot kattavat omakustannuksen. Laatimisen perusmaksu on ollut sama kaikentyyppisille korttelialueille, oli sitten kyseessä omakotirakennusten, paritalojen, rivitalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Laatimismaksun perusteita esitetään muutettavaksi. Samansuuruisesta maksusta luovuttaisiin, ja maksun määrään vaikuttaisi suunniteltaville tonteille toteutettavissa olevien rakennushankkeiden koko ja tyyppi. Omakotitalo-, paritalo- ja rivitalotonttien korttelialueen tonttijakomaksu alenisi keskimäärin 11 prosenttia. Asuinkerrostalojen, liike- ja toimistotalojen tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tonttijakomaksu nousisi keskimäärin 49 prosenttia. Asemakaavan yhteydessä laadittavan tonttijaon perusmaksu nousisi seitsemän prosenttia.

Laatimismaksun muutos säilyttää maksutulokertymän ennallaan, jos erityyppisten tonttijakojen määrät säilyvät ennallaan. Kaikista kiinteistönmuodostamistehtävistä kertyvä kokonaismaksutulo (560 000 euroa vuonna 2016) kuitenkin alenee noin seitsemän prosenttia, jos kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2017 esittävän kiinteistötoimitusmaksutaksan alentamisen keskimäärin yhdeksällä prosentilla.

Rakennetun pientalokiinteistön tonttijakomaksun alennus on poistettu.

Maksussa on eri hinnat erilliselle tonttijaolle ja asemakaavan yhteydessä laaditulle tonttijaolle. Jälkimmäisen tiedottamiskustannukset sisältyvät asemakaavan laatimisesta perittävään maksuun, josta kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2011 § 19.

Maksussa on oma kohta ennakkolaskennasta. Kiinteistökaupan tai rakennushankkeen nopeuttamiseksi on usein tarpeen tehdä ennakkolaskenta tulevan tontin rajoista ja muodostajakiinteistöjen osapinta-aloista. Ennakkolaskentakarttaa maanomistaja voi käyttää mm. kauppakirjan liitekarttana. Tehtyä ennakkolaskentaa hyödynnetään varsinaista tonttijakoa laadittaessa.

Vantaan nykyisessä tonttijaon laatimismaksussa perusmaksu 1-2 tonttia käsittävälle tonttijaolle on 1400 euroa, mikä on selvästi korkeampi kuin vastaavat Helsingin 1060 euroa ja Espoon 900 tai 1000 euroa. Esityksen mukainen Vantaan uusi perusmaksu erillispienitalojen, paritalojen, rivitalojen tai autopaikkojen korttelialueen tonttijaolle on 1100 euroa. Asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle esitettävä perusmaksu on 2200 euroa.

Tonttijakojen laatiminen on viranomaistoimintaa, joten siitä perittävät maksut ovat verottomia. Ennakkolaskenta ei ole viranomaistoimintaa, joten sen hintaan lisätään arvonlisävero.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään vahvistaa liitteen mukainen maksu tonttijaon laatimisesta voimaan tulevaksi 1.1.2018.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja lisäsi esittelyosan ensimmäisen, asiaa selventävän kappaleen ja poisti kahdeksannen kappaleen: "Lait edellyttävät, että tietyt"

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.



Liitteet:

- Vantaan kaupungin maksu tonttijaon laatimisesta 1.1.2018
- Voimassa oleva maksu tonttijaon laatimisesta

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. (09) 8392 2239, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Maksu tonttijaon laatimisesta

1§ Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, on Vantaan kaupungille suoritettava seuraavat maksut (maankäyttö- ja rakennuslaki 59 § ja 82 §):

1. Tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

Perusmaksu	1 400 euroa
Jokaiselta lisätontilta	330 euroa

2. Rakennetun pientalokiinteistön tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää vähintään kaksi tonttia:

Perusmaksu kahdelta tontilta	1135 euroa
Jokaiselta lisätontilta	265 euroa

3. Tonttijako, joka laaditaan kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisen päätöksen edellyttämänä sisältäen yhden asuinrakennustontin. Tontin on oltava rekisteröitävissä tonttijaon saatua lainvoiman.

865 euroa

4. Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Suuritöiseksi katsotaan myös sellainen tonttijako, joka suunnitellaan, lasketaan ja / tai piirretään hakijan pyynnöstä uudestaan.

Maksu voidaan periä etukäteen. Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippumattomasta syystä, maksu palautetaan.

Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippuvasta syystä, peritään siihen asti kertyneet kustannukset.

2§ Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta peritään asemakaavan laatimiskorvauksen lisäksi seuraavat maksut:

1. Tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

Perusmaksu	930 euroa
Jokaiselta lisätontilta	330 euroa

2. Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

3§ Ennakkolaskenta:

1. Maanomistajan pyynnöstä tehtävä ehdotus siitä, miten tontti voidaan jakaa. Ennakkolaskentakarttaa voi käyttää mm. kauppakirjan liitekarttana.
150 euroa (+ alv 24 %)

2. Jos ennakkolaskenta on poikkeuksellisen suuritöinen, peritään maksu työaikakorvaukseen ja yleiskustannuskorvaukseen perustuvan kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan xx.xx.2017 § xx päättämä.

Maksu tonttijaon laatimisesta

1 §

Jos erillisen tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on pääosin yksityisen edun vaatima ja maanomistaja tai -haltija on sitä hakenut, on Vantaan kaupungille suoritettava seuraavat maksut (maankäyttö- ja rakennuslaki 59 § ja 82 §):

1. Erillispientalojen, paritalojen, rivitalojen tai autopaikkojen korttelialueelle tehtävä tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

Perusmaksu 1100 euroa, jokaiselta lisätontilta 250 euroa.

2. Asuinkerrostalojen, liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten, teollisuus- tai varastorakennusten, erityisasumisen tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, yleisten rakennusten tai erityisalueen tonttien korttelialueelle tehtävä tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

Perusmaksu 2 200 euroa, jokaiselta lisätontilta 250 euroa.

3. Tonttijako, joka laaditaan kiinteistörekisterilain 3 §:n mukaisen päätöksen edellyttämänä sisältäen yhden asuinrakennustontin:

700 euroa. Tontin on oltava rekisteröitävissä tonttijaon saatua lainvoiman.

4. Poikkeuksellisen suuritoisesta tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötyöveloitushinnaston mukaan. Suuritoiseksi katsotaan myös sellainen tonttijako, joka suunnitellaan, lasketaan ja/tai piirretään hakijan pyynnöstä uudestaan.

Maksu voidaan periä etukäteen. Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippumattomasta syystä, maksu palautetaan.

Mikäli tonttijako tai tonttijaon muutos ei tule voimaan asiakkaasta riippuvasta syystä, peritään siihen asti kertyneet kustannukset.

2 §

Asemakaavan yhteydessä laadittavasta tonttijaosta peritään asemakaavan laatimiskorvauksen lisäksi seuraavat maksut:

1. Tonttijako tai tonttijaon muutos, joka sisältää korkeintaan kaksi tonttia:

Perusmaksu 1 000 euroa, jokaiselta lisätontilta 250 euroa.

2. Poikkeuksellisen suuritöisestä tonttijaosta peritään maksu kulloinkin voimassa olevan henkilötöyöveloitushinnaston mukaan.

3 §

Ennakkolaskenta:

1. Maanomistajan pyynnöstä tehtävä ehdotus siitä, miten tontti voidaan jakaa. Ennakkolaskentakarttaa voi käyttää mm. kauppakirjan liitekarttana.

150 euroa (+ alv 24 %)

2. Jos ennakkolaskenta on poikkeuksellisen suuritöinen, peritään maksu työaikakorvaukseen ja yleiskustannuskorvaukseen perustuvan kulloinkin voimassa olevan henkilötöyöveloitushinnaston mukaan.



25 §

Rakennusvalvontamittaustaksan muuttaminen / AK

VD/8631/02.03.00.00/2017

AK/KJ/ET

Vuonna 2016 taksatuloja rakennuslupien mukaisista rakennustyön valvontamittauksista saatiin 617 000 euroa. Lait edellyttävät, että tietyt kaupunkimittauksen palvelumaksut kattavat ko. palveluiden omakustannuksen. Tehdyn omakustannuslaskennan mukaan rakennusvalvontamittausten maksutuloa on alennettava seitsemällä prosentilla. Alennus kohdennetaan omakoti- ja paritalojen sekä talousrakennusten perusmaksuun. Muiden rakennusten perusmaksua korotetaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 149b §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, että kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti. MRL 150 §:n mukaan voidaan määrätä tehtäväksi sijaintikatselmus. MRL 18 ja 19 luvun säännösten nojalla voidaan myös toimenpideluvassa mm. aidan osalta edellyttää vastaavaa.

Sijainnin merkitsemisen ja sijaintikatselmuksen hoitaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen kaupunkimittaus viiden työpäivän kuluessa asiakkaan tilauksesta. Hallintosäännön 5 luvun 6 §:n mukaan kaupungingeodeetti tai hänen määräämänsä toimii MRL 149b §:n tarkoittamana viranomaisena ja 150 §:n tarkoittamana sijaintikatselmuksen toimittavana viranhaltijana.

MRL 145 §:n mukaan luvan hakija tai rakentamistoimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Maksu voidaan määrätä perittäväksi jo ennalta. Jos toimenpide jää kokonaan tai osittain suorittamatta, maksu on hakemuksesta perusteettomilta osin palautettava.

Rakennusvalvontamittaustaksa on muutettu edellisen kerran ympäristölautakunnan päätöksellä 9.12.2015 § 6. Taksa on tullut voimaan 1.1.2016, jolloin pientalon rakennusvalvontamittausmaksu alennettiin 970 eurosta 850 euroon ja pidettiin ennallaan muiden toimenpiteiden osalta.

Vuonna 2016 kaupunkimittaus suoritti 547 rakennuksen paikan merkintää ja 654 sijaintikatselmusta. Silloisen taksan mukaiset maksutulot näistä toimenpiteistä olivat 617 000 euroa. Maanomistajien hakemien rakennusvalvontamittaus- ja kiinteistönmuodostustoimenpiteiden määrät ovat selvästi laskeneet kymmenen vuoden takaisesta tasosta. Alhainen taso johtuu omakotirakentamisen vähenemisestä. Rakennusvalvontamittausten määrän aleneminen pysähtyi keväällä 2013. Nyt ollaan 1990-luvun alkupuolen tasolla. Kaupunkimittauksen henkilöstön määrää on vuosina 2005-2016 vähennetty 89:stä 68:aan.

Tavoitteena on ollut, että rakennusvalvontamittauksista kunnalle aiheutuvista kustannuksista vastaavat rakentajat omakustannusarvon mukaisesti.

Omakustannuslaskennan mukaan rakennusvalvontamittauksiin osatehtävineen käytetyn työpanoksen kustannusosuus vuonna 2016 oli 11,5 prosenttia kaupunkimittauksen henkilöstökustannuksista. Rakennusvalvontamittausten omakustannus on edelleen hieman alhaisempi kuin taksalla saadut maksutulot, joten maksutuloa on alennettava.



Omakoti- ja paritalon rakennusvalvontamittauksen perusmaksu esitetään alennettavaksi 850 eurosta 700 euroon ja katoksen sekä talousrakennuksen maksua alennettavaksi 506-741 eurosta 400 euroon. Rivitalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten, teollisuus- ja varasto- tms. rakennusten sekä yleisten rakennusten perusmaksua esitetään korotettavaksi 1 571 eurosta 1 750 euroon. Taksasta poistetaan useampaa rakennusta koskevasta toimenpiteestä aiemmin annetut määräalennukset. Muutosten alentava vaikutus maksutulokertymään on noin 40 000 euroa eli seitsemän prosenttia, jos erityyppisten rakennusvalvontamittausten määrät säilyvät ennallaan.

Helsingin nykyisessä taksassa enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakennusvalvontamittauksen perusmaksu on 904 euroa ja Espoon taksassa 840 euroa. Rivitalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten, teollisuus- ja varasto- tms. rakennusten sekä yleisten rakennusten perusmaksu on Helsingissä 1 780 euroa ja Espoossa 1 250 euroa.

Rakennusvalvontamittaustaksan kohtien 1-5 mukaiset toimenpiteet ovat viranomaistoimintaa, joten niistä perittävät maksut ovat verottomia. Kohdan 6 mukaiset toimenpiteet ovat verollisia.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3) kohdan mukaan lautakunnat tehtäväalueellaan päättävät toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä liitteen mukainen rakennusvalvontamittaustaksa voimaan tulevaksi 1.1.2018.

Käsittely:

Kiinteistöjohtaja lisäsi esittelyosan ensimmäisen, asiaa selventävän kappaleen ja poisti seitsemännen kappaleen: "Lait edellyttävät, että tietyt ..."

Päätös:

Hyväksyttiin kiinteistöjohtajan esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin rakennusvalvontamittaustaksa 1.1.2018
- Voimassa oleva rakennusvalvontamittaustaksa

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

kaupungingeodeetti Kimmo Junttila, puh. (09) 8392 2239, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Rakennusvalvontamittauksia 2016

Rakennustyön valvontaan kuuluvista maankäyttö- ja rakennuslain 149b §:n ja 150 §:n mukaisista rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta on suoritettava Vantaan kaupungille seuraavat maksut, jotka peritään jo ennalta.

1. Enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus: 850 euroa
2. Enintään 60 m² (rakennuksen ala) suuruinen katos, varasto-, talous- tms. rakennus, mainospilari tai -taulu tai aita: 506 euroa
3. Yli 60 m² ja enintään 120 m² (rakennuksen ala) suuruinen katos, varasto-, talous- tms. rakennus sekä siirtolapuutarhamökki: 741 euroa
4. Muu rakennus kuin kohdissa 1-3: 1 571 euroa
5. Kohdissa 1-4 maksut sisältävät rakennuksen tai aidan merkitsemisen enintään neljällä pisteellä.

Kultakin lisäpisteeltä peritään 60 euroa
6. Mikäli rakennuslupapäätöksessä on määrätty suoritettavaksi vain joko maalle merkintä tai sijaintikatselmus, maksu on puolet edellä mainituista maksuista.
7. Kun useiden rakennusten merkintä tilataan tehtäväksi samalla maastomittauskäynnillä:
 - kaksi tai kolme rakennusta, alennus 20 % em. maksuista
 - neljä tai useampia rakennuksia, alennus 30 % em. maksuista
8. Rakennuslupaan liittyen voidaan tehdä erillisiä lisämittauksia. Näitä ovat esim. rajan paikan osoittaminen, rakennuspaikan osoittaminen ennen pintamaiden poistoa sekä rakennuksen paikan uudelleen merkintä. Näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset veloitetaan teknisen lautakunnan päättämän mittausosaston henkilötyöveloitushinnaston mukaisesti (hinnaston kohta: mittausryhmä kalustoineen).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan xx.xx.2017 § x päättämä.

Rakennusvalvontamittaustaksa

Rakennustyön valvontaan kuuluvista maankäyttö- ja rakennuslain 149b §:n ja 150 §:n mukaisista rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä ja sijaintikatselmuksesta on suoritettava Vantaan kaupungille seuraavat maksut, jotka peritään jo ennalta.

Nr o	Toimenpide	Hinta, euroa
1	Enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus	700
2	Enintään 120 m ² (rakennuksen ala) suuruinen katos, varasto-, talous- tms. rakennus, mainospilari tai -taulu tai aita sekä siirtolapuutarhamökki	400
3	Muu rakennus kuin kohdissa 1-2	1750
4	Kohdissa 1-3 maksut sisältävät rakennuksen tai aidan merkitsemisen enintään neljällä pisteellä. Kultakin lisäpisteeltä peritään	70
5	Mikäli rakennuslupapäätöksessä on määrätty suoritettavaksi vain joko merkintämittaus tai sijaintikatselmus, maksu on puolet edellä mainituista maksuista.	
6	Rakennuslupa liittyen voidaan tehdä erillisiä lisämittauksia. Näitä ovat esim. rajan paikan osoittaminen, rakennuspaikan osoittaminen ennen pintamaiden poistoa sekä rakennuksen paikan uudelleen merkintä. Näistä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset veloitetaan lautakunnan hyväksymän henkilötyöveloitushinnaston mukaisesti (hinnaston kohta: mittausryhmä kalustoineen).	



VD/8634/02.03.00.00/2017

AK/KJ/ET

Tekninen lautakunta on 29.10.2013 § 9 vahvistanut edellisen kerran periaatteet ja niiden mukaiset veloituslaskutukset eräissä kaupunkimittauksen laskuttamisissa töissä. Näitä hintoja noudatetaan, ellei veloitus perustu erilliseen taksaan tai maksuun. Tähän veloituslaskutukseen on osin viittauksia yksikön muistakin taksoista kuten kiinteistötoimitusmaksutaksasta. Voimassa olevan hinnaston mukaisesti kustannukset veloitetaan käytetyn työpanoksen sekä kalusto- ja materiaalienkin perusteella. Veloitushintoja on tarpeen muuttaa yleisen kustannustason muutoksia vastaavaksi.

Henkilötyöveloituksen yksikköhinnat on määritetty siten, että henkilöstö on jaettu kolmeen eri henkilöryhmään. Jakoperusteena on ollut tehtävän sijoittuminen teknisten sopimuksen palkkaryhmään ja Vantaalla noudatettavaan tehtävien ts-vaativuustasoon. Henkilötyöveloituksen laskentaperusteena on käytetty kunkin henkilöryhmän keskimääräistä palkkaa Vantaan kaupunkimittauksessa kesäkuussa 2017. Laskennassa ei ole ennakoitu palkkatason muutoksia. Loma-, koulutus- ja sairausajan palkasta, lomarahasta sekä sosiaali- ja eläkevakuutusmaksuista kertyy 65 %:n lisäys palkanmäärään. Yleiskustannuslisä on 70 %. Uudet tuntiveloitushinnat on pyöristetty ylöspäin tasaeuroiksi. Vuoden 2014 alusta voimassa olleet henkilötyöveloitushinnat nousevat esityksen perusteella keskimäärin 3,9 %:lla.

Työ- ja tarveaineiden menekki vaihtelee huomattavasti eri toimenpiteissä, joten kulutuksen mukainen veloitus säilytetään. Kuljetuskustannusten veloituslaskutusta lasketaan.

Hintoihin lisätään laskutuksen yhteydessä arvonlisävero kuitenkin siten, että kaupungin sisäinen veloitus on aina verotonta.

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3) kohdan mukaan lautakunnat tehtäväalueellaan päättävät toimialansa asiakas- ja muiden maksujen ja korvausten perusteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään vahvistaa oheiset veloituslaskutukset kaupunkimittauksen laskuttamisissa töissä. Veloitushinnastoa noudatetaan 1.1.2018 alkaen sekä kaupungin eri hallintokunnille että ulkopuolisille tehdyissä töissä. Työ- ja tarveaineiden osalta laskutetaan kulutuksen mukaisesti. Hinnastoa voivat soveltaen käyttää myös muut toimialan tulosityksiköt.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto 1.1.2018
- Voimassa oleva henkilötyöveloitushinnasto

Täytäntöönpano: Kaupunkimittaus

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

kaupungeingeodeetti Kimmo Junttila, puh. (09) 8392 2239, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kaupunkisuunnittelulautakunnan xx.xx.2017 § x päättämä.

Kaupunkimittauksen henkilötyöveloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu (euroa) kaupunkimittauksen laskuttamista tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus (24 %).

1 HENKILÖTYÖVELOITUS

TS-palkka-ryhmä	TS-vaativuustaso	Henkilöryhmä	Euroa/tunti
III	1.0A-2.2	Johto-, päällikkö- tai asiantuntijatehtävät (diplomi-insinöörit, insinöörit)	82
II-III	3.0-3.4	Esimies- ja perusasiantuntijatehtävät (insinöörit, teknikot tai vastaavat henkilöt)	58
I-II	4.2-5.3	Ammattitehtävät (kartoittajat, kiinteistörekisterisihteerit, kartta-operaattorit, mittausmiehet tai vastaavat henkilöt)	42
		Mittausryhmä kalustoineen	92

2 MITTAUSRYHMÄN KULJETUSKUSTANNUKSET TYÖKOHTEESEEN

Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	22 €/käyntikerta
--	------------------

3 TYÖ- JA TARVEAINEET VELOITETTAVISSA TÖISSÄ

Työ- ja tarveaineet	Laskutus kulutuksen mukaan
---------------------	----------------------------

Mittausosaston henkilötyöveloitushinnasto

jonka mukaan Vantaan kaupungille suoritetaan maksu mittausosaston laskuttamista tehtävistä. Veloitushinnat ovat verottomia ja niihin lisätään arvonlisäveron osuus (24 %).

1 HENKILÖTYÖVELOITUS

TS-palkka-ryhmä	TS-vaativuustaso	Henkilöryhmä	Euroa/tunti
III	1.0A–2.2	Johto-, päällikkö- tai asiantuntijatehtävät (diplomi-insinöörit, insinöörit)	80
II-III	3.0–3.4	Esimies- ja perusasiantuntijatehtävät (insinöörit, teknikot tai vastaavat henkilöt)	57
I-II	4.2–5.3	Ammattitehtävät (kartoittajat, kiinteistörekisterisihteerit, kartta-operaattorit, mittausmiehet tai vastaavat henkilöt)	41
		Mittausryhmä kalustoineen	90

2 MITTAUSRYHMÄN KULJETUSKUSTANNUKSET TYÖKOHTEESEEN

Mittausryhmän kuljetuskustannukset työkohteeseen	23 €/käyntikerta
--	------------------

3 TYÖ- JA TARVEAINEET VELOITETTAVISSA TÖISSÄ

Työ- ja tarveaineet	Laskutus kulutuksen mukaan
---------------------	----------------------------



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 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.



Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

Faksi: (09) 8392 4163

Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt 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 133 ja 135 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 134 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, 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 25 §:n mukaisen kynnyksarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 133-135 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
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 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiannotapaa, 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, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300



fax. 029 56 43314

sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 136 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu 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