SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 20.11.2017

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 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2018 / HP 11

7 § Määrärahamuutos kiinteistöt ja asuminen tulosalueen vuoden 2017 toimintakuluihin / HP 12

8 § Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / HP 14

- : 014300 / Suunnitteluperiaatteet 20

- : 014300 / Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys 22

9 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus / TLA 94

- : Muistutukset ja vastineet 2.10.2017 / 100400 98

- : Linnaisten metsän luontoarvot / Vantaan kaupungin ympäristökeskus 26.5.2017 / Liite 2.10.2017 155

- : Lausunnot ja vastineet 2.10.2017 / 100400 163

- Kaavaselostus 2.10.2017 / Asemakaava 100400, 10 Linnainen 170

10 § Asemakaavamuutos 002331, 68 Koivuhaka / Niittytie 25 / TLA 212

- : Alustava selvitys hulevesien hallinnasta / Asemakaavamuutos nro 002331, 68.Koivuhaka, Niittytie 25 214

- : Asemakaavamuutosselostus 20.11.2017 / Asemakaavamuutos nro 002331, 68.Koivuhaka, Niittytie 25 218

- : Hulevesiselvitys / Asemakaavamuutos nro 002331, 68.Koivuhaka, Niittytie 25 249

11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 402100 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 7 / TLA 250

- : Lausunnot ja vastineet 20.11.2017 / Ylästö 7 -asemakaava nro 402100 254

- : Muistutukset ja vastineet 20.11.2017 / 402100 259

- Asemakaavaselostus 20.11.2017 / Ylästö 7 -asemakaava nro 402100 271

12 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8 / TLA 319

- : Asemakaavaselostus 20.11.2017 / Asemakaava 402500, 40 Ylästö, Ylästö 8 325

- : Lausunnot ja vastineet 20.11.2017 / 402500 375

- : Muistutukset ja vastineet 20.11.2017 / 402500 384

13 § 091600 Hakunilan keskustan kaavarunko / TLA 388

- : 091600 Hakunilan keskustan kaavarunko / 20.11.2017 392

- : 091600 Lausunnot ja vastineet 20.11.2017 424

14 § Asemakaavan muutos 002311, 97 Kuninkaanmäki, 96 Itä-Hakkila 94 Hakunila, 93 Vaarala, 66 Hakkila, 64 Kuninkaala / Lahdenväylän vaihtopysäkit / TLA 442

- Asemakaavamuutosselostus 20.11.2017 / Asemakaavan muutos 002311, 64.Kuninkaala, 94. Hakunila 445

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 20.11.2017

15 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintohallintovirastolle Rudus Oy Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä kiviaineksen murskauslaitoksen toiminnan olennainen muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa / TLA 466

- : Asemakaavakartta / Rudus Oy Länsisalmi 471

- : Sijaintikartta / Rudus Oy Länsisalmi 472

- : Etelä-Suomen aluehallintovirasto/Lausuntopyyntö (kaavoitusviranomainen) ympäristönsuojelulain mukaisesta hakemuksesta, Rudus Oy:n Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä kiviaineksen murskauslaitoksen toiminnan olennainen muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, Vantaa 473

- Lausunto Etelä-Suomen aluehallintohallintovirastolle Rudus Oy Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä kiviaineksen murskauslaitoksen toiminnan olennainen muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa 474

16 § Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / TLA 476

- : Lemminkäinen Kiilan kiertotalouskeskus sijaintikartta 483

- : Lausuntopyyntö Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskeva ympäristövaikutusten arviointiohjelma 484

- Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskeva ympäristövaikutusten arviointiohjelma 487

17 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle / Tikkurilankosken padon osittainen purku, padon ja kalatien vesitalouslupien rauettaminen sekä koskialueen kunnostus ja valmistelulupa / asia poistettiin esityslistalta 489

18 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 98-71-17-STR /6.10.2017 / TLA 490

- : Ote yleiskaavasta 493

- : Oikaisuvaatimus / Suunnittelutarveratkaisuun 98-71-17-STR /6.10.2017 / ilman henkilötietoja 494

- : Päätös 98-71-17-STR 6.10.2017 § 62 / ilman henkilötietoja 495

- : Suunnittelutarveratkaisuhakemus 17.10.1017 / ilman henkilötietoja 497

19 § Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Maali / Asemakaavan muutos 002331 / AK 502

- : Maankäyttösopimus Kiinteistö Oy Maali 503

- : Karttaliite A1 506

20 § Tonttivarauksen jatko Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten korttelialueen (KL) 15806 tonttiin 1 / NREP Oy / AK 507

- : Karttaote varausalueesta 2017 510

21 § Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta ja tontin 23151/3 varaus / YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö / AK 511

- : Liite 1. Kartta tontista 23151/3 varaus 514

- : Liite 2. Korttelikylä-kilpailuehdotuksen esittely 515

22 § Tontin 16131/14 myyminen Kaivokselasta / Asunto Oy Vantaan Lähde c/o Avain Asumisoikeus Oy / AK 518

- : kartta tontista 16131/14 myynti 520

- : johtokartta tontista 16131/14 521

23 § Tontin 70118/4 myynti Leinelästä /Asunto Oy Vantaan Hortensia / c/o Lemminkäinen Talo Oy / AK 522

- : kartta tontista 70118/4 myynti 524

- : johtokartta tontista 70118/4 526
24 § Tontin 72215/1 myyminen Asolasta Asunto Oy Lipstikkakaarteelle c/o Jukkatalo Oy / AK 527
- : Kartta tontista 70115/1 534
25 § Tilan 92-401-17-14 määräalan ostaminen Alikeravan kylässä / AK 535
- : Henkilötiedot 537
- : Liitekartta kaupan kohteesta 538
26 § Tilan 92-420-3-3 Bosbacka ostaminen Sotungin kylästä / AK 539
- : Kohdekartta ostettavasta tilasta 541
- : Henkilötiedot 542
27 § Leinelässä sijaitsevan tontin 70115/1 luovuttaminen arvonnalla yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK 543
- : kartta tontista 70115/1 545
28 § Veromiehestä tonttien 52129/1 ja 52121/21 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK 546
- : Kartta tontista 52129/1 548
- : Kartta tontista 52121/21 549
29 § Varauksen jatkaminen tonttiin 68003/6 Koivuhaassa / Kiinteistö Oy Koivuhaka 18 (/Alfmix Oy) / AK 550
- : Karttaliite varattavasta tontista 553
30 § Hakemus tontin 13005/24 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / AK 554
- : Hakijat: Hakemus tontin 13005/24 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta 556
31 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä / Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa / AK 557
- : Oikaisuvaatimus liitteineen 559
- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.10.2017 § 21 568
32 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottori- ja muuhun urheilutoimintaan Kiilassa / VTK Kiinteistöt Oy / AK 571
- : Kartta vuokrattavasta maa-alueesta 573
- : Vuokrasopimusluonnos 574
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 579
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 581
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 583
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 585
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 589
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 590
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa 592

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 20.11.2017 klo 17.00 – 20.20
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	17.00-19.40	Puurtinen Taru	
Eskolin Jori	-	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	-	Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Päärni 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	17.00 – 20.05	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Linnakangas Jaakko	-	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
Olkkola Anne, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 17.15
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	17.00 – 17.30
Kankkunen Paula, suunnittelija	17.00 – 17.30
Toljander Wilma, erityisasumisen asiantuntija	17.00 – 17.50
Oksanen Hannes, lakimies	19.15 – 20.20
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen §:t 1 – 13, 15 – 23 ja 25 – 32	Maarit Raja-Aho §:t 14 ja 24
Pöytäkirjanpitäjä	Erja Tarvonen	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	23.11.2017 klo 11.00 mennessä	
	Otso Kivimäki	Paula Lehmuskallio §:t 1 – 13, 15 – 23 ja 25 - 32
	Vesa Pajula §:t 14 ja 24	

Pykälät 15,16 ja 18 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	24.11.2017 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Otso Kivimäki (varalla Maija Vanhanen ja Niilo Kärki) ja Paula Lehmuskallio (varalla Jori Eskolin ja Sveta Silvennoinen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 23.11.2017 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Otso Kivimäki, Paula Lehmuskallio ja Vesa Pajula,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 23.11.2017 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 9 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus / asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola paikalla vastaamassa kysymyksiin

§ 13 / 091600 Hakunilan keskustan kaavarunko / aluearkkitehti Vesa Karisalo

Suunnittelija Paula Kankkunen oli paikalla vastaamassa kysymyksiin §:ien 15 ja 16 lausuntoasioissa

§ 21 / Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta ja tontin 23151/3 varaus / YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö / erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander

Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonnan nykytilanne / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti ja lakimies Hannes Oksanen (selostus kuultiin esityslistan viimeisenä asiana)

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2017

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
2263	Tikkurila/61220 ja Veturipuisto	12.1.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/129397_kaupsu_002263_oas.pdf
2321	Tikkurila/61106, 61114	18.1.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/129620_kaupsu_002321_oas.pdf
2295	Koivukylä/70006 tontit 3 ja 4	9.3.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/130846_kaupsu_002295_oas.pdf
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/ Ojangon 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	Myyrmäki/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
21600	Kivistö/ Kivistön kaavarunko	25.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134857_kaupsu_021600_oas_250917.pdf
2334	Kivistö/23016 tontti 11	26.9.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/134867_kaupsu_002334_oas.pdf
YK0048	Vantaan uusi yleiskaava 2020	2.10.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135102_kaupsu_yleiskaava2020_oas_15092017_tmk.pdf
412000	Viinikkala/ 424-2-5	6.10.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135002_kaupsu_412000_oas.pdf
141100	Luhtitie	18.10.2017	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/135628_kaupsu_141100_oas3_08112017.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 32

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 5

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

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti
§ 20 Omakotimessut 2017 / Messuosaston hankinta

Rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki
§ 11 Tarkastusinsinöörin vakinaisen viran (vakanssinumero 100006) täyttäminen / Henna Ahlqvist
§ 12 Valvontatarkastajan vakinaisen viran (vakanssinumero 500561) täyttäminen / Katja Luoma
§ 14 Sisäisen kommunikoinnin ja asiakaskommunikoinnin parantaminen
§ 15 Rakennusvalvonta / Lupa-arkkitehdin vakinaisen viran (vakanssinumero 100013) täyttäminen / Panu Latvala

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 14 Määräosan (1/28783) vastikkeeton luovutus tontista 92-61-308-1 Tikkurilassa / Suomen valtio / Liikennevirasto
§ 15 Tontin 92-68-3-6 vuokraaminen autopesukatutoimintaan Koivuhaassa / Suomen Autopesukatu Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 21 Maankäyttölupa pysäköintiin Korsossa 92-407-2-403 / Lumo Kodit Oy
§ 22 Maankäyttöluvan lupa-ajan jatkaminen työmaatukikohdalle tontilla 92-89-56-2 Matarissa / JJ Kaivin ja Kallio Oy
§ 23 Tilan 92-401-8-124 Hurmekallio määräalan (puistoa) ostaminen Korsossa
§ 24 Tilan 92-404-6-115 Vierula (puistoa) ostaminen Korsossa

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 32 Palstaviljelyalueen uudelleen vuokraaminen Myyrmäessä / Etelä-Vantaan Sosiaalidemokraatit ry
§ 33 Maankäyttölupa tilapäiselle pysäköinnille sekä maankäyttöluvan jatkaminen työmaatukikohdalle Keimolassa / NCC Suomi Oy
§ 34 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5477 Simonkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 35 Maankäyttölupa vesikaton rakentamiselle Koivuhaassa / Varte Oy
§ 36 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen varastoalueeksi Petikossa / Lahtinen & Kumpp. Oy
§ 37 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen puhelinlaitetilalle Itä-Hakkilassa / Elisa Oyj
§ 38 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen puhelinlaitetilalle Kivistössä / Elisa Oyj
§ 39 Maa-alueen käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen puhelinlaitetilalle Koivuhaassa / Elisa Oyj

§ 40 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5481 Korsossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 41 Maa-alueen vuokraaminen kiviainestoiminnassa tarvittavien tuotteiden varastoinnille Kiilassa / Damados Oy
§ 42 Maankäyttölupa kuvataideteokselle Myllymäessä / Hanna Marno
§ 43 Määräalan (tontinosan) myyminen Vantaanlaaksossa kiinteistöstä RN:o 92-411-1-311 / Rakennus Pella Oy
§ 44 Maankäyttölupa tilapäiselle energiapuun varastoinnille Kiilassa / Hakevuori Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 29 Maankäyttölupa putkien tilapäiseen varastointiin Kivistössä / Kivistön Putkijäte Oy
§ 30 Maankäyttölupa risujen tilapäiseen varastointiin Keimolassa / Kartanomaa Oy
§ 31 Maankäyttölupa työmaapysäköintiin Kivistössä / T2H Rakennus Oy
§ 32 Maankäyttölupa työmaapysäköintiin ja työmaaparakeille Kivistössä / Skanska Talonrakennus Oy
§ 33 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Martinlaakson korttelissa 17567 tontteja 5, 6, 9 ja 13-16
§ 34 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien korttelia 94205 Hakunilassa
§ 35 Tilan (92-409-6-237) ostaminen Lapinkylän kylästä
§ 36 Maankäyttölupa Kivistön joulutoritapahtuman järjestämistä varten Kivistössä / MarjaVerkko ry
§ 37 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle ja autojen pysäköintiin Hakunilassa / Oma Rakennus Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson
§ 39 Vuokratontin 92-81-25-5 omaksi lunastaminen

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander
§ 19 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / M2-Kodit, Keikarinkuja 1

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 45 Puistomuuntamoiden käyttöoikeussopimukset numerot 5479 ja 5480 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Ylästössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 38 Määräalan RN:o 92-413-1-20-M601 (katua) ostaminen Piispankylän (413) kylästä

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson
§ 40 Vuokratontin 92-80-71-17 omaksi lunastaminen
§ 41 Pientalotontin 92-11-22-10 myyminen Hämevaarasta ja aiemman tonttia koskevan myyntipäätöksen peruminen / yleinen tonttihaku keväällä 2017
§ 42 Pientalotontin 92-51-226-5 myyminen Pakkalasta ja aiemmin tonttia

koskevan myyntipäätöksen peruminen / yleinen tonttihaku keväällä 2017

Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2018 / HP

VD/9254/00.02.02.00/2017
HP/ET

Vantaan kaupungin hallintosäännön 24 luvun 3 §:n mukaan toimielimet päättävät kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös tarvittaessa puheenjohtajan ja tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtajan kutsusta tai jos enemmistö toimielimen jäsenistä esittää puheenjohtajalle kokouksen pitämistä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset alkavat pääsääntöisesti klo 17.00 ja kokoukset pidetään Tikkurilassa / osoitteessa Kielotie 28.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 25.9.2017 ja kaupunginvaltuusto 9.10.2017 vuoden 2018 kokousaikataulunsa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulu vuodeksi 2018 seuraavasti:

29.1.2018
12.2.2018
19.3.2018
16.4.2018
14.5.2018
11.6.2018
20.8.2018
10.9.2018
1.10.2018
5.11.2018
10.12.2018

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
lautakunnan sihteeri Erja Tarvonen, puh. 040 5710688
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

7 § Määrärahamuutos kiinteistöt ja asuminen tulosalueen vuoden 2017 toimintakuluihin / HP

VD/9849/02.01.00.04/2017
HP/AK/AVP/MH/ET

Kiinteistöt ja asuminen tulosalueen käyttötalousmenoihin on vuodelle 2017 budjetoitu 19 056 euroa maanmyyntitappioihin (tili 492051).

Vuoden 2017 talousarvion käyttötalouden maanmyyntitappioiden osalta **toteutuma on 957 450 euroa** eli tappiota on toteutunut 938 394 euroa ennakoitua enemmän. Ylitys muodostuu yhdestä yksittäistä maanmyynnistä Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaavan alueelta. Maanmyyntitappio aiheutui myydylle asuntotontille 92-23-196-5 laskennallisesti osoitetusta eritäin suuresta kirjanpidollisesta hankintahinnasta.

Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaava on tullut voimaan 24.8.2016. Asemakaava käsitti koko Kivistön kauppakeskus ja hypermarket kokonaisuuden sekä aseman ympäristön asuinkerrostaloalueet. Asemakaavaan liittyi toteuttamissopimus, jonka mukaan kaava-alueen yksityinen maanomistaja luovutti kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata 50 % maanomistajan kokonaisuudessaan kaava-alueella omistaman rakennusoikeuden määrästä. Luovutettu maa-alue on merkitty kaupungin maaomaisuuden kirjapitoon lähes 30 M€ arvoisena, mikä perustuu koko alueelle asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden laskennalliseen arvoon. Tämä arvo on jaettu maaomaisuuden hallintajärjestelmässä tasaisesti kaikelle luovutetulle korttelimaalle maan hankintahinnaksi. **Tontin 92-23-196-5 laskennalliseksi hankintahinnaksi on tullut siten 2 522 646 euroa.**

Vantaan kaupunki kilpailutti kaupunkikeskuksen rakentajat vuosina 2012–2013, ja voittajiksi valittiin Bonava (entinen NCC) ja Skanska. Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava on laadittu yhteistyössä Skanska Talonrakennus Oy:n ja Bonava Suomi Oy:n kanssa.

Vantaan kaupunki on 27.9.2017 myynyt ensimmäisen tontin 23196/5 Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta Suomen Osatontti II Ky:lle (As. Oy Vantaan Molskotti) **1 540 800 eurolla**. Tontin myynti perustuu yhteistoimintasopimukseen, joka on allekirjoitettu 14.12.2015.

Kivistön kaupunkikeskus 1:n yhteistoimintasopimuksessa on sovittu kaupungin sekä Skanskan ja Bonavan välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää. Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta +10 %) korotetaan 10 %:lla. Neljän vuoden jälkeen asemakaavan voimaantulosta aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta +10 % +10 %) korotetaan 10 %:lla.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Skanska toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontin 2 ja tontit 5-7 sekä korttelin 23196 tontit 5 (ent. 1 ja 2) ja Bonava toteuttaa korttelin 23195 tontit 1, 3, 4, 8 ja 9.

Esitetään, että kiinteistö ja asuminen tulosalueen toimintakuluja käyttötalouden vuoden 2017 määrärahoissa korotetaan 940 000 eurolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kiinteistö ja asuminen tulosalueen toimintakuluja käyttötalouden vuoden 2017 määrärahoissa korotetaan 940 000 eurolla.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 5686540
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

8 § **Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / HP**

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 autopaikkanormeja, 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 vaiheittain. 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 kaavayksikköjä 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.

Tiivistettäessa 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 autopaikkaa/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 reunalle 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 § 11

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:
Todettiin, että tutustumiskäynnille Vapaalaan osallistuivat seuraavat henkilöt: lautakunnan puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsenet Tiina-Maaria Päivinen, Matti Aittakallio, Tarja Eklund, Leena Romppainen, Marja Kyyrö, Marianne Sipilä, kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira sekä toimialalta Hannu Penttilä, Tarja Laine, Anne Olkkola, Jekaterina Masjagutova ja Erja Tarvonen.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

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 käyttöullakkoa 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 määritettä 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.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 8

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 Maarit Raja-Aho esitti, että hyväksytään 2.10.2017 päivätty Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet siten muutettuna, että tonttitehokkuuden 0.25 sijasta käytetään suunnitteluperiaatteissa 0.22 tonttitehokkuutta. Jäsen Vesa Pajula kannatti tehtyä muutosesitystä.

Jäsen Tarja Eklund, jäsen Mikko Merelän kannattamana, esitti apulaiskaupunginjohtajan esityksen hyväksymistä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Maarit Raja-Ahon tekemää esitystä, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Eklund, Kärki, Kärkkäinen, Lind, Merelä, Romppainen, Räsänen, Silvennoinen, Valtanen, Vanhanen ja Ala-Kapee-Hakulinen) ja 5 ei-ääntä (Kivimäki, Lehmuskallio, Pajula, Raja-Aho ja Åstrand). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan esitys.

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

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

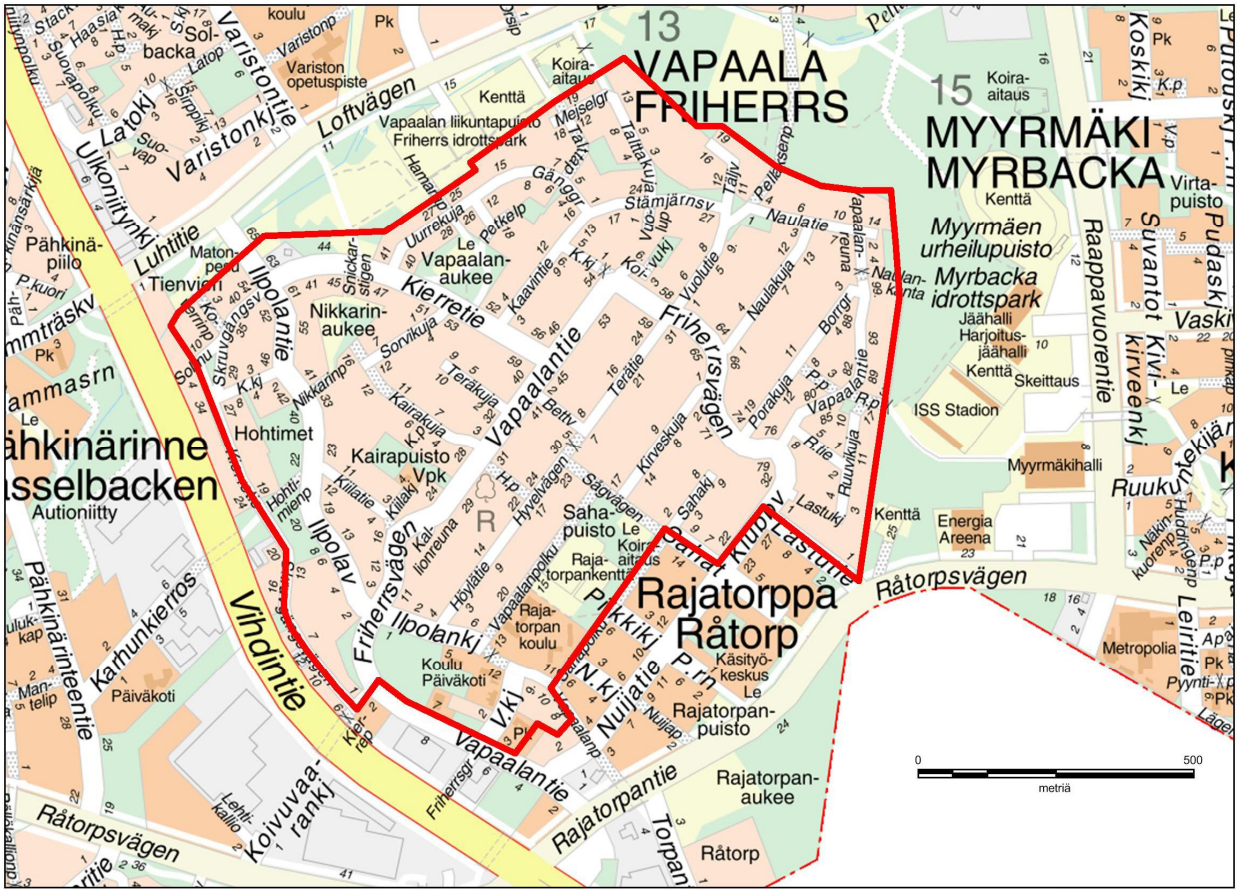
Muutoksenhakuohje: 5

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 palstoitussuunnitelmaan perustuen ja myöhemmin rakennuskaavan ja asemakaavojen mukaan. Alueen ominaispiirteitä ovat kumpuileva maasto, avokalliot, vehreä 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 suositaan, mikä tukee myös alueen pienimittakaavaista yleisilmettä ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Niiden vaikutukset naapuritonteille ovat myös yleensä vähäisemmät kuin suurien rakennusmassojen. Asumiseen liittyvillä työtiloilla voidaan myös elävöittää ja monipuolistaa asuinaluetta.

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on e= 0,25. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus e=0,25, ei pienennetä.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille on 2 autopaikkaa/asunto ja alle 70 k-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. Maaston-muotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta. Lisärakentaminen ja alueen rakenteen tiivistäminen luovat tarpeen hulevesien viivyttämiseen tonteilla ja kortteleissa.

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

Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

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

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

Miten toimitaan, jos tulee tarve poiketa asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta:

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

Liite: Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys 014300, (12.9.2016) 2.10.2017





VAPAALAN PIENTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS

014300

2.10.2017

Vantaa Vapaala

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

SISÄLLYSLUETTELO

1 Perustiedot 2
2 Tiivistelmä 3
2.1 Tausta 4

3 Työn tarkoitus ja soveltaminen 6

4 Lähtökohdat 7
4.1 Alueen sijainti 7
4.2 Vapaalan kehitys 9
4.3 Vapaalan luonne 11
4.4 Luonnonympäristö 11
4.5 Rakennettu ympäristö 14
4.6 Maanomistus 49

5 Suunnittelutilanne 50
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 50
5.2 Maakuntakaava 50
5.3 Yleiskaava 50
5.4 Asemakaava 51

6 Selvitystyön vaiheet 58

7 Vuorovaikutus 59
7.1 Osallistuminen ja yhteistyö 59

8 Johtopäätökset 67
8.1 Tehokkuusluvun arviointi 67
8.2 Suunnitteluperiaatteet 69
8.3 Selvitystyöhön osallistuneet 71

Lähteet 72

Taitto
Kari Tervo

1 PERUSTIEDOT

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



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

2 TIIVISTELMÄ

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

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

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

Alueelle tyypillistä selvityksen perusteella on mm. vehreys, pienipiirteinen ja moni-ilmeinen rakentaminen ja historian ja rauhallisuuden tuntu. Palautteen pääsisältönä ovat olleet joko puoltavat tai vastustavat näkemykset täydennysrakentamisesta, liikenteen ja kunnallistekniikan ongelmat, kuten katujen kunto sekä tärkeinä koetut virkistysalueet ja paikat alueella. Alueen yleisilmettä on toivottu kohennettavan monessa suhteessa.

Tässä työssä esitettävät jatkosuunnittelun tarpeet pohjautuvat historian ja nykytilanteen kattavaan selvitykseen, sekä maanomistajien mielipiteisiin ja kaupungin asettamiin linjauksiin täydennysrakentamisen edistämisestä. Lähteinä on käytetty pääasiassa kaupungin omia kartta- ja paikkatietoaineistoja ja asiantuntijatietoa, työn yhteydessä toteutettua maanomistajakyselyä ja asukkailta saatua palautetta ja omakotiyhdistykseltä saatua historia-aineistoa. Myös vuonna 2011 tehdyn Omat Kadut OK -hankkeen tuloksia on voitu hyödyntää. Tässä selvityksessä ehdotetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toiveisiin sekä alueen yleisilmeen kunnioittamiseen.

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

2.1 TAUSTA

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

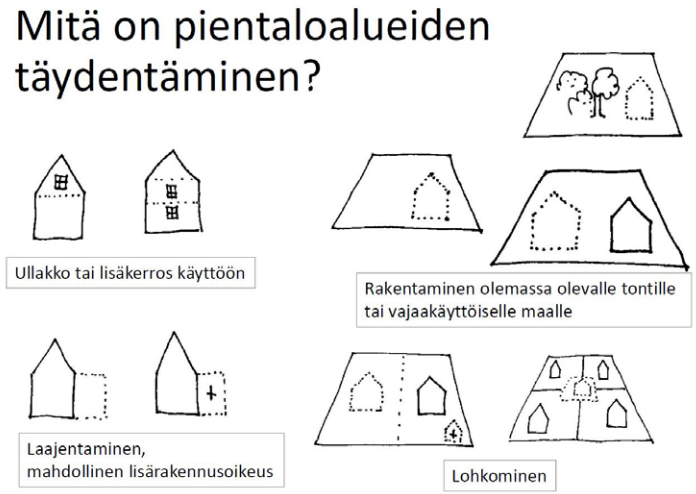
Erilaiset ratkaisut usein rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Pääosin tiivistyvä rakentaminen edellyttää kuitenkin huolellista suunnittelua, rakentamisen korkeampaa laatutasoa sekä naapurien huomioimista. Parhaimmillaan maanomistajat voivat saavuttaa yhteisiä hyötyjä suunnitellessaan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

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

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

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

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



Työn aikana on jaettu paikallisille tietoa täydennysrakentamisen eri muodoista.

Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa

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

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

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

Nämä eri päätöksenteon vaihtoehdot on huomioitu suunnitteluperiaatteiden valmistelussa.



3 TYÖN TARKOITUS JA SOVELTAMINEN

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

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

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

Selvitystyössä on tehtävänä

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

4 LÄHTÖKOHDAT

4.1 ALUEEN SIJAINTI

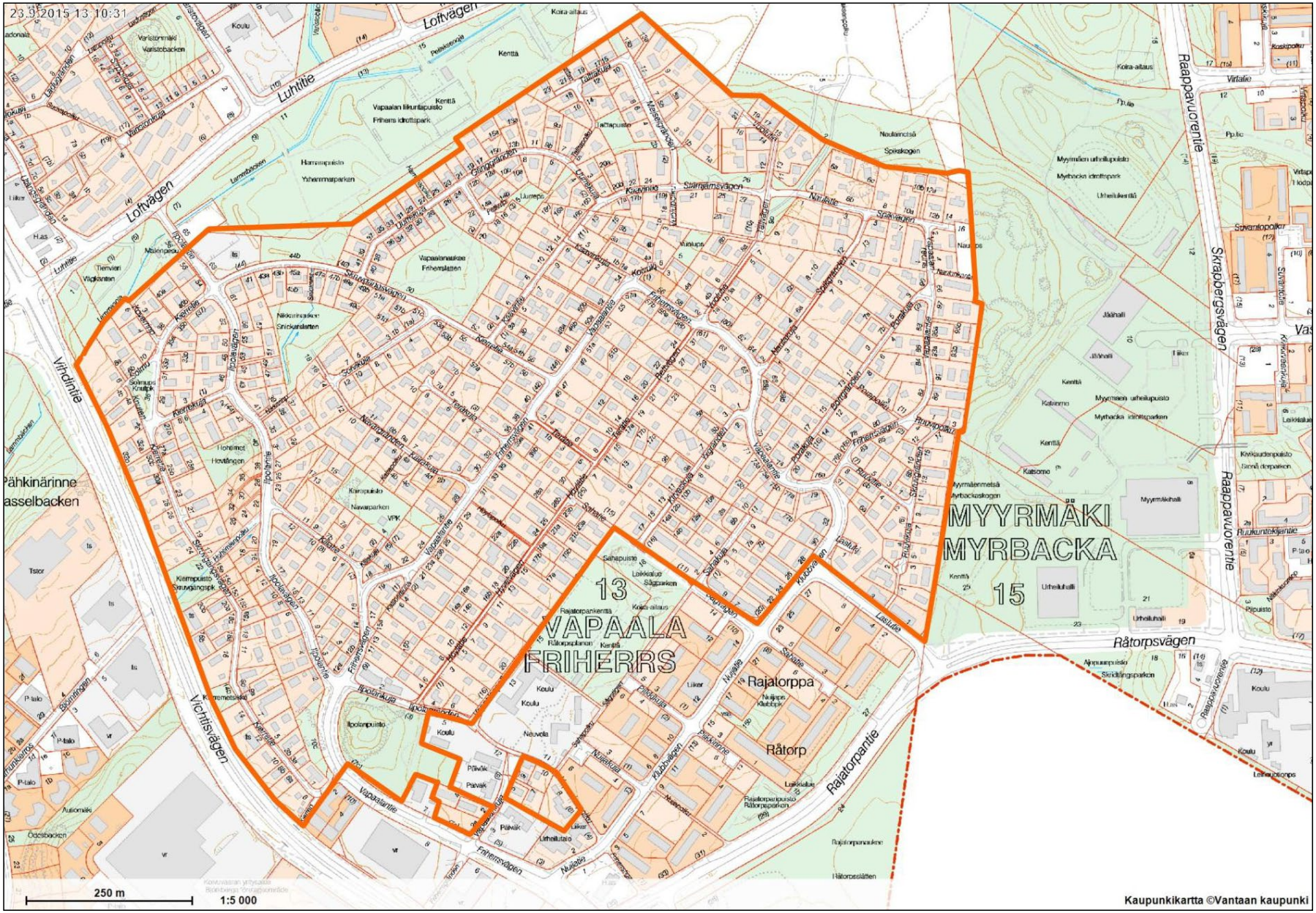
Vantaan kaupunginosajaossa Vapaala (kaupunginosa nro 13) muodostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta asuinalueesta: vanhasta Vapaalan omakotitaloalueesta ja Rajatorpan kerrostaloalueesta. Tässä selvityksessä tarkastellaan ainoastaan Vapaalan pientaloaluetta. Selvitysalue kattaa Vihdintien, Luhtitien,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

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

Selvitysalueen kokonaispinta-ala on 95 ha (954 900 m^2). Tontteja alueella on yhteensä 609 kpl. Rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien rakentuneesta pientaloasumisesta. Lisäksi selvitysalueeseen sisältyy 16 kpl asemakaavan mukaista virkistysaluetta, joiden roolia viheralueverkostossa tarkastellaan. Selvityksessä huomioidaan myös selvitysalueen ulkopuoliset reitit, palvelut, yhdyskuntarakenne ja suunnittelutilanne.



Selvitysalueen sijainti osoitekartalla osana laajempaa aluetta.



Selvitysalueen rajaus kartalla tarkemmin.

4.2 VAPAALAN KEHITYS

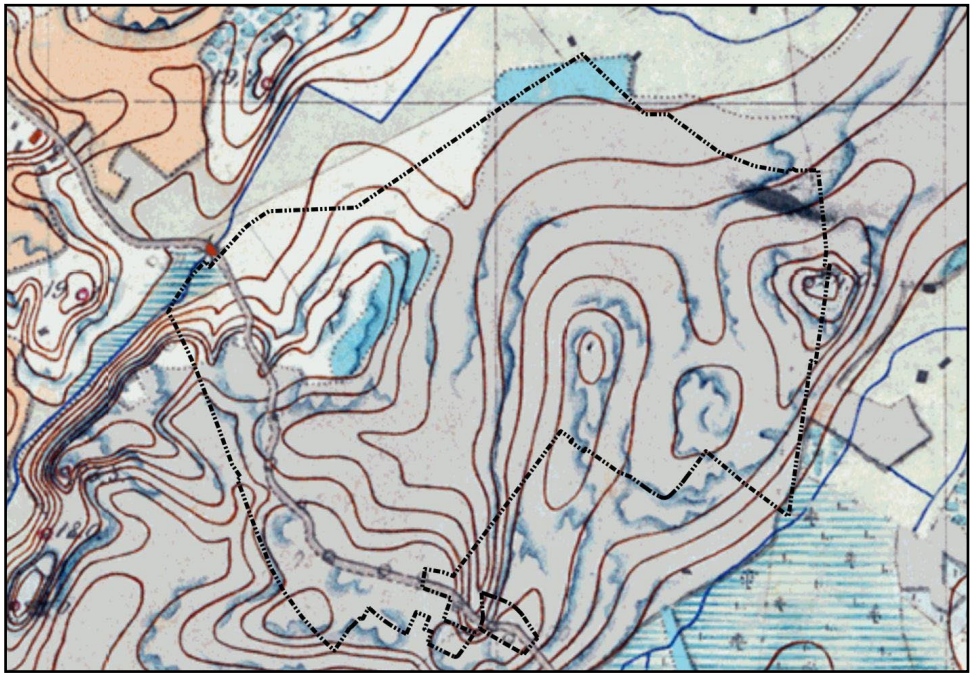
Vapaalan tienoo kuului takametsinä Labbaksen ratsutilaan viimeistään 1500-luvun puolivälistä alkaen. Friherrs (Vapaalan virallinen nimi vuoteen 1967 asti) on syntynyt neljän tilan maista: Övre Labbas, Jussas, Nedre Labbas ja Råtorp. Ylä-Labbaksen ja Jussaksen tilanomistaja Sahlbergit teetättivät v. 1936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

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

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

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

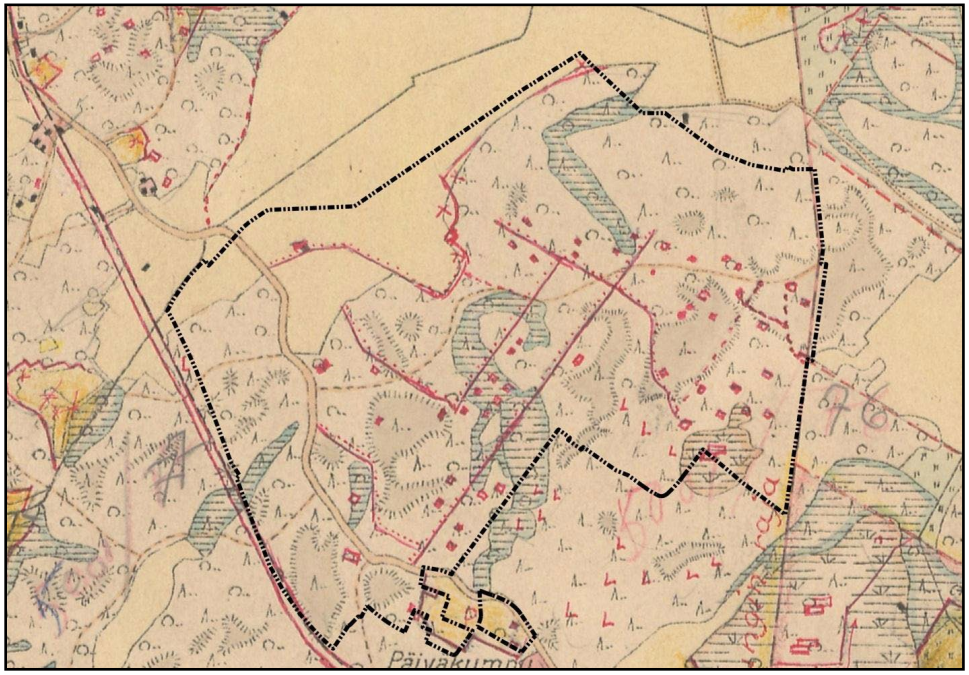
1960- ja 70-lukujen taitteessa uudet kerrostaloalueet nousivat aluerakentamissopimusten myötä Rajatorppaan (rakennusvuodet 1969 – 74) ja Myyrmäkeen (1968 –). Martinlaakson rata avattiin vuonna 1975. Tässä yhteydessä alueen palvelutarjonta siirtyi Vapaalan ulkopuolelle. Vapaalantien, Vapaalankujan, Vihdintien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



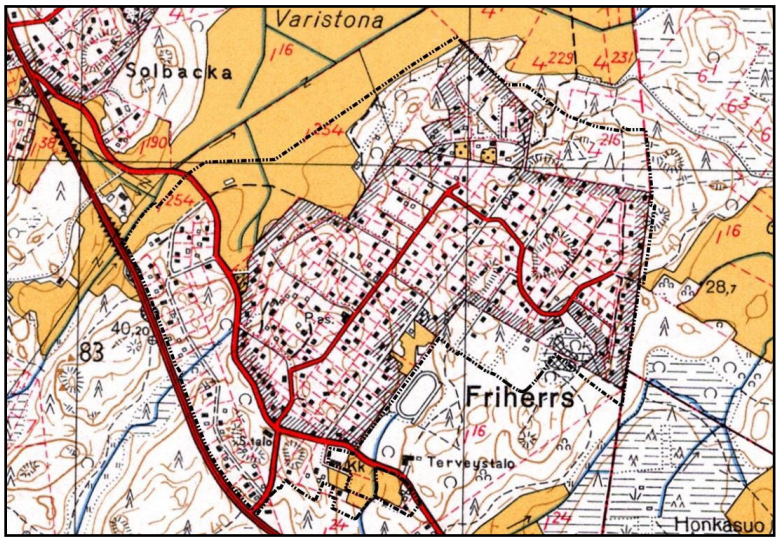
Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872. Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.

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

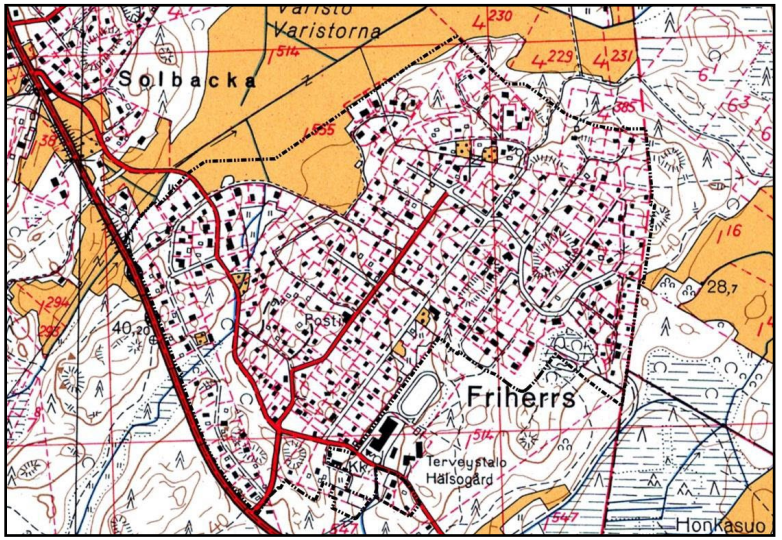
1980-luvulta saatiin lainvoimaiseksi alueen ensimmäinen laajempi asemakaava. Kaavatyö toi muutoksia mm. alueen viheralueverkostoon ja laajensi asutusta Uurrekujalle, Talttakujalle ja Vuolutietä pohjoiseen. Tämän jälkeen keskeisimpiä muutoksia alueen rakenteeseen ovat tuoneet yksittäiset asemakaavamuutokset,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



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



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1958 peruskartalle.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1967 peruskartalle.

4.3 VAPAALAN LUONNE

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Omakotiyhdistys perustettiin vuonna 1947 ajamaan yhteisiä asioita. Koulujärjestelyiden lisäksi aktiivisia oltiin erityisesti kaavoituksessa, jonka ympärillä käytiin kiivastakin keskustelua aina 1980-luvulle asti. Tänä päivänä Vapaalan omakotiyhdistys toimii kaavoituksen seuraamisen lisäksi erityisesti Vapaalan asukastoiminnan ja perinteiden vaalijana. Lisäksi esimerkiksi Rajatorpan koululla on vanhempainyhdistys.

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

Nykyään Vapaalan yhdistysten lisäksi yhteisöllisyyttä tarjoavat Vapaalan asukkaiden yhteinen Facebook-ryhmä sekä koko Länsi-Vantaalla vaikuttava Myyrmäki-liike. Naapurit vaihtavat aluetta koskevaa tietoa keskenään ja ainakin vanhemmat asukkaat kuvaavat alueen yhteishenkeä vahvaksi. Alueella on useamman polven vapaalalaisia.

4.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne

Maisema maastonmuotoineen luo alueelle perusluonteen. Maastonmuodot vaikuttavat lisäksi valaistus- ja lämpöoloihin sekä tuulisuuteen. Maaperä vaikuttaa myös rakennuksen perustamisen helppouteen ja veden imeytyvyyteen: savi ja muut hienot materiaalit ovat haasteellisimmat. Kalliolle rakentaminen saattaa edellyttää louhimista.

Maastonmuodot

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

”Viherkylä”
”Parasta Vantaata”
”Puutarhakaupunginosa”
”Linnaisten jälkeen Länsi-Vantaan toiseksi paras alue.”
”Pittoreski pientaloyhteisö, joka hengittää ajan muutoksen mukana”
”Luonto ja pientaloasuminen kaikkien aistittavissa.”
”Sillisalaatti taloja sikinsokin”
”Metsittynyt lintukoto”

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

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

Maaperä

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

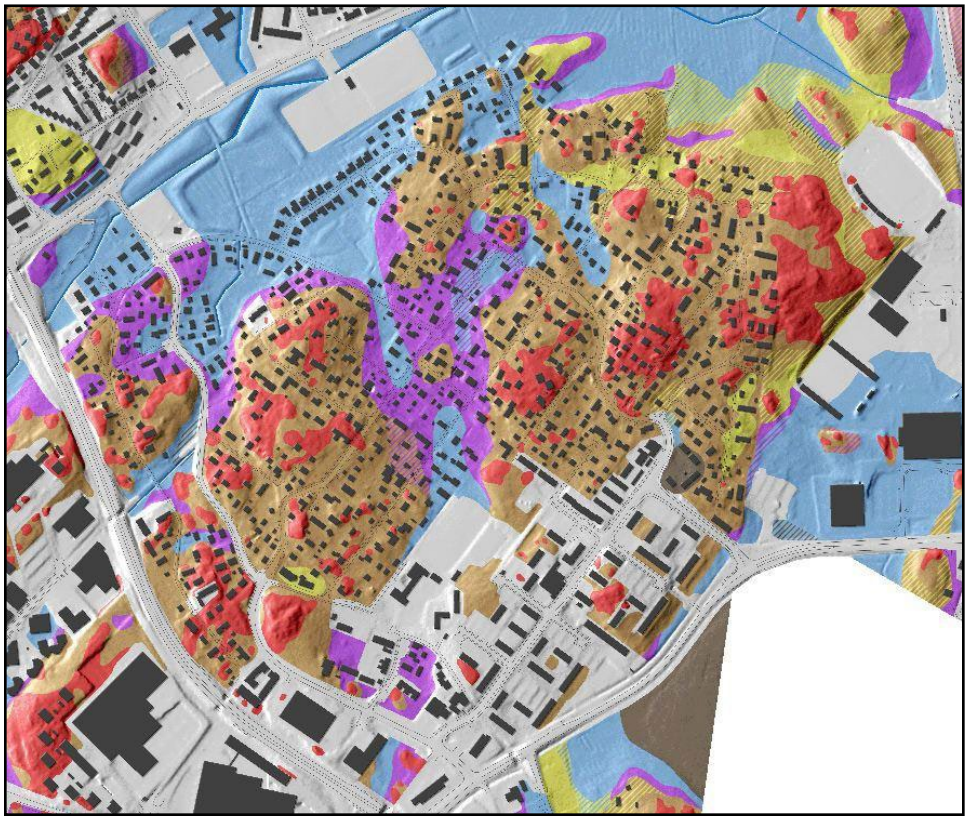
Yleistä periaatetta säilyttää lakialueet rakentamattomina on pääosin noudatettu. Monissa kohdin, varsinkin Porakujan ja Naulakujan sekä Ilpolantien ja Kierretien varrella rakennuksia tosin on aivan lakialueella. Virkistysalueista Ilpolanpuisto, Hohtimet ja Kairapuisto sijoittuvat selänteille.

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



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

Luonnonolot ja -arvot

Kasvillisuus ja metsäalueet

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

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

Vesistöt

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

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

Arvokkaat luontokohteet

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

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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

4.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestön rakenne ja asuminen

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

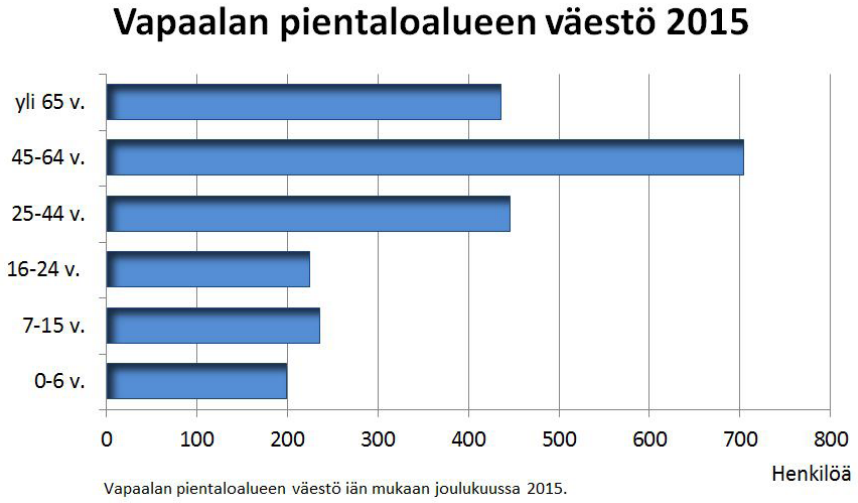
Väestön ikärakenne vaikuttaa alueen palveluntarpeeseen. Se määrittää jonkin verran myös alueen kehitystä ja odotettavissa olevia muutosvaiheita. Vapaalan ikärakenne on vanhoille alueille tyypillinen. Selvitysalueella yli kolmasosa (32 %) asukkaista on 45 – 64–vuotiaita. Yli 65-vuotiaitakin on 18 %, mikä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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



Vapaalan pientaloalueen väestö iän mukaan joulukuussa 2015.

Yhdyskuntarakenne

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

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

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



Vapaalan sijainti kaupunkirakenteessa viheralueineen.

Rakennustehokkuus

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

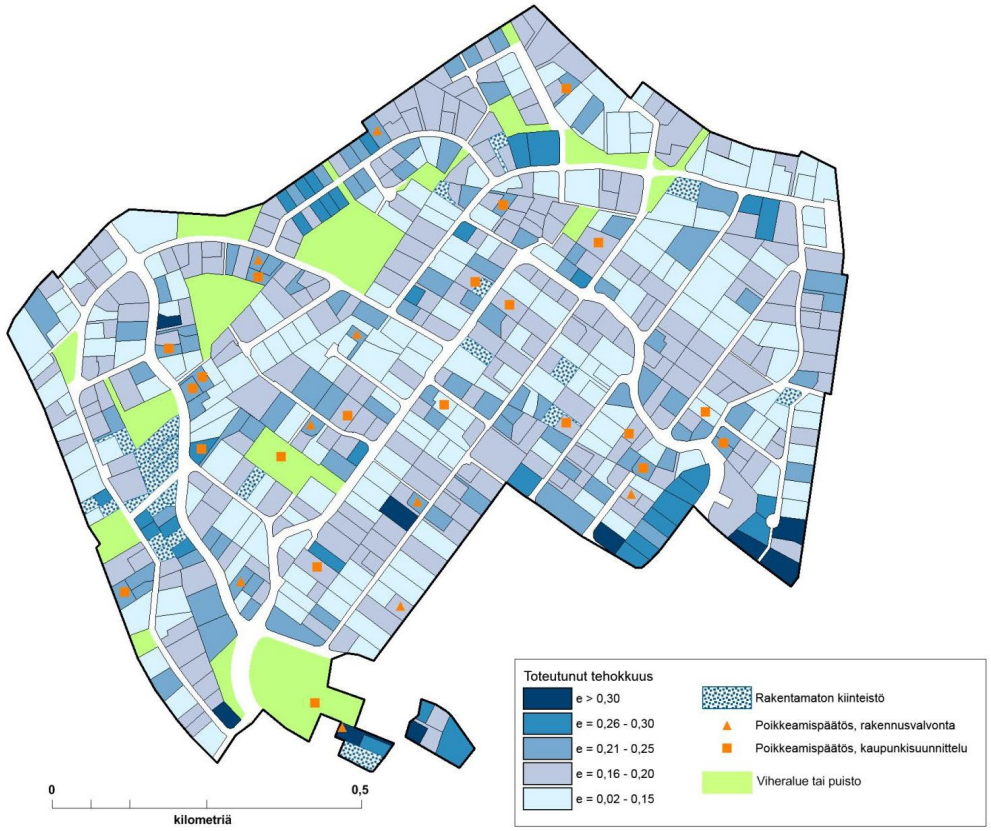
Vapaalan pientaloalueella rakentaminen on Vantaan uusiin pientaloalueisiin nähden väljää. Vanhaksi pientaloalueeksi tiiviys on tyypillinen.

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

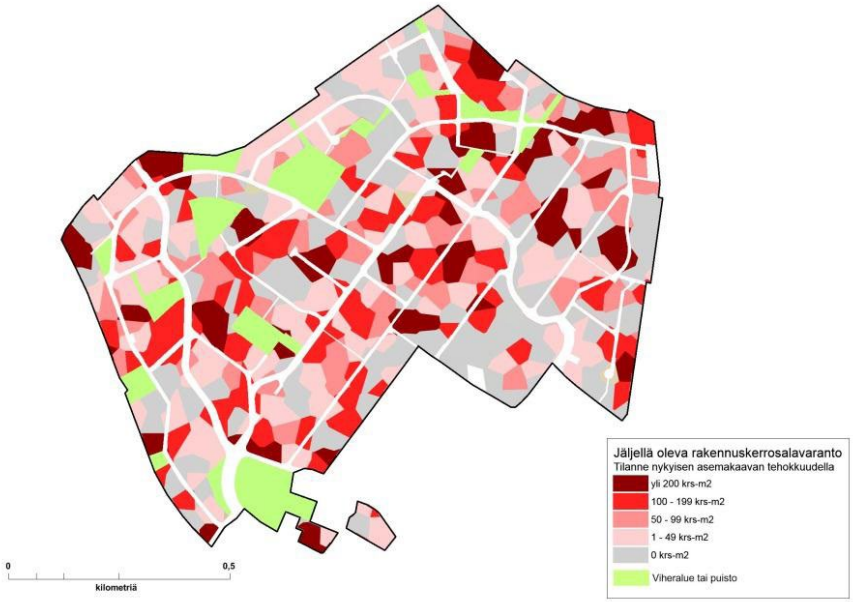
Monilla tonteilla tehokkuus on alle kaavan salliman (kaavassa pääosin e=0,20 eli rakennusoikeutta 20 % tontin pinta-alasta). Osittain saattaa vaikuttaa pääosassa asemakaavassa oleva määräys, jonka mukaan rakennus saa peittää tontin alasta korkeintaan 15 %. Tällöin yli 15 % menevä osuus tulisi rakentaa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

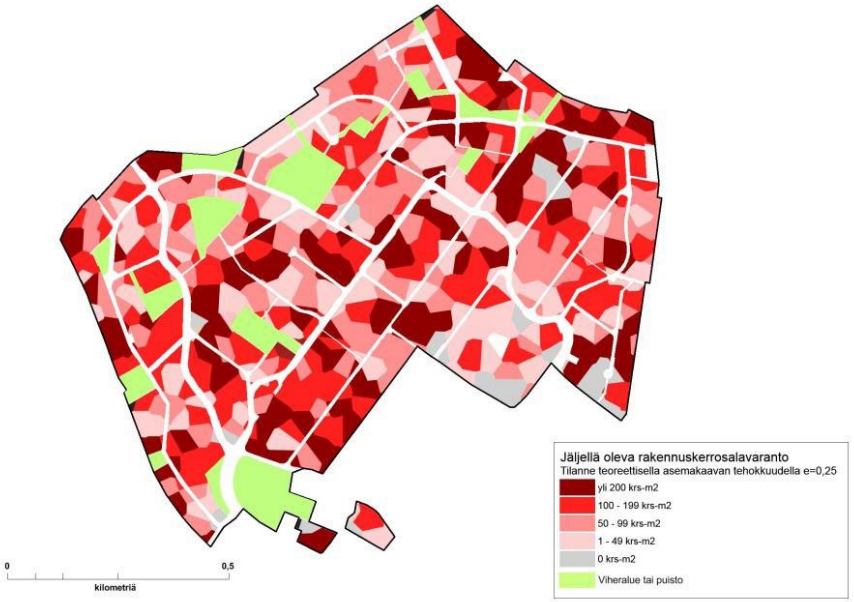
Lukujen valossa poikkeamispäätösten vaikutus alueen tehokkuuteen ei ole merkittävä, mutta paikalliset erottavat tehokkaammat ratkaisut usein katukuvassa. Saman tehokkuuden voi tosin toteuttaa useammalla tavalla. Rakennuksen mittakaava, pihan ja pysäköinnin ratkaisut ja muut kaupunkikuvaan liittyvät tekijät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

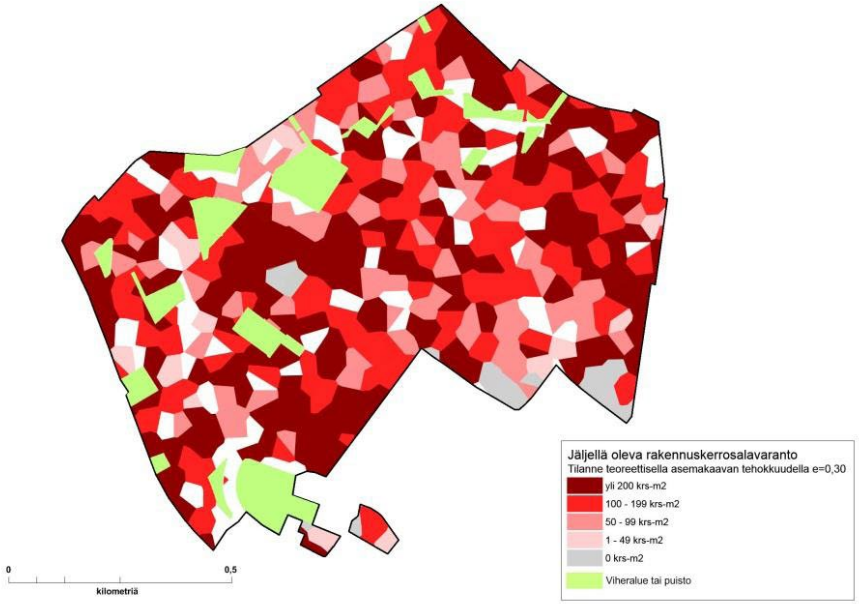
Selvitysalueelle kaupunkisuunnittelun vuosina 2000 – 2015 ja rakennusvalvonnan vuosina 2013 – 2015 myöntämät poikkeamiset merkitty kuvaan.



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







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

Voimassa oleva asemakaava sallii rakentamista 159 000 k-m^2, josta rakentamatta on 37650 k-m^2 eli rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä noin 24 %. Asumisväljyysluvulla (Vapaalan 38,9 as/m^2) jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi noin 700 asukasta.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle e=0,25, nykyisen lisäksi saataisiin noin 31100 k-m^2 rakennusoikeutta. Kuitenkin Vihdintien varrella uusi rakennusoikeus on lähes poikkeuksetta työtilan rakennusoikeutta, ellei melun torjuntaa pystytä järjestämään. Asumisväljyysluvulla jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi vielä noin 600 asukkaan kasvua.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle e=0,30, nykyisen lisäksi saataisiin noin 65000 k-m^2 rakennusoikeutta. Asumisväljyysluvulla jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi noin 1600 asukkaan kasvua.

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Tontit

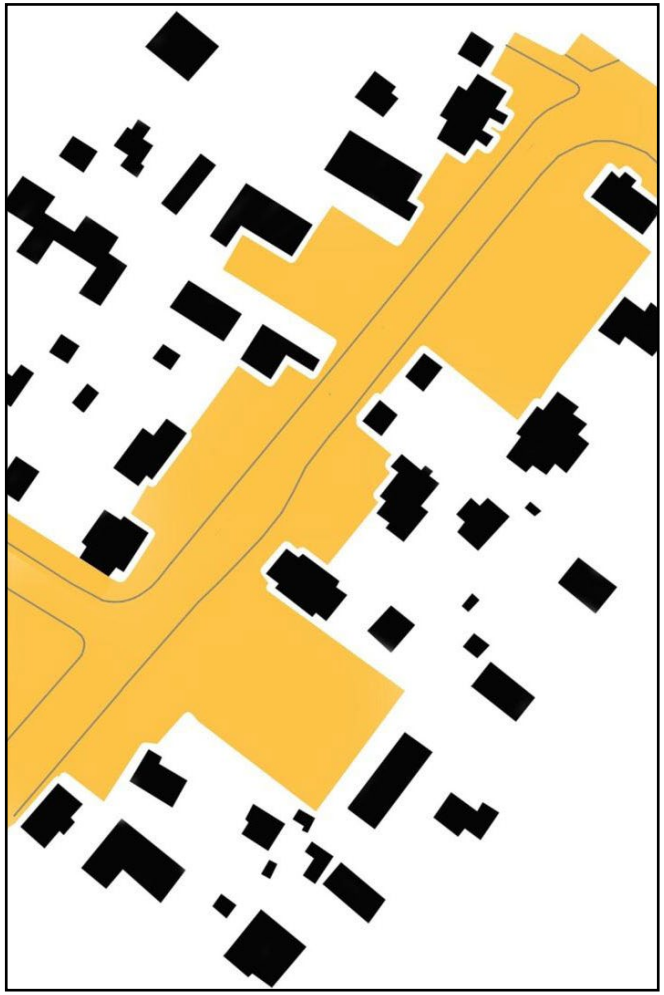
Selvitysalueella on 609 kpl asumiseen tarkoitettua tonttia. Asuin-, liike- ja toimistotontteja on 3 kpl ja yleisille palveluille tarkoitettuja tontteja 2 kpl. Tonttien koko vaihtelee välillä 427–5231 m^2, keskiarvona 1222 m^2. 55 % tonteista on yli 1000 m^2 kokoisia.

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

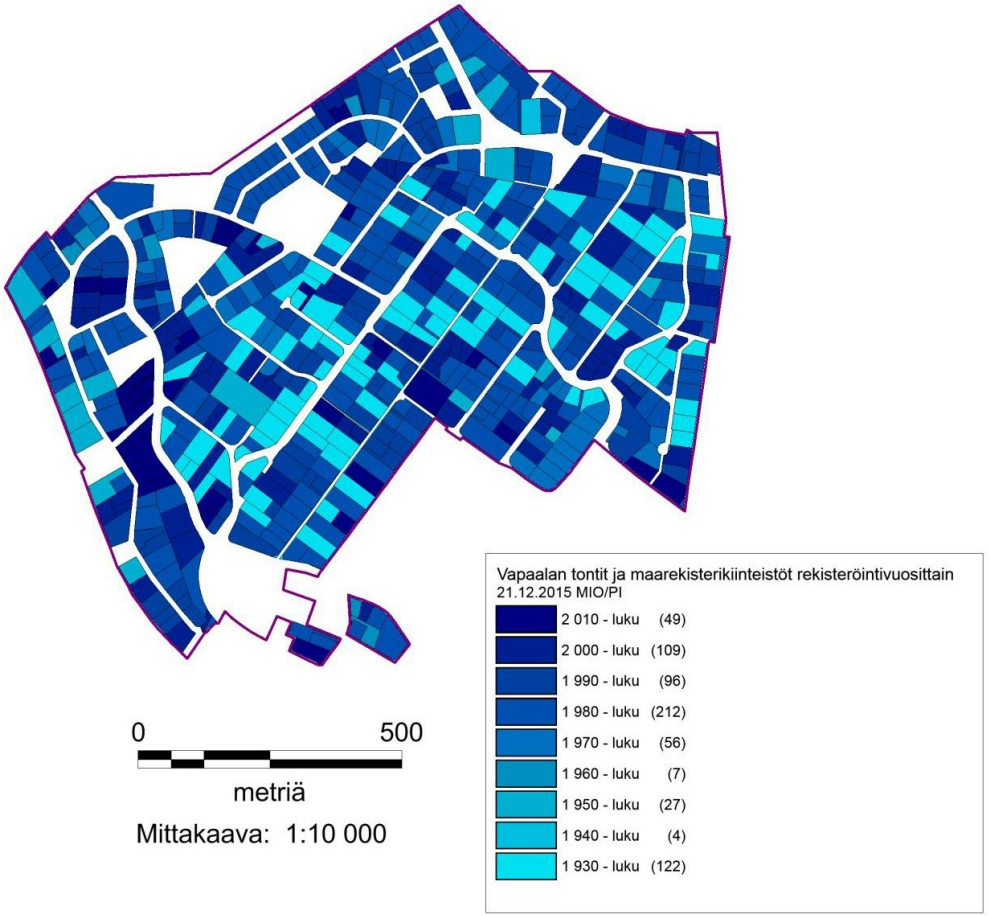
Rakennukset on yleisimmin sijoitettu kohtisuoraan katuun nähden. Muutoin sijoitteluun on saattanut vaikuttaa kadun mutkaisuus tai rinteelle rakentaminen. Olemassa olevista tonteista lohkotuissa täydennysrakentamisen ratkaisuissa rakennus on mitä luultavimmin suunnattu siten, että pakolliset toiminnot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

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

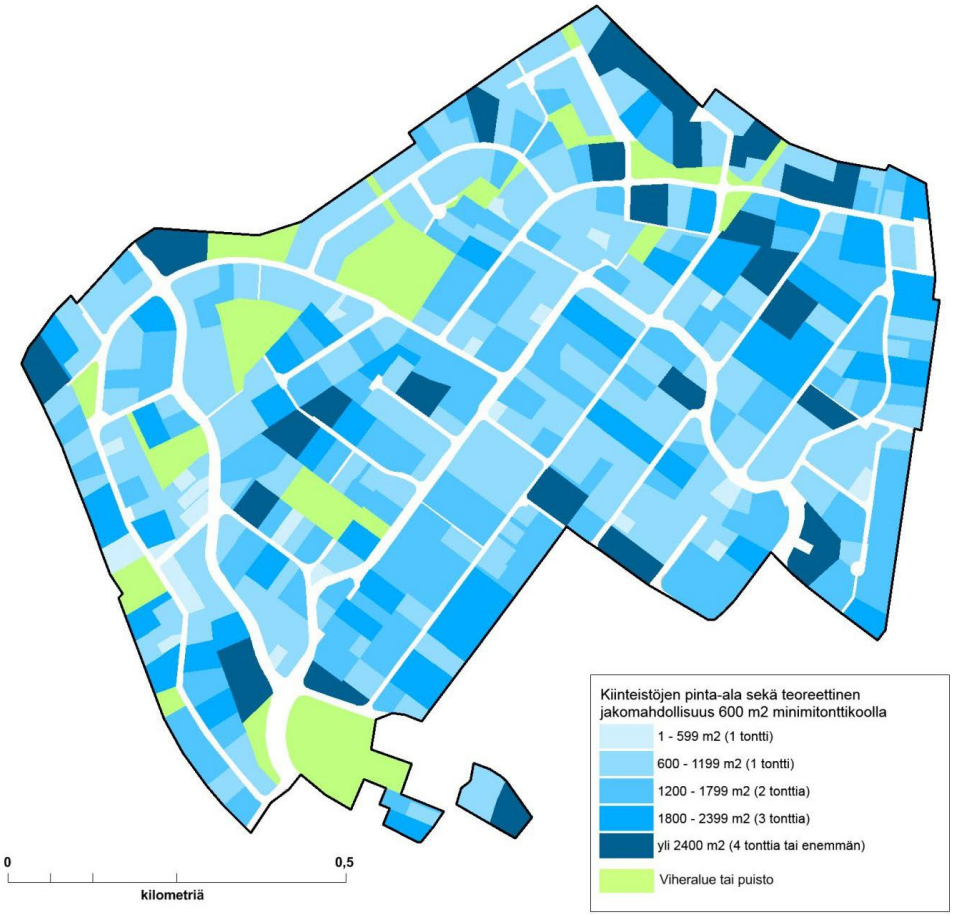
Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentaminen tontteja jakamalla on aloitettu mitä luultavimmin vasta tämän jälkeen. 1990-luvulta alkaen selvitysalueella on muodostettu noin 250 uutta tonttia. Tämä rakentaminen on sijoittunut melko tasaisesti eri puolille aluetta painottuen alueen reunoille. Alueella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



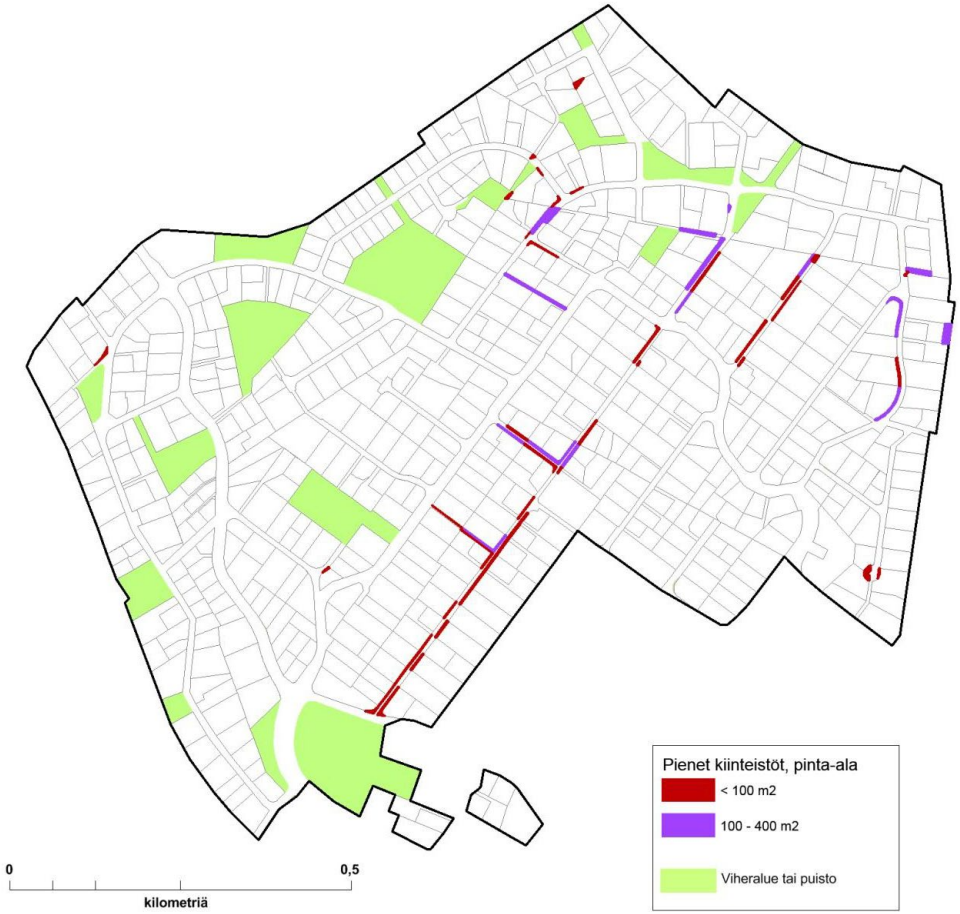
Ote katutilan muodostumisesta rakennusten sijainnin perusteella Vapaalantien kohdalla. Kuvassa ei ole huomioitu aitarakenteita tai kasvillisuutta.



Kartta kuvaa kiinteistöjen rekisteröintipäivämääriä vuosikymmenittäin. Pirjo Ilosalo, 2015.



Tonttien koko ja teoreettinen jakomahdollisuus suunnittelualueella, mikäli tontin minimikooksi otetaan 600 m^2. Anna-Karin Kyrönviita, 2015.



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

Tonttien koko vaihtelee suuresti, sillä osa tonteista on jaettu ja osa ei. Uusien tonttien keskimääräiset koot ovat myös pienentyneet vuosikymmenien aikana. Vuonna 1979 alueen tilojen pinta-alat vaihtelivat välillä 500 m^2 – 4300 m^2 ja keskikoko oli 2200 m^2. Nykyään uudet tontit, esimerkiksi Ilpolantien ja Kierretien välissä ovat kooltaan 470 – 800 m^2. Täydennysrakentamisessa lohkottaessa olemassa olevia tontteja, uuden tontin koko on luonnollisesti korkeintaan puolet alkuperäisestä, usein arviolta 600 m^2 tuntumassa. Jo jaettujen tonttien jakaminen edelleen voi olla hankalaa koon lisäksi muodon ja kulkuyhteyden sijoittumisen puolesta.

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Rakennuskanta

Rakentamisen määrä

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

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

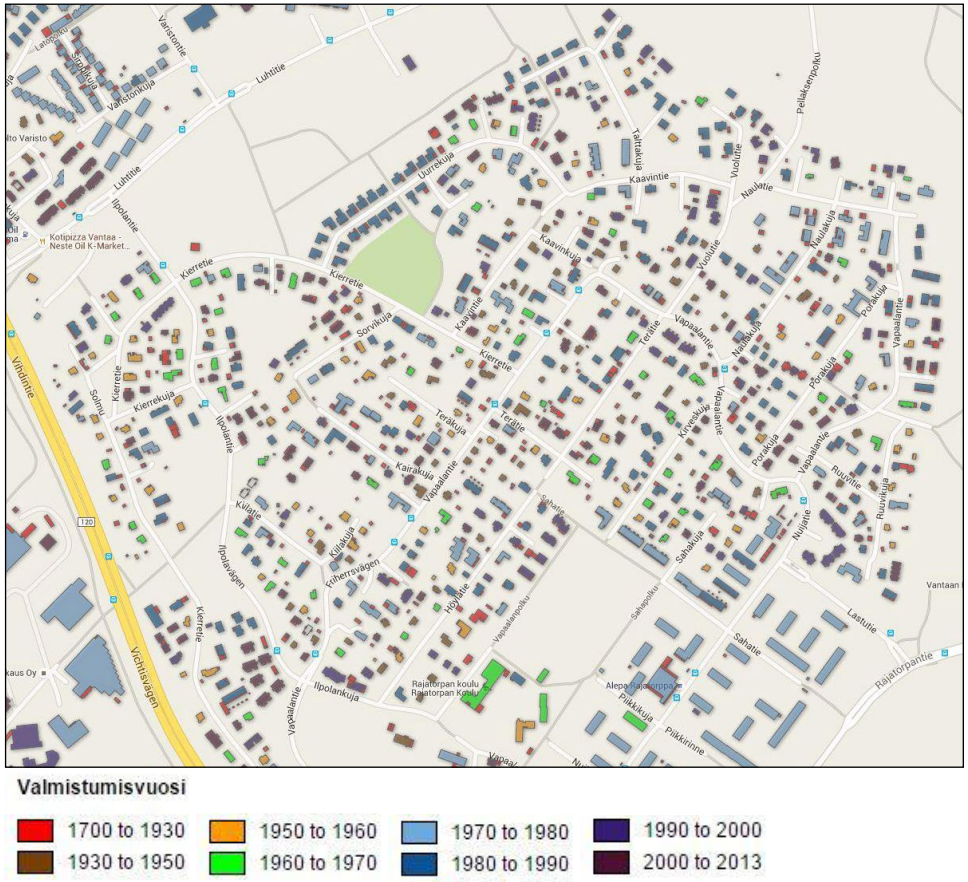
Rakennustyypit ja rakennusten koko

Vapaalan rakennuskanta koostuu useina eri vuosikymmeninä rakennetuista pientaloista, pääasiassa erillispientaloista. Rivitalot yleistyivät Vapaalan pientaloalueella 1980-luvulta alkaen. Vapaalan asuinrakennuksista 76 % on yhden asunnon taloja, 17 % paritaloja ja 6 % rivitaloja. Asuinrakennusten kerrosalan määrä vaihtelee 54 – 821 k-m^2 välillä, keskimääräinen kerrosala on 180 k-m^2. Mukana on myös useampiasuntoisia kiinteistöjä.

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

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

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



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

Rakennusten ulkoasu

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

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

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

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

Tonttien rajautuminen

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

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

Palautetta

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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

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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

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

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

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

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Työpaikat

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

Voimassa oleva asemakaava pääosin sallii tontin rakennusoikeudesta 20 % asumista häiritsemättömiä liike-, työ- ja toimistotiloja. Asumisen yhteydessä on toteutettu yhteensä noin 2300 m^2 toimistotilaa, 700 m^2 varastotilaa ja 760 m^2 muita työtiloja. Työtiloja asumisen yhteydessä on esimerkiksi Kirveskujan varrella. Alueen tietoliikenneverkko vaatisi asukkaiden mukaan lisäkehittämistä ja helpottaisi mm. alueen etätyömahdollisuuksia. Tietoliikenneverkkojen kehittämisestä vastaavat yksityiset yritykset.

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

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

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

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

Koulu

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

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

Päivähoito

Vapaalan pientaloalueen lähistöllä on tarjolla ainakin seuraavia julkisia päivähoitopalveluita

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

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

Huomioitavaa palveluiden jatkosuunnittelussa

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

Virkistys

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

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

Viheralueverkosto

Selvitysalueella on noin 16 alueen sisäistä asemakaavassa viheralueeksi merkittyä aluetta (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Näistä yksi on ns. toimintapuisto, joissa on puistorakenteita. Vihdintien varressa asemakaavassa puistoksi varatuista alueista kolme toimii enemmänkin suojaviheralueena. Loput ovat asutuksen välissä säilyneitä luonnonmukaisia metsiköitä, joista seitsemän on kooltaan yli 3000 m^2. Vapaalan viheralueet sijoittuvat karuille kallioisille lakialueille tai savisiin laaksonpohjiin.

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

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

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

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

Viheralueiden kehittäminen jatkossa

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

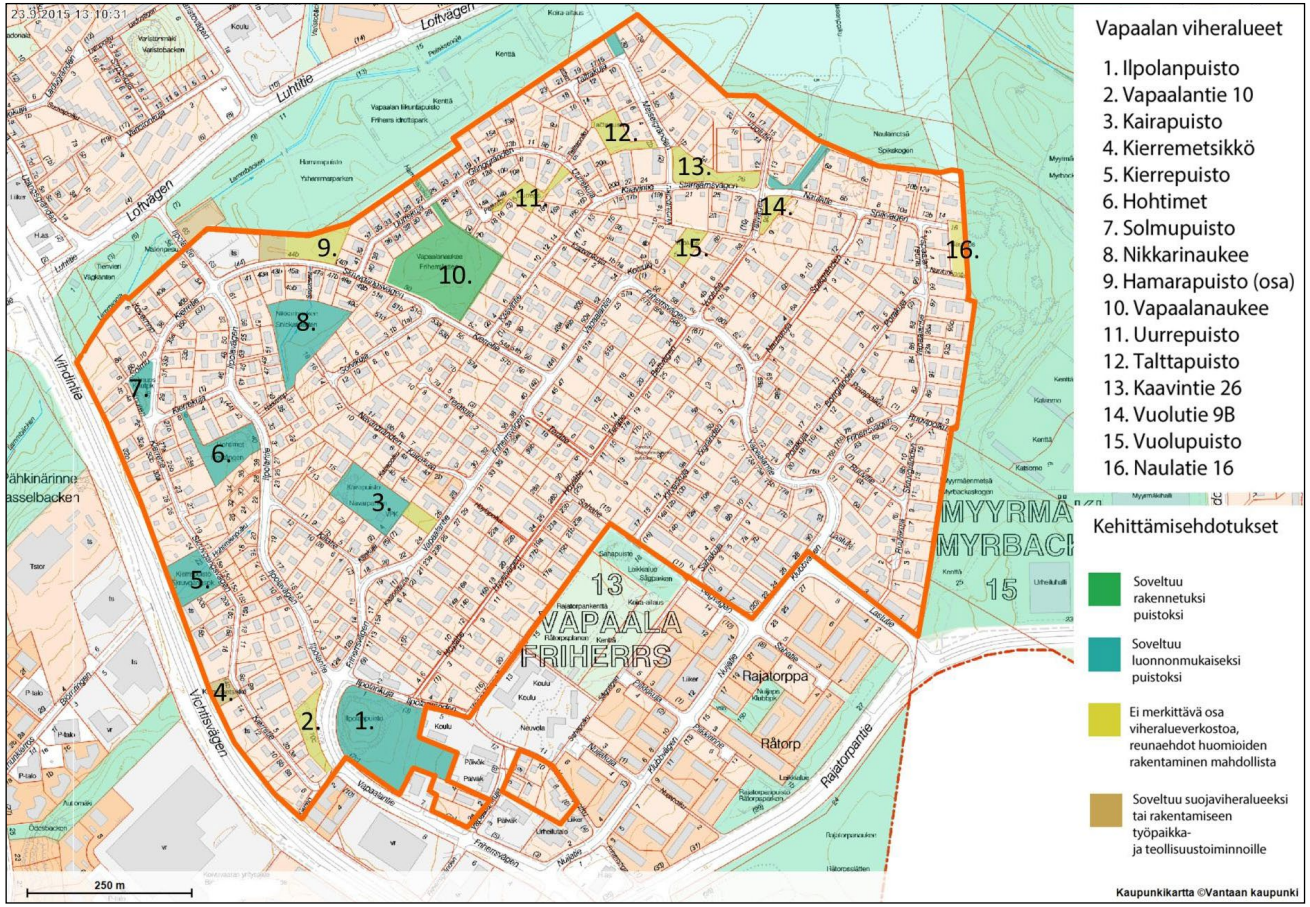
Selvitysalueen tuntumassa olevista virkistysalueista vain Sahapuistolle, Vapaalanaukeelle ja Rajatorpanpuistolle on tehty puistosuunnitelmat. Vapaalanaukee on perusparannettu pari vuotta sitten ja Sahapuistoa kunnostetaan parhaillaan. Selvitysalueelle ei ole tehty metsäsuunnitelmia. Viheralueista on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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

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

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



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

1. Ilpolanpuisto (17 845 m²)

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

Luonnonolot
Mustikkatyypin tuoretta kangasmetsää, puustossa myös mäntyä ja katajaa. Jyrkkä moreenirinteinen, laella runsaasti kalliopaljastumia. Alavammalla osalla maaperä silttiä.

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

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

Kaupunkikuva
Historiallisen Ilpolantien linjauksen maisemassa puustoineen maamerkkinä erottuva kalliomäki.

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

Rakennettavuus
Ilpolanpuisto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakentamattomana.

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

2. Vapaalantie 10 (2720 m²)

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polkua.

Kaupunkikuva
Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntyjen muodostama reunavyöhyke.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Kadunvarren pientä kaistaletta lukuun ottamatta näkyy vain ympäröiville pihoille.

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

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

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

4. Kierremetsikkö (1255 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot
Luonnonmukainen kaistale. Maaperä morenia.

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva
Näkyy metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -w

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

Kehittämispotentiaali viheralueena
Säilytetään suojaviheralueena.

5. Kierrepuisto (1230 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot
Metsäinen, märkä alue. Puusto koivua.

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Osa keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä.

Kaupunkikuva
Näkyy metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

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

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

6. Hohtimet (5175 m²)

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

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

Palaute
Metsän kaataminen asuinrakentamisen tieltä harmittaa paikallisia.

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

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

7. Solmupuisto (2000 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien läheisyydessä.

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva
Näkyy metsäisenä ympäristönä. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

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

Kehittämispotentiaali viheralueena
Säilytetään suojaviheralueena.

8. Nikkarinaukee (9060m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy ympäröiville pihoille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

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

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

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

9. Osa Hamarapuistoa (noin 5000 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy urheilupuistoon ja Kierretien varteen.

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

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

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

10. Vapaalanaukee (15 300 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy kadulle ja lähialueen pihoille, tärkeä läpikulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

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

Kehittämispotentiaali viheralueena
Aktiivisessa virkistyskäytössä, säilytetään rakennettuna puistona.

11. Uurrepuisto (2190 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

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

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

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

12. Talttapuisto (2830 m²)

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

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

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille.

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

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

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

13. Kaavintie 26 (3860 m²)

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

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

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

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

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

14. Vuolutie 9b (1380 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt kaistale Vuolutien varressa.

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

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

Jalankulun ja pyöräilyn reitit
Ei rakennettua yhteyttä. Kulku mahdollista myös viereisen Vuolutien kautta.

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

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

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

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

15. Vuolupuisto (1700 m²)

Tausta
Asuinrakennusten väliin jäänyttä metsämaata. Kulkuyhteys pohjoisesta yhä yksityisessä omistuksessa.

Luonnonolot
Loiva moreeni- ja kalliorinne. Harvapuustoista mustikkatyypin tuoretta kangasmetsää.

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

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

Kaupunkikuva
Näkyy harvana metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

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

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

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

16. Naulatie 16 (2160 m²)

Tausta
Rakentamattomana säilynyt alue osana Myyrmäenmetsää.

Luonnonolot
Luonnonmukainen metsänreuna jonka puusto mäntyvaltainen. Kallioinen moreenirinne.

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

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

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

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

Rakennettavuus
Soveltuu rakentamiseen, mutta jalankulun reitin säilyttäminen tärkeää.

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





















Selvitysalueen puistoja, numerointi vastaa kartan ja kohdetaulukoiden numerointia.

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

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

Palaute

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Liikenne

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

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

Katuverkon kehittyminen

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

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

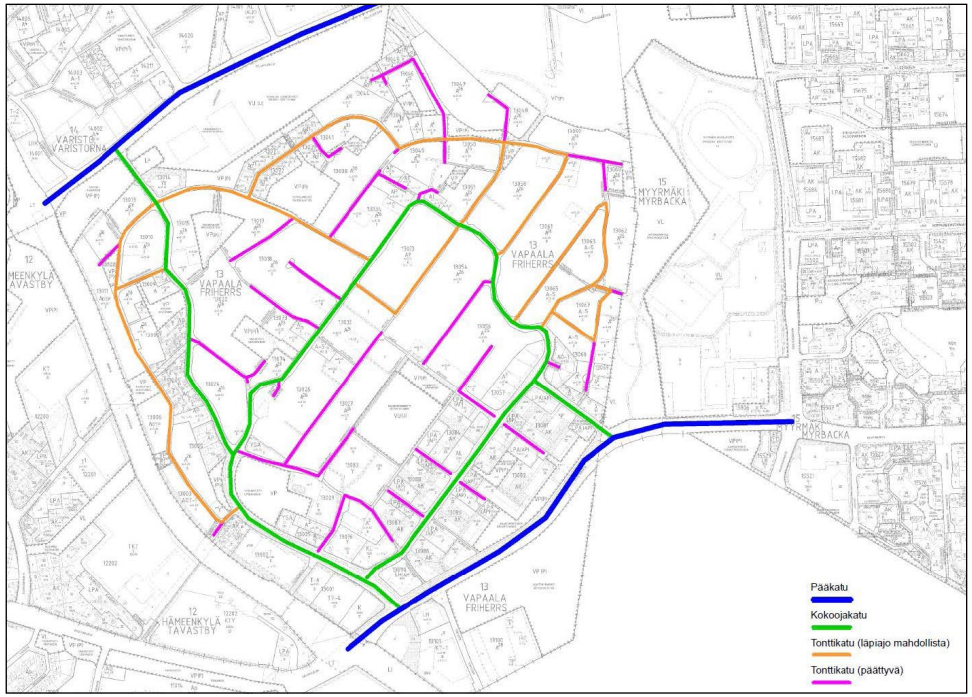
Vapaalan nykyinen liikenneverkko ja sen toiminnallinen luokitus. Vihervaara, 2016.

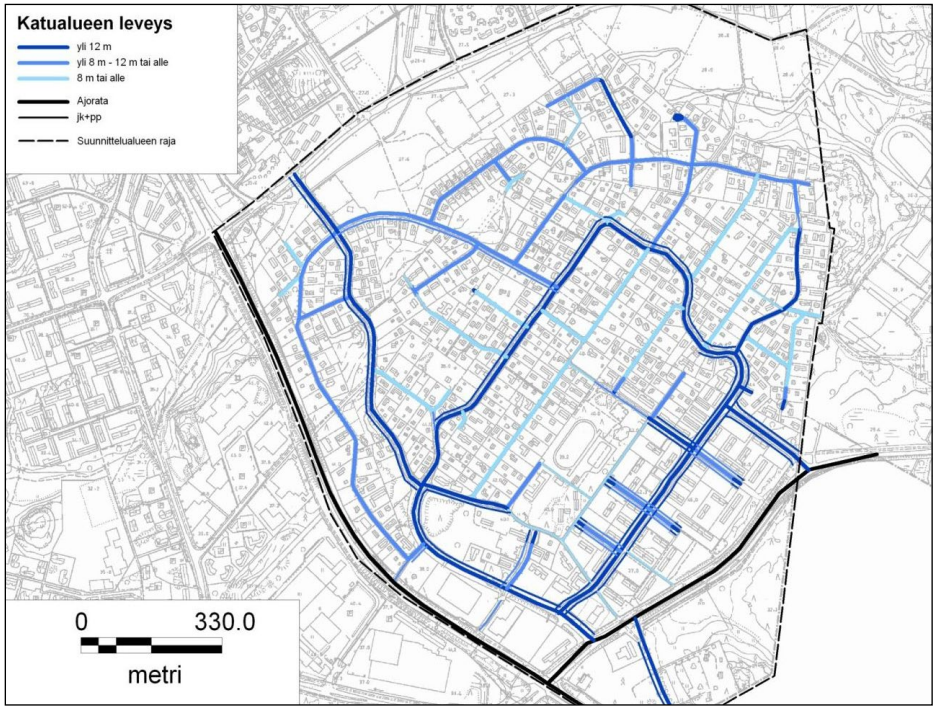
Katuverkon nykytila ja tulevaisuus

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

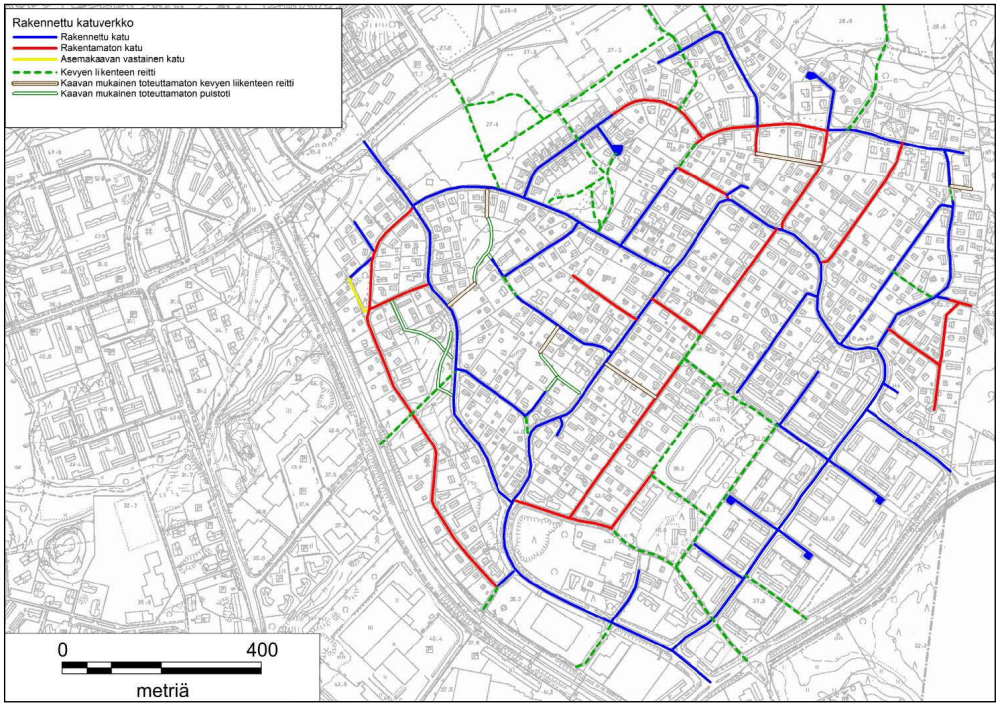
Vapaalan katuverkon ja muun kunnallistekniikan tilaa selvitettiin vuonna 2011 Omat kadut OK- hankkeen yhteydessä. Tuolloin tehtiin asukaskysely ja katualueen inventointi. HSY:n hankkeessa määrittelemät tärkeimmässä saneeraustarpeessa olevat kadut olivat Höylätie (450 m), Ilpolantie välillä Vapaalanpolku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

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





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



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

Autoliikenne

Vapaalan autoliikenteen määrät vuonna 2014

- Vihdintie 25 300 ajoneuvoa/arkivrk (11 250 ajoneuvoa/arkivrk v. 1975)
- Rajatorpantie 16 000 ajoneuvoa/arkivrk
- Luhtitie 4 200 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantie Ilpolantien länsipuolella 2000 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantien itäpää 500 ajoneuvoa/arkivrk.

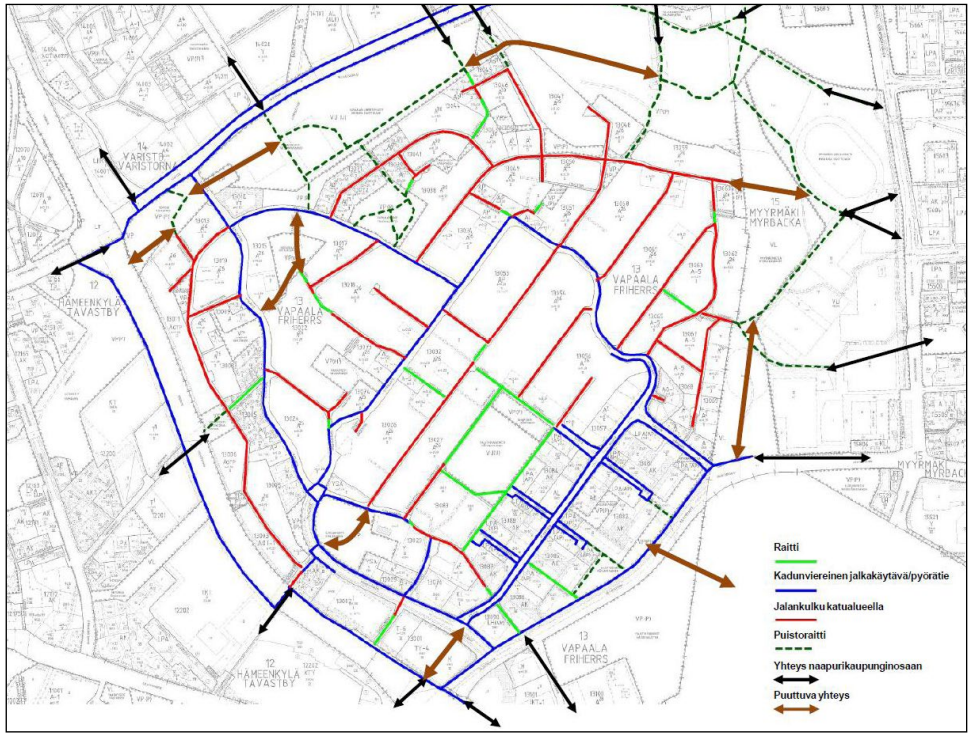
Pysäköinti

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on erilaisia tonttikohtaisia pysäköintimääräyksiä, jotka on kuvattu tarkemmin taulukossa kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

Vanhempien rakennusten pihoilla autot sijoittuvat yhä usein kulkuyhteyden varrelle. 1970-luvulta lähtien on rakennettu autokatoksia, joista osa on kytketty asuinrakennukseen. Uusissa pihoissa pysäköintijärjestelyt vievät tontin kadun puoleisesta osasta usein melko suuren alan. Tontin etuosa on myös saatettu päällystää pysäköintijärjestelyitä varten.

Kävely ja pyöräily

Kokoojakatujen varsille on järjestetty yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Vapaalassa on myös moottoriliikenteestä erillisiä raitteja ja aluetta ympäröivillä viheralueilla on ulkoiluteitä. Lisäksi vanhat palokujat muodostavat yhä oikopolkuja Vapaalan pitkien kortteleiden läpi. Tonttikaduilla jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat pääosin ajoradalla.



Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto yhteyspuutteineen. Vihervaara, 2016.

Joukkoliikenne

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

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

Palautetta alueen liikenteestä

- Huonokuntoisia, valaisemattomia katuja tulisi kehittää (mm. Vuolutie,
- Höylätie)
- Liikenneturvallisuuden kannalta haasteellisia paikkoja, jalankulkuväyliä ja valaistuja osuuksia puuttuu, heikkoja näkemiä (mm. Terätie, Kierretien/
- Kaavintien risteys) ja ylinopeutta ajavia autoja
- Pohjoisosan liikennemäärät jakautuvat epätasaisesti katuverkon katkaisevien jalankulun ja pyöräilyn pätkien takia. Toisaalta naapurit vastustivat läpiajon avaamista.
- Toivottu, että liikenne alueella ei kasva nykyistä suuremmaksi
- Toivottu, että suunnitelmissa otetaan huomioon myös lumitalvien auraus-paikat
- Virkistysalueiden läpi kulkemista helpottavia puistokäytäviä
- Toivottu, että tulevassa suunnittelussa tonteille huomioidaan riittävät pysäköintipaikat. Tiedusteluja kadunvarsipysäköinnin mahdollisuuksista.
- Toivottu pihakatujen lisäämistä.
- Vapaalan katutilat koetaan samalla miellyttäväksi – alueella käy ulkoilemassa myös lähialueen asukkaita.
- HSL: joukkoliikenteen reittiä ei saa kaventaa, ajoyhteys jo nyt ahdas.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Kunnallistekniikka

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

Hulevesien hallinta

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

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

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

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

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

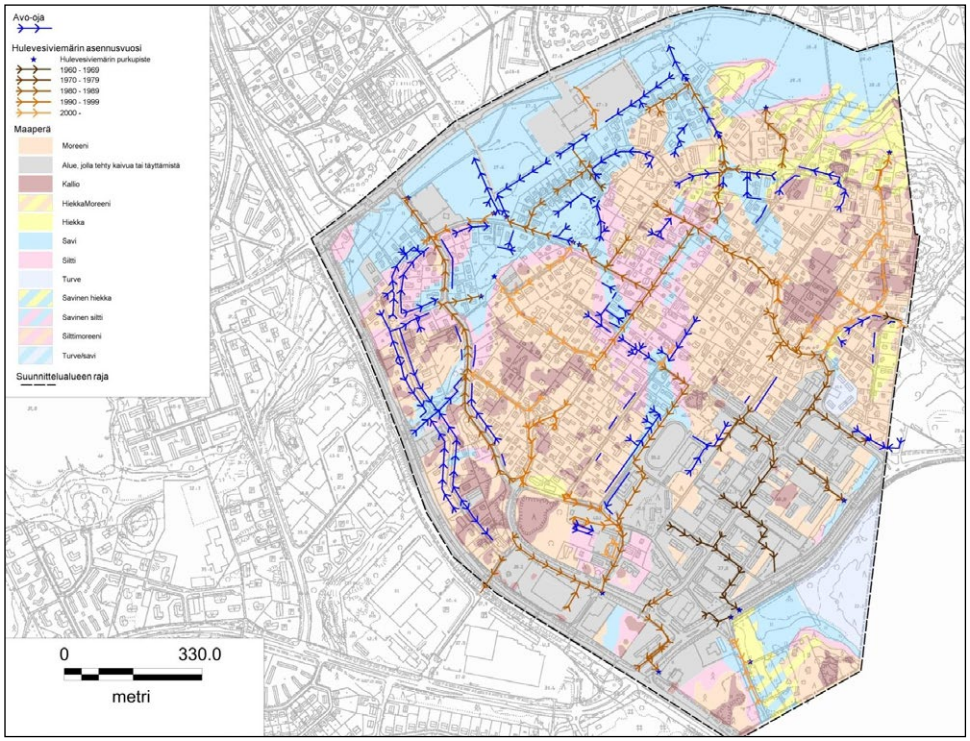
Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §



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

Vesihuolto

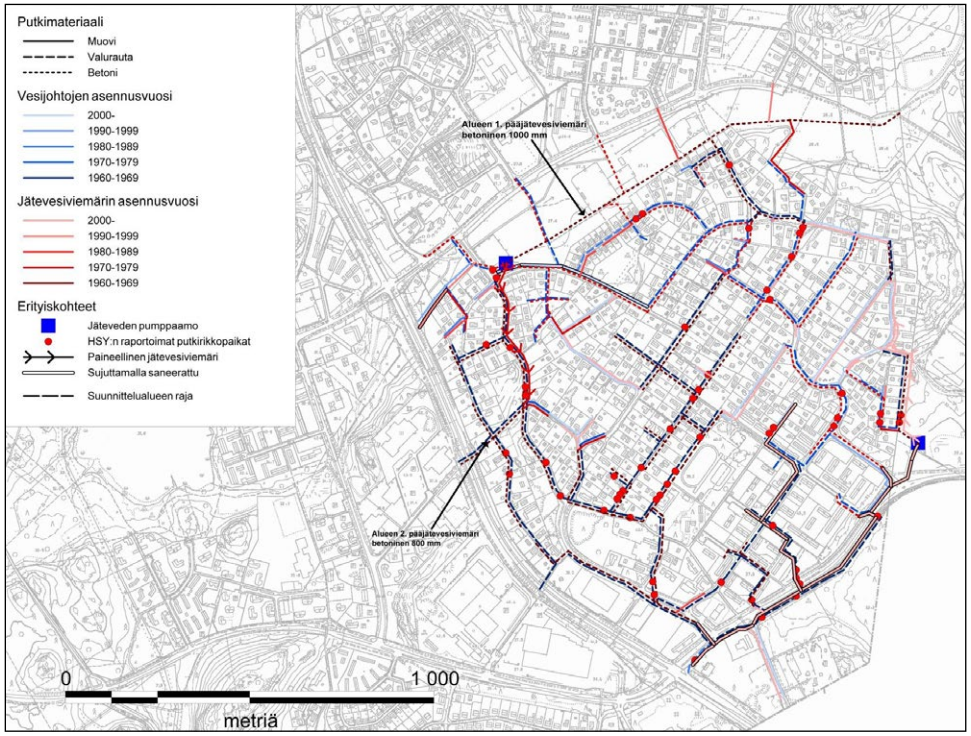
Alueen vesihuollon putkien kunto voidaan Vapaalan laajuisella arvioida karkeasti iän perusteella. Vapaalan vesihuoltoverkostossa on paljon 1960-luvulla asennettuja putkia. HSY seuraa verkoston kuntoa ja pitää kirjaa vuotokohdista. Näiden tietojen perusteella HSY laatii saneerausohjelman. Vesijohtoverkoston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

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

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

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

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



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

Sähkö ja lämpö

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu

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

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

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

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

HSY:n (2015) ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyydet eri liikennemäärille.

Tieliikenne- ja lentomelu

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

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

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

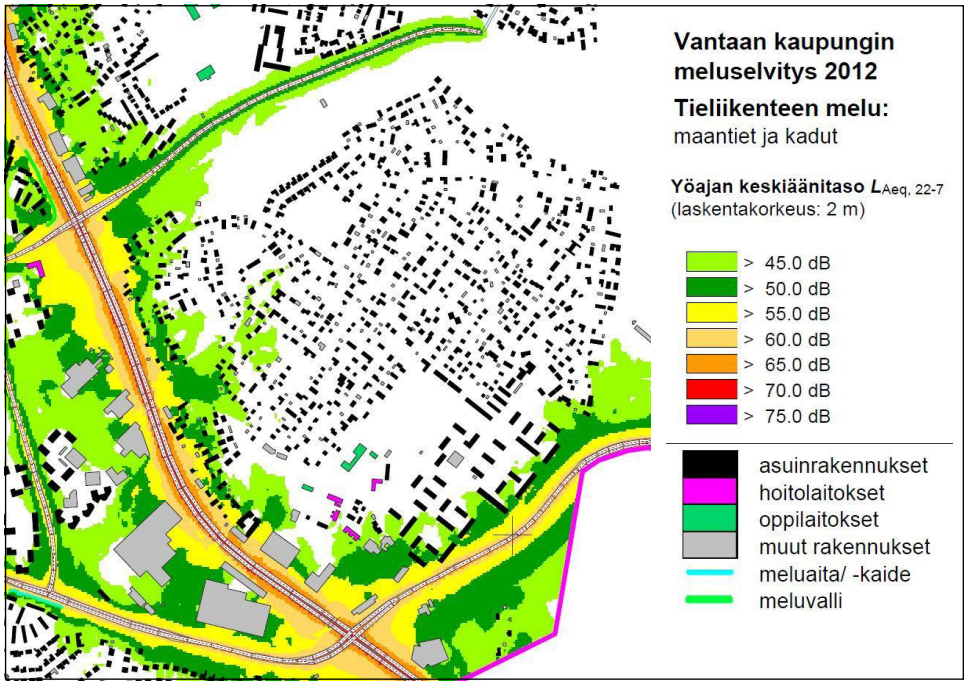
Vapaalan pientaloalueen länsiosa sijaitsee Vihdintien liikenteen aiheuttamalla melualueella. Myös aluetta rajaavien Luhtitien ja Rajatorpantien sekä alueen sisäisten katujen liikenne aiheuttaa alueella liikennemelua.

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

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

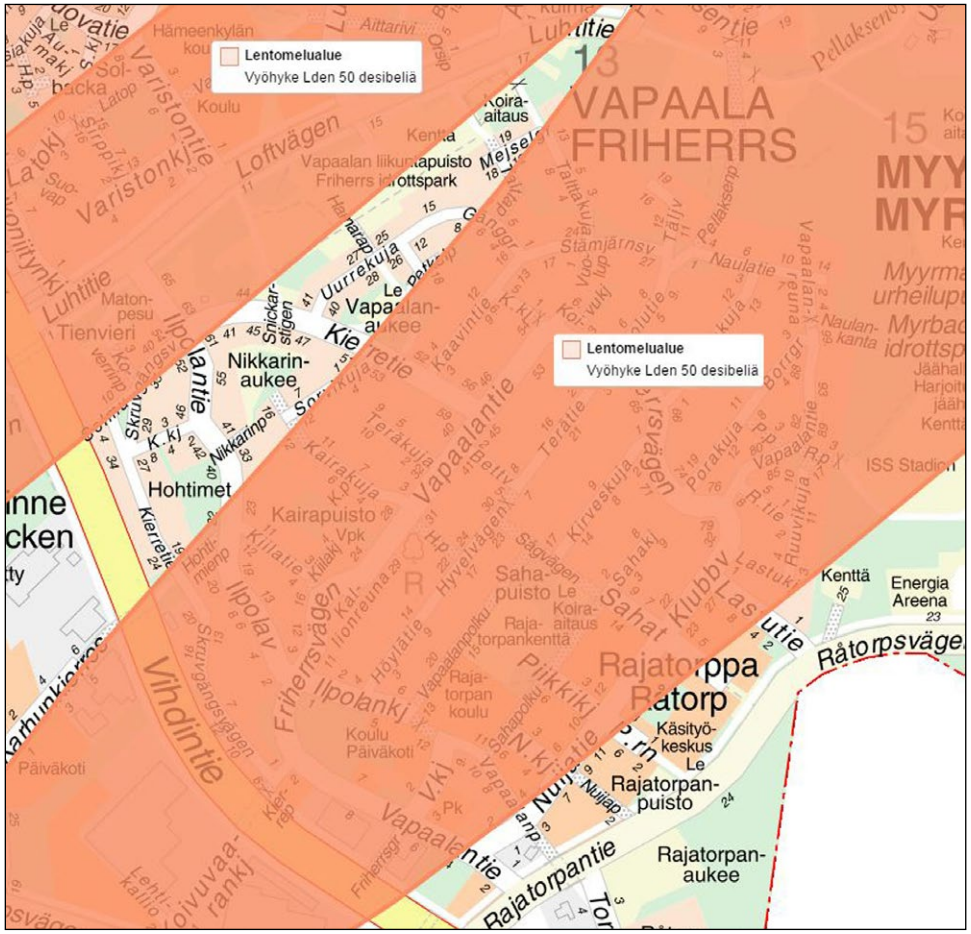


Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitason LAeq 7–22 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.



Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat yöajan keskiäänitason LAeq 22–7 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.

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



Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke m³, L_{den} 50–55 dB Vapaalan alueella merkittynä punaisella.

Palautetta

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Pilaantuneet maat

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

4.6 MAANOMISTUS

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



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

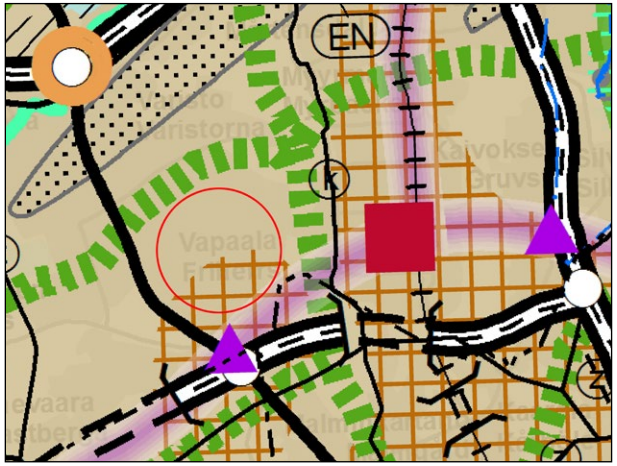
5 SUUNNITTELUTILANNE

5.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuodelta 2000 (tarkistettu 13.11.2008) koskevat Vapaalan pientaloalueen osalta erityisesti eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua. Selvityksen tavoitteena oleva täydennysrakentamisen edistäminen vastaa valtakunnallisia aluidenkäyttötavoitteita.

5.2 MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006, 30.10.2014) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, osin tiivistettäväksi. Vapaalan pohjois- ja itäpuolella kulkee viheryhteystarve. Etelä puolella on Kehä II:n moottoriväylälinjaus, jota pitkin on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kehä II:n ja valtatie/kantatieksi merkityn Vihdintien risteykseen on merkitty vaihtopaikka. Vapaala sijaitsee aivan Helsingin rajan tuntumassa.

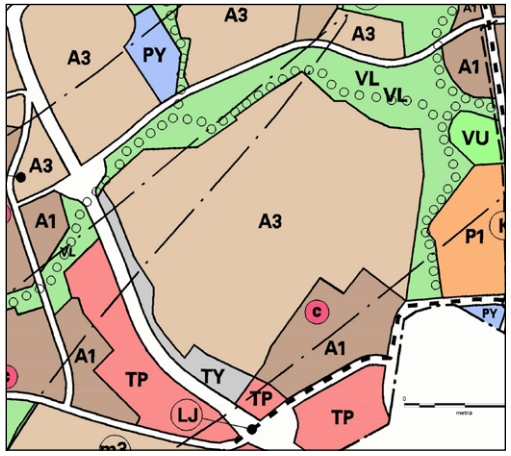


Ote maakuntakaavasta. Vapaalan sijainti osoitettuna punaisella ympyrällä.

5.3 YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (KV 17.12.2007) alue on osoitettu pientaloalueeksi (A3), jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja, myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Pientaloalueen pohjoispuolella on lähivirkistysalue, jonka poikki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Vihdintien varsi on teollisuusaluetta ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille (TY), jolla voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on osin lentomeluvyöhykkeellä m3 (yli 50 dB). Rajatorpantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Rajatorppaan sijoittuu keskustatoimintoja.

Vuonna hyväksyttyä asemakaavaa 130200 (1980) ohjasi Vantaan yleiskaavaehdotus (kh 5.9.1978). Yleiskaavaehdotuksessa 1978 suunnittelualue oli osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla voitiin sallia myös ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Hieman nykyistä laajempi osa alueesta oli merkitty ulkoilu- ja metsätalousalueeksi. Vihdintien varrelta vain osa oli osoitettu asumiselle soveltuvaksi.



Ote yleiskaavasta.



Vuoden 1980 kaavassa huomioitu tilanne yleiskaavan ehdotuksessa vuodelta 1978.

5.4 ASEMAKAAVA

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

Alue on merkitty asemakaavaan pientalorakentamisen alueeksi (A, AO, A26, AOTP, A3C, A30, AL, A-5). Lisäksi Vapaalaan on merkitty virkistysalueita (U, VP, VL, VU, P, P1) ja yleisten palveluiden alueita (Y, YT, YSA). Tonttitehokkuus on pääosin e=0,20, mutta joillakin tonteilla korkeampi. Monin paikoin rakennusalasta saa käyttää vain 15 % ja 400 m^2 maa-alaa kohti rakentaa yhden asunnon. Pääosin korkein sallittu kerrosmäärä on II. Pääosin on sallittu mahdollisuus rakentaa 20 % asumista häiritsemättömiä työtiloja. Tarkemmin kaavoja koskevista määräyksistä sivulla kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

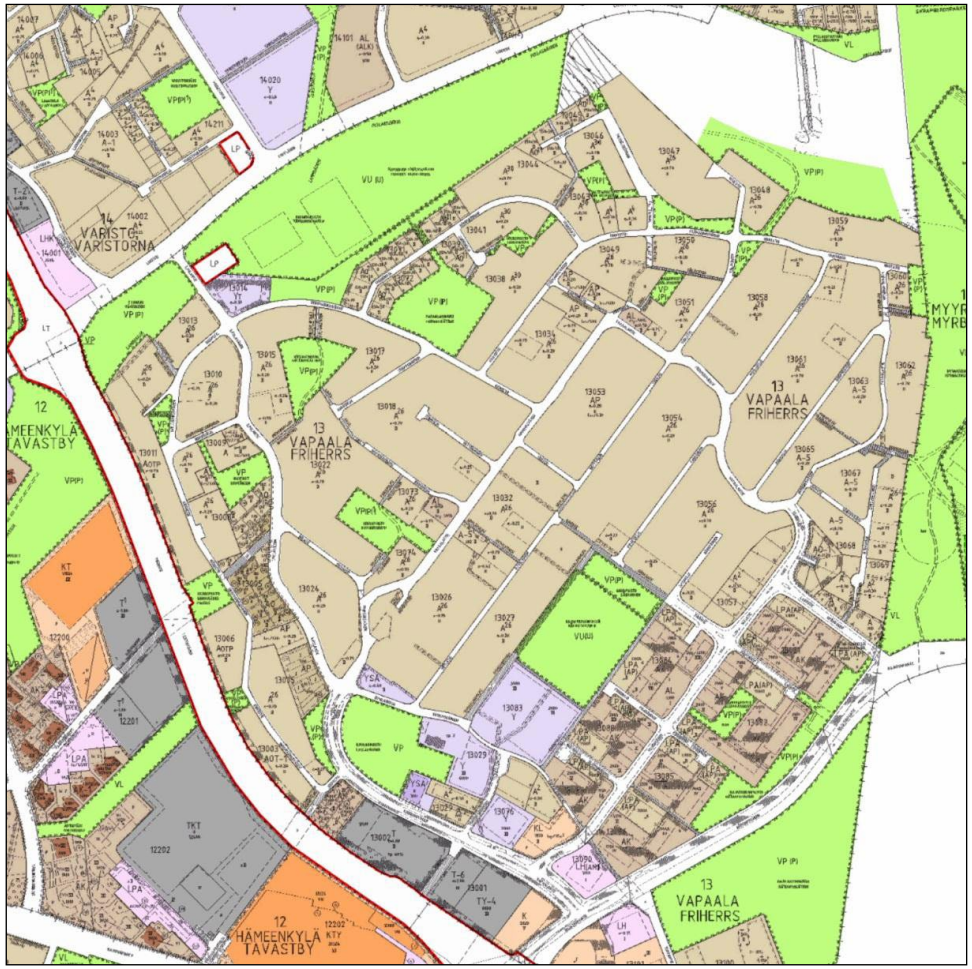
Voimassa oleva asemakaava sallii selvitysalueelle 159 000 k-m^2 rakentamista. Rakentamatta on noin 37649 k-m^2 eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %.

Vireillä olevia asemakaavoja

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

Näiden kaavamuutosten ratkaisut on tarkoitus tehdä tämän selvityksen ja suunnitteluperiaatteiden määrittelemisen jälkeen.

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

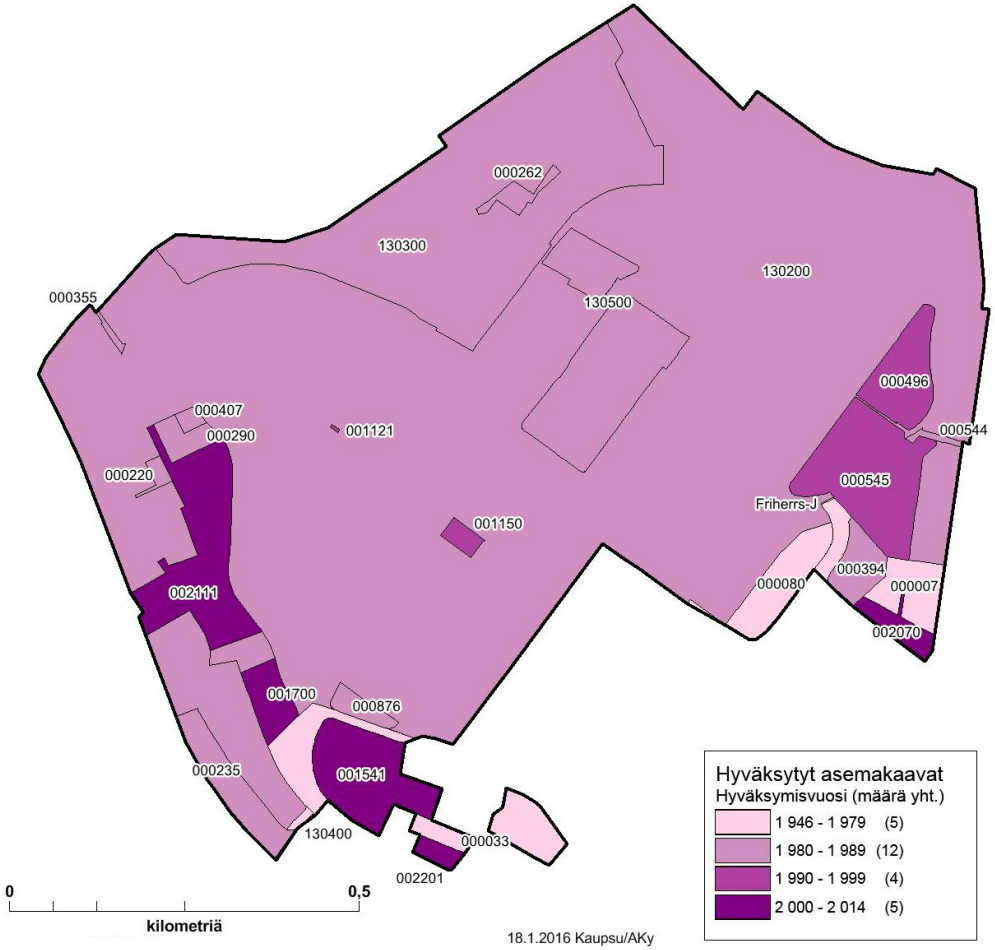


Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Vapaalan aiempi suunnittelu ja asemakaavoitus

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

Kunnanvaltuusto päätti vuonna 1969, että alueelle tarvittaisiin asemakaava, koska asutus oli levinnyt vahvistetun rakennuskaavan alueen ulkopuolelle. Vesihuollon rakentamisen aloittaminen vuonna 1964 mahdollisti alueen tiiviimmän rakentamisen. Tavoitteena asemakaavassa (työnro 130200) oli alueen säilyttäminen pientaloalueena sen aikaisen kiinteistöjaon mukaisesti, turvallisten jalankulkuyhteyksien järjestäminen ja alueella olevan kasvillisuuden säilyttäminen. Asukkaiden mukaan (1970) Vapaala piti säilyttää puistomaisena ja tonttitehokkuutta e= 0,3 pidettiin suotavana. Kaupunki halusi varata alueelle ajan tavan mukaan korttelipuistoja, mutta pieniä, yksityiseltä maalta hankittavia puistoja kohtaan oli suuri vastustus. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1970 ja vuosina 1970 – 1973 käsiteltiin kaavan eri vaihtoehtoja. Luonnoksen tultua hyväksytyksi rakennettiin jonkin verran myös poikkeamispäätöksin. Kaavaehdotus saatiin nähtäville vuonna 1977, mutta vuonna 1978 valtuusto palautti kaavan valmisteltavaksi tarkennetuin ehdoin (e=0,20, 15 % peittoala, 1 asunto/400 m^2). Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 1979 ja hyväksyttiin vuonna 1980. Rakennuskielto oli ollut kaava-alueella voimassa vuosina 1969 – 1976.



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

Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat – kooste käytetyistä määräyksistä

Asemakaava/vuosi	Tehokkuus	Toiminnot	Rajautuminen	Muuta	Asumista koskevat autopaikat
Friherrs-Jussas rakennuskaavan rakentamisjärjestys (1946)	Rakennuspaikasta sai käyttää rakentamiseen 1/5 (20%). tontin oltava vähintään 1000 m2. Viemärilliset tontit saivat olla kooltaan 600 m2.	yksi asuinrakennus/tontti, poikkeuksena yli 2000 m^2 tontit, joilla sallittiin kaksi asuinrakennusta. II-kerroksisen asuinrakennuksen tontille sai sijoittaa asunto- ja liikehuoneistoja.	Päärakennus oli sijoitettava kiinni tie- tai rakennusrajaan, lukuun ottamatta viljelystontteja. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saanut olla 6 m pidempi.	Rakennusten ulkoasu: Kattokaltevuus 0-45 astetta.	
130200 Vapaala 2 (1980)	e=0,20, paikoin e=0,35 asti, mm. poikkeamispäätöksellä jo rakentuneille kiinteistöille. AL e=0,50. Suurin sallittu kerrosluku II. Kaupunkikuvallisista syistä peittoala 15 %.	Asumista sekä yhdistettyjen pientalojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialue (AOTP). 1 asunto/400 m^2 (jottei pitkille kapeille tonteille rakennettaisi yhtä pitkää rakennusta vastoin aiempaa rakennustapaa). Yleisiä alueita: liikerakennusten korttelialue, seurakuntakeskus ja Friherrsin torppa (Yvy), viheralueita. Mahdollisuus rakentaa 20 % häiriötä aiheuttamattomia työ- ja toimistotiloja.	Istutettavia alueita ainoastaan Vihdintiehen rajautuvilla tonteilla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Merkitty avo-ojia.	Autopaikkoja 1,5 /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m^2, joista yksi keskitetysti järjestettynä.
130300 Uurrekuja (1981)	Tehokkuus määritelty Uurrekujalla kerrosaloina 150 + 30 k-m^2 (noin e=0,17 – 0,29), lisäksi e=0,20 – 0,36. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2 tai enintään kaksi asuntoa. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Vapaalanaukeen ja Talttapuiston viheralueet sekä yleinen alue jätevedenpumppaamoa varten. Jalankulun ja pyöräilyn osuuksia.	Rakennusalan raja on sijoitettu 2 – 4 metrin päähän tontin rajasta. Tontti rajattava yleisistä alueista pensasaidalla.	Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/85 m^2
130500 Vapaalantien ja Terätien välinen kortteli (1984)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2. Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja. Merkitty Kaavinkujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	–	–	1,5 ap/asunto
000007 Rajatorpan asemakaava (1972)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000080 Nuijatie (1977)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000033 Vapaalankuja (1974)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/70 k-m^2 vähintään 1 ap/asunto

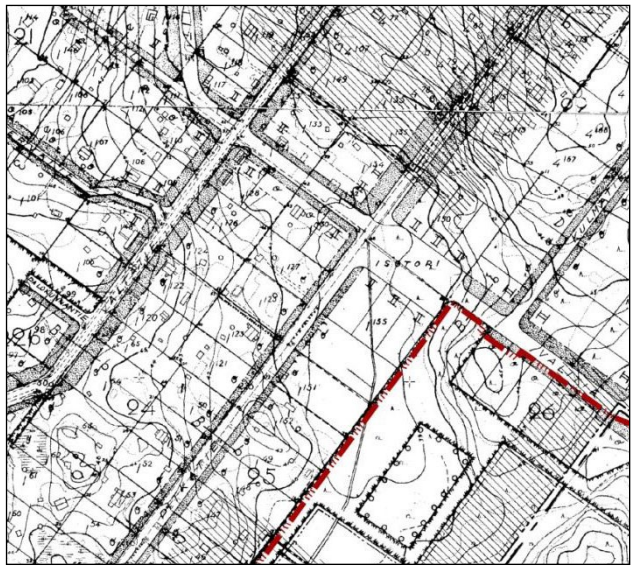
000220 Kierretie (1982)	e=0,23. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m^2, joista yksi keskitetysti järjestettynä.
000235 Kierrepolun ja kierretien risteys (1982)	E=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue. Enintään 2 asuntoa/tontti. Kierremetsikön puisto.	Suojavyöhykkeeksi istutettava alue Vihdintien reunassa.	Melumääräys Vihdintien puoleisille rakenteille.	1,5 ap/asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1 ap/75 m2.
000290 Kierrekuja (1983)	e=0,20. Ei peittoalaa koskevaa määräystä. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1 ap/75 m^2
00394 Lastutien ja Nuijatien risteys (1988)	e=0,20. Lisäksi saa rakentaa 40 m^2 taloustilaa. Suurin sallittu kerrosluku I.	Asumisen lisäksi Lastukujan katualue.	Istutettava alueen osa katuun ja olemassa oleviin naapuritontteihin rajautuvalla reunalla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta ja säilyttämisestä.	1,5 ap /asunto.
000407 Ilpolantien ja Kierrekujan risteys (1984)	E=0,23. Suurin sallittu kerrosluku III.	1 asunto/400 m^2. Rakennusoikeudesta 27% saa käyttää ympäristöä häiritsemättömän teollisuuden käyttöön	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	
000496 Porakujan ja Vapaalantien välillä (1990)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000545Porakujan ja Ruuvikujan välillä (1992)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000876 Ilpolankujan ja Vapaalantien risteys(1989)	e=0,40. Suurin sallittu kerrosluku II.	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue. Saa rakentaa myös kerho- ja kokoontumistiloja ja henkilökunnan asuntoja.	Puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke muihin tontteihin rajautuvassa reunassa. Näkemäaluetta koskeva merkintä ja määräys.	–	Asuntola 1 ap/100 k-m^2, 15 ap/ henkilökunnan asunto
001150 Vapaalantien ja Höyläpolun risteys(1993)	Rakennusoikeus 302 k-m^2 (e=0,19). Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m^2. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtiloja. Jalankululle varattu katu, Höyläpolun palokuja.	–	Alueen osa, jossa suojeltuja puuyksilöitä, vain maisemanhoidolliset toimenpiteet mahdollisia.	2 ap/asunto
Ilpolantien ja Vapaalantien risteyksessä 00170 (2007)	Rakennusoikeus 590 k-$m2^2$ (e=0,21). Suurin sallittu kerrosluku I. Rakennusoikeuden lisäksi enintään 5 m^2/asunto taloustiloja + 1 autokatos/asunto.		Muihin tontteihin rajautuvassa reunassa istutettava alueen osa, jolla tulee olla puita ja pensaita. Pysäköinti- ja leikkipaikat tulee rajata istutuksin. Rakennusalat rajattu. Pihatiet jäsennettävä pintamateriaalein.	Rakennusten ulkoasu: Tasakatto ei sallittu, julkisivumateriaali savitiili. Ohjeellinen leikki- ja oleskelupihan paikka. Virkistysalueen puoleista kasvillisuutta suojattava rakennusaikana. Melua koskevia määräyksiä.	2 ap/asunto

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

Lisäksi suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat, joille ei sijoitu asumista

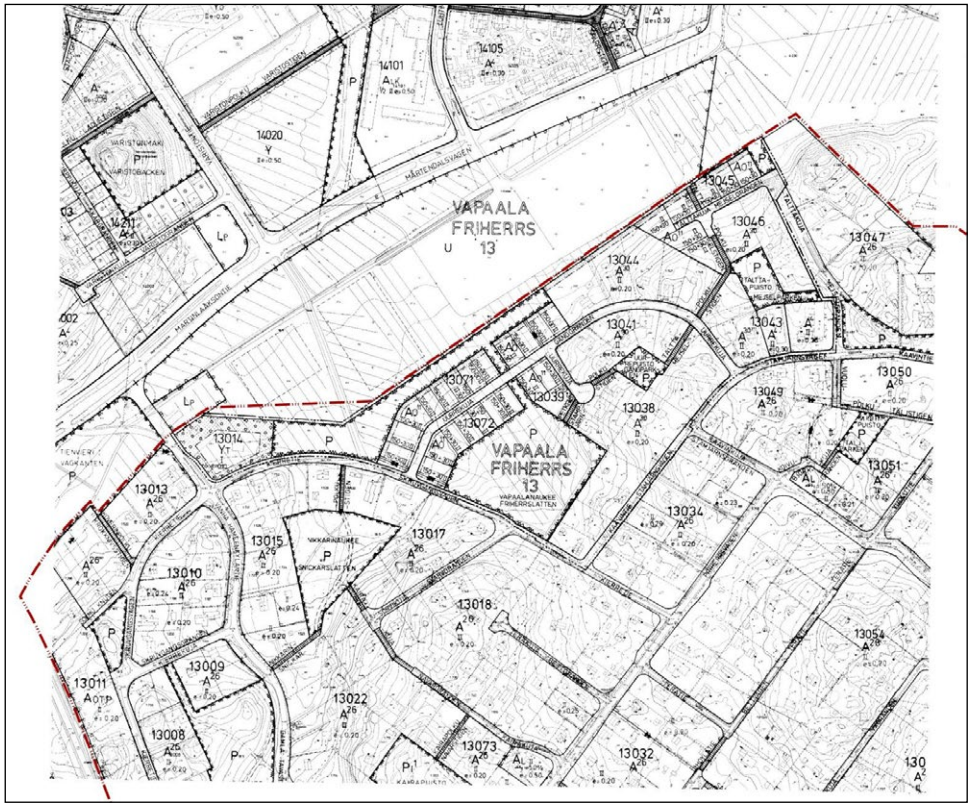
- 000544 Ruuvipolun katualue (1987)
- 001121 Osa Kairakujan jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta, ei asumista.
- 001541 Ilpolan koulun ja puiston ympäristö (2000) Ilpolanpuisto, suojeltava Ilpolan koulun pihapiiri ja rakennus, ei asumista.
- 000355 Koverrinpolun jalankululle ja pyöräilylle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

Ote Vapaalantien (ent. Valtatie) ja Ilpolantien risteyksen kohdalta rakennuskaavasta vuodelta 1946. Kaavakartta on rasteroitu myöhempien kaavamuutosten yhteydessä. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa tarkastella rakennuskaavan mukaisia ratkaisuja tarkemmin.





Selvitysalue rajattuna punaisella katkoviivalla vuoden 1980 asemakaavan 130200 kartalle.



Selvitysalueen rajaa punaisella katkoviivalla vuoden 1981 asemakaavan 130300 kartalla.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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

Muuttuneet olosuhteet

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

Nykyiseen kaavaan nähden selvitysalueella toteutumatta on jäänyt

- Rakentamatta on noin 37649 k-m^2 eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %
- 5 kpl asemakaavan mukaisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä
- 17 kpl rakentamattomia katuja
- 1/16 viheralueista rakennettuja/puistosuunnitelma tehty
- 29/609 (alle 5%) tonteista rakentamattomia
- ELY ei ole toteuttanut Vihdintien varrelle meluaitaa: melu ja pienhiukkaset tällä hetkellä suuret (esim. yli 55 dB vyöhyke ulottuu noin 50 – 200 m etäisyydelle Vihdintiestä). Melualueella sijaitsevat kohteet vaativat oman melusuojauksen. Asuinrakentamista ei tule suosia Vihdintien varrella.
- Kaupunki ei ole lunastanut kaikkia yleisiä alueita itselleen.
- Työtilat liikerakentamisen korttelialueella (AL) tai 20% osuutena rakennusoikeudesta ovat toteutuneet vain paikoin. Mahdollisuus työtilojen sijoittamiseen asumisen yhteydessä tärkeätä säilyttää, sillä tukee alueen elävyyttä.
- Puiden määrää koskevaa määräystä ei enää ole vaadittu toteutettavan.
- Kaavoissa ei ole määräyksiä maastonmuotojen, katutilan ja vehreyden muodostumisesta, rakennusten ulkoasusta eikä mittakaavan huomioimisesta lähiympäristön kanssa.

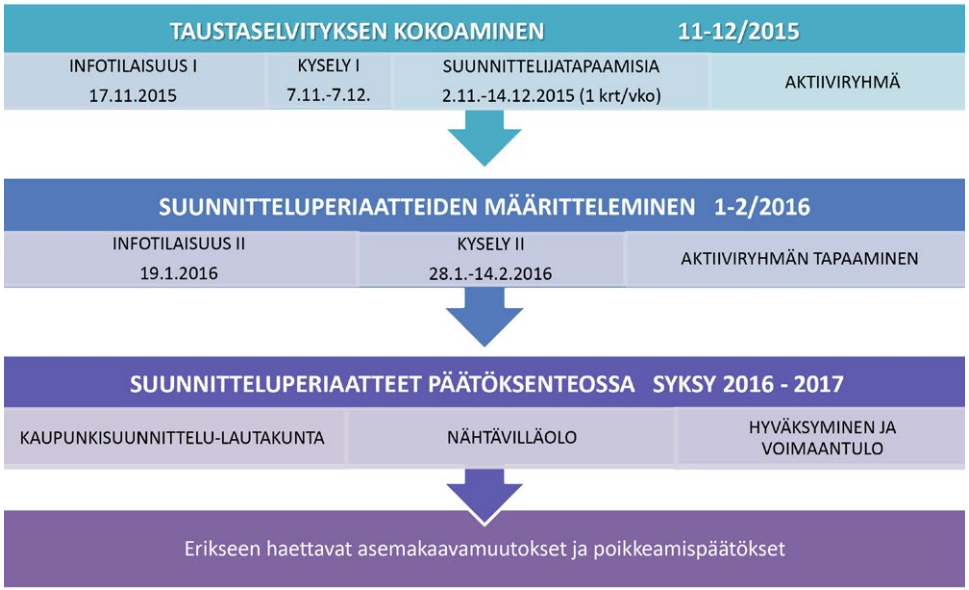
Poikkeamispäätökset

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

6 SELVITYSTYÖN VAIHEET

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

TYÖN VAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU



7 VUOROVAIKUTUS

7.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

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

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

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

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

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

Suunnitteluyhteistyö

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

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

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

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

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

1. Vantaan kaupunginmuseo saapunut sähköpostitse 2.12.2105: Vapaalaan ei sijoitu rakennuskannaltaan merkittäviä kokonaisuuksia. Rakennuskannan kohteet on ajantasaistettu karttapalveluun. Yksittäisten rakennusten arvoja tarkastellaan kaavamuutosten yhteydessä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

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

3. Caruna mielipide saapunut 30.11.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa.

4. Vantaan Energia Oy, mielipide saapunut 15.12.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa

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

5. Mielipiteessä esitettiin työssä huomioitavan tarkoin Vihdintien aiheuttamat meluhaittavaikutukset lähialueen asuinympäristöön. Tämän ongelman poistamiseksi tulisi Vihdintien ja vieressä olevien asuinalueiden väliin toteuttaa toimiva melusuojaus. > Melutilannetta kuvattu selvityksessä.

6. Mielipiteessä kritisoitiin heikkoja tietoliikenneyhteyksiä ja kaupungin vaativan yksityisiä tietoliikenneyhtiöitä toteuttamaan ajantasaiset verkot. Lisäksi ehdotettu kevyen kävelytien rakentamista Naulatien päästä Jäähallin pohjoisnurkalle, jotta saataisiin kouluille, urheilupuistoon ja Myyrmäen linja-autopysäkeille ja palveluihin kunnollinen reitti. Samalla hillittäisiin Myyrmäen urheilupuistoon vievien metsäpolkujen kulumista. Kaupungilta toivottiin myös piennaralueiden rakentamista valmiiksi ja mahdollisuutta vieraspysäköintiin näille piennaralueille. Piennaralueiden hoidosta, asukkaiden hoitovelvoitteesta, postilaatikkojen ja jätesäiliöiden sijoittamisesta toivotaan annettavan paikallisille ohjeistusta. > Viety tiedoksi kuntatekniikan keskukselle.

7. Maaston muodoltaan kallioiseen Vapaalaan ehdotettiin sopivan korkeaa pientalo rakentamista ja rinnerakentamisen ratkaisuja. > Ehdotettu jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.

8. Mielipiteessä korostettiin vehreyden merkitystä omakotiasumisessa ja tiivistämistä esteenä mm. puuston sijoittumiselle ja riittävälle etäisyydelle naapureista. Samalla on tuotu esiin, että rakennusoikeuden nostaminen palvelisi niitä, jotka aikovat muuttaa pois ja myydä tonttinsa eikä niitä, jotka aikovat pysyä alueella. Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisena. > Viheralueverkostoa tarkasteltu osana selvitystyötä.

Infotilaisuus I (17.11.2015)
Yleisöillasta tehty kooste on ollut joulukuun 2015 alusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla arviolta 70 henkilöä. Osallistujat toivat tilaisuuden aikana esille erityisesti liikenteen ja hulevesien hallintaan ja kaupunkikuvaan liittyviä huomioita.

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

Nettikysely lähtötiedoista

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

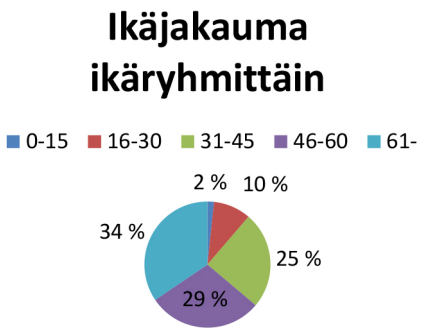
Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään Vapaalasta kartalle

- Tärkeiksi, miellyttäviksi tai säilyttämisen arvoisiksi koettuja paikkoja (virkistysalueet eriteltyinä): Virkistysalueet ja muut tärkeät paikat olivat käytännössä samoja pisteitä. Siksi ne on tässä koostettu tärkeiksi virkistysalueiksi. Erityisen tärkeiksi koetaan toimintapuistot Vapaalanaukee ja Sahapuisto sekä lisäksi Ilpolanpuiston mäki ja Myyrmäen urheilupuisto. Vastauksissa painottunee myös vireillä olevat kaavahankkeet, joissa viheralueetta on ollut tarkoitus muuttaa tonttimaaksi.

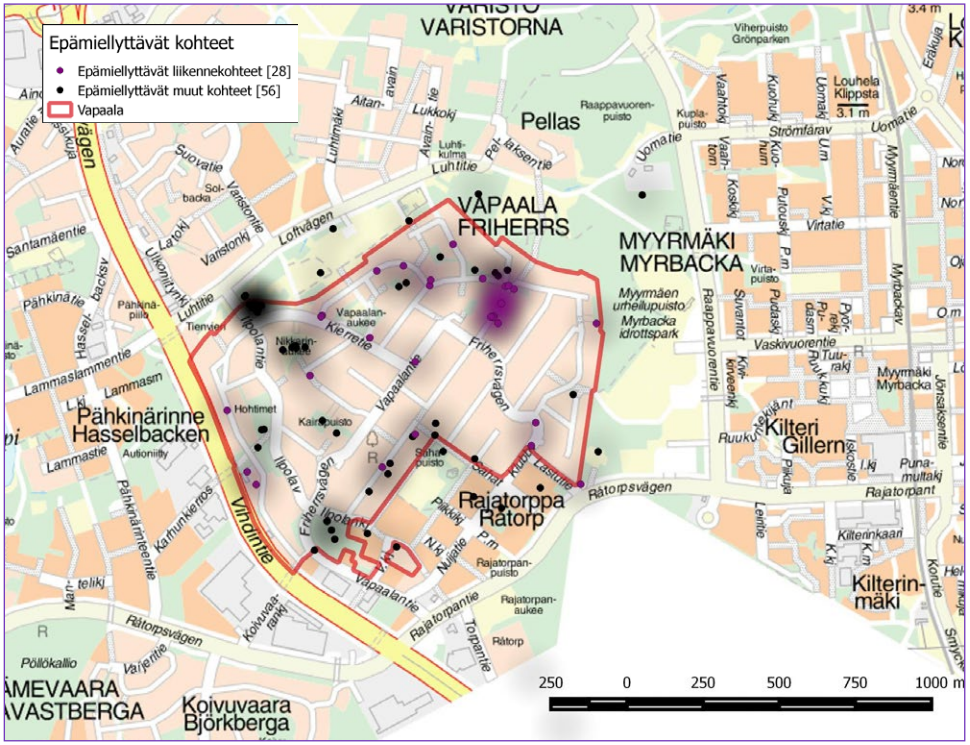
- Epämiellyttäviä tai kehittämistä vaativia tai epäsiistejä ja levottomia paikkoja: Epämiellyttäviksi tai kehittämistä vaativista paikoista eriteltiin manuaalisesti liikennettäkoskevat maininnat. Liikenteen hankaluudet sijoitettiin pääasiassa alueen pohjoisosaan. Muut kehittämistä vaativat kohteet olivat pääasiassa alueella.

- Mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja: Täydennysrakentamisen ehdotukset osuivat luonnollisesti yleisille rakentamattomille alueille, jotka ovat viheralueina. Pisteet sijoittuvat alueen tällä hetkellä luonnonmukaisiin puistoihin sekä selvitysalueen pohjoispuoleiselle metsäalueelle, joihin ei tällä hetkellä sijoitu asuinrakentamista. Tärkeiden ja täydennysrakentamisen kohteiden päällekkäiset merkinnät kuvaavat asukkaiden vastakkaisia näkemyksiä alueella.

Ohessa yleistetyt tulokset karttamerkinnöistä. Karttamerkintöihin liitetyt kommentit on viety tiedoksi selvitystyössä mukana olleille kaupungin asiantuntijoille. Lisäksi ne on huomioitu tämän selvityksen eri teemoja koskevissa koosteissa.









Miten toivot Vapaalan kehittyvän tulevaisuudessa?

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

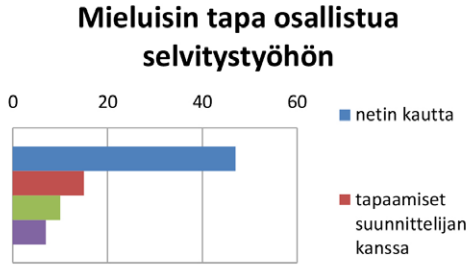
- Pientaloalueena säilyminen, rivitaloista ollaan puolesta ja vastaan.
- Vehreyden ja viheralueiden säilyttäminen: osa viheralueista saa olla luonnontilassa luonnonkukkineen. Isojen puutarhamaisten pihojen toivottiin säilyvän. Myös lisää vantaalaista perinnemaisemaa.
- Väljyyden säilymistä pidettiin tärkeänä.
- Vanhaa henkeä säilyttäen ja kaavaa noudattaen.
- Uudisrakentamista vain vanhojen rakennusten korvaamiseksi.
- Lisärakentaminen tulisi toteuttaa omakotitalojen rakentamisena hyödyntäen jo nykyistä rakennustehokkuutta.
- Kannattaisi suosia mieluummin enemmän kahteen kerrokseen rakentamista.
- Ylijäämäalueille voi täydennysrakentaa.
- Kunkin asukkaan vapaaehtoinen laajentamismahdollisuus on hyvä ratkaisu.
- Lisää rakennusoikeutta sekä uutta pienimittakaavaista, erikokoista ja siten eri elämänvaiheisille soveltuvaa, laadukasta, kaunista ja rakennustyyliltään hillittyä pientalorakentamista.
- Mallia alueen kehittämiseen ehdotettiin otettavan esim. Hollannista, jossa alueet on rakennettu tiiviisti, mutta lähelle katua ja asukkaiden ehdoilla.
- Tiivistämisessä keskeistä, että asukkaille löytyy jatkossakin luontevia tapaamispaikkoja ja yhteisiä paikkoja virkistymiseen.
  yhteisöllisyyttä toivottiin lisää. Uusien asukkaiden uskottiin virittävän alueelle uutta toimintaa.
- Nykyisten palveluiden toivotaan säilyvän.
- Uusina vapaa-ajantoimintoina toivottiin kahvilaa, jossa olisi kunnon piha ja pomppulinna, kivistä pingispöytää ja lentopalloverkkoa yleiseen käyttöön sekä katujen varsille penkkejä.
- Katuja ja virkistysalueita toivottiin hoidettavan nykyistä paremmin.
- Tärkeätä olisi ympäröivien alueiden palvelutason parantaminen, erityisesti Rajatorpassa.

Oma halukkuus täydennysrakentamiseen

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

Mieluisin tapa osallistua Vapaalan selvitystyöhön

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



Infotilaisuus II (19.1.2016)

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



Aktiiviryhmän kanssa järjestetty kaavakävely 4.2.2016



Vapaalan infotilaisuus II Rajatorpan koululla 19.1.2016.

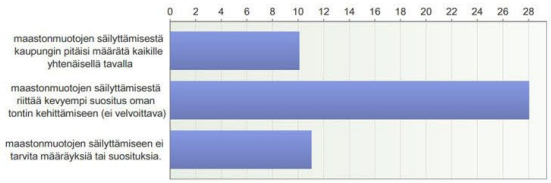
Nettikysely suunnitteluperiaatteista 28.1. – 14.2. 2016

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

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

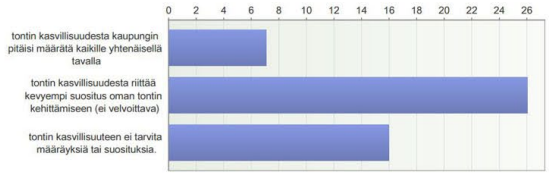
3. Vapaalassa on kumpuileva maasto. Miten tärkeitä maastonmuodot ovat mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



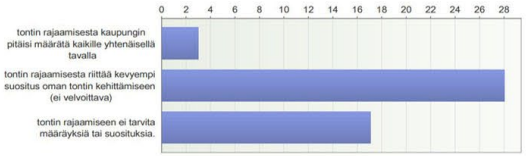
4. Vapaalan erityispiirteiksi on mainittu vehreys ja puutarhamaisuus. Miten tärkeä tekijä tonttien vehreys on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



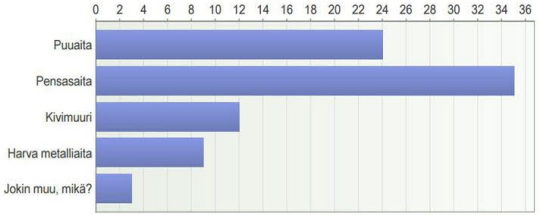
5. Miten tärkeää tonttien rajaaminen kadusta aidalla, rakennuksella tai kasvillisuudella on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



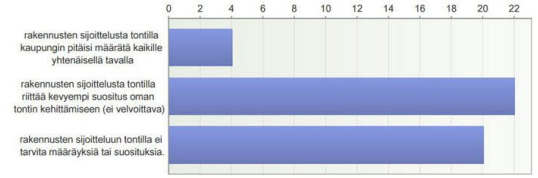
6. Mitkä vaihtoehdot sopisivat mielestäsi Vapaalaan tontteja rajaaviksi elementeiksi?

Vastaajien määrä: 39



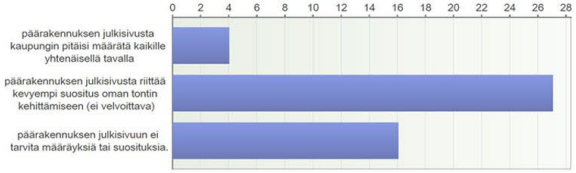
7. Miten tärkeää rakennusten sijoittuminen tontille on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 46



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

Vastaajien määrä: 47



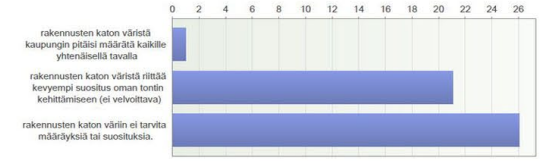
10. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen kattomuodon alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



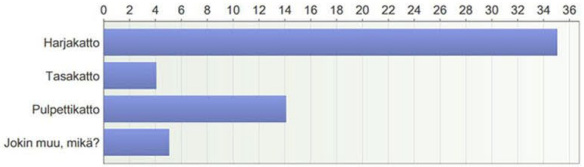
12. Miten tärkeänä näet rakennusten katon värin alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



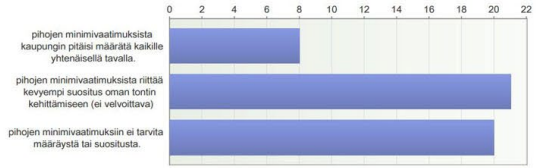
11. Vapaalaan sopivimpia kattomuotoja ovat

Vastaajien määrä: 37



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

Vastaajien määrä: 49



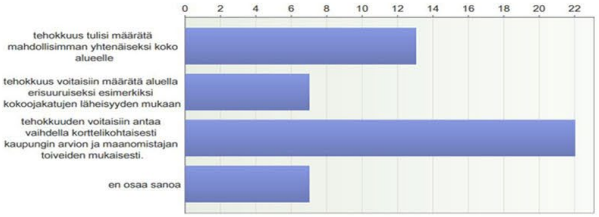
15. Kuvissa esitetty esimerkkejä pientaloalueiden tonttitehokkuuksista. Mikä olisi kuvien perusteella mielestäsi sopiva tehokkuus Vapaalan pientalotonteille?

Vastaajien määrä: 38



16. Miten rakentamisen tiiviyttä tulisi mielestäsi ohjata alueella?

Vastaajien määrä: 49



Ohessa koosteena osa vastauksista:

Liikenne ja kunnallistekniikka

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

Rakentaminen

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

Viheralueet

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

Aktiiviryhmä

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

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

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



Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Selvitysalueen suunnitteluperiaatteiden määrittelyssä huomioidaan varsinkin

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

8 JOHTOPÄÄTÖKSET

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

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

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

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

8.1 TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

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

Kasvu mahdollistaisi Vapaalaan tonttien kehittämisen jatkossakin, mikä tarkoittaisi uutta rakentamista, uusia erikokoisia asuntoja eri elämävaiheissa oleville ja palveluita tukevaa lisäväestöä. Selvityksen perusteella tonttitehokkuuden nostaminen e=0,25 ei ole ristiriidassa muiden Vapaalan kehittämistavoitteiden kanssa. Tämä tehokkuus auttaisi säilyttämään ja vahvistamaankin alueen luonnetta, mikäli ominaispiirteitä vaalitaan kaupunkikuvaa tukevin periaattein.

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

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

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

Totetus

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §



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

8.2 SUUNNITTELUPERIAATTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017

Tonttitehokkuus ja rakentamistapa

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

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

Rajautuminen katuun ja puistoon

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

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

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

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

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

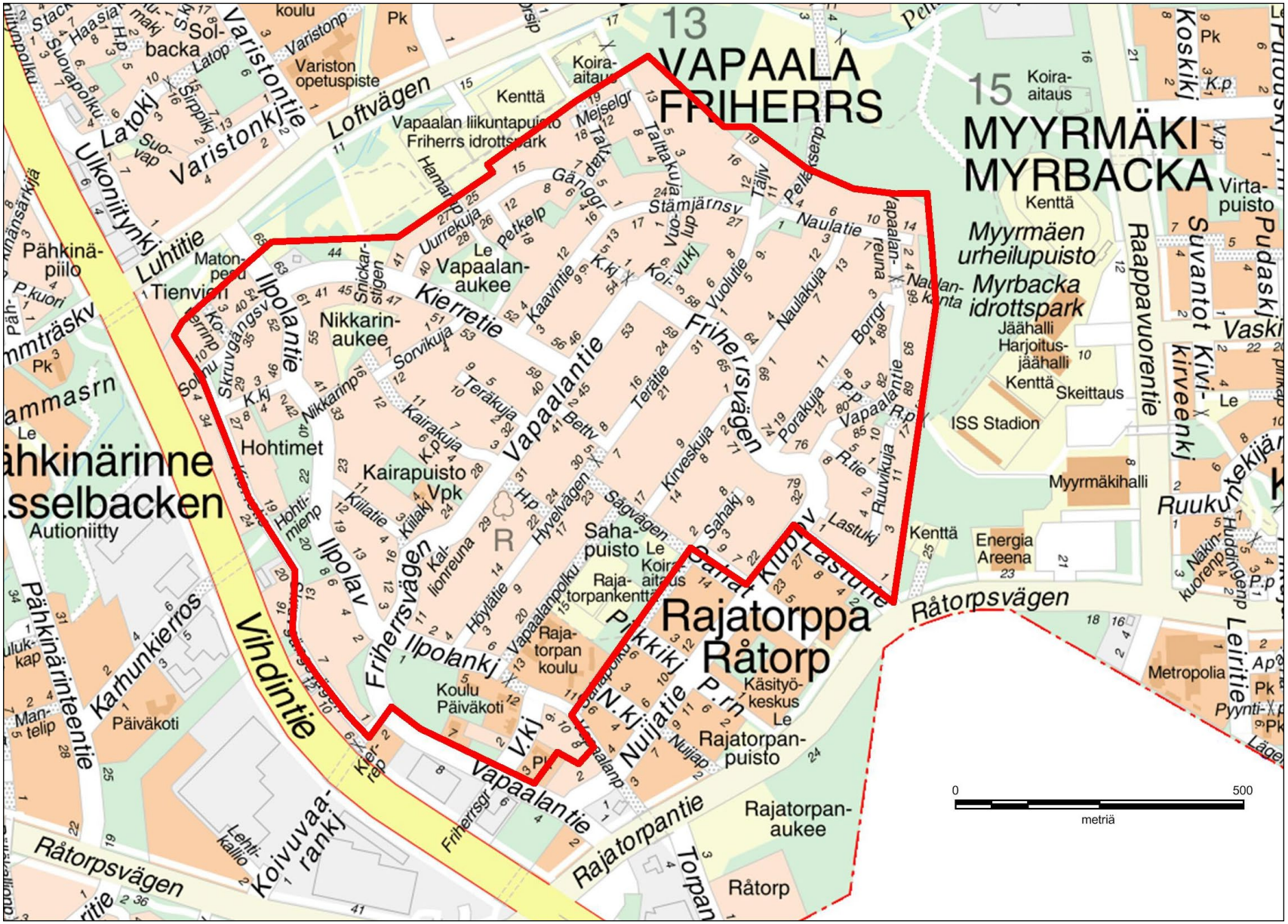
Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

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

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

Miten toimitaan, jos tulee tarve poiketa asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta:

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



Rajaus alueesta, johon suunnitteluperiaatteita sovelletaan.

8.3 SELVITYSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

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

Kuntatekniikan keskus

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

Mittausosasto

Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Markus Kalso	paikkatietoinsinööri, puustoanalyysit

Rakennusvalvonta

Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti

Kaupunginmuseo

Susanna Paavola	rakennustutkija
Andreas Koivisto	arkeologi

Ympäristökeskus

Jarmo Honkanen	ympäristöinsinööri

Sosiaali- ja terveydenhuolto

Asta Mellais	erityisasiantuntija

Sivistystoimi

Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Päivi Riehunkangas	varhaiskasvatuksen suunnittelija

Lisäksi yhteyshenkilöinä

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

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 2.10.2017

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija

Anne Olkkola
Asemakaavasuunnittelija

LÄHTEET

Vantaan kaupunki

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

Muut lähteet

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 8 §

9 § **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-m^2. 69 tontin koot vaihtelevat 524–1 144 m^2 välillä ja niille sallitaan yksi asunto. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6 460 m^2) 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
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa erillispientalotontteja 70 kpl, n. 81 asuntoa. Kaavan tonttitehokkuus e=0,25 tuottaa asuntokerrosalaa (14 637 k-m^2).

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 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. 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-m^2.
- 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.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 9

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 Hanna Valtanen, jäsen Maija Vanhasen kannattamana, esitti asian palauttamista uudelleen käsittelyyn. Jäsen Tarja Eklund esitti asian käsittelyn jatkamista.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian palauttamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 5 jaa-ääntä (Kärki, Lind, Silvennoinen, Valtanen ja Vanhanen) ja 11 ei-ääntä (Eklund, Kivimäki, Kärkkäinen, Lehmuskallio, Merelä, Pajula, Romppainen, Raja-Aho, Räsänen, Åstrand ja Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi käsittelyä jatkettavan.

Kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi esitystään siten, että kaavaselostukseen lisätään lause: vaiheittaisen metsänhakkuun toteutuminen varmistetaan rakennustöitä valmisteltaessa.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys kaavaselostukseen tehdyllä lisäyksellä.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 2.10.2017 / II
- 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

Vantaa

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. Vesijohtoverkoston 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 kannatettavaa. 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 virkistäytymiseen. Asukkaiden mielipiteitä ei ole huomioitu ja ne on liian tiivistetysti 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

Vantaa

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 Sivistystoimen 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 iäkkämälle 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 Hämeenkylän ja Rajatorpan koulun toteuttamiseen. Hämevaaran päiväkodin kaavoitus alkaa syksyllä 2017 ja Linnaisissa 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. Linnaissa 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? Pienellä kyläkadulla liikenne kasvaa 200:lla autolla. Nykyisinkin bussi ja henkilöauto hädintuskin mahtuvat Linnaistentielle yhtäaikaa. Entä lasten turvallisuus ?

LUONNON MONIMUOTOISUUS
Metsästämme on löydetty lahokaviosammalta, lepakoiden ja liito-oravien levähdyspaikkoja ja harvinaisia kääpälajikkeita. 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?

VERKOSTOPAINEET
Vantaan kaupungin kaavasuunnitelmassa on maininta; Mikäli verkostopaineet laskevat kaava-alueen rakentuessa kokonaisuudessa, voi olla tarpeellista kasvattaa jakelujohdon putkikokoa myös Linnaistentiellä 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 sukupolvemme voi enää nauttia lähimetsistä. Linnaistenmetsä on todella arvokas virkistyalue 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 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.

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 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.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, sekä jäkäläkartoitusta (2017), lepakkoselvitys (2002) sekä linnustoselvitys) 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 hulevesiviemäreihin. Viemäröidyt hulevedet viivytetään alueen eteläpuolella avo-ojapainanteissa. Samalla katuvesien laatua voidaan parantaa ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön.

Vantaa

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 silmälläpidettäviä luontotyyppejä ja se on eläimistöltään runsas. Lisäksi alue muodostaa keskeisen osan tärkeästä viherkäytävästä Leppävaaran urheilupuiston ja Hämeenkylän välillä sekä kahden suojelualueen, Furumossenin että Gubbmossenin, välisen yhteyden.

Kaava-alueelle rakentaminen on uudisrakentamista ja tarkoittaa kaava-alueen metsän tuhoamista ja siten koko Linnnaistenmetsän monimuotoisuuden ja luontoarvojen heikentämistä. Linnaisten ja lähialueiden asukkaille metsän menetys on erityisen käsittämätön, sillä kaupunki markkinoi kuluvaa vuotta 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 tarvitsemaa 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 merkittävinä.

Vantaan ratkaisu näihin kaavoituksellisesti kiusalliseen luontoon liittyviin asioihin on metsän puolen tonteille ehdotettu 80 cm korkea puu- tai kiviaita. 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 raiskio- 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 virkistykselliset 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 tärkeät, 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 pystyttäisi 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 tullee 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 kaltainen asuinalue perustuu täysin autoiluun ja kahden auton talouksiin. 70 taloutta tarkoittaa käytännössä reilusti yli sata uutta autoa alueelle lukuisine päivittäisine ajosuoritteineen. Vantaa siis tieten 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.

Vantaa

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), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, 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 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.

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 pyydettäessä kaikille kysyjille.

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. 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.

Vantaa

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.

Vantaa

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 asuinaluetta. 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 raskaalle 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 infraparannus 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 Aisatien 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 lausunnossaan 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 metsätyypin 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, Pähkinärinteen, Hämevaaran, Hämeenkylän, Rajatorpan, Myyrmäen sekä Espoon rajan asukkaat menettävät lenkkipolut, mustikkamaat, luontoelämykset, rauhallisen ympäristön ja arvokkaan lähimetsän. Tämä on täysin Vantaan lähimetsävuoden 2017 tavoitteiden vastaista päätöksentekoa kuntapäättäjiltä.

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-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 pienenisi. 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 hulevesiviemäreihin. Viemäröidyt 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 Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, 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 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 reunimmaiset tontit estetään pihojen laajentuminen metsään. Virkistysyhteydet 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 esitettyä 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 länsivantaalaisen 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 pihoilla 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 isojakin 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. Voimassaolevan 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.

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.

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 Laaksolahden 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. Uudenmaan maakuntakaavassa Variston ja Vapaalan väliselle alueelle on merkitty viheryhteystarve, jolla osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet.

Tarkistukset: -

NRO 6
Osmo Leppänen

Muistutus: MUISTUTUS LINNAISTEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN NRO 100400
Vantaan kaupunki on tekemässä asemakaavaa Linnaisten metsäalueelle. Talojen alle jäävä alue on kauneinta metsän osaa ja parasta ulkoilualuetta 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 vieläkään 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. Viivytysratkaisut edellyttävät kaupungilta tiukkaa valvontaa, jotta ne toteutuisivat. Kuitenkin katoilta ja päällystetyiltä alueilta tulee runsaasti sadevesiä, jotka tulevat nykyisille alapuolisille tonteille, koska maasto laskee sinnepäin. Hulevesiviemärin on tarkoitus pohjoisosassa laske nykyiseen Kulkusojaan, joka on pieni oja. Hulevesiviemärin (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 Laaksolahden 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 Linnaisissa 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-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 pienenisi. 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 alkupuolella.

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 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 hulevesiviemäreihin. Viemäröidyt 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 Sll Vantaa) antaa kaavaehdotuksesta seuraavan muistutuksen.

5.6.2017 päivitetyssä 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.

Sll 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.

Vantaa

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 ylläpitääkseen nykyisen kaltaista kostean metsän lajistoa.

Kaavaselostuksen luontovaikutusosa on tällä hetkellä tarpeettoman lajistopainotteinen. Sitä tulee täydentää vähintään yhteenvedonomaisella luonnehdinnalla, josta käy ilmi aluekokonaisuuden (johon kaava-alue kuuluu) vähintään maakunnallinen arvo monipuolisten kangas-, lehto- ja korpimetsien sekä lahopuulajiston 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 kaakkoisosa. Alueella on mm. merkittävä keskittymä lahopuustoisia 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 linnustoselvitys, 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 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. Virkistysyhteydet 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 luontotyyppejä ja lahopuustoisten alueiden säilymistä.

Luontoselvitykset ja –tiedot ovat olleet kaavatyön lähtökohtana ja lähetetty pyydettäessä 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 lenkkeillessä ihanassa 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 lähialueille.

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 Linnaistenmetsän tuhoamisesta. Näin ei voi mielestämme tässä tapauksessa väittää, koska suunniteltu uusi asuinalue käsittää vain vajaa 10 prosenttia Linnaistenmetsän koko alueesta. Uuden asuinalueen rakentamisen jälkeenkin Linnaistenmetsä 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 Linnaisista Pähkinärinteen suuntaan. Linjaus olisi hyvä pohja kevytrakenteiselle polkumaiselle yhteydelle, jossa muutaman 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 kestämään uuden alueen edellyttä-

Vantaa

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 Linnaisista 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 Linnaisista, 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 Linnaisissa romuttuneet, nyt viimeksi uuden asuinalueen kaavan myötä.

Kaavatyön alkuvaiheessa oli esitetty, että uuden alueen liikenne ohjattaisiin kolmen eri tieyhteyden 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-

Vantaa

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 raiskaamassa 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 ”saviteita” 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 Laaksolahden pientaloalueeseen. Uusi alue laajentaa nykyistä Linnaisten omakotialuetta Vantaalla.

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 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 pienenisi. 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 asuinaluetta. 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 hankeen 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 laajennussuunnitemassa 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.

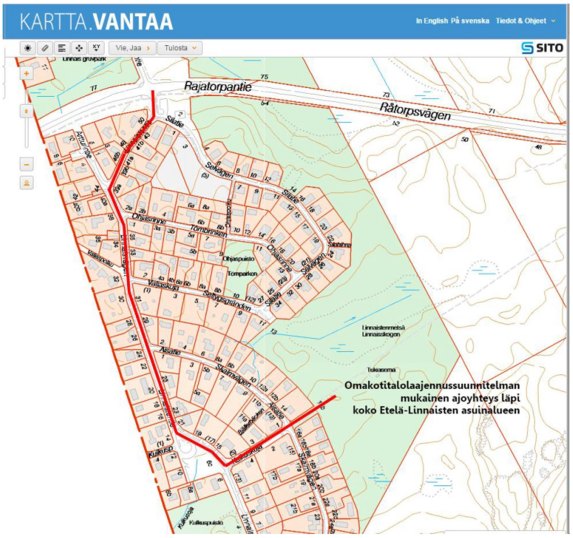
3) Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen
Linnaisten metsä on esimerkki METSO I-luokan harvinaisesta luonnontilaisesta korpimetsästä, jossa on mm. uhanlaisia kääpälajeja indikoimassa metsätyypin laatua ja merkittävyyttä. Arvokas metsäalue tarvitsee säilyäkseen nykyisen laajuisen, noin 50 m suojavyöhykkeen. 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 lenkkipolut, mustikkamaat, luontoelämykset, rauhallisen ympäristön ja arvokkaan lähimetsän. Tämä on Vantaan lähimetsävuoden 2017 tavoitteiden täydellistä vesittämistä ja kuntapäättäjiltä 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.

Vantaa



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 asuinaluetta.

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-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 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 pienenisi. 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 kunnon 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 alkupuolella.

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 hulevesiviemäreihin. Viemäröidyt 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.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, 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 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.

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 reunimmaiset 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 asetettujen tavoitteiden, lähtökohtien, selvitysten, vaikutusten arviointien ja mielipiteiden pohjalta.

Tarkistukset: -
NRO 12

Vantaa

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 kestävyyden periaatteita 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. Pähkinärinteen länsiosan ja Hämeenkyläntien reunusta, johon on äskettäin rakennettu ja on parhaillaan rakenteilla asuntoja lähelle palveluja. Alue rajoittuu joka puolelta jo olemassa olevaan tieverkostoon. 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), kaavamuutoksessa ei huomioida uutta ymmärrystä ja tutkimustietoa laajojen luonnontilaisten alueiden merkityksestä. Siinä on kuitenkin todettu, että metsänreunan siirtyminen heikentää luotoarvoja säilyvän metsän puolella (selostus s. 24). Selostuksessa myös tunnistetaan alueen tärkeä merkitys hiilinieluna, ja sen vaikutus ilmastonmuutoksen 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 tieverkoston 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 kestämättömiksi. Alueen kehittäminen mielestäni tarkoittaisi sitä, että kulkuyhteydet Rajatorpan tielle ja Pähkinärinteen 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 Hämeenkyläntien 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 pientalotonttituotannon 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), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, 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 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 reunimmaiset 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 lähialueille.

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 Laaksolahden pientaloalueeseen. Lähipalvelut sijaitsevat Pähkinärinteessä ja Lähderannassa Espoon puolella sekä aluekeskustasoiset palvelut Myyrmäessä. Linnaisten vieressä Jupperintullissa Espoossa on rakentamaton liikerakennusten korttelialue, johon voi rakentaa esimerkiksi päivittäistavaramyymälän. Hämevaaran päiväkodin kaavoitus alkaa syksyllä 2017 ja Linnaisissa 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 kestämätön 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 Hämeenkyläntien varteen, siinä on tiet jo valmiina, myös palvelut olisi lähempänä ja julkinen liikenne kulkee Rajatorpantietä ihan eri vuoroväleillä kun Linnaisten bussilinja 335.

Vantaa

Vastine: Linnaisten alue sijaitsee keskellä pääkaupunkiseutua ja liittyy kaupunkirakenteellisesti tiiviisti Espoon Laaksolahden pientaloalueeseen ja Vantaalla 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 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-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. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu ja edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista myös lähialueille.

Tarkistukset: -

Vantaa

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

Vantaa

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 kestämätöntä 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 nimilistat toimitetaan Vantaan kaupungille elokuun 2017 loppuun mennessä.

Allekirjoittaneet (396 kpl):	Linnaisista:	118 kpl
	Muualta Vantaalta:	195 kpl
	Espoosta:	66 kpl
	Muualta Suomesta:	17 kpl



Vantaa

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 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 Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, 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 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.

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.

Tarkistukset: Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

Vantaa

NRO 15
Ulla Montin

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. Vetoomus nimilistoineen toimitetaan erikseen kirjaamoon. 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 pientalotonttialue – edustaa kestävää kehitystä?

Vastustan edelleen Linnaisten omakotialueen laajennusta monesta näkökulmasta merkittävään lähimetsään, koska Linnaistenmetsän luonto- ja virkistysarvojen hävittäminen esitetyllä 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 kaavasuunnittelija johtavat asukkaita harhaan virheellisen luontotiedon jakamisella ja vähättelemällä Linnaistenmetsän luontoarvoja jo ennen kuin selvitykset ovat heidän tiedossaan ja hallussaan. Esimerkiksi jo asukastilaisuudessa 25.10.2016 kaavasuunnittelijan esityksessä vedottiin virhepäätelmin kääpätutkimukseen, jonka aineisto ei ole ollut saatavilla lokakuussa 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. Maakuntakaavaan merkitty vihervyöhykettä on arvioitava ja suunniteltava kokonaisuutena suojelualueineen, luo- ja virkistysalueineen. Luontotyyppiselvitykset, lajisto- ja habitaattiselvitykset sekä näiden turvaamiseen tähtäävät suunnitelmat on tehtävä valmiiksi riittävällä tarkkuudella 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.

Vantaa

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 viheryhteytenä 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 luonto-alueeksi. 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. Kaavaselostuksessakin mainitut kääväkkäät, luontotyypit sekä useat satunnaiset havainnot, kuten lahokaviosammal- 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 lepakoista ja liito-oravista, jotka ovat direktiivilajeja, ei ole tehty riittäviä selvityksiä ja vaadittavaa seurantaa.

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 liikkumisen. Aidat eivät sen sijaan estä puutarhajätteiden dumppausta 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 Pähkinärinteeseen ex-sähkölintojen kohdalle on epäekologinen ajatus. Alue on suurimmaksi osaksi suota ja tärkeää petolintualuetta 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 kaavatyön tavoitteita. Alueella ei ole lähipalveluja, asutus perustuu täysin yksityisautoiluun. Ei hyviä joukkoliikennemahdollisuuksia, ei tehokasta yhdyskuntarakennetta, ei kestävän kehityksen mukaista (YK Agenda 2030, Biodiversiteettisopimus) suunnittelua. Ekologisia näkökulmia ei olla huomioitu asiantuntevasti; alueen rakentaminen vähentää biodiversiteettiä, aiheuttaa ympäristökuormitusta ja ilmastovaikutuksia. Rakentaminen lisää terveys- ja turvallisuushaittoja, asukasyhteistyö 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 autojen (2 per talous) kaasuttaessa samaan aikaan aamulla poispäin ja ip takaisin, lisäksi kaupparessut 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 kestävän 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. Linnaisissa 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.

Vantaa

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. Meluhaittaasiaa 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 kiristyviä kestävän kehityksen tavoitteita. Kaava ei ole sosiaalisesti hyväksytty (vetoomus), se ei ole suotuisa ekologisesti 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 tutkittuihin 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 tavoitteita:
tavoite 11. Taata turvalliset ja kestävät kaupungit ja asuinyhdyskunnat.
tavoite 12. Varmistaa kulutus- ja tuotantotapojen kestävyys.
tavoite 13. toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.
Tavoite 15. suojella maaekosysteemejä, palauttaa niitä ennalleen ja edistää niiden kestävää käyttöä, pysäyttää maaperän köyhtyminen ja luonnon monimuotoisuuden häviäminen.
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_yhteistyo

Tavoite 5: Vuoteen 2020 mennessä luontotyyppien häviämisvauhti 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 ennallistamisten 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 koskevana yleissopimukseen.
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 leviämisväylät 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 perinnemaisemienerityispiirteet.

- Uhanalaisten lajien häviäminen Suomesta on estetty, uhanalaisimpien lajien suojelun tasoa 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 hiilivarastona 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 häviämisriskiä 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 metsäluontotyyppejä 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), liitoorava (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 kuusivaltaisia että sekapuustoisia tyyppejä. Kaikki nämä neljä kangasmetsien alatyyppiä on luokiteltu 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). Linnaistenmetsässä havaittiin kääpäselvityksessä (Savola 2017) kahdeksan (8) punaisen kirjan kääväkäslajia sekä useita muita luontoarvoja indikoivia lajeja. Kääpälajiston 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/Luontotyypit/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 suojelemalaji. 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 (Piiroinen 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 puutteelliseti tutkittu). Monien metsälajien kannalta metsän reuna-alueet ovat avainympäristöjä, jotka tarjoavat eläimille ruokaa, suojaa ja pesäpaikkoja. Suoja muodostuu vaihettumisvyöhykkeille tyypillisen monimuotoisesta kenttä- ja pensaskerroksesta 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, kulttuuripoluston, 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 saattaa 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, hiilensidonta 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 lähiluontoelämyksiin, virkistymiseen, ja rauhoittumiseen. Kun viheralueita tarkastellaan laajempana ekosysteeminä biogeokemiallisten kiertojen näkökulmasta, ekosysteemipalvelut moninkertaistuvat.

Rakennetussa ja usein stressaavassa kaupunkiympäristössä kulttuuriset ekosysteemipalvelut, joilla tarkoitetaan ihmisten fyysistä, psyykkistä ja henkistä yhteyttä luontoon, ovat ehkä kaikkein arvokkaimpia.

Metsä ja puut vaikuttavat ihmisiin monin sellaisinkin tavoin, joita ei tule heti ajatelleeksi. Maisemallisten ja suojaa antavien 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 mielipaikkoja, ne löytyivät metsä- ja luontokohteilta, harvoin rakennetusta ympäristöstä. Metsät ovat suomalaisille ihmisille tärkeitä.

Lopuksi
Tehtyjen luonto- ja lajistoselvitysten perusteella Linnaisten laaja, noin 90 hehtaarin metsäalue täyttää maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen kriteerit (Savola 2017). Alueella on runsaasti uhanalaisia ja silmälläpidettäviä luontotyyppejä ja erityisen tärkeä alue on lehtojen, monipuolisten kangasmetsien sekä korpien suojelulle. Lisäksi alue muodostaa keskeisen osan tärkeästä eteläpohjoissuuntaisesta metsäekologisesta käytävästä Espoon Leppävaaran urheilupuiston ja Hämeenkylän välillä sekä kahden luonnonsuojelualueen, Gubbmossen ja Furumossen 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 töyhtötiaisten 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 vaihettumisalueineen 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 metsämaiseman tasolla, on vailla ekologisia 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 tapaustarkasteluita. 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 terveysmetsän 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.

Vantaa

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:




Metsämaisemia Linnaisten metsäpolun varrelta. Tontteja ei kiitos!




Linnaistenmetsän mustikkapeittoa.



Linnaisten METSO-luokan metsää lahopuineen ja pökkelöineen.









Entisen sähkölinjan alla on polku ja haukkametsää sekä paljon luontoa, joka sopii vaativillekin lajeille. Polulla liikkuessa voi kokea luonnon läheltä ja saada yllättäviä luontokokemuksia. Metsäkauriit juoksentelevat vieressä, kanahaukka huutelee korkean kuusen latvassa, käpytikka nakuttelee haapaan koloa ja närhi rääkäisee pyrähtäessään lentoon.



Palokärjen talviruokavarasto, muurahaiset pakkasilla tarpeen.







Tonttejako tähän ?




Linnaistenmetsä talvella.






Linnaistenmetsä tarjoaa valtavasti talvielämyksiä. Muurahaiset alkavat korjailla kekojaan , mustarastas, Linnaisten nimikkolintu asuu ympäri vuoden Linnaisissa ja metsä on niille tärkeä pesimä- ja ruokailupaikka.




Metsäkauriit kurkistelevat tukiaseman takaa onko kauraa tulossa?

Vantaa



Tukiaseman vierestä alkaa METSO-krirteerit täyttävä metsä.



Linnaistenmetsää vahtivat metsänhaltijat, hyvin ei käy niille jotka metsään kajoavat ;)

Vantaa

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 julkaisemattomassa raportissa tai Excel-taulukossa ovat olleet kaavatyön lähtökohtana ja lähetetty pyydettäessä kaikille kysyjille.

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.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, 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 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 reunimmaiset tontit estetään pihojen laajentuminen metsään. Virkistysyhteydet 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 hulevesiviemäröihin. 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 maastokartoituksiin 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 Laaksolahden 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 Linnaisissa 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 lähialueille.

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 9 §

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 kosteaa 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 harvennettu. 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 kääpälajistoa. 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 arvioiduille alueille on tehty luo-aluerajaukset (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue).

Korpien suhteen Metso 1 -luokan kriteerit täyttyvät, kun alan puusto on yli 80-vuotiasta eikä siinä näy merkkejä äskettäisistä hakkuista ja suon vesitalous on luonnontilainen tai vain vähäisesti muuttunut. Havupuuvaltaisilla lehtomaisilla kankailla yli 100-vuotias puusto ja runsas lahopuuston 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. Lahopuuta, josta osa on järeää ja sammaloitunutta, on melko paljon. Korpialat ovat vesitaloudeltaan jokseenkin luonnontilaisia. Lahopuulajiston vanhan metsän indikaattorilajeista alalta löytyvät punahäivekääpä (*Leptoporus mollis*), ruskokääpä (*Postia calvenda*) ja oravuotikka *(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-vuotiasta ja luonnontilaisen kaltaista. Lahopuuta on kohtalaisesti, ja kuusi- ja koivulahopuun jatkumo on hyvä. Alan hyvään lahopuulajistoon kuuluu pohjanrypykkä (*Phlebia centrifuga*), joka on vaatelias aarniometsien laji.



Suojeltavat luontotyypit

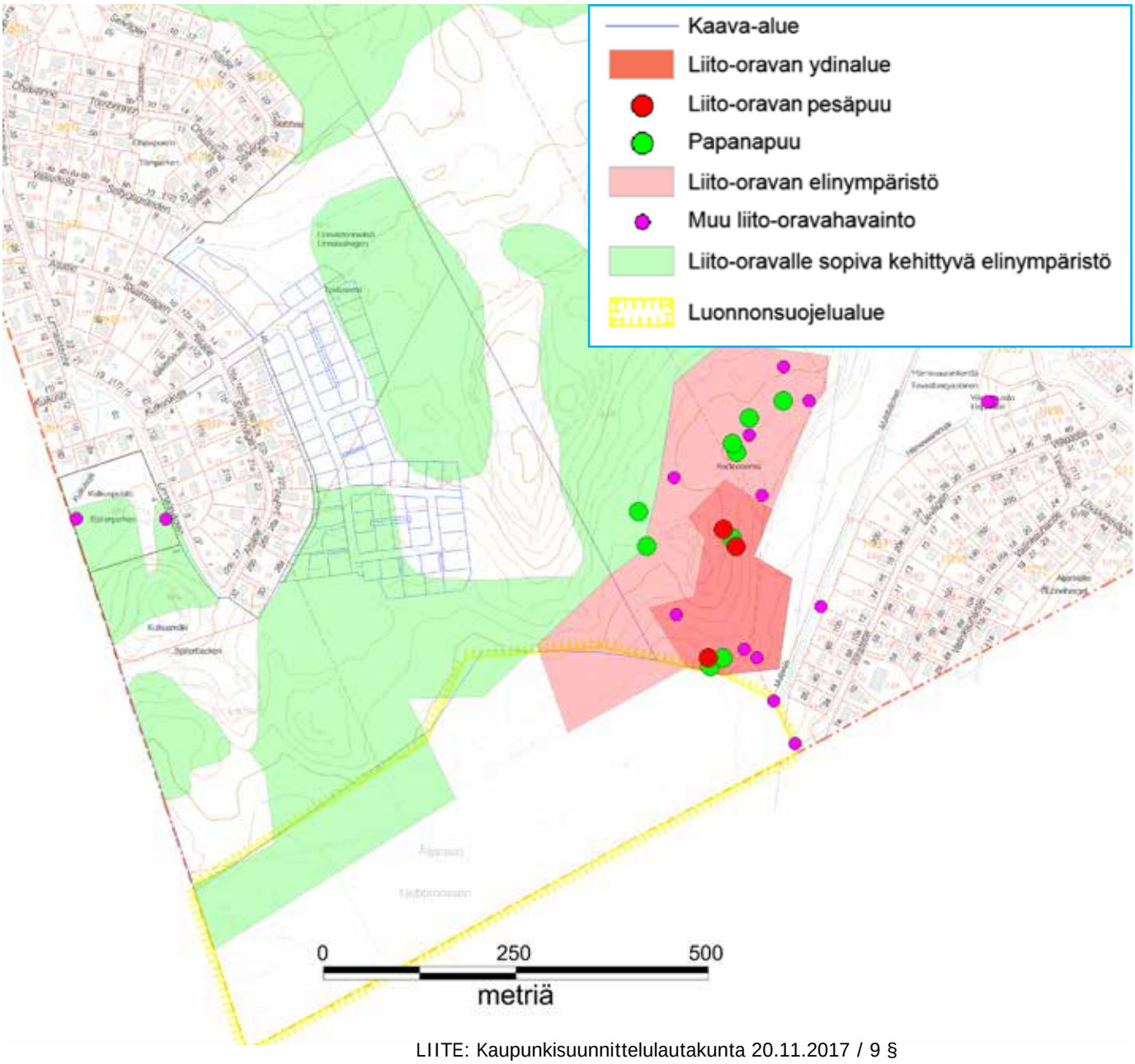
Asemakaavan laajennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelulaissa (lsl 1096/1996) lueteltuja suojeltuja luontotyyppejä (lsl 29 §).

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.

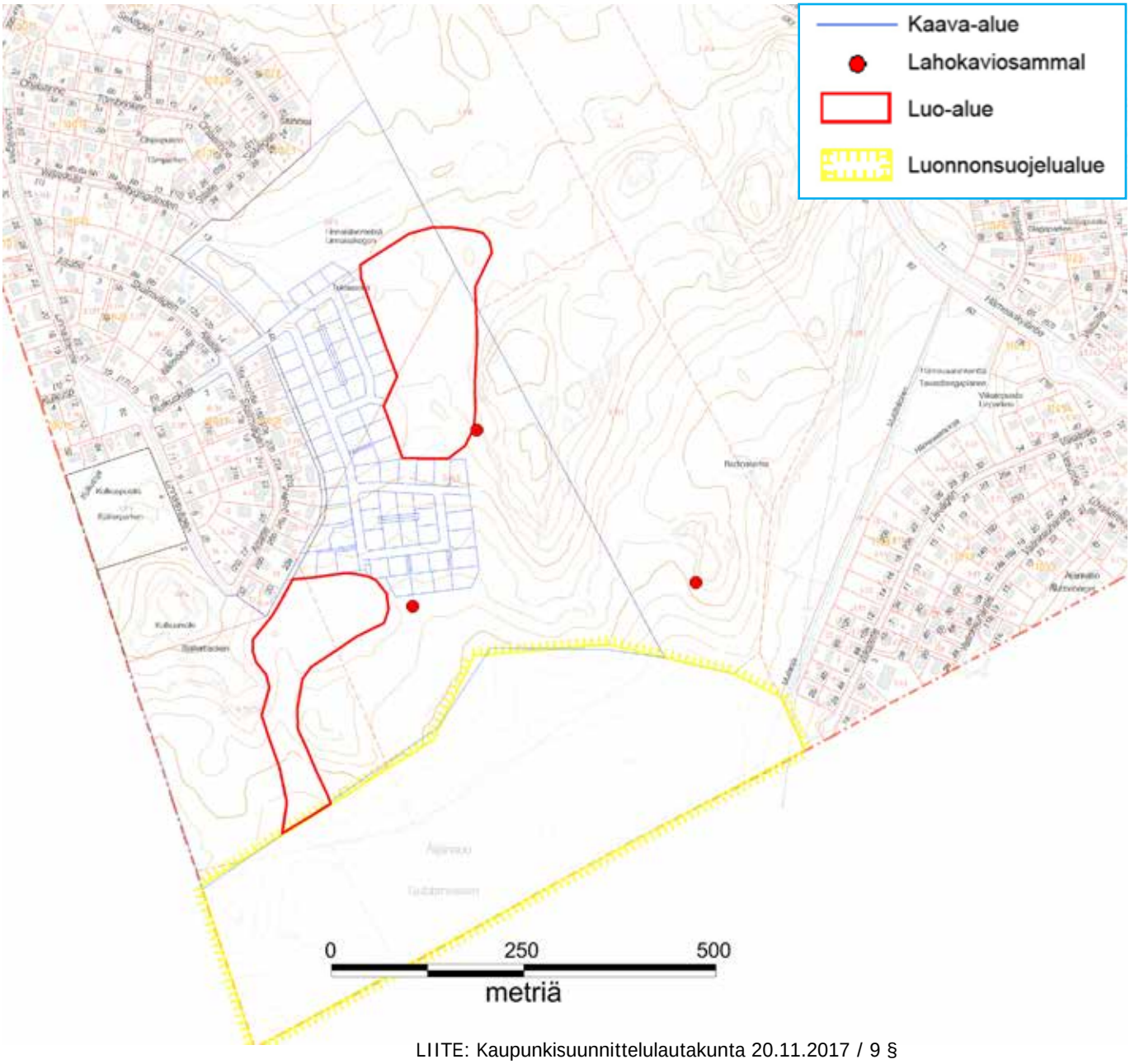
Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen ei vaaranna liito-oravan liikkumisyhteyksiä tai uhkaa lajin säilymistä Linnaisten metsän alueella.



Lahokaviosammal

Lahokaviosammal (*Buxbaumia viridis*) on vuonna 2010 valmistuneen uhanalaisuusluokituksen mukaan Suomessa äärimmäisen uhanalainen (CR) ja EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelema laji. Vuoden 2017 selvityksessä Linnaisten 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.





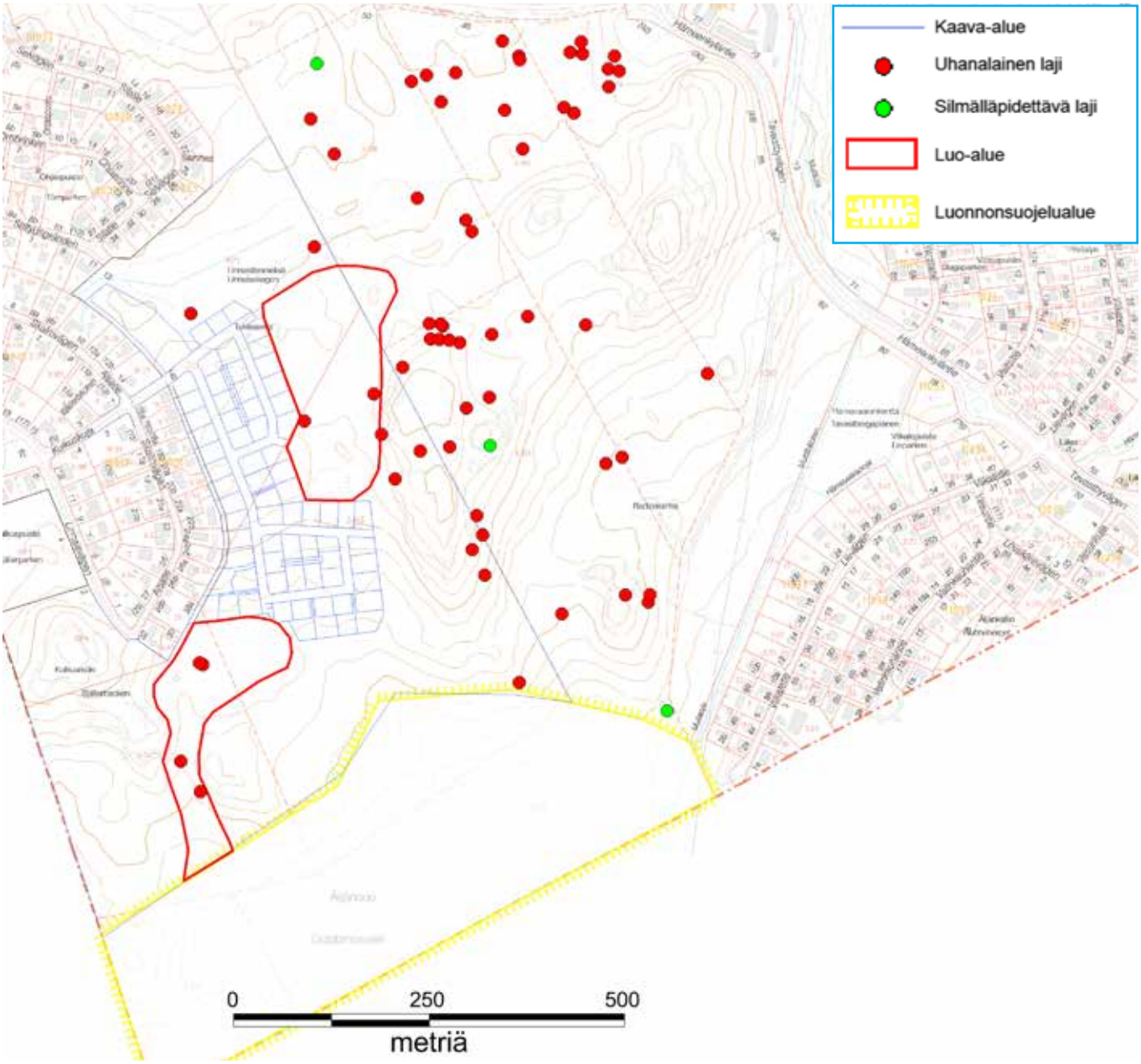
Muut uhanalaiset sammalet

Lahokaviosammalkartoituksen yhteydessä tarkasteltiin pintapuolisesti myös muuta uhanalaista ja harvinaista sammallajistoa. Linnaisten metsästä kertyi yli 10 havaintoa alueellisesti uhanalaisesta (RT) rakkosammalesta (*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.

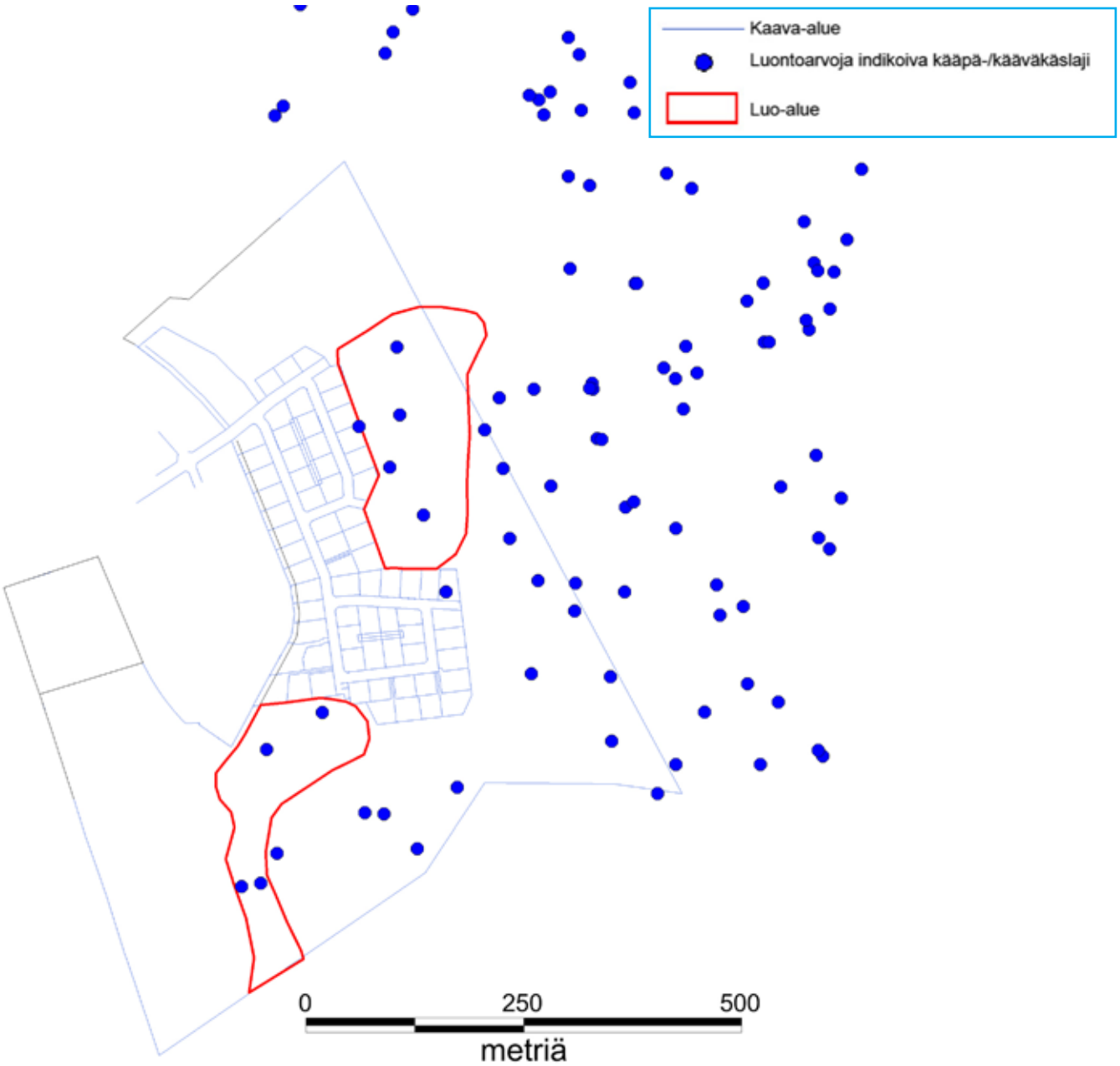


Muut luontoarvoja ilmentävät kääväkkäät

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. Jäkälien 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 häviämisvaaraa. Kaava-alueen eteläosassa olevan lahokaviosammalen 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

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 tarkentaa 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.

Vantaa

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 (Pähkinänrinne, 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. kilpikaarnamännyt) 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 (hiekka-polku/pyöräilyyn soveltuva) kevyenliikenteen väylää metsän läpi nykyisen Kulkuskujan päästä kohti Pähkinärinnettä vanhaa sähkölinjaa mukaillen. Väylä palvelisi alueen asukkaita, erityisesti koululaisia, nopeana kulkuyhteytenä Pähkinänrinteen 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 pienenisi. Kevyenliikenteen väylän ra-

kentaminen 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.

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 hulevesiviemäreihin. Viemäröidyt 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 aitaamalla reunimmaiset 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 rakentamisohjelmissa. 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 Linnaistenmetsän pinta-alasta.

Alueella on tehty luontoselvityksiä (mm. liito-oravaselvitys (2016), lahokaviosammal- ja linnustoselvitys, 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 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.

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: -

Vantaa

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 omatotialueen 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 paineenkorotusaseman ja uuden kaava-alueen välillä, mikäli Linnaisten maximikulutusennuste toteutuu.

Eteläosan jätevedet kootaan uudelle jätevedenpumppaamolle, joka johtaa vedet paineviemäriä pitkin Linnaistentien nykyiseen d200 viemärilinjaan. Aisaparintien päähän on merkitty aluevaraus uudelle jätevedenpumppaamolle (merkintä et). Aluevarauksen tulee olla kooltaan vähintään 15 x 15.

Vantaa

Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivyttäen ennen johtamista katualueen d300 hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit laskevat pohjoisosassa nykyiseen Kulkusojaan ja eteläosassa Äijänsuolle johtavaan avo-ojaan.

Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon 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 viemärilinjan kautta. Vesijohdon eteläinen yhteys Linnainstentielle huomioidaan kaavassa vesihuollon 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.

100400 LINNAISTEN OMAKOTI-ALUEEN LAAJENNUS

LINNAINEN



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 2.10.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 100400. Kaavoitus on tullut vireille 26.4.2016. Selostusta tarkistettu 20.11.2017.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:
korttelit 10025, 10026 sekä osa korttelia 10018, 10027 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 10, Linnainen

Asemakaavan muutos:
korttelit 10028-10030, osa korttelia 10013, 10018, 10027 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 10, Linnainen (kumoutuvan asemakaavan virkistysalueet)

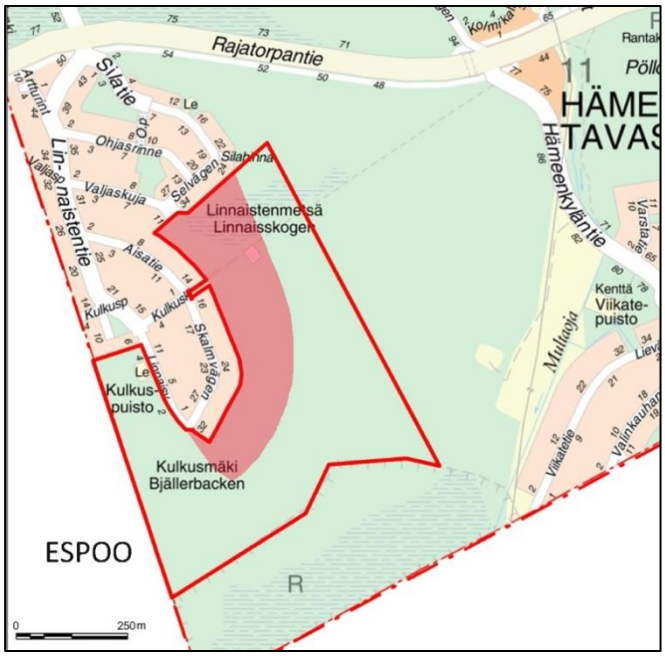
Tonttijako:
korttelit 10025-10030 ja osa korttelia 10013 ja 10018 kaupunginosassa 10, Linnainen.

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 suunnittelualuetta rajaa Äijänsuon luonnonsuojelualue 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 9
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 16
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
4.3 Aluevaraukset 20
4.4 Kaavan vaikutukset 22
4.5 Ympäristön häiriötekijät 26
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 kerroskorkeus on II ja tonttitehokkuus e=0,25, mikä tarkoittaa 14 630 k-m^2. 69 tontin koot vaihtelevat 524-1144 m^2 välillä ja niille sallitaan yksi asunto. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6460 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 kaavoittamatonta 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.



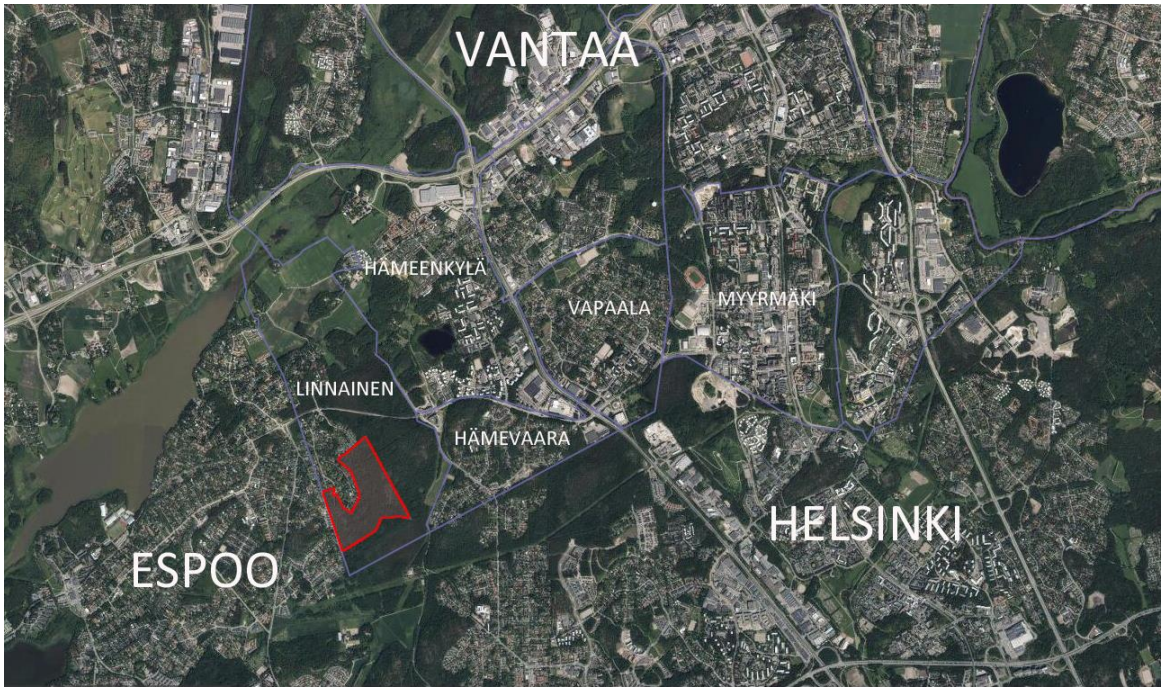
Etualalla Linnaisten uusi täydennysalue, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki.

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 liittää 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 rajaus, 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 reittiyhteys 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

Linnaisissa 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 työikäisiä[1]. Alueen väestön vaihtuvuus on pientä ja se vaikuttaa yhteisöllisyyteen ja alueelle juurtumiseen.

Asuminen

Linnaisissa 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 kaupunginosassa. Alueen palvelut keskittyvät myös viereisiin kaupunginosiin: Pähkinärinteeseen (kaupalliset lähipalvelut, koulut, päiväkoti) ja Myyrmäen aluekeskukseen (terveydenhoito), Petikko-Varisto (erikoiskauppa) 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 lähivirkistyspuitteet. 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 keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2015 oli 8830 ajon/vrk.

Linnaistentie on alueen paikallinen kokoojakatu. 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

<u>Vedenjakelu</u>

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.

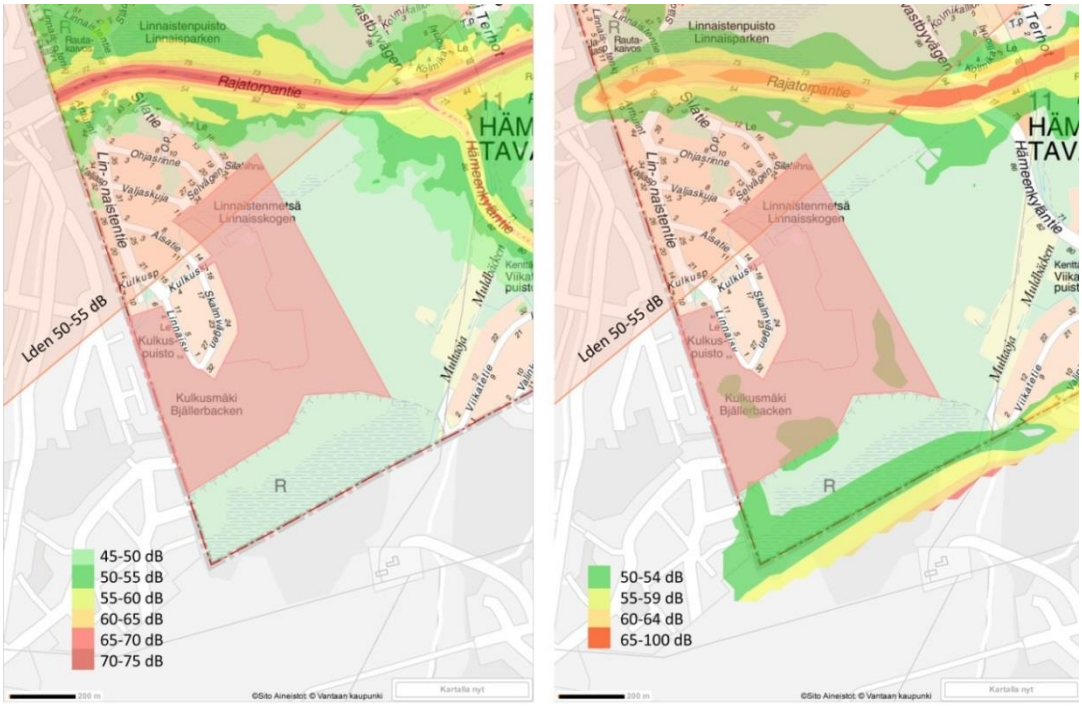
Jätevesiviemäröinti
Alueen länsipuolelle on rakennettu nykyinen Linnaisten asuinalueen jätevesiviemäröinti. Jätevedet johdetaan Espoon Jupperinmetsän jätevedenpumpaamolle, josta veden kulkeutuvat Espoon viemäriverkoston kautta jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevedet
Hulevesien hallinta Linnaisten asuinalueella perustuu hulevesiviemäröintiin sekä kadunvarsien avo-ojiin ja tonttien viivyttäviin 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 Lden 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
Suunnittelualueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

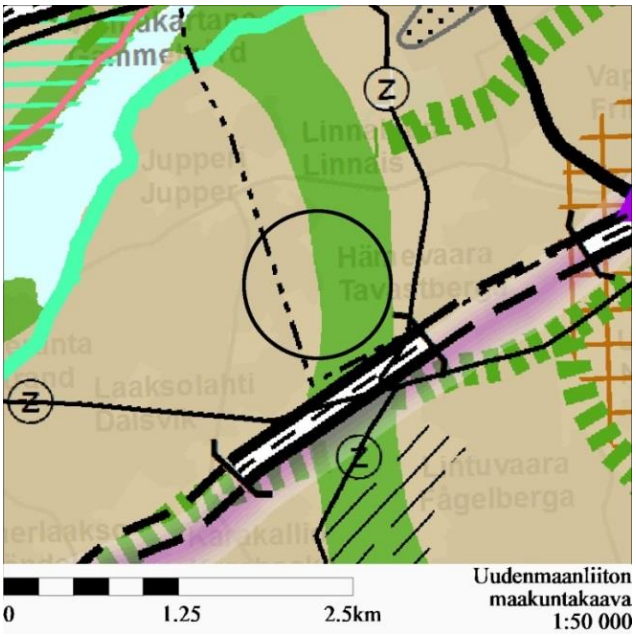
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (valtioneuvosto 1.3.2009) erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

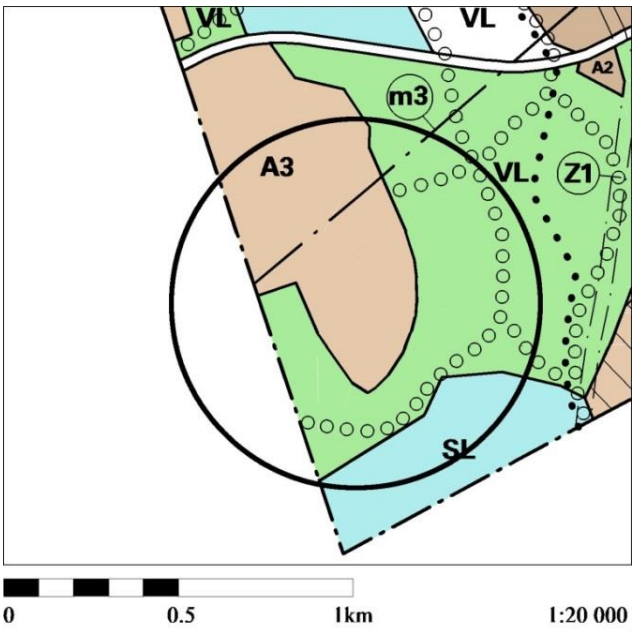
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta sekä virkistysaluetta. Alueen eteläpuolella, Helsingissä on Kehä II:n liikenneväylän varaus.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

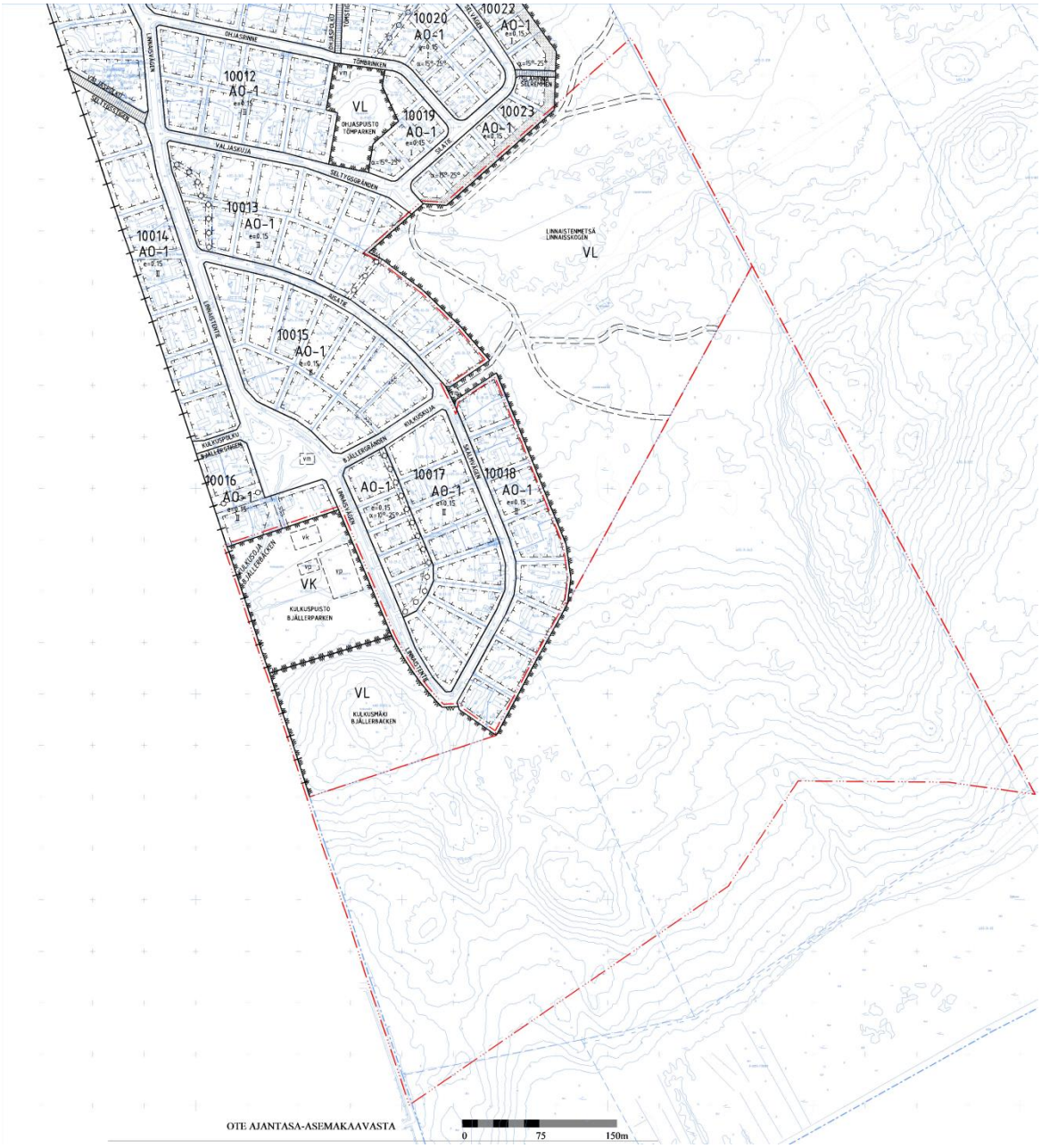
Yleiskaava



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.

- 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.

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 palomuuri voidaan jättää rakentamatta. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

- *Asemakaavan yhteydessä on tarkistettu myös Linnaisten nykyisen alueen nimistöä. Rakentamisohjeilla tarkennetaan rakennusten sijoittamista tontilla ja miten ne vaikuttavat rakennerat-kaisuihin 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 muinaisjäännöksiä.

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 tarkistett 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 asukkaille 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 Linnaistentien alkupäästä. Kulkuskujan päästä (tukiasemalle johtava) voisi olla kolmas ajotie, kuitenkin mieluimmin kevyen liikenteen väylä mm. bussin päätepysäkille. Linnaistentien 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 kestämätöntä 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, vehreä luonne.
- Nykyisellä alueella tulisi sallia myös tonttitehokkuus e=0,25.
- Haluaisimme myös, että kaupunki tekisi kaikkensa jäljelle jäävän Linnaisten metsän suojelun eteen. Kilpikaarnamännyt 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. Kävelyyhteys valjaskujan päästä uudelle alueelle.
- Ajoyhteys uudelle alueelle Kulkuskujan ja Linnaistentien päästä.
- Ei liikennettä Kulkuskujalle: Kulkuskuja on savipatjan päällä, mikä aiheuttaa tärinää ja tie painuu. Mikäli kuitenkin päädytään käyttämään 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 kärkikolmion asettamista kaikille sille risteäville kaduille. Linnaistentien ja koko alueen nopeusrajoitus tulisi alentaa 30 km/h.
- Edellyttääkö uuden alueen aiheuttama liikenteen kasvu Pähkinärinteen suunnasta Rajatorpantieltä 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.
- Viemäriliitäntämahdollisuus Aisatie 26, 28 ja 30 *(alakerta)* varattava mikäli uudisalue tulee. Meillä on pumppaamo, mutta tästä halutaan luopua ja kytkeä yläkerta ja kellaritilat viemäröintiin.
- 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 ojassa 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 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. 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-m^2. Asemakaavaselostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano 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. Ratkaisuissa 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 asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

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.

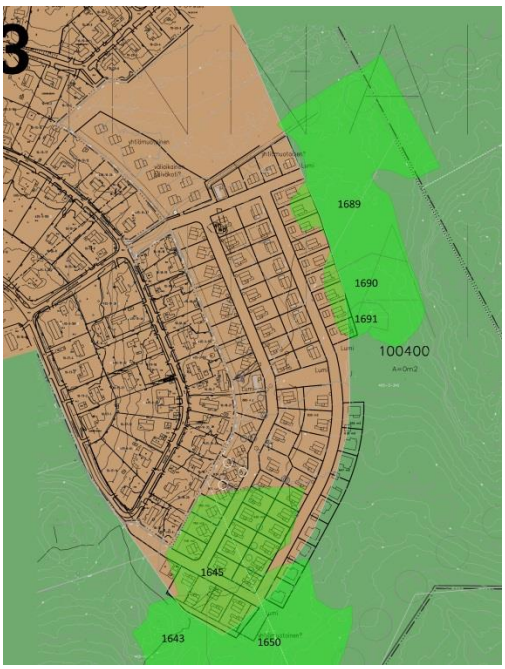
- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön tavoitteet:

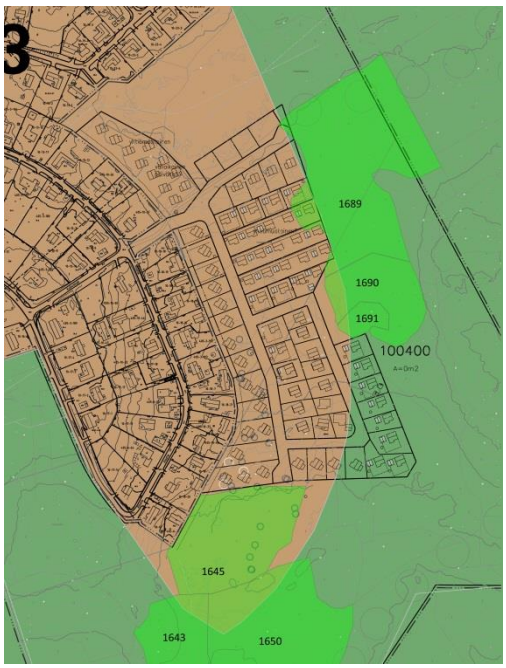
- Linnaisten omaleimaisuuden säilyminen (täydennysalueelle omakotitaloja, ei rivi- tai pienkerrostaloja)
- Uuden, ympäristöystävällisen pientaloalueen rakentuminen,
- Linnaistenmetsän luontoarvojen säilyminen, virkistysreittien kehittäminen, uusi metsän reuna
- Pientalo-tonttien houkuttelevuus
- Nykyisten 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-m^2, Rak.oikeuden myynti (arvio): +11,1 m€ , kunnallistekniset kustannukset: -2,19 m€



Vaihtoehto B

Rakennettava alue: 6,85 ha
Rakennusoikeus: 14168 k-m2, Rakennusoikeuden 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: iso 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 Aisaparintie. 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 arvokkaiden 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 erillispientalotonteilla, AO, joilla suurin sallittu kerroskorkeus on II ja tonttitehokkuus e=0,25, mikä tarkoittaa rakennusoikeudessa 14 630 k-m^2. Kulku uudelle alueelle tulee Aisakellontien, nykyisen Kulkuskujan kautta. Aisaparintie toimii alueen pohjois-eteläsuuntaisena selkärankana, josta erkanee kaksi katua: Aisakellonkuja ja Aisaparinkuja. Näiden katujen ympärille muodostuu kaksi naapurustoa. Kaikilta kaduilta on pääsy virkistysalueelle. Aisakellontien jatkuu virkistysreittinä 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 Kulkusoja 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-m^2. 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.



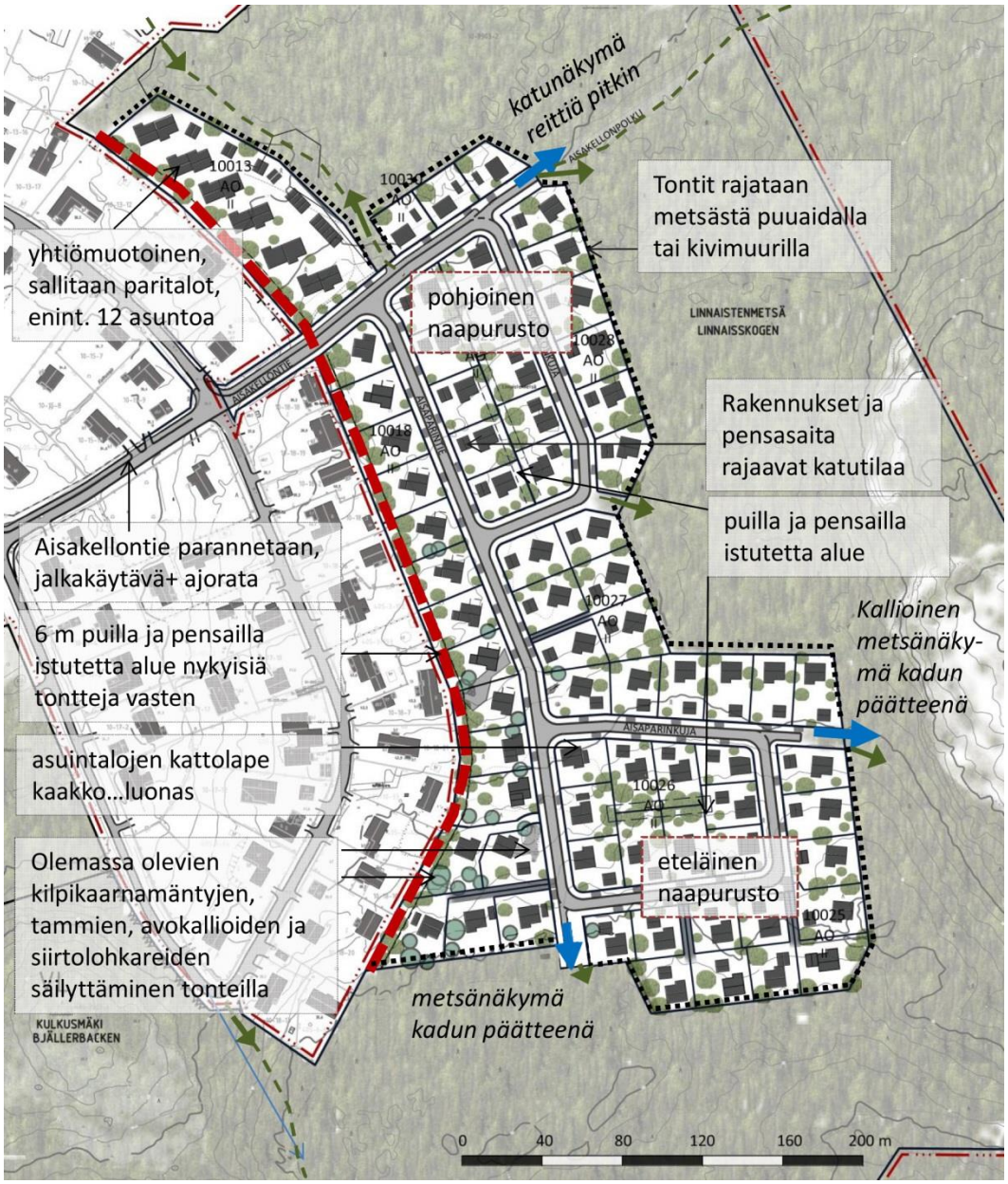
Asemapiirros, viitteellinen suunnitelma, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 25.9.2017.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudet asuinrakennukset noudattavat nykyisen omakotitaloalueen 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 rakentamisohjeilla, 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

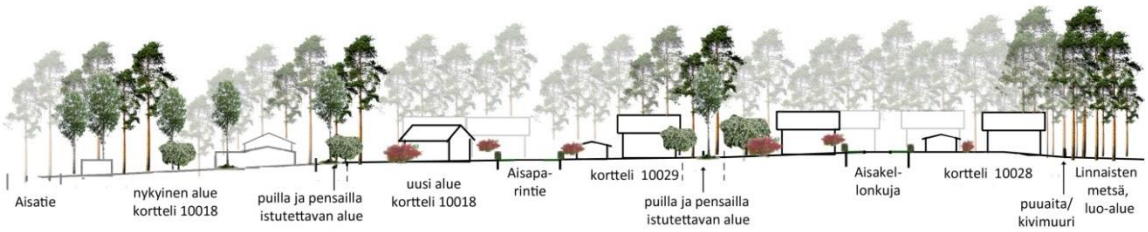
Kaikilla erillispientalojen kortteleilla rakentaminen ilmaistaan tonttitehokkuuslukuna e=0,25 ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6460 m^2) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin, jotka voivat olla myös paritaloja. Tämä mahdollistaa yhtiömuotoinen rakentamisen kaava-alueella ja kapeahkon, rakentamiseen soveltuvan alueen kustannustehokkaan käytön.

Muissa kortteleissa tonttien koot vaihtelevat 524-1144 m^2, rakennusoikeudessa 131 -286 k-m2, 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 istutetta alueen osa, jolla tulee säilyttää olemassa olevia puita ja kallioita. Myös kortteleiden 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 määrättään asuinrakennuksen kattolappeen 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, viitteelinen, 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 Aisakellontiellä 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 telemastolle etsitään uutta paikkaa ensisijaisesti lähialueilta, jotka sijoittuvat olemassa olevan tieverkon lähelle.

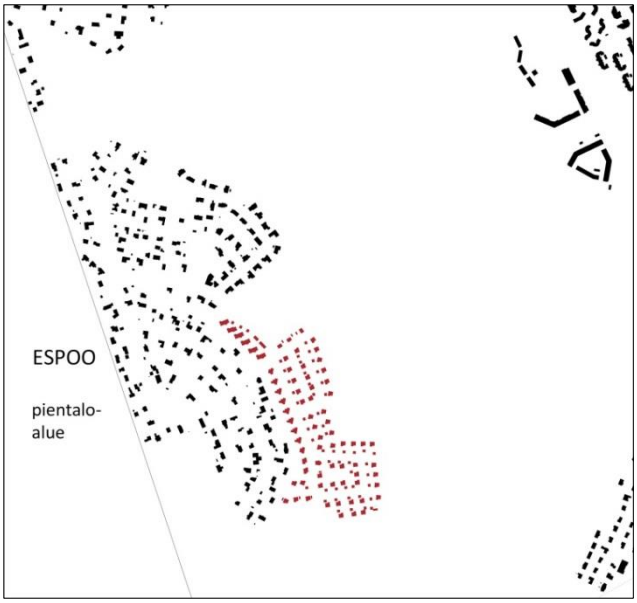
4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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. Rakentamisohjeilla on tavoite täydentää kaavamääräyksiä ja pyrkiä kannustamaan hyvään, ekologisesti kestävään sekä perinteet ja alueen ominaispiirteet kunnioittavaan rakentamiseen ja pihojen toteutukseen. Rakentamisohjeiden 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 omistusmuodoiltaan 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 julkistenlähipalvelurakennusten tontti, johon voi sijoittua esimerkiksi päiväkoti.

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 päiväkoti. Sen rakentaminen ei kuitenkaan ole suunnitelmissa. 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 siirtojohdon kustannukset on kohdistettu vain tähän alueeseen. Linnaisten vesijohdon siirtokapasiteetin kasvattaminen voi tulla ajankohtaiseksi tulevaisuudessa, kun alueen asukasmäärä kasvaa suuremmaksi. Tällöin nykyisen yhdysvesijohdon putkikokoa Espoon Jumpperista 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 katua. 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 lähivirkistäytymiseen. 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 pään 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 rakennettaan 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.

Jätevesiviemäröinti
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 viemärilinjaan. Lisäksi kaduntasausta alemmilla tonteilla voi olla tarvetta kiinteistökohtaisille jätevedenpumpaamoille.

Hulevedet
Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivyttäen 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 mitoittavana 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 ratkaisuilla, kun uudisrakentamisalueen puustoa hakataan vaiheittain niin, että säilyvän metsän reunaan ehtii kehittyä suojaavaa puusto- ja pensasvyöhykettä. Vaiheittaisen metsänhakkuun toteutuminen varmistetaan rakennustöitä valmisteltaessa. 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 kehittymässä 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 sammalesiintymä on rakentamisalueen eteläpuolella. Siellä reunavaikutus on lievempää kuin muualla, koska keskipäivän aurinko ei pääse porottamaan metsän sisään. Lahokaviosammalesiintymän ja uudisrakentamisalueen välinen alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan tiheänä, ettei lahokaviosammalen kasvupaikka pääse kuivumaan liikaa.

Kaava-alueelta on löydetty neljä alueellisesti uhanlaista kääväkäslajia 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 kertyi 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 määrän 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 osuudestaan 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-m^2) 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 Nätynki	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 yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.09.2017
Kaavan nimi	100400 Linnaisten omakotialueen laajennus		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.04.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092100400
Generoitu kaavatunnus			
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**

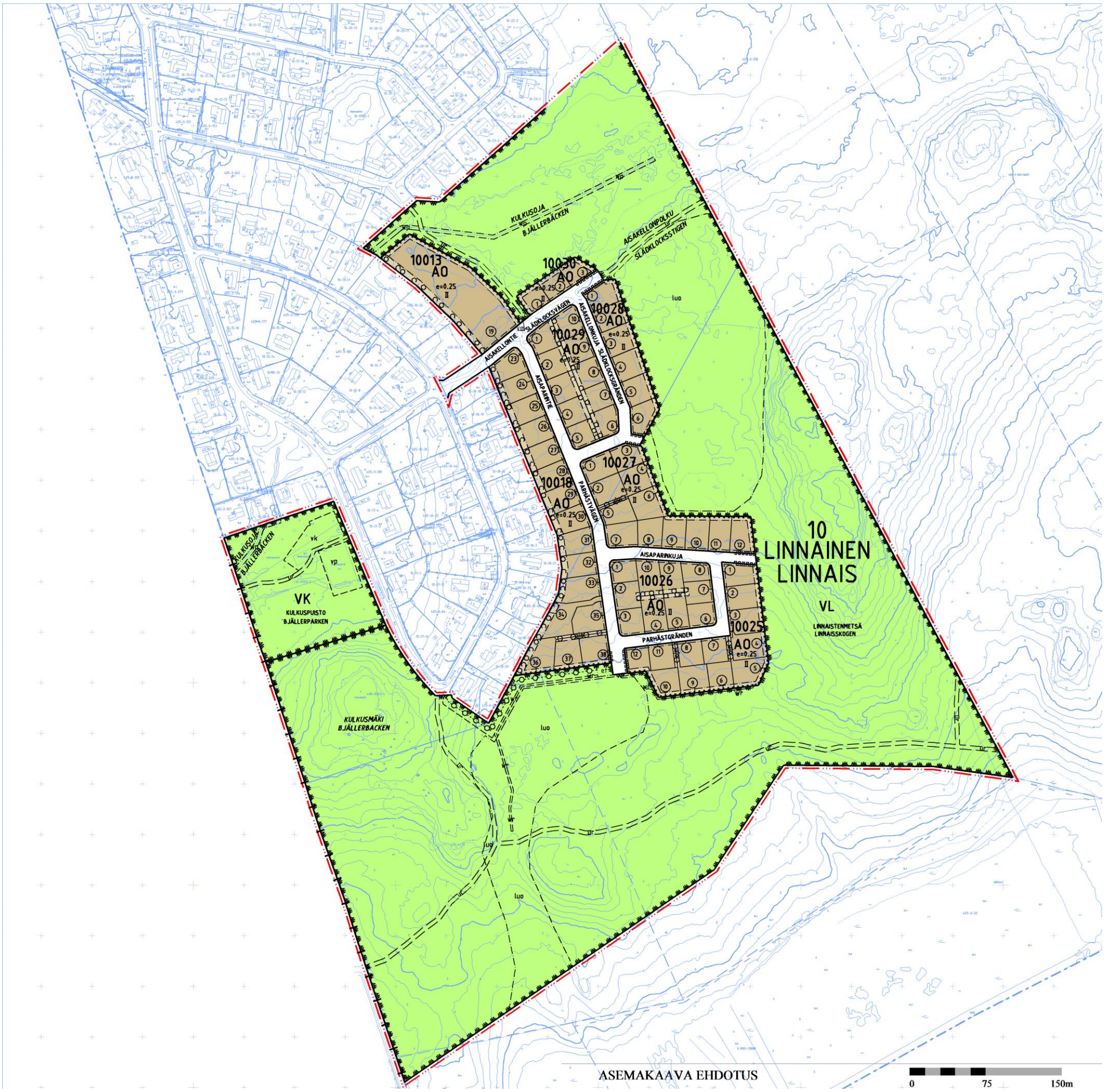
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**33,9595**	**100,0**	**14630**	**0,04**	**21,7722**	**14630**
A yhteensä	5,8519	17,2	14630	0,25	5,8519	14630
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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						

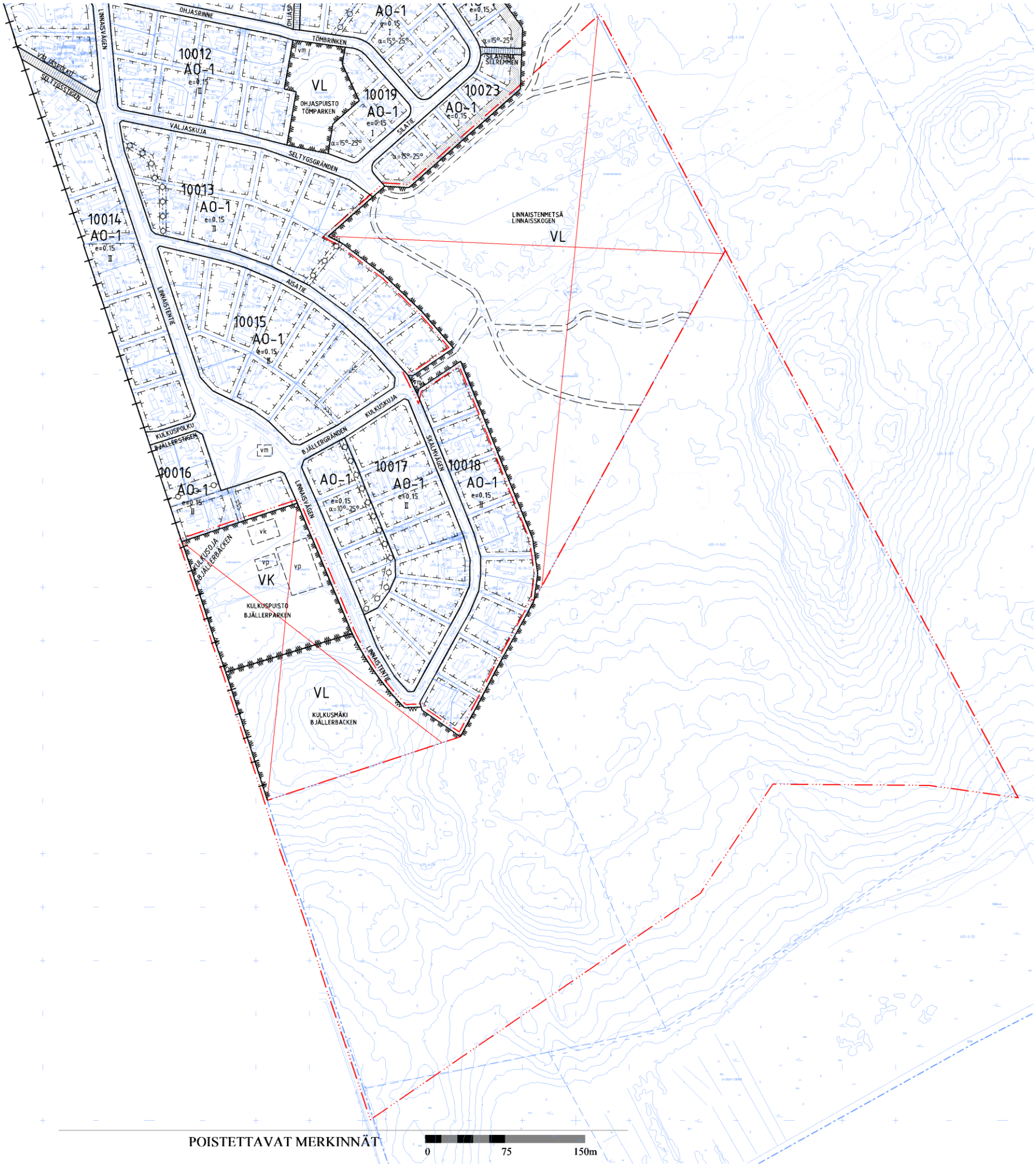
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**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						


KULKUSOJA
BJÄLLERBÄCKEN
AISAKELLONPOLKU
SLÄDKLOCKSSTIGEN
10013
AO
e=0.25
II
10030
AO
e=0.25
II
10028
AO
e=0.25
II
10029
AO
e=0.25
II
10027
AO
e=0.25
II
10018
AO
e=0.25
II
10026
AO
e=0.25
II
10025
AO
e=0.25
II
SLÄDKLOCKSVÄGEN
AISAKELLONTIE
AISAKELLONKUJA
SLÄDKLOCKSGRÄNDEN
ASAPÄRNTIE
PARHÄSTVÄGEN
AISAPARINKUJA
PARHÄSTGRÄNDEN
luo
VK
KULKUSPUISTO
BJÄLLERPARKEN
KULKUSMÄKI
BJÄLLERBACKEN
10
LINNAINEN
LINNAIS
VL
LINNAISTENMETSÄ
LINNAISSKOGEN
ASEMAKAAVA EHDOTUS
0
75
150m


OHJASRINNE
TÖMBRINKEN
LINNAISVÄGEN
VALJASPOLKU
SELTYGSSTIGEN
VALJASKUJA
SELTYGSGRÄNDEN
10012
AO-1
e=0.15
II
VL
OHJASPUISTO
TÖMPARKEN
10019
AO-1
e=0.15
I
10023
AO-1
e=0.15
SILATIE
SILAHIRVEN
SELREMMEN
α=15°-25°
α=15°-29°
10013
AO-1
e=0.15
II
10014
AO-1
e=0.15
II
LINNAISTENTIE
AISATIE
LINNAISTENMETSÄ
LINNAISSKOGEN
VL
10015
AO-1
e=0.15
II
KULKUSPOLKU
BJÄLLERSTIGEN
KULKUSKUJA
BJÄLLERGRÄNDEN
SKALMVÄGEN
10016
AO-1
e=0.15
II
10017
AO-1
e=0.15
II
10018
AO-1
e=0.15
II
α=10°-25°
vk
vp
VK
KULKUSPUISTO
BJÄLLERPARKEN
KULKUSOJA
BJÄLLERBACKEN
VL
KULKUSMÄKI
BJÄLLERBACKEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
100400	2.10.2017	681487,681488,682487,682488	

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 rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 10028 -10030, del av kvarteret 10013,10018,10027 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteret 10025 -10030
och del av kvarteret 10013 och 10018

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kaavanmukaiselle tontille sallitaan 1 asunto poislukien kortteli 10013.

Korttelissa 10013 sallitaan 12 asuntoa, jotka voivat sijoittua paritaloihin.

Korttelissa 10013 ja 10030 asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +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 kattolappeen tulee olla suunnattu etelään välillä kaakko-lounas. Rakennusten katot tulee olla harja- tai pulpettikattoja ja väritykseltään harmaat.

Asuintalon, varastojen, autosuojien ja katosten tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen pihapiiri.

DETALJPLANEBETECKNINGAR 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 ytterskikt 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.

2 / 3

Tontit tulee rajata kadunvarressa pensasaidoin. Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.

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 frisiktsområden.

Virkistysalueeseen rajautuvat tontit tulee aidata virkistysalueesta 80 cm korkuisella puuaidalla tai ladotulla kivimuurilla. Aita tulee rakentaa tontin puolelle.

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.

Tonttiliittymän leveys tulee olla enintään 5 m.

Tomtanslutningen ska ha en bredd av högst 5 m.

Pihojen tulee olla vehreitä ja olemassa olevia isoja mäntyjä ja tammia tulee säilyttää. Myös avokallioita ja isoja kiviä tulee säilyttää tonteilla.

Gårdarna ska vara lummiga och befintliga stora tallar och ekar ska bevaras. Också kala berg och stora stenar ska bevaras på tomterna.

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ja hallinta.

Fördröjning och hantering av dagvatten ska ordnas på tomterna.

Tonteilla ei saa käyttää asfalttipinnoitetta.

Asfaltbeläggning får inte användas på tomterna.

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.

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 tomterna.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeudesta enintään 25% saa käyttää asumista häiritsemättömien palvelu-, toimisto- ja työtilojen rakentamiseen.

Byggrätt

Av byggrätten får högst 25% användas för byggande av service-, kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet.

Liikenne ja pysäköinti

Vähintään yksi autopaikoista tulee sijoittaa autotalliin tai -katokseen.

Trafik och parkering

Minst en av bilplatserna ska placeras i ett garage eller en carport.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 ap / asunto
Korttelissa 10013	1,5 ap / asunto

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bp / bostad
I kvarteret 10013	1,5 bp / bostad

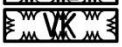
Palvelu-, toimisto- tai työtilaa kohden tarvittaessa 1 asiakaspaikka, jonka voi osoittaa toisen autopaikan perään.

Vid behov 1 kundplats för varje service-, kontors- eller arbetsutrymme, vilken kan anvisas efter en annan bilplats.



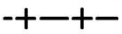
Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Leikkipuisto.

Lekpark.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

10

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

LINN

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

10025

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

AISAKELLONTIE

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

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

KULKUSMÄKI

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

	Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
vp	Ohjeellinen pallokenttä.	Riktgivande bollplan.
wp	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
wr	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.
luo	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.
ajo	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 kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

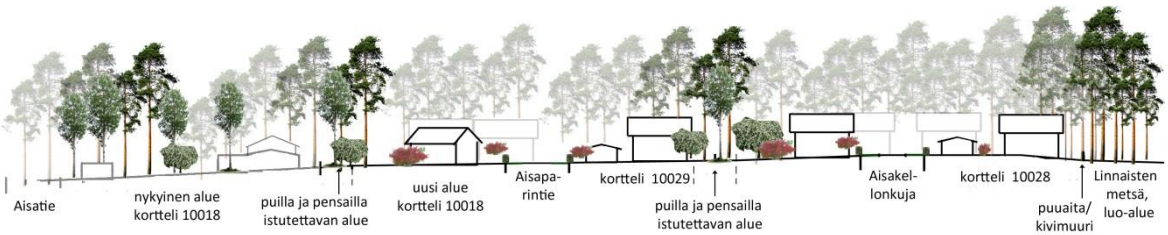
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



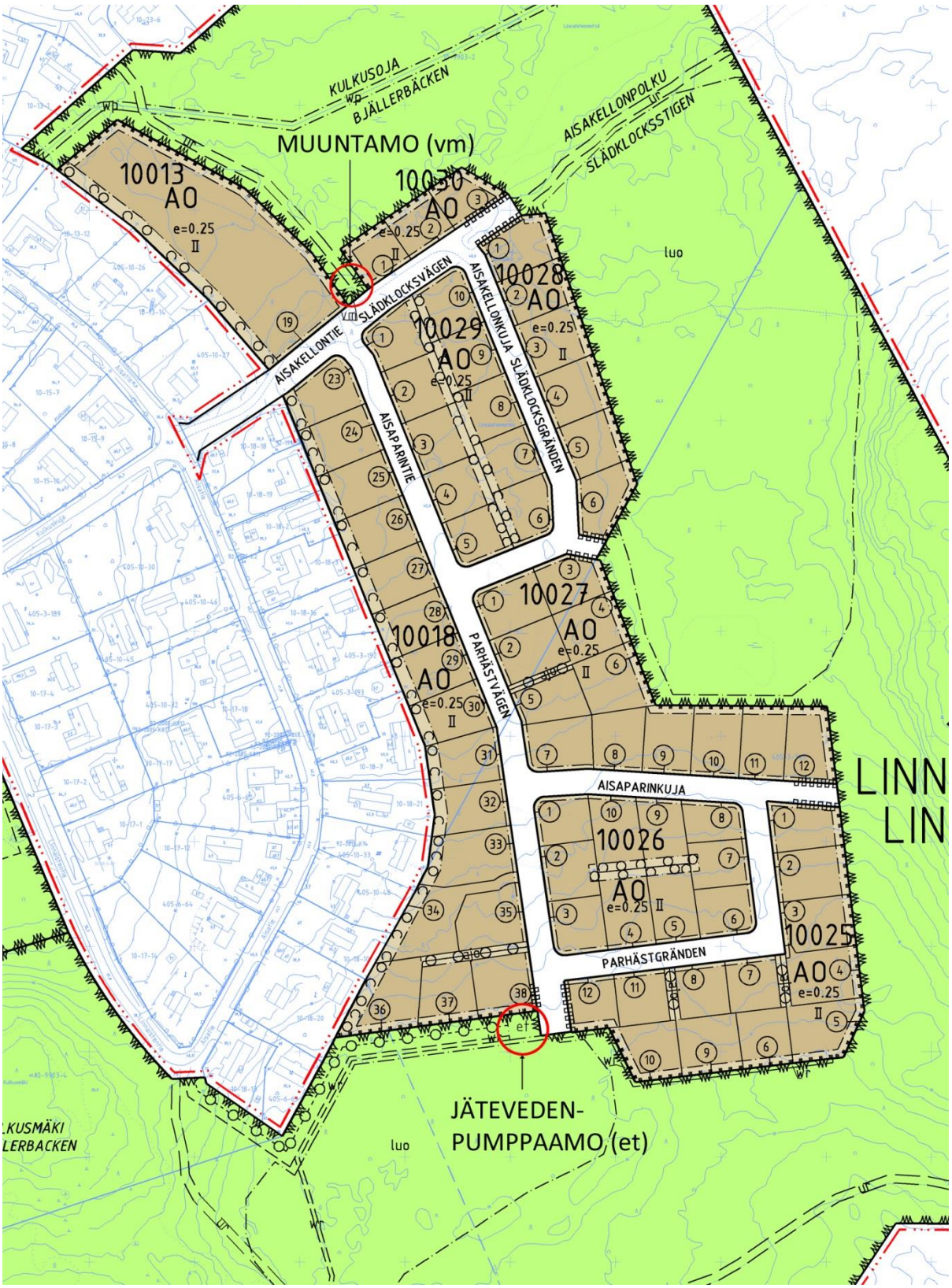
Asemapiirros ja leikkaus,viitteellisiä, ei mittakaavassa, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 25.9.2017



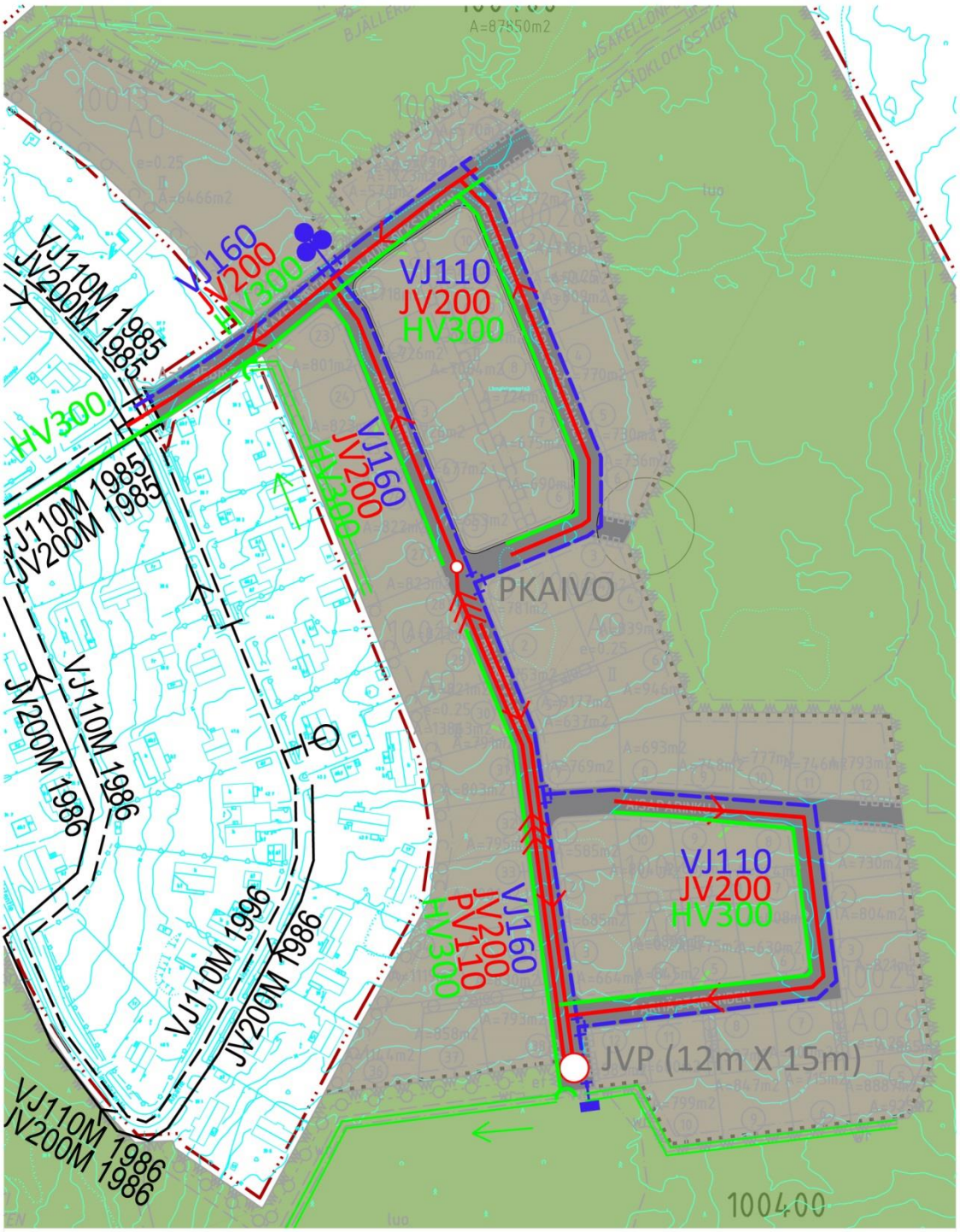
LINNAINEN 100400 2.10.2017

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				

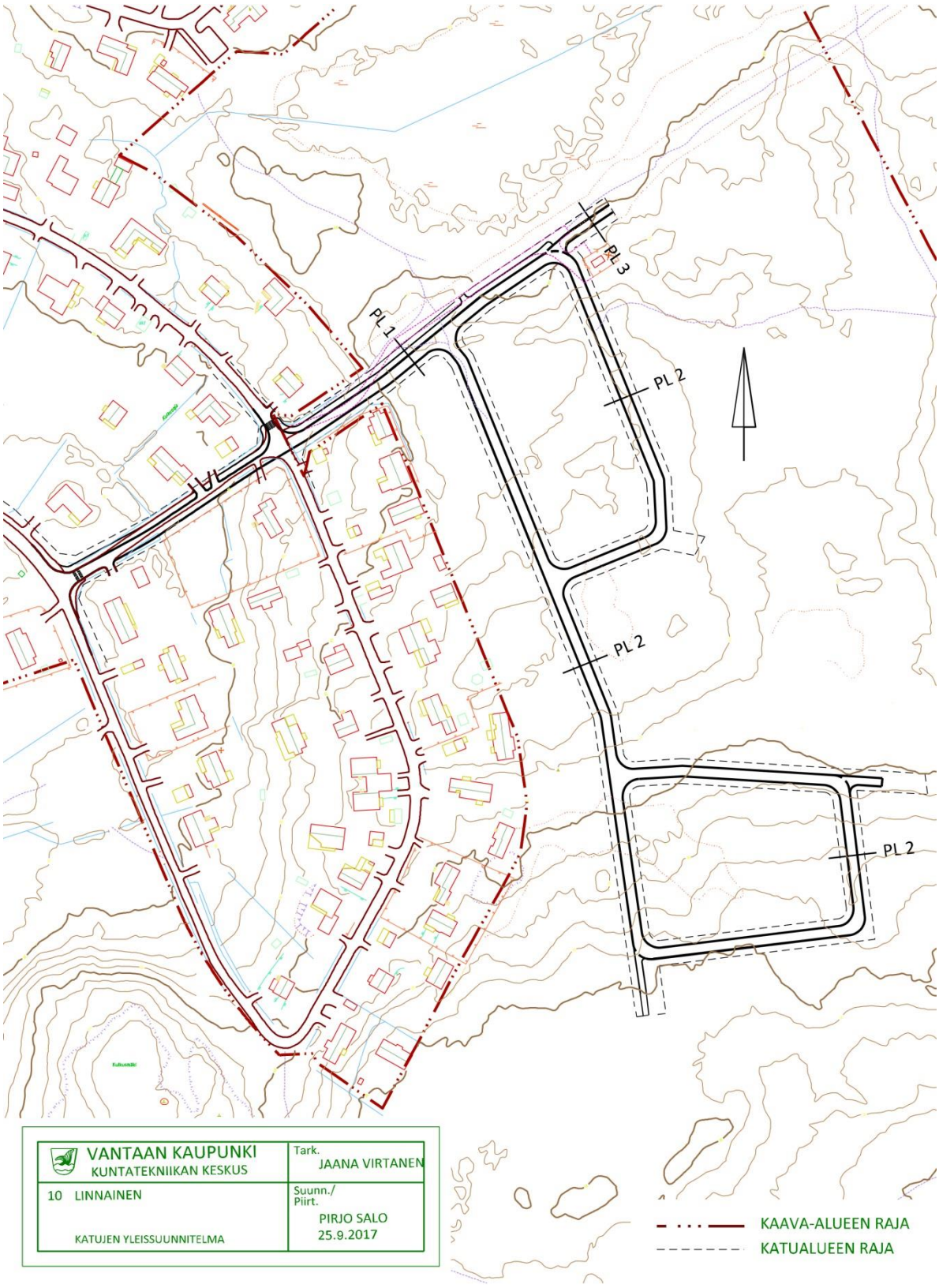
Pinta-alat tarkentuvat tontin mittauksessa.



Muuntamon ja jätevesien pumppaamon sijainti, Vantaan kaupunki, 25.9.2017.

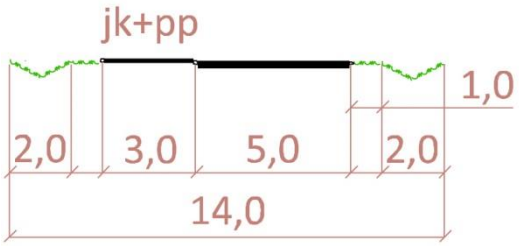


Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tulosteen laatija 9/19/2017 9/19/2017	**Vesihuollon esisuunnitelma** 100400 Linnaisten omakotitaloalue vesihuollon esisuunnitelma 0 40 200 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:2000 mittakaava


PL 1
PL 2
PL 2
PL 2
PL 3
VANTAAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN KESKUS
Tark.
JAANA VIRTANEN
10 LINNAINEN
KATUJEN YLEISSUUNNITELMA
Suunn./
Piirt.
PIRJO SALO
25.9.2017
KAAVA-ALUEEN RAJA
KATUALUEEN RAJA

TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
kaava 100400

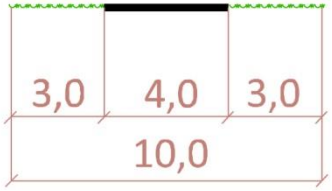
PL 1
Aisakellontie

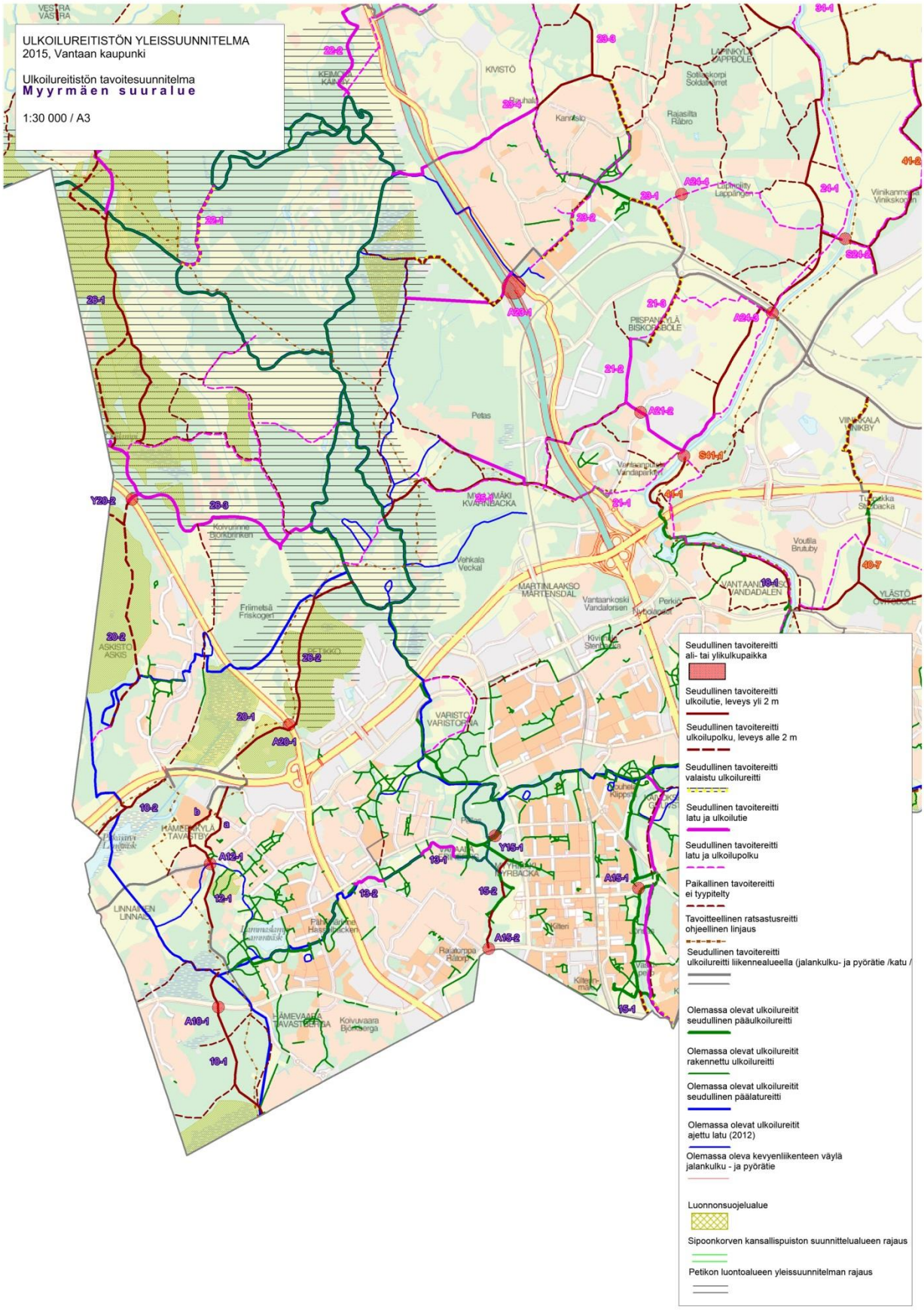


PL 2
Aisaparintie,
Aisakellonkuja,
Aisaparinkuja



PL 3
Aisakellontien
koillispää





Ulkoilureitistön tavoitesuunnitelma, Myyrmäki, Vantaan kaupunki, 2015. Ei mittakaavassa.

10 § Asemakaavamuutos 002331, 68 Koivuhaka / Niittytie 25 / TLA

VD/9424/10.02.04.01/2016
TLA/RKO/TKU/ET

Kaavamuutos mahdollistaa uuden kaksikerroksisen teollisuus-, varasto- ja/tai toimistorakennuksen rakentamisen purettavan rakennuksen paikalle osoitteessa Niittytie 25. Tontille kaavoitetaan 1266 k-m² lisärakennusoikeutta, jolloin tontille rakennettava mahdollinen kerrosala on 7350 k-m².

Tonttitehokkuus e=0,6 nousee tehokkuuteen e=0,72. Alueen tonttijako ei muutu.

Tontin käyttötarkoitus on TY = Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68005, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Alue sijaitsee Koivuhaan teollisuusalueella, kookkaan korttelin keskiosassa. Osoite on Niittytie 25. Tonttia rajaa sen länsipuolella Niittytie ja itäpuolella Sinikellontie sekä Koivuhaan pientaloalue. Pohjois- ja etelärajoiltaan tontti rajautuu naapuritontteihin.

Kaavan hakija
Kiinteistöosakeyhtiö Maali.

Maanomistus
Kiinteistöosakeyhtiö Maali.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Ark Lab Oy kiinteistöosakeyhtiö Maalin konsulttina. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä ja kuulutuksin 25.5.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010 voimaan tulleessa Vantaan yleiskaavassa teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos mahdollistaa Niittytie 25:n tontille 1266 k-m² lisärakennusoikeutta. Kaava muuttuu TTV⁷-alueesta (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) TY-alueeksi (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia, ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Koko tontin rakennusoikeus on 7350k-m².

Kaavamuutos ohjaa tontinkäyttöä Niittytien tonttiliittymää suosivaksi. Katuihin rajautuu tontilla istutusvyöhykkeet.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.5.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän (9) kappaletta. Yksityisten palautteenantajien mielipiteissä korostui liikkumisen järjestäminen tontilla ja sen ympäristössä, hulevesien käsittely sekä ympäristön roskaantuminen. Ympäristön kannalta kaavamuutoksen lisärakennusoikeutta pidettiin hyvänä asiana.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen. Kaavatyö tuottaa uutta teollisuus-, varasto- ja/tai toimistokerrosalaa 1266 k-m² (kaavassa yhteensä 7350 k-m²).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistöosakeyhtiö Maali ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 euroa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002331, 68 Koivuhaka / Niittytie 25,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistöosakeyhtiö Maali maksaa muutoskustannukset (10 000 euroa).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 20.11.2017
- Alustava selvitys hulevesien hallinnasta / Asemakaavamuutos nro 002331, 68 Koivuhaka, Niittytie 25
- Hulevesiselvitys / Asemakaavamuutos nro 002331, 68 Koivuhaka, Niittytie 25

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

834

KORTTELI 68005, TONTTI 30
KOIVUHAKA, VANTAA
Niittytie 25

ALUSTAVA SELVITYS HULEVESIEN HALLINNASTA

INSINÖÖRITOIMISTO
EUROGEO

Insinööritoimisto Eurogeo Oy
Punavuorenkatu 4 A 9, 00120 Helsinki
Puh. 050 5111 672
matti.porkka@eurogeo.fi

KORTTELI 68005 TONTTI 30
NIITTYTIE 15
KOIVUHAKA, VANTAA

HULEVESIEN HALLINTASELVITYS

1. YLEISTÄ

Yllä mainitun kohteen kaavasuunnittelua varten on Insinööritoimisto Eurogeo Oy laatinut hulevesien hallintasuunnitelman perusteet. Suunnittelun lähtötietona on käytetty Ark Lab Oy:n laatimia alustavia luonnossuunnitelmia ja hyödynnetty mm. tontille aiemmin rakennettujen hulevesijohtojen suunnitelmia.

Hulevesien hallintaselvityksessä on ollut tavoite hidastaa hulevesiä omalle tontille rakennettavien maamaanalaisten hidastusaltaiden avulla.

Tontin luonnontilainen maaperä on heikosti vettä läpäisevää savea. Alueen topografia on tasaista. Tontille jo rakennetut putkijohdot ovat liitospaikasta johtuen verrattain pinnassa. Tämä rajoittaa hulevesien hidastusjärjestelmän rakentamista.

2. HULEVESIEN HIDASTAMISEN PERIAATTEET

<u>Hidastusaltaiden alustava ehdotus</u>

- Uudisrakennus ”tasakattoinen”, kattovedet puretaan määrävälein pitkille sivuille tai sisäpuolisille alastuontiputkille.
- Niittytien puolelle viheralue.
- Pohjoispuoleinen pihakaista jätetään pääosin sepelipintaiseksi. Kattovesiä johdetaan sepelipinnan alle tehtävään imeytyskanaaliin. Lopuksi hulevedet kerätään ja johdetaan nykyiseen järjestelmään.
- Rakennuksen eteläpuolen kattovedet johdetaan rakennuksen viereen tehtävän putken avulla nykyiseen sv-järjestelmään. Kattovesiä hidastetaan mitoittamalla pihan hulevesiputket ylisuuriksi ennen nykyiseen liitäntäputkeen yhdistämistä.

-Liikennealueet toteutetaan asfalttipintaisena. Hulevedet toteutetaan nykyisen järjestelmän mukaisesti.

Hulevesisuunnittelun mitoitusarvoina on käytetty:

Mitoitusarvo 1: 150 l/s/ha*10 min
Mitoitusarvo 2: 167 l/s/ha*30 min

Valuntakertoimet:

Luonnontilainen maa	0,15
Katto	0,95
Asfaltti	0,90
Sepeli	0.20

Likimääräiset hulevesimäärät, mitoitusarvo 1:

Luonnontilainen maa	3,3 m^3
Kattovedet	11,7 m^3
Sepelipiha	0,6 m^3
Viheralue	0,2 m^3
Asfaltoitu alue	5,0 m^3
Yhteensä	17,5 m^3

Hidastusaltaiden mitoitustarve on em. mukaan noin 14 m^3. Viheralueen ja rakennuksen pohjoispuoleisen sepelirakenteisen hidastusaltaan sekä eteläpuoleisen kattovesien keräilyputken ylimitoituksella päästään likimain tavoitearvoon.

Likimääräiset hulevesimäärät, mitoitusarvo 2:

Luonnollinen maa	11,1 m^3
Kattovedet	39,6 m^3
Sepelipiha	2,0 m^3
Viheralue	0,6 m^3
Asfalttipiha	16,7 m^3
Yhteensä	58,9 m^3

Hidastusaltaiden mitoitustarve on noin 48 m^3. Pitkäaihaisen ja toistuvan rankkasateen vaikutuksesta osa hulevesistä imeytyy ja lammikoituu sepeli- ja puistoalueelle. Hulevesiputkiston kapasiteetti on rajallinen. Hulevedet lammikoituvat asfaltoidulle alueelle ja purkautuvat Niittytien

Eurogeo Oy
Punavuorenkatu 4 A 9
00120 Helsinki

Puh. 050 5111
matti.porkka@eurogeo.fi

avo-ojaan.

Helsingissä 06.010.2017

Matti Porkka
Eurogeo Oy

Liite: Alustava hulevesien hallintasuunnitelma

Eurogeo Oy
Punavuorenkuja 9 A
00120 Helsinki

Puh. 050 5111 672
matti.porkka@eurogeo.fi

002331 NIITTYTIE 25

KOIVUHAKA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20.11.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002331. Kaavoitus on tullut vireille 22.5.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Niittytie 25 / Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 68005 kaupunginosassa 68, Koivuhaka. (kumoutuvan asemakaavan 680500 osa korttelista 68005, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

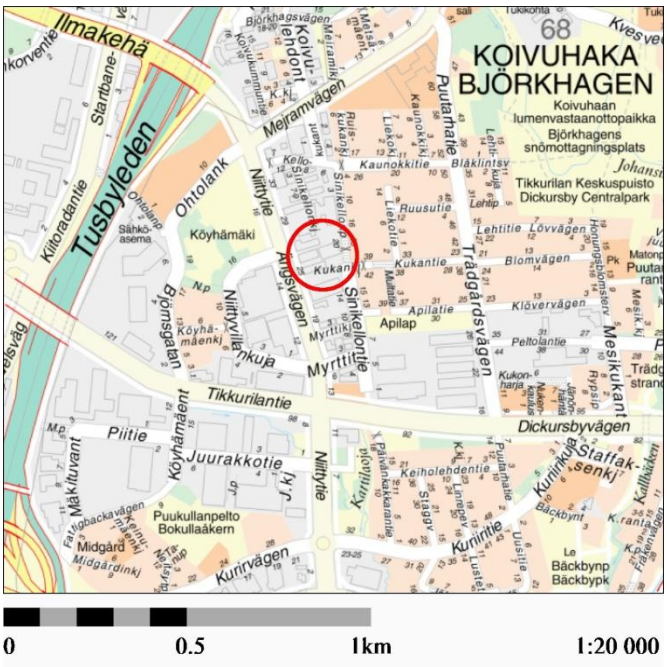
Osa korttelista 68005 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Niittytie 25 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen rakentaminen tontilta purettavan rakennuksen paikalle. Tontin käyttötarkoitus muuttuu TTV7:stä (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) TY:ksi (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Tontille kaavoitetaan lisärakennusoikeutta 1266k-m2. Tonttijako ei muutu.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavamuutoksen laatija: Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 3440.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava tontti sijaitsee Koivuhaan teollisuusalueella, Niittytien varren pitkän, yhtenäisen teollisuus- ja varastorakennusten korttelin keskiosassa. Tontti rajautuu länsipuolella Niittytiehen ja itäpuolella Sinikellontiehen. Tontilta on Tikkurilantielle sekä Tuusulanväylälle muutaman sadan metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontinomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002331.
- Kaavoitus tuli vireille 22.5.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 30.6.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.3 Asemakaavan tavoitteet 14
3.4 Asemakaavaratkaisu 16
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 18
4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnät ja -määräykset 18
4.4 Kaavan vaikutukset 20
5. Asemakaavan toteutus 23
6. Kaavatyöhön osallistuneet 24
7. Asemakaavan seurantalomake 25
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 27
9. Muu suunnitelma-aineisto 30

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Hulevesiselvitys, Insinööritoimisto Eurogeo Oy

Alustava selvitys hulevesien hallinnasta, Insinööritoimisto Eurogeo Oy

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos, jossa teollisuus-, varasto- ja toimistorakentamisen tontille osoitetaan lisärakennusoikeutta, mahdollistaa uuden varasto- ja toimistorakennuksen rakentamisen purettavan rakennuksen paikalle. Tontin rakentamistehokkuus kasvaa aikaisemman asemakaavan määrittämästä 0,6:sta 0,72:ään ja rakennusoikeutta tontilla on tällöin aikaisemman 6084,0 k-m2:n sijaan yhteensä 7350 k-m2. Lisärakennusoikeutta kaavamuutos mahdollistaa siten 1266 k-m2.

Hanke uudistaa ja ajankohtaistaa alueen kaupunkikuvaa ja tukee tontin sekä alueen toiminnallisuutta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kuten aikaisemmassa asemakaavassa. Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus säilyy lähes entisenlaisena ja sallii ympäristöä häiritsemättömän teollisuus-, varasto- ja toimistorakentamisen. Merkintä muuttuu edellisestä TTV7:stä (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) TY:hyn (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia).

Tontti sijoittuu Koivuhaan teollisuusalueelle, kookkaan korttelin keskiosaan. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tehostaa tontin maankäyttöä. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan. Tiivistävä rakentaminen on yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltua.

Pysäköinti järjestetään tontilla. Tontille ajon on tarkoitus tapahtua ensisijaisesti Niittytien kautta. Tontin itäosaan Sinikellontien rajalle on merkitty rakennettava aita. Sinikellontien liittymän tontin kaakkoisosassa on oltava suljettavissa. Sinikellontien pp/t-osalta on ajoneuvoliittymän järjestäminen tontille kielletty (pp/t = yleiselle jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle tarkoitettu katualue, jolla sallitaan myös huoltoajoneuvoliikenne). Huoltoajo koilliskulman rakennukselle on järjestetty tontille sallimalla ajoyhteys rakennuksen ympäri. Tontin kadunvarsia reunustavat istutusvyöhykkeet.



Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakentamisen tontille. Uusi rakennus on kuvassa vasemmalla. Kuva Ark Lab Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaan teollisuusalue sijaitsee Tuusulanväylän itäpuolella ja Kehä III:n pohjoispuolella. Pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie. Niittytie 25:n kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien ja Tuusulanväylän läheisyydessä. Teollisuusalue on korkeintaan kaksikerroksisten hallien aluetta. Koivuhaan kaupunginosan itäosa on pääosin pientaloaluetta, johon kaavamuutostonttikin rajautuu.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle, jossa on muutama metsäinen mäki. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Koivuhaan laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen 1980-luvulta alkaen teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Koivuhaan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Kuriiritie. Tällä hetkellä Koivuhaan teollisuusalue on pitkälti matalien hallirakennusten aluetta, mutta osa tonteista on vielä rakentamattomia. Rakentamattomilla tonteilla on luonnontilaista metsää.

Vesistöt ja vesitalous

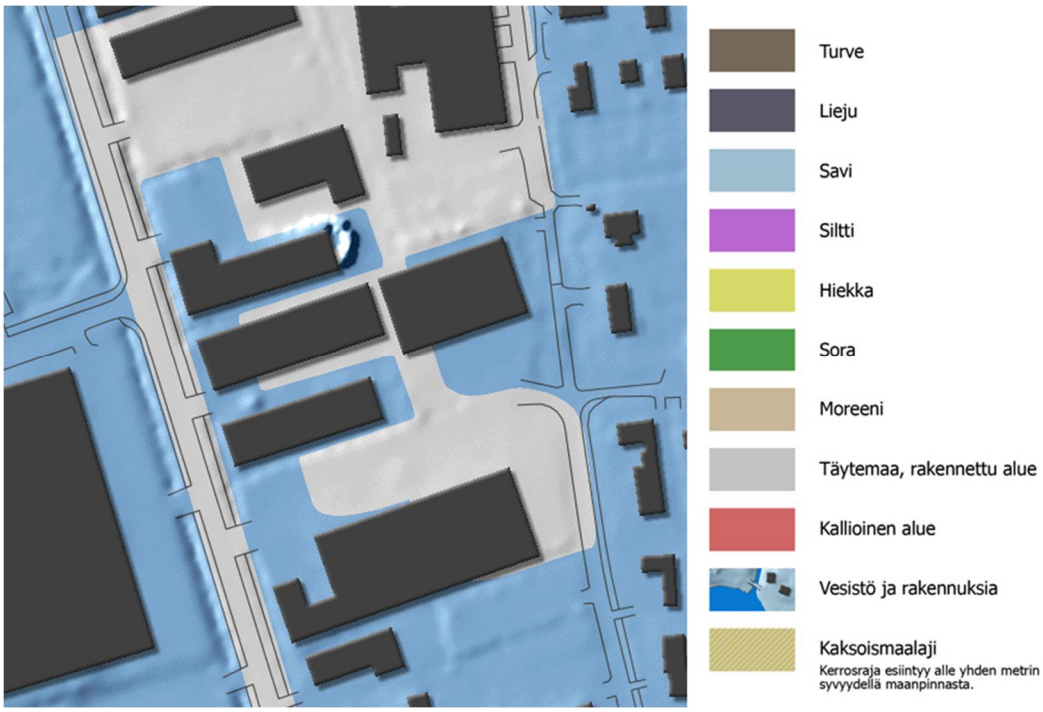
Kaavamuutosalueella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksia sekä vettä läpäisemätöntä asfalttipintaa. Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat avo-ojiin ja hulevesiviemäreihin, jotka purkavat vedet Kattilaojan kautta Keravanjokeen.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue on pintamaalajikartan mukaan täyttö- ja toiminta-aluetta sekä savialuetta. Alueella tehtyjen kairausten perusteella savikerroksen paksuus on noin 7-10 metriä. Siipikairalla mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on ollut heikoimmillaan noin 8 kPa. Saven alapuolella on löyhä kitkamaakerros ennen kairausten päättymistä kiveen tai kallioon noin 9-13 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Tontin itäpuolella sijaitsevassa havaintoputkessa pohjaveden pinta on vaihdellut tasovälillä +14,7...+16,1.

Rakennukset on perustettava paaluttamalla. Liikennöitävät piha-alueet ja kunnallistekniset rakenteet on pohjanvahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Pintamaalajikartta. Kuntek, Vantaa.

Topografia

Kaavamuutosalue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat tontin läheisyydessä +15,7 ja 16,6 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan asukasluku vuonna 2016 oli 2246. Asukasmäärä on kasvanut vähitellen. Erityisesti 2010-luvulla alueelle on muuttanut uusia asukkaita. Asukasmäärän ennustetaan kasvavan tulevina vuosina noin 700 hengellä, erityisesti ajanjaksolla 2016–2020.[1] [2] [3]

Asuminen

Kaavamuutosalue rajautuu itäpuoleltaan pientaloalueeseen. Koivuhaan pientalovaltaiset asuinalueet ovat osin rakentuneet jo 1930-luvulta lähtien, alueen palstoittaminen aloitettiin 1940-luvulla. Sodan jälkeen alueelle rakennettiin edelleen hyvin säilynyt rintamamiestaloalue. Alue on täydentynyt aina 1970-luvulle asti. Tällä hetkellä alue uusiutuu: Osa alueen rakennuskannasta on uutta. Tontteja on jaettu ja uudet rakennukset sijaitsevat vanhemman rakennuskannan lomassa. Pientaloalueiden asemakaavat ovat pääosin 1980- ja 1990-luvuilta. Pienempiä alueita Koivuhaassa on kaavoitettu myös 2000- ja 2010-luvuilla. Alueen rauhallinen kehitys jatkuu yhä. [4]

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

[2] http://vampatti.vantaa.fi/

[3] http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126371_Vaestoennuste_2016.pdf

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2016 koivuhakalaisista 7,8% on alle kouluikäisiä, 9,6% peruskouluikäisiä, 70% 15–64-vuotiaita ja 12,6 eläkeikäisiä. Väestöstä suurin osa on siten työikäisiä ja sen jälkeen tulevat nuoret sekä lapset. Lähes kolmannes asukkaista on syntyperäisiä vantaalaisia. Perheistä 42% on lapsiperheitä. Työttömyysprosentti alueella on 4,5%, mikä on Vantaalla keskimääräistä alhaisempi. [4] [5] [6]

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä, isojen väylien, Tuusulantien ja Kehä III:n välissä. Sijainti on erinomainen alueen toiminnallisuuden ja toimeliaisuuden kannalta. Jokiniemen työpaikkaomavaraisuus oli 92,6% (2013). Alueelle on sijoittunut teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa ja se on yksi seudun autokaupan keskuksista. Julkinen palvelutarjonta alueella on vähäisempää. [5] [6]

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on työpaikka- ja teollisuusaluetta, kookkaiden hallien ja pysäköintikenttien aluetta. Niittytie on alueen läpi kulkeva alueellinen kokoojakatu, jonka varsi on osin rakennettua teollisuusrakennusten ympäristöä, osin vielä rakentamatonta aluetta. Suunniteltavan tontin toisella puolella sijaitsevat Koivuhaan pientaloalueet, joille on tyypillistä ajallisesti kerroksellinen rakennuskanta ja vehreä ympäristö. [4]

Kaupunkikuva

Suunniteltavaa tonttia ympäröivän alueen kaupunkikuvalle on tyypillistä yksi- tai kaksikerroksiset teollisuusrakennukset, varastot ja toimistorakennukset, pysäköintialueet sekä tontteja reunustava istutusvyöhyke. Yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta Koivuhaan teollisuusalueen ensimmäiset rakennukset ovat 1960- ja 1970-luvuilta. Aluetta on täydennetty 1980-luvulta lähtien aina näihin päiviin asti. Alueen asemakaavat mahdollistavat sen täydentymistä edelleen. Rakennuksia on usealta eri vuosikymmeneltä. Osa Niittytien varren tonteista on edelleen rakentamatonta ja osa kadunvarresta siten vihreää. Tontin itäpuolella sijaitsevan pientaloalueen rakennukset ovat yksi- ja puolitoistakerroksisia asuintaloja, kadunvarsia reunustavat istutusvyöhykkeet. Kuten teollisuusalueella, myös pientaloalueella rakennukset ovat usealta eri vuosikymmeneltä. [4]

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koivuhaalle tyypillistä on sekoittunut, eri aikakausien rakennuksista koostuva rakenne. Koivuhaan eteläosassa sijaitsevat rakennusperintökohteet Kuriiritie, historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) sekä Kirkkotie-Köyhämäentie-Ruskeasannantie. Eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty Tikkurilan kylään kuuluneita tonttimaita. Kylmäojan varrella taas on Simonsbölen kylänpaikka. Alueen kolmesta 1700-luvun tilasta yksi on jäljellä, Johansin tila. 1850-luvun Bäckby gård on myös kulttuurihistoriallisesti arvokas tila alueella. Koivuhaan eteläosan Kuriiritien varressa on Bokullan tila, jonka pihapiirissä on rakennuksia 1800-luvulta ja historiallinen tie Kuriiritieltä Köyhämäentielle. Koivuhaassa on myös yksittäisiä rakennusperintökohteita, niin teollisuus-

[4] http://vampatti.vantaa.fi/

[5] http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/126371_Vaestoennuste_2016.pdf

[6] http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124282_Vantaa_alueittain_2015.pdf

alueella kuin Koivuhaan pientaloasutuksen osana. Kaavamuutoshankkeen vaikutusalueella kohteita ei ole. [4, 5]

Virkistys

Niittytien varsi on lentomelualuetta. Sen läheisen ympäristön virkistysarvo on vähäinen. Etäämmällä, Koivuhaan itäosassa sijaitsee yksi Vantaan viheralueiden vetovoimakohteista, Tikkurilan keskuspuisto.[7]

Liikenne

Niittytie on alueellinen kokoojakatu. Suuri osa tonteista teollisuusalueella, kuten Niittytie 25, liittyy suoraan tähän katuun. Tontin itäpuolella Niittytie 25:n tontti liittyy pientaloaluetta rajaavaan Sinikellontiehen.

Tuusulanväylä (kantatie 45) ja Kehä III (kantatie 50) ovat Koivuhaan alueen lähellä kulkevia maanteitä, Läntinen Valkoisenlähteentie ja Tikkurilantie alueen pääkatuja. Niittytie liittyy Tikkurilantiehen, rampein Kehä III:een ja Ilmakehän kautta rampilla eteläsuuntaan Tuusulantiehen. Meiramitien paikallisen kokoojakadun kautta Niittytieltä on yhteys Läntiselle Valkoisenlähteentielle.

Koivuhaka on suhteellisen hyvin palveltu kaupunginosa joukkoliikenteen osalta. Niittytietä kulkee usea seutulinja sekä muutama Vantaan sisäinen linja. Joukkoliikenteellä on pääsy niin Vantaan eri osiin kuin kohti Helsinkiä. Maakuntakaavaan ja yleiskaavaan on merkitty Tikkurilantielle joukkoliikenteen runkoyhteys. Niittytie 25:n tontti on kävelymatkan päässä tästä yhteydestä.

Koivuhaan pyörätiet ovat erityisesti pohjois-etelä -suuntaisia. Niittytien molemmilla puolilla kulkee kävely- ja pyörätiet.

Liikenne Niittytie 25:n tontille kulkee alueellisen kokoojakadun, Niittytien, sekä Sinikellontien liittymistä. Lisäksi Sinikellontien hiekkaisen pp/t-osan liittymän kautta tontille kulkee liikennettä, joka pysäköi naapuritontilta vuokratulle pysäköintialueelle tontin takaosassa. Sinikellontien liikennettä on pyritty rauhoittamaan liikennemerkein, mm. Sinikellontien pp/t-osuudelta tontin takaosaan on vain huoltoajo sallittu.

Vesihuolto
Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu
Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.
Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen jätevedet laskevat Niittytien ja Sinikellontien viemäreiden kautta Koivuhaan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Kaava-alueen hulevedet johdetaan Niittytien avo-ojiin ja Sinikellontien hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kattilaojan kautta Keravanjokeen.

[7] https://kartta.vantaa.fi

Kaukolämpö

Tarvittava kaukolämpöverkko on rakennettu alueelle. Kaavamuutoksen myötä Niittytie 25:n tontilta purettavan rakennuksen ja naapuritontin rakennuksen välissä sijaitsee tonttiliittymäyhteys molemmille tonteille. Yhteys kulkee Niittytie 25 tontin kautta.

Sähköverkko

Tarvittavat sähköverkot on rakennettu alueelle. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva pienjännitemaakaapeliverkko kulkee Niittytie 25 tontin itäpuolelta, ja yhteys tontille on sen pohjoisrajalla, josta on liittymä myös naapurikiinteistöön.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu ja tieliikennemelu

Alue sijoittuu lentomelualueelle m2 (L_{den} 55–60dB). Tieliikennemelutaso ylittää lentomelutason, ja tontti sijoittuu pääosin vyöhykkeille, joissa melutaso on alle L_{Aeq} 65 dB, mutta tontin etuosassa kapealta osin vyöhykkeelle, jossa melutaso on L_{Aeq} 65–70 dB. Melutasot edellyttävät kaavamääräyksiä, jotta toimistotiloja koskeva melutason ohjearvo (päiväajan keskiäänitaso 45 dB, Vnp 993/1992) alittuu.

Seveso Okmetic

Kaavamuutos alue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Okmetic Oy:stä. Okmetic on Seveso-direktiivin mukainen kemikaaleja käsittelevä laitos. Okmetic Oy:n konsultaatiovyöhyke on yksi kilometri. Kaavamuutoksissa pitää pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaisilta. Tukesilla ei ollut kommentoitavaa asiaan ja pelastusviranomainen ei antanut asiaan mielipidettä.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin omistaa kaavamuutoksen hakija. Tontin pinta-ala on 10 140 m^2.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
	Vantaan kaupunki	0,0
92-68-5-32	kaavamuutoksen hakija	1,0140
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		1,0140

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

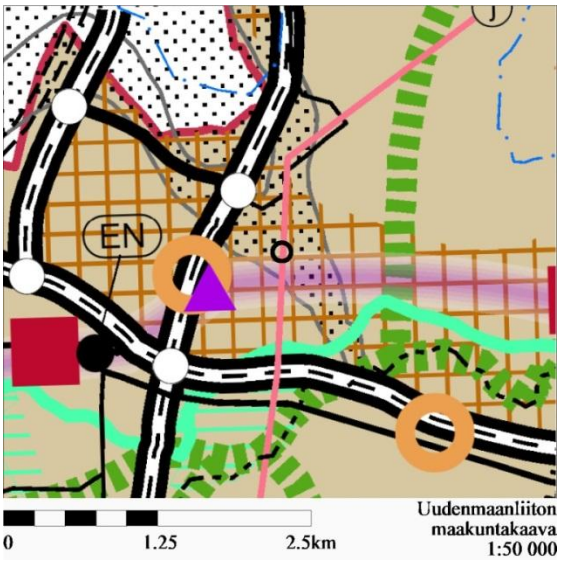
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

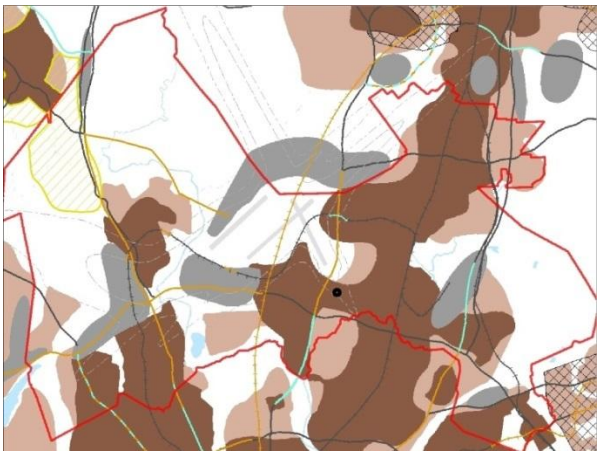
Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumista on selostettu tarkemmin selostuksen kohdassa 4.

Maakuntakaava



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on tiivistettävää aluetta. Tontti sijaitsee lentomelualueella 1 (Lden 55–60 dBA). Teollisuusalueen läpi kulkee jätevesitunneli. Läheiselle Tikkurilantielle on osoitettu ”pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli”. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

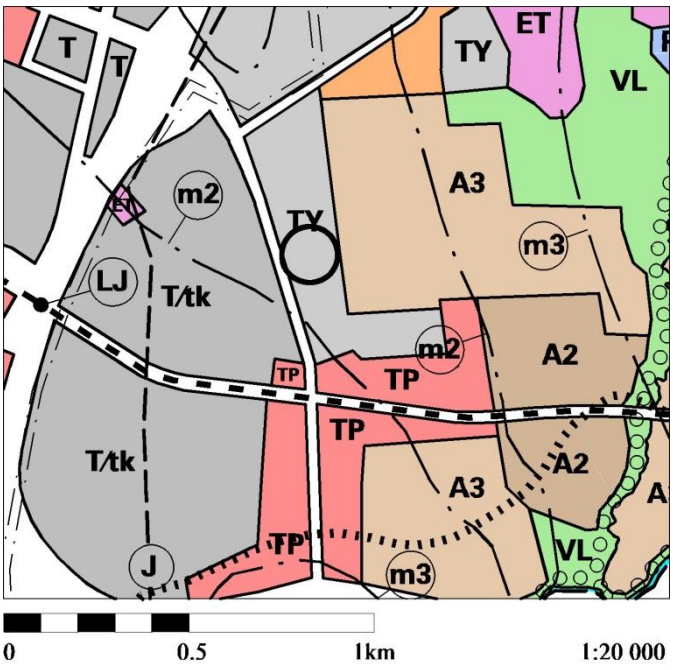
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle (HLJ2015) sekä Helsingin seudun asuntostrategialle.

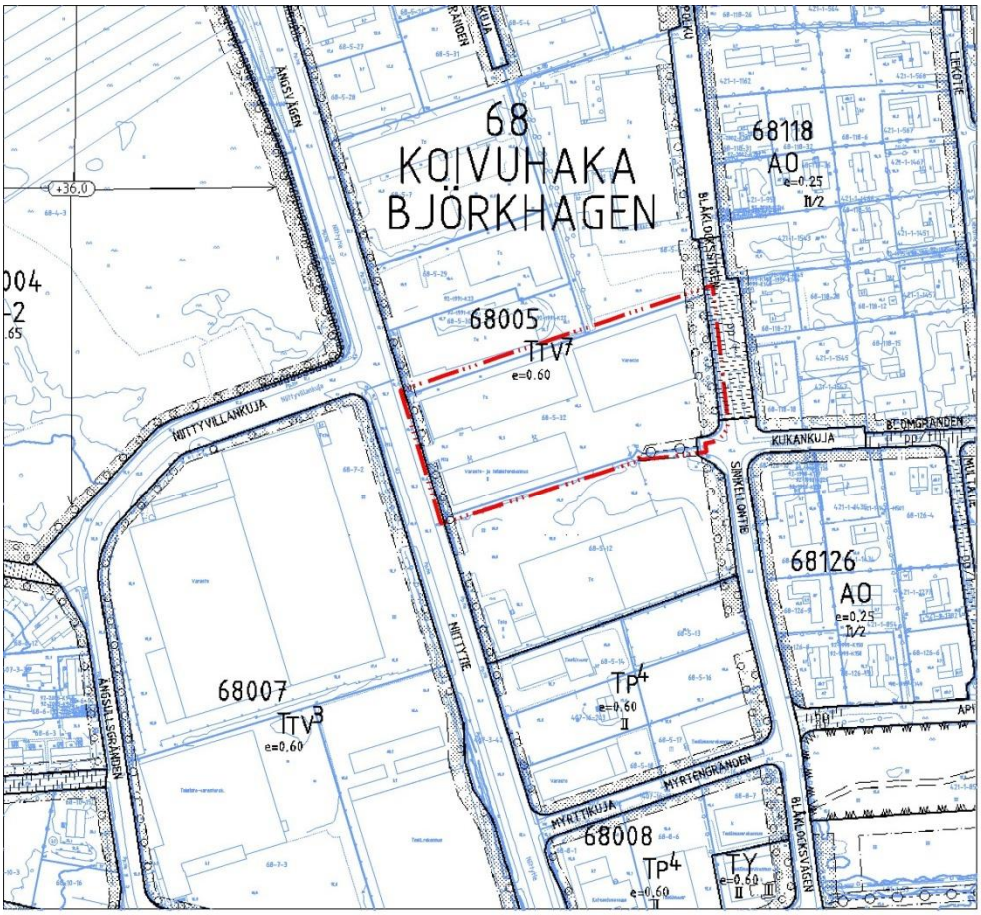
MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta maankäytöstä/asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). ”Maankäyttö täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta” ja ”työpaikkaintensiiviset alueet suunnitellaan seudullisesti hyvin kestävillä kulkumuodoilla saavutettaviksi”. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavahanke tukee MASun periaatteita.

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja.
Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 2 (Lden 55–60 dB). Alueella ei sallita melulle herkkien toimintojen sijoittamista.
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Asemakaavassa 680500 vuodelta 1980 (SM 6.3.1980) alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV7). Korttelia ympäröi istutusvyöhyke. Tonttitehokkuus alueella on 0,6. Niittykatu 25:n tonttia reunustaa sen itäpuolella yleiselle jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle tarkoitettu katualue, jolla sallitaan myös huoltoajo (Tämä katualueen osa on vuoden 1989 asemakaavasta 680800 (YM 6.1.1989)). Asemakaavaotteen kuvassa on näkyvissä alueen tonttijako.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontinomistajan jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 31.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002331 ja kaavoitus tuli vireille 22.5.2017. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin internet-sivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille, viranomaisille ja muille osallisille.

Kaavamuutoksen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- kaavamuutoksen hakijat
- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin omat asiantuntijaviranomaiset: maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö; kaupunginmuseo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan ELY-keskus, Pelastuslaitos, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES ja muut toimijat, esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet 22.5.2017 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 30.6.2017 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yhdeksän kappaletta. Lisäksi palautetta saatiin määräajan ulkopuolella sähköpostitse, puhelimitse sekä henkilökohtaisin tapaamisin.

Mielipiteet

Carunalla, TUKESilla, HSL:llä ja HSY:llä ei ollut kommentoitavaa kaavaan sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma -vaiheessa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat sähköverkon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin huomioimisesta. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, rakennusperintökohteita eikä erityisiä maisemallisia arvoja. Museolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Yksityisten mielipiteenantajien mukaan alueella on haasteita Sinikellontien ja Niittytie 25 liikenteen, alueen siisteyden ja alueen hulevesien hallinnan kanssa. Tontin läpiajoliikenne ja raskaan liikenteen kulku Sinikellontiellä häiritsee viereisen pientaloalueen asukkaita. Liikenteestä Sinikellontien hiekkaosuudella leviää pölyä ympäristöön. Liikenne aiheuttaa myös tärinää savimaassa. Tontin jätehuoltopaikalta leviää roskia ympäristöön. Hulevesien johtamisessa alueen tonteilta Niittytien avo-ojaan on epäselvyyksiä. Rakennuspaikkojen arvonnousun kannalta kaavamuutosta pidettiin hyvänä asiana ja rakennusoikeuden nostoa ehdotettiin tehtäväksi koko korttelin tonteille.

Vastineet

Kaavamuutoksen myötä rakennettava uusi rakennus sijaitsee pääosin vanhan, olemassa olevan ja purettavan rakennuksen paikalla. Uuden rakennuksen etäisyys tontin luoteisreunan kaukolämpöputkesta on silloin vähimmillään noin kaksi metriä. Mikäli kaukolämpöputkea joudutaan siirtämään uuden rakennuksen vuoksi (perustukset, salaojat), vastaa hanke putken siirrosta ja tästä tulevista kustannuksista.

Kaavamuutostontilla liikkuminen on pyritty yhteen sovittamaan pientaloalueen liikennejärjestelyjen kanssa ja eriyttämään toisistaan kaavamääräyksin. Tontille ajo on kaavalla ohjattu kulkemaan ensisijaisesti Niittytien liittymän kautta. Sinikellontien liittymän on oltava suljettavissa ja Sinikellontien pp/t-osuudelta on liittymäkielto Niittytie 25:n tontille. Järjestely vähentää tieaineksen pölyämistä, tärinää ja aiheetonta kulkua Sinikellontiellä.

Hulevesien johtamisesta tontilla on suunnitelma ”hulevesiselvitys” selostuksen lopussa. Hulevesien hallinta on alustavasti suunniteltu tässä suunnitelmassa. Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava erillinen hulevesisuunnitelma. Kaavaan merkitty tontin avo-oja on osa tontin kuivattamisjärjestelyjä.

Asemakaavaan merkitään vain ojat, joilla on alueellista merkitystä. Kahden kiinteistön välinen rajaoja ja sen ylläpito on tonttien välinen asia ja niistä tontinomistajien tulee sopia keskenään. Kaavamuutoksen hakijan edustajien mukaan mainitut tonttien väliset hulevedet on putkitettu maatäyttöjen alle ja putken pää johtaa Niittytien varren avo-ojaan.

Jätteiden leviäminen tontilta on ratkaistu aitaamalla tontin itäreuna, joka rajautuu Koivuhaan omakotialueeseen.

Palautteessa ehdotettu koko korttelin rakennusoikeuden lisäys on ajatuksena hyvä, mutta ei mahdollinen yhtä tonttia koskevan kaavamuutoksen yhteydessä. Ehdotettu kaavamuutos edellyttäisi usean tontinomistajan samanaikaista kaavamuutoshakemusta, jolloin asiaa voisi tarkastella kokonaisuutena. Tontin rakennusoikeuden lisääminen aiheuttaa tontinomistajalle kuluja. Kaavamuutoshakemuksen tekeminen on jokaisen tontinomistajan erikseen mietittävä.

Muut vuorovaikutustavat

Kaavoittaja tapasi yhden mielipiteen jättäjän maastossa 28.6.2017 ja Kaupunkisuunnittelussa 6.9.2017. Lisäksi vuorovaikutusta on käyty sähköpostitse sekä puhelimitse.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vantaan kaupungin tavoitteena on Koivuhaan kehittäminen korkeatasoiseksi toimitila- ja logistiikka-alueeksi. Alla tarkemmin kaupungin eri suunnitteiden antamia tavoitteita. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan mm. kaavamääräyksillä.

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Vantaan strategian visiossa kaupunki on muun muassa vakavarainen kestävän kasvun keskus ja yrityksille Suomen paras kumppani. Vantaan arvoja ovat innovatiivisuus, kestävä kehitys ja yhteisöllisyys. Kyky tuottaa uusia hyödyllisiä muutoksia ja toimia suunnannäyttäjänä, hyvien elinkeinomahdollisuuksien turvaaminen, ekologisuus ja oikeudenmukaisuus toiminnassa sekä osallisuus, aktiivisuus ja vastuullisuus ovat arvojenmukaista toimintaa.

Strategian yhtenä painopistealueena on ”Kaupunkirakenne eheytyy”. Tulevaisuuden kaupungit ovat verkostoja, joissa alueet toimivat. Yhdyskuntarakenteen eheys on tavoite; maankäytön eri osa-alueiden yhteensovittaminen. Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa. [8]

MAL 2016-2019 ja MASU 2050

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

MAL-sopimuksen ”asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue” -liitekartta sisältää Koivuhaan teollisuusalueen, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi. Niittytie 25:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella. [9]

MASU 2050 pohjautuu aikaisempaan MAL-sopimukseen, maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen 2012–2015. MASU 2050 tukee yllä kuvattua MAL 2016–2019 sopimusta. MASU 2050:ssä yhteistyö on tehty seudun kuntien, Uudenmaan liiton ja HSL:n kanssa. MASU 2050 määrittää seudun maankäytön tahtotilaa ja tuottaa taustatietoa seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, asuntostrategiaan ja maakuntakaavan laadintaan. Näiden töiden kautta linjaukset siirtyvät asemakaavoitukseen.

MASU 2050:n MAL-visiossa mm. ”Helsingin seutua kehitetään yhtenäisesti toimivana ja vetovoimaisena metropolialueena”. Alueen ”eheä yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja

[8] Valtuustokauden strategia 2013–2017

[9] Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019

ekotehokas.” Kuntien yhteisissä MAL-tavoitteissa mm. turvataan seudun elinkeinoelämän kilpailukyky ja toimintaedellytykset ja monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.

MASUn kriteerit antavat konkreettisia tavoitteita suunnitteluun. ”Tiivistyvä kaupunkirakenne” korostaa maankäytön tiivistämistä lisäämällä uutta rakentamista vanhan lomaan. ”Toimiva yhdyskuntarakenne” huomioi edellytykset joukkoliikenteen ja palvelujen kehittymiselle. Solmukohtien kehittäminen tukee niin joukkoliikennettä kuin palveluverkkoa. ”Työpaikkojen saavutettavuus” pyrkii sijoittamaan työpaikka-alueet hyvien, kestävien liikenneyhteyksien varteen. Mainitut kriteerit tukevat Niittytie 25:n hanketta.

MASU 2050 sisältää maankäytön kehittämisen vyöhykkeet, jotka tukeutuvat vahvasti joukkoliikenteen yhteyksiin. Vyöhykkeet sisältävät toimisto- ja palvelutyöpaikat. Kartta on hyvin samankaltainen MAL-sopimuksen asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue -liitekartan kanssa. Niittytie 25 sijaitsee ”seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016–2050” -merkityllä alueella. [10]

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

- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso. [11]

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Otamme yrittäjät ja toimijat mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen. [12]

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on uudistaa tonttinsa rakennuskantaa lisärakentamalla. Tämä edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista. Lisärakennusoikeus mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen ja lisää sen seurauksena liikkumista alueella. Niittytien katukuva täydentyy tämän tontin osalta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tontilla esiintyy lento- ja tieliikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä erityisesti mahdollisista suunniteltavista toimistotiloista tulee edistää. Tontti on suurelta osin asfaltoitu ja siksi tavoitteena on hulevesien käsittely tontilla sekä hulevesien johtaminen hallitusti yleiseen hulevesiverkkoon.

Osallisten palautteesta tulleet tavoitteet

Mielipiteissä esiin tulleet liikkumisen hallinta tontilla sekä hulevesihaasteet on ratkaistu kaavamuutoksen yhteydessä. Tontille ajo pääosin Niittytie 25 liittymän kautta sekä hulevesien johtamisen selkiyttäminen tontilla on ratkaistu kaavatyössä. Palautteessa esiin tullut ympäristön roskaantuminen on kaavamuutoksessa ehkäisty aita-merkinnällä.

[10] Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

[11] Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja luovutusta koskien (Vantaa)

[12] Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU



Kaavaratkaisun mukainen mallinnus. Vasemmalla oleva rakennus on uusi, purettavan rakennuksen paikalle suunniteltu, kaavamuutoksen mahdollistama rakennus. Kuva Ark Lab Oy.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Rakennusten sijoittelulle ei suhteellisen tiiviisti rakennetulla tontilla ole montaa eri mahdollisuutta ja lisääntynyt rakennusoikeus onkin mahdollista käyttää vain olemassa olevan, purettavan rakennuksen paikalla. Tästä syystä suunnitelmasta ei ole tehty vaihtoehtoistarkisteluja.

Kaavamuutoksen ratkaisu mahdollistaa tontin entistä tehokkaamman tilankäytön lisäämällä rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistama uusi rakennus sijoittuu tontilla olemassa olevan, purettavan rakennuksen paikalle, mutta vie hieman aikaisempaa vähemmän rakennusalaa. Kerroskorkeus on sama kuin kaavassa aikaisemmin, kaksi. Mahdollinen rakennettava kerrosala lisääntyy 7350 k-m2:iin.

Uusi rakennus on tontin Niittytietä rajaavan rakennuksen kanssa saman korkuinen ja muodostaa katutilaan kaupunkimaisen julkisivun viereisen rakennuksen kanssa. Niittytien katukuva ajankohtaistuu uuden rakennuksen myötä. Merkintä TY on ”teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia”. Kaavamuutoksessa yleismääräys mahdollistaa teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen rakentamisen. Lisääntyvä tila mahdollistaa tontin käytölle toiminnallisia lisämahdollisuuksia.

Vaihtoehtoja

Vaihtoehtoisia ratkaisuja kaavamuutokseen tarjoaa liikkumisen hallinta tontilla. Niittytien liittymän käyttöä on pyritty edistämään ja pientaloalueen rajalla olevan Sinikellontien liikennettä rauhoittamaan.

Tontin kaakkoiskulman asfalttiliittymä Sinikellontielle on rauhoitettu. Sen osalta on määrätty, että liittymän tulee olla suljettavissa. Liikenteen tulee kulkea pääosin Niittytien liittymästä.

Vaihtoehtoiset ratkaisut liikkumisen osalta koskevat Sinikellontien pp/t-osan kautta Niittytie 25:n tontille kulkevaa huoltoajoliikennettä tai tältä katuosuudelta suljettavaa liikennettä tontille.

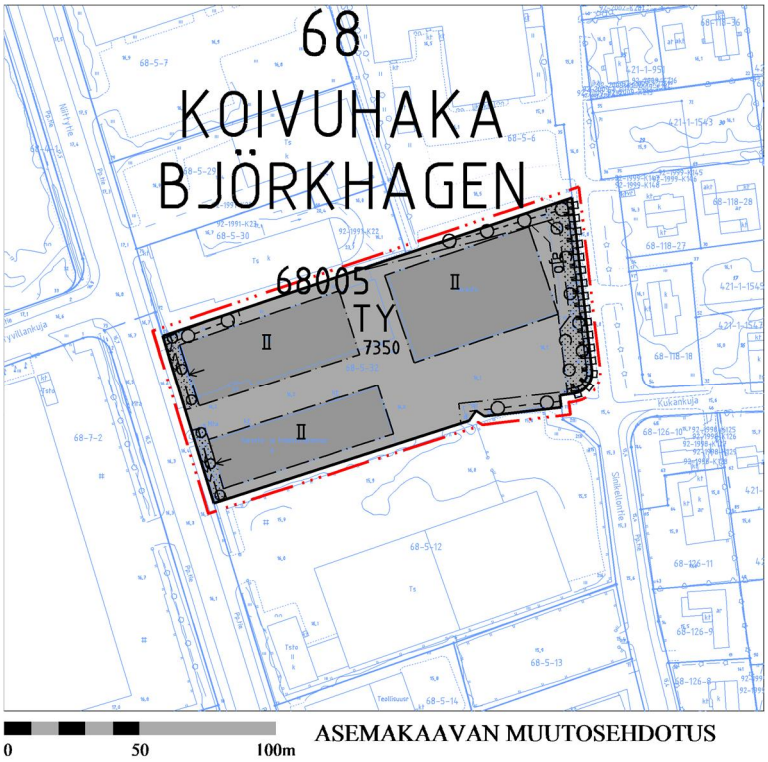
Tontin pohjoisrajalla olevan, naapurilta vuokratun pysäköintialueen liikenne on nyt kaavamuutoksessa ohjattu Niittytien liittymän kautta. Tontin Sinikellontien puoleiselle rajalle, sen pp/t-osalle, on esitetty liittymäkielto. Ratkaisun seurauksena tontin koillisnurkassa sijaitsevan rakennuksen ympäri on kaavamuutoksessa sallittu ajoyhteys huoltoajoa varten. Mikäli vuokrasopimusta ei naapuritontin pysäköintipaikoille uusita, onnistuu huoltoajo rakennuksen ympäri ajamalla.

Vaihtoehtoinen ratkaisu on nykytilanteen mukainen, mikä kuitenkin aiheuttaa luvatonta liikkumista Sinikellontien pp/t-osuudella, jolla kaavan mukaan vain huoltoajo on sallittu. Myös liikennemerkein on määrätty, että Niittytien 25:n tontille sallitaan vain huoltoajo Sinikellontien kautta. Tämänhetkisessä ratkaisussa tontin koillisosan rakennuksen ympäriajomahdollisuutta ei tarvita, sillä liittymä mahdollistaa huoltoajon kyseisen rakennuksen taakse ja rakennuksen ympäri Sinikellontien kautta.

Valitussa kaavaratkaisussa päädyttiin Niittytien liittymää suosivaan kaavaratkaisuun, jotta luvatonta liikkumista saataisiin vähennettyä Sinikellontien pp/t-osuudelta.

3.4.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Mielipiteiden huomioonottaminen on käsitelty kohdassa 3.2.2 Vastineet.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY), jolla ympäristö aiheuttaa muutostontin toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tontille saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Mahdollistettu rakennettava kerrosala on 7350 k-m2 ja sallittu kerrosluku on kaksi. Autopaikoista on esitetty vähimmäismäärät ja yhteys tontille on järjestelty Niittytien liittymää suosivaksi. Tonttia reunustavat istutusvyöhykkeet sen itä- ja länsipuolella. Yleismääräyksissä on useita rakentamisen ja toiminnan laatua käsitteleviä määräyksiä. Melusta ja hulevesien käsittelystä on määrätty erikseen.

4.1.1 Mitoitus

- Teollisuusrakennusten korttelialue TY

Pinta-ala	1,014 hehtaaria
Mahdollinen kerrosala	7350 k-m^2
Tehokkuusluku	0,72

- Autopaikkoja

Teollisuus	1 ap/100 k-m^2
Varastot	1 ap/150 k-m^2
Toimistot	1 ap/50 k-m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen uusi rakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden arkkitehtuurin on oltava korkealaatuista. Myös mainoslaitteiden sijoittelusta ja rakenteista on määrätty tarkemmin. Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Melu on huomioitu kaavamääräyksin. Asumisterveysetuksen (545/2015 12 §) ja valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (VNp993/1992 3 §) sekä rakentamismääräyskokoelman ”C1 ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksessa” -ohjeen toimenpiderajoja tulee noudattaa. Lisäksi Vantaan rakennusjärjestys määrää melun huomioonottamisesta.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamuutosalue koskee teollisuus- ja varastorakennusten tonttia numero 32 korttelissa 68005. Tontille on määritelty käyttötarkoitus TY ja rakennusoikeuden määrä 7350 k-m^2. Kerrosluku mahdollistaa kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen. Kaavaan on merkitty rakennusalan sivu, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Tontin molemminpuolisia kadunreunoja reunustavat istutusvyöhykkeet. Tontin länsipuolella kulkee avo-oja. Tontin koillis- ja kaakkoisreunalla, naapuritonttien rajoilla, on maanalaista johtoa varten varatut alueet. Tontin luoteisreunalla on myös maanalaista johtoa varten varattu alue. Johtomerkinnät kuvaavat tontin kautta muille tonteille liittyviä kunnallistekniikan yhteyksiä. Tontin kaakkoiskulmaan, Sinikellontien asfalttiliittymään, on lisätty määräys, jonka mukaan Sinikellontien liittymän tulee olla suljettavissa. Ajoneuvoliittymän järjestäminen Niittytie 25:n tontille Sinikellontien pp/t-osuudelta on kaavassa kielletty. Aluevarausten lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja toiminnan laadusta. Alla on kerrottu kaavamääräyksistä tarkemmin.

4.3.1 Korttelialue TY (tonttialue)

TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Kaavamuutosalue (-tontti) on teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Tontti sijaitsee pientaloalueen välittömässä läheisyydessä.

Tontille on kaavoitettu lisärakennusoikeutta ja tonttitehokkuus kasvaa 0,6:sta 0,72:ään. Mahdollistettu rakennettava kerrosala kasvaa 7350 k-m^2:iin. Lisärakentamisoikeutta tässä on 1266 k-m2.

Korkein sallittu kerrosluku on kaksi ja sallittu kerroskorkeus 12 metriä, kuten 1980 vahvistuneessa kaavassa. Teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun, rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden ulkopuolelle ja tekniset tilat tulee huolitella laitteineen rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Rakennusalat on merkitty karttaan. Niittytien puoleiset rakennukset on määrätty rakennettavaksi rakennusalojen Niittytien puoleisiin reunoihin kiinni.

Ympäristö ja sen laatu

Ympäristön laatuun on pyritty vaikuttamaan kaavamääräyksin, mm. rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Edelleen mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee ottaa huomioon kaupunkikuva. Lisäksi tontilla on kielletty ulkovarastointi.

Pihaa reunustavat istutusvyöhykkeet nostavat rakennetun ympäristön laatua. Tontin itäosassa oleva istutusalue toimii myös näkösuojana teollisuusalueen ja pientaloalueen välillä. Tämä istutusvyöhyke on tarkoitettu istutettavaksi pensain ja puin. Niittytien varren istutusvyöhykkeelle on määrätty istutettavaksi puurivi nykyisten matalaksi leikattujen puiden tilalle sekä matalaa istutusta puiden alle. Tontin koillisosassa sijaitsevan rakennuksen ympäri on järjestetty huoltoajomahdollisuus. Tämä ajoyhteys poistaa toteutuessaan osan tontin itäosan istutusvyöhykkeestä. Muilta osin istutusvyöhykkeet noudattelevat vuoden 1980 kaavan istutusvyöhykemerkintää, joka on yhtenäinen koko korttelin alueella.

Hulevedet on otettu huomioon yleismääräyksin sekä kaavaan merkityllä avo-ojalla. Hulevesien viivytys tulee järjestää tontilla ennen niiden johtumista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Tontin koillis- ja kaakkoisreunalle on merkitty maanalaista johtoa varten varatut alueen osat. Tontin rajoilla kulkevat jätevesiviemärit, sähkökaapelit, tietoliikennekaapelit ja vesijohdot. Tontin luoteisreunalla kulkee kaukolämpöjohdon varaus. Johtovaraus kaavaan on tehty yhteyksille, jotka kulkevat tontin kautta naapuritonteille. Uuden rakennuksen rakennusala sijaitsee alle 2,5 metrin etäisyydellä tontin luoteisrajalla sijaitsevasta kaukolämpöputkesta. Mikäli rakennushankkeen myötä putkea tulee siirtää, on hankkeen vastattava putken siirrosta sekä siirtokustannuksista.

Liikkuminen ja pysäköinti

Pysäköinti järjestetään tontilla, ja eri käyttötarkoituksia varten on määrätty pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. Kulku tontin pysäköinteihin on järjestetty ensisijaisesti Niittytien puolelta.

Sinikellontien kautta kulkevaa kaakkoisnurkan liittymää on tarkoitus käyttää vain poikkeustapauksissa; huoltoajoon tai tapauksissa, joissa kuorma-auton kääntyminen tontilla on tilapäisesti estynyt sekä pelastustilanteissa. Tämän vuoksi Sinikellontien liittymään on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan Sinikellontien liittymän tulee olla suljettavissa. Kaavan tarkoituksena on rauhoittaa liikennettä Sinikellontiellä ja ohjata ajoneuvoliikenne Niittytien puolelle.

Katuliittymän järjestäminen Sinikellontien pp/t-osuudelta on kaavamuutoksessa kielletty. Kulku eri pysäköintipaikoille kaavanmukaisissa järjestelyissä tapahtuu tulevaisuudessa Niittytien liittymän kautta. Tilanteeseen, jossa naapurilta vuokrattu pysäköintialue tontin koillisreunalla ei ole enää käytettävissä, on kaavaan merkitty tontin koillisosassa sijaitsevan rakennuksen ympäri ajoyhteys, joka kulkee nykyisen istutusvyöhykkeen kautta. Sen mahdollinen rakentaminen on ajankohtaista esimerkiksi tilanteessa, jossa naapuritontin pysäköintipaikkojen vuokrasopimusta ei uusita.

Melu

Rakentamisen suunnittelussa ja tilojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon lento- ja tieliikennemelua koskevat määräykset. Tontille mahdollisesti suunniteltavien toimistotilojen ja vastaavien tilojen suojaaminen lento- ja tieliikennemelulta on erikseen määrätty kaavassa.

Kaavassa melun äänitasoeroa koskevan kaavamääräyksen mitoittavana melulähteenä on lentomelu (55–60 dB), jonka seurauksena toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten tilojen ulkokuoren vähimmäisäänitasoerona (”vähimmäisääneneristysvaatimuksena”) on kaavamuutoksessa 32 dB Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti: [13] Yleismääräys kuuluu seuraavasti: ”Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.” Kaavamääräyksissä velvoitetaan myös teettämään meluselvitys rakennuslupavaiheessa. Tämä koskee mahdollisesti uusiin rakennuksiin suunniteltavia toimistotiloja ja vastaavia hiljaisia työtiloja, erityisesti Niittytien varrella: ”Rakennuslupaa varten on laadittava meluselvitys Niittytien varren toimistotilat ja vastaavat hiljaiset työtilat huomioiden.” Vähimmäisäänitasoero tarkentuu meluselvityksen seurauksena.

Vantaan rakennusjärjestyksen lentomelun äänitasoerojen ohjearvot ovat tieliikennemelun ohjearvoja korkeammat Niittytie 25:n melutasoilla. Tieliikennemelutaso ylittää kuitenkin lentomelutason tontilla. Pääosa rakennuksesta sijaitsee tieliikennemelualueella, jossa melutaso on alle 65 dB ja jossa Vantaan rakennusjärjestyksen mukaisesti äänitasoeron tulee olla 30 dB. Tämä on alle tontille vaadittavan vähimmäislentomeluääneneristävyysluvun (32 dB). Tieliikennemelu on korkea (tieliikennemelu 65–70 dB, päivä 2011) Niittytien puoleisen tonttialueen osalla. Tämä edellyttää Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan meluselvitystä, kun kyseessä on melulle herkät toimistotilat. Kaavan toinen meluyleismääräys on seurausta tästä sisällöstä. Selvitys on hyvä tehdä rakennuslupavaiheessa, jolloin tiedetään suunniteltavan rakennuksen tilojen käyttötarkoitus, tilajako ja rakenteet ja rakennusosat. Selvityksessä tulee erityisesti huomioida mahdolliset Niittytien varren toimisto ja vastaavat hiljaiset tilat. Selvityksen tuloksena ääneneristävyysvaatimukset tarkentuvat edelleen. Selvityksen seurauksena vähimmäisäänitasoeroluku noussee.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavamuutosta laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista erityisesti asemakaavaa koskevien erityistavoitteiden osalta.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos tehostaa Koivuhaan teollisuusalueen tontin maankäyttöä, ja lisää alueen työpaikka- ja/tai työtilamahdollisuuksia, mutta ei vaikuta väestön rakenteeseen tai kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutos tukee olemassa olevaa teollisuus- ja varastorakennusten alueen yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutokseen merkitty tontin ja sen rakennusten käyttötarkoitus on hyvin lähellä edellisen kaavan käyttötarkoitusta: aikaisemmin TTV7 (Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue), nyt TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Yleismääräyksellä teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi on nyt mahdollistettu toimistotilojen rakentaminen. Toimistotiloja esiintyy alueella jo nyt rakennusten pääkäyttötarkoituksen rinnalla.

Kaupunkikuva

Kaavamääräyksissä on edellytetty rakennusten, rakenteiden ja aitojen oltavan arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Uusi rakentaminen kehittää ja parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Purettavan rakennuksen korvaava uusi rakennus liittyy arkkitehtuuriltaan tontin uudempiin rakennuksiin ja ajankohtaistaa tontin ilmettä kokonaisuutena. Ratkaisu edistää alueen maan-

[13] Vantaan kaupungin rakennusjärjestys

käytön tehostumista ja luo osaltaan tiivistä katu- ja kaupunkitilaa. Niittytien varsi näyttäytyy entistä tehokkaammin rakennettuna kyseisen tontin kohdalla. Laadukkaasti ripustetuin mainoslaittein merkitty yritysrypäs on yksi teollisuusalueen edustavista kohteista (edellytetään kaavamuutoksessa). Pysäköinnin järjestely tontilla edistää siistin vaikutelman syntymistä. Kaavassa ulkovarastoimista ei sallita, mikä myös edistää siistin kaupunkitilan syntymistä.

Koivuhaan teollisuusalueen rakennettu ympäristö koostuu teollisuusalueelle tyypillisistä hallirakennuksista, jotka ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Kaavamuutoksen mukainen hanke toistaa alueelle tyypillistä rakennustyyppiä ja rakentamisen mittakaavaa. Kaavan mahdollistama hanke täydentää katumaisemaa ja teollisuusrakennusten julkisivuriviä Niittytielle.

Hanke tukee VAT:n pyrkimystä edistää hyvän kaupunkikuvan syntymistä täydentämällä olemassa olevaa aluetta sille ominaisella rakentamisella.

Asuminen

Kaavamuutostontille ei osoiteta asumista. Kaavahankkeella ei ole vaikutuksia asumiseen.

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

Hanke tiivistää olemassa olevaa teollisuusaluetta. Kaavamuutos mahdollistaa uusien työpaikkojen ja uusien työtilojen synnyn. Uuden rakentaminen lisää alueen ja tontin toiminnallisuutta yrityksissä työskentelevien ja vierailevien myötä. Teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja voidaan käyttää erilaisiin toimintoihin monipuolisesti. Suunnitelma tukee valtakunnallisten alueidenkäytön (VAT) tavoitetta riittävän tonttimaan (tässä työpaikkatilan) tarjonnasta työpaikkarakentamiseen.

Virkistys

Hankkeella ei ole vaikutusta virkistyssisältöihin.

Liikenne

Tontti sijoittuu joukkoliikenneyhteyksien varteen ja on sujuvasti saavutettavissa myös yksityisellä ajoneuvoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää samalla kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja hyviä elinkeinomahdollisuuksia turvaavana. Hanke tukee VAT:n pyrkimyksiä sijoittaa rakentamista joukkoliikenteen palvelualueelle sekä eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä ja sille suunnitellusta joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Niittytiellä kulkee seudullisia ja kaupungin sisäisiä bussilinjoja ja pyörätiet. Tontti on helposti saavutettavissa eri kulkumuodoin. Hanke mahdollistaa niin kumipyöräliikenteen kuin kestävien kulkumuotojen valitsemisen tontilla asioimista ja työskentelyä varten.

Niittytie 25 tontin maankäytön tehostaminen lisännee jonkin verran liikkumista alueella ja tontilla, mutta ei tee merkittävää muutosta katuverkon toimivuuteen.

Ajoneuvoliikenteen tavoitteellinen ohjaaminen on oleellinen osa alueen kehittämistä. Tontille kulun ja siltä poistumisen tulisi käydä Niittytien kautta ja Sinikellontien kautta kulkevan liikkumisen pitäisi tapahtua vain poikkeustilanteissa. Kaavan mukaisesti liikennettä rauhoitetaan Sinikellontiellä. Liikkumisen kehittämistä tähän suuntaan tukee kaavamuutokseen merkitty ”Sinikellontien liittymän tulee olla suljettavissa” -määräys. Edelleen Sinikellontien pp/t-osuus tulee rauhoittaa Niittytie 25:een kulkevalta liikenteeltä. Liikenne on tälläkin hetkellä liikennemerkein estetty muulta kuin huoltoajolta. Sinikellontien pp/t-osuudelle on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Jotta tulevaisuudessa liikkuminen tontille kulkisi pääosin Niittytien liittymän kautta, edellyttää se pysäköinnin huolellista järjestelyä tontilla ja kaavan suunnitelman toteutumista sekä kuorma-autojen kääntymismahdollisuuden säilyttämistä tontilla. Tontin toiminnan kannalta yhteys Sinikellontielle on kuitenkin oltava edelleen mahdollinen.

Nykyinen pysäköinti Niittytien varresta poistuu kaavamuutoksen toteuttamisen myötä. Pysäköinti tapahtuu tulevaisuudessa tontin kadunvarsia reunustavien istutuskaistojen sisäpuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennusperintökohteita eikä sillä ole todettuja maisemallisia arvoja. Myöskään muinaismuistolailla rauhoitettuja kohteita alueella ei ole. Kaavamuutoshankkeella ei ole vaikutusta arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin tai rakennuksiin.

Vesihuolto
Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.
Alueen rajoilla sijaitsee yleisiä sekä yksityisiä vesihuoltolinjoja, jotka jäävät osittain rasitteena tontille.

Hulevedet

Kaavamuutos parantaa hulevesien hallintaa nykytilanteeseen verrattuna. Yleismääräyksen mukaan alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Lisäksi rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma. Kaavaan merkitty, koko Niittytien reunalla kulkeva, avo-oja tontin etureunalla toimii myös osaltaan tontin kuivatuksessa. Kaavan liitemateriaalina on hulevesiselvitys.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos ei tuo muutoksia olemassa olevaan maisemarakenteeseen ja maisemakuvaan.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Tontilla ei ole arvokkaita luontokohteita. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja korvaa olemassa olevan rakennuksen. Kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Tonttia reunustavat istutusvyöhykkeet lisäävät kasvillisuutta muuten suurelta osin asfaltoidulla pihalla.

Maa- ja kallioperä

Rakentaminen kohdistuu jo rakennetulle alueelle. Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäiset.

Vesistöt ja vesitalous
Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa rakennettua tonttimaata sekä vettä läpäisemätöntä asfalttipintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä tullaan hallitsemaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikkumisen myötä. Toisaalta nyt mahdollistuva rakennus tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa

olevan kunnallistekniikkaan. Rakentaminen tukeutuu kumipyöräliikenteen lisäksi joukkoliikennepalveluihin ja tukee tällöin myös kestäviin kulkumuotoihin perustuvaa liikkumista.

4.4.3 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Lisääntynyt teollisuus-, varasto- ja toimistotila mahdollistaa uusien työpaikkojen syntyä. Uusi, tehostunut maankäyttö hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia ja siten mahdollisesti myös toimivan kilpailun kehittymistä lisääntyvän pinta-alan sekä tilan monipuolisten käyttötarkoitusmahdollisuuksien kautta.

Ympäristön häiriötekijät

Lento- ja tieliikennemelu

Alueella kaavamääräyksen vähimmäisääneneristävyyttä mitoittava melulähde on lentomelu. Tämä on huomioitu kaavassa toimisto- ja vastaavien melulle herkkien tilojen vähimmäisääneneritysvaatimuksena 32 dB. Tieliikennemelutaso ylittää kaavamuutosalueella lentomelutason. Tämän vuoksi rakennuslupaa varten suunnitelmasta on teetettävä meluselvitys toimistotilojen ääneneristyksestä, jolloin vaadittavat ääneneristysluvut täsmentyvät. Tämä on määrätty yleismääräyksellä. Ääneneristävyys huomioimalla vähennetään melun negatiivisia vaikutuksia toimisto- ja vastaavissa tiloissa. Hanke tukee VAT:n mukaisia pyrkimyksiä ehkäistä melusta aiheutuvaa haittaa ja vähentää olemassa olevan melun vaikutuksia.

Uuden rakentamisesta ja vanhan rakennuksen purkamisesta saattaa aiheutua melua. Tämä melu on väliaikaista. Erityisen häiritsevää melua aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta on tehtävä ympäristönsuojelulain (527/2014 118§) mukainen kirjallinen ilmoitus Vantaan kaupungin ympäristökeskukselle. Töistä ja tilaisuuksista on tiedotettava naapureille ja muille melulle altistuville kohteille, myös toiminnoista, joista ei tarvitse tehdä meluilmoitusta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija:	Kiinteistö Oy Maali	hakijan edustaja
Ark Lab Oy:	Tommi Tuokkola	arkkitehti
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Ritva Kotilainen	vs. alue-arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Seppo Niva	asemakaavasuunnittelija
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Juuso Kauppinen	liikennesuunnittelija
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Mika Vähämaa	kehitysinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Tanja Rajamäki	vs. ympäristötarkastaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 20. päivänä marraskuuta 2017.



Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija



Ritva Kotilainen
vs. aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	29.09.2017
Kaavan nimi	002331 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	22.05.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002331
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0140	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,0140

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

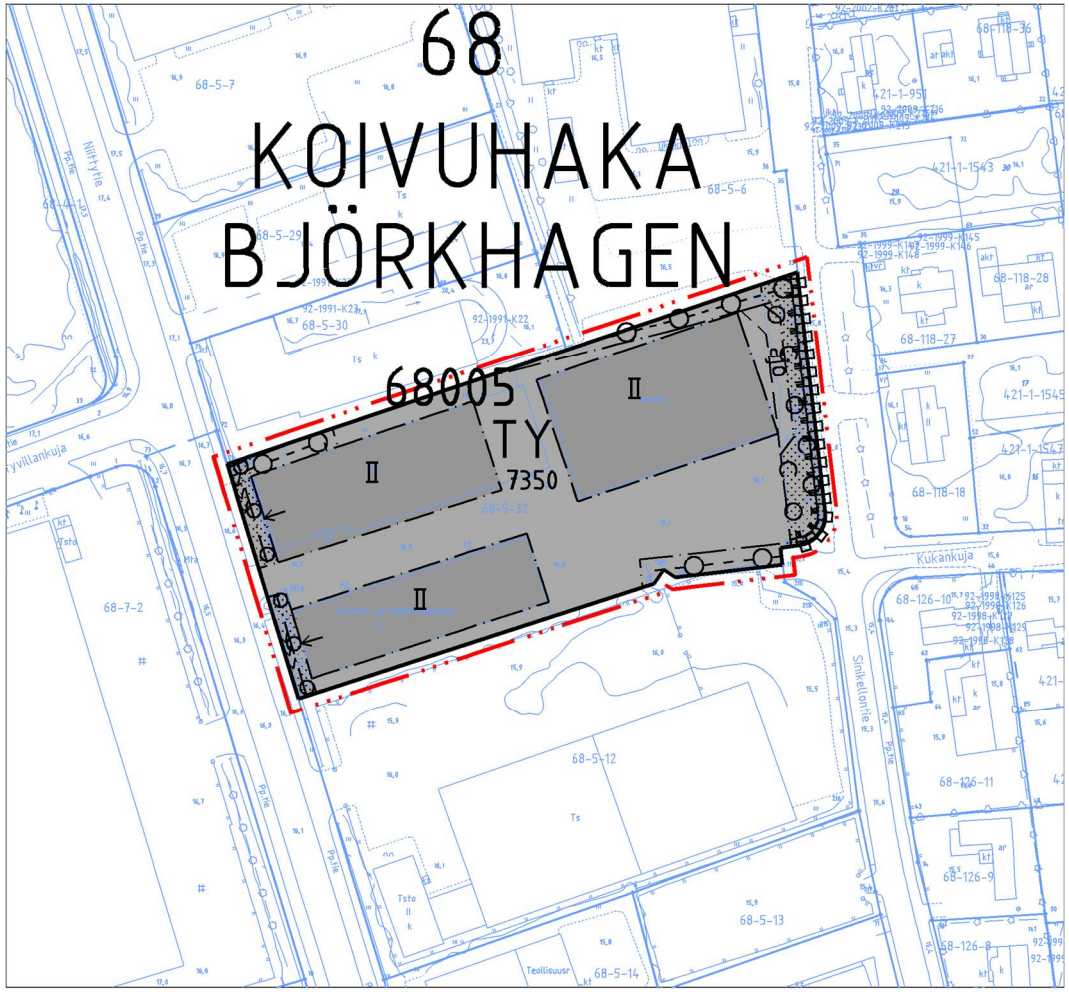
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0140**	**100,0**	**7350**	**0,72**	**0,0000**	**1266**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,0140	100,0	7350	0,72	0,0000	1266
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

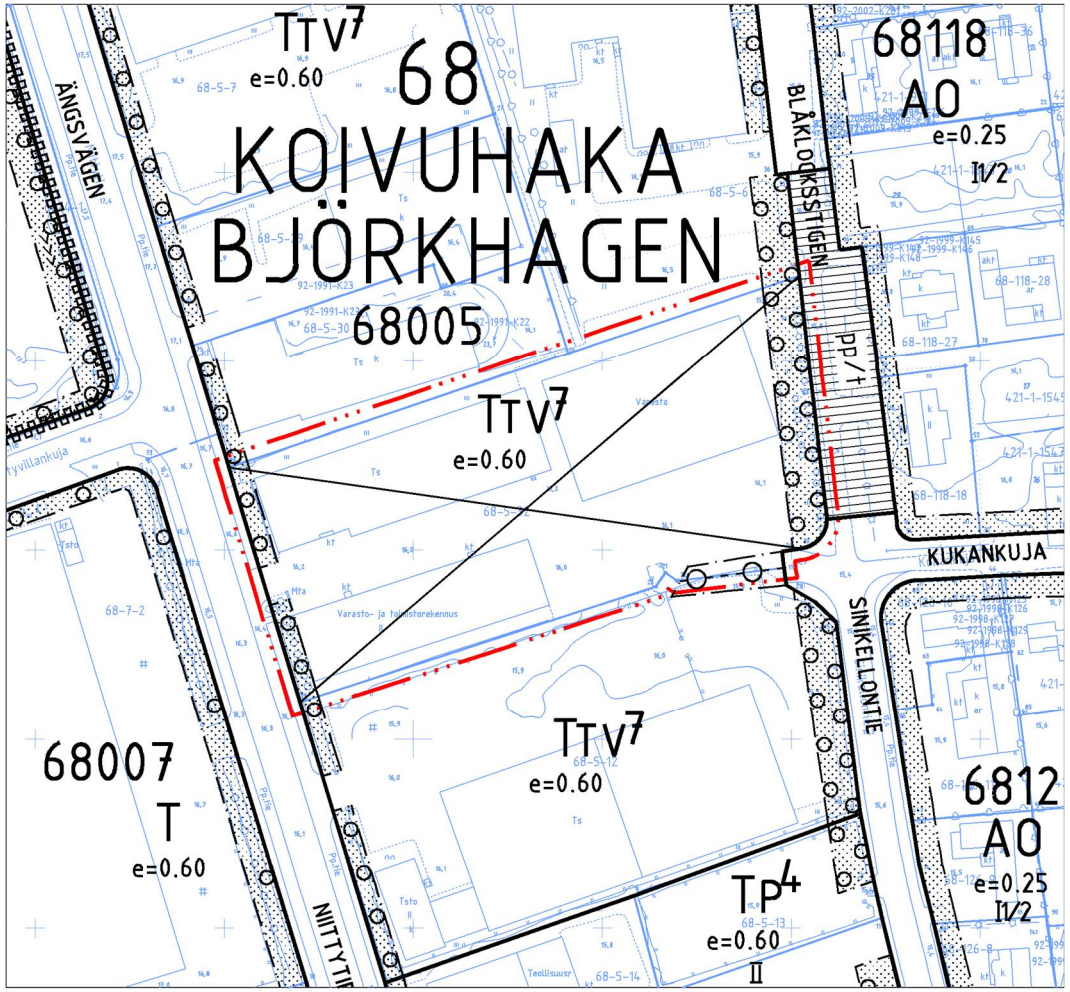
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0140**	**100,0**	**7350**	**0,72**	**0,0000**	**1266**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,0140	100,0	7350	0,72	0,0000	1266
TY	1,0140	100,0	7350	0,72	1,0140	7350
TV7	0,0000		0		-1,0140	-6084
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



0 50 100m

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002331	20.11.2017	687499

1 / 2

Vantaan kaupunki

NIITTYTIE 25

Kaupunginosa 68,Koivuhaka
Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68005.

1:2000

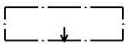
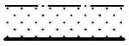
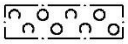
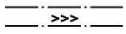
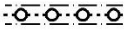
Vanda stad

ÄNGSVÄGEN 25

Stadsdel 68, Björkhagen
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68005.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
	Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varasto-, toimistotiloja sekä niiden yhdistelmiä.	På området får byggas industri-, lager- och kontorslokaler som inte stör miljön, samt kombinationer av dessa.
	Rakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.	Byggnaderna inklusive konstruktioner och staket ska vara högklassiga till sin arkitektur.
	Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m.	Byggnadernas maximala höjd får vara högst 12 m.
	Rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa rampin.	Utanför byggnadsytan får en ramp placeras.
	Katolle saa rakentaa kerrosluvun, rakennuskorkeuden ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	Utöver våningstalet, byggnadshöjden och byggrätten får tekniska utrymmen byggas på taket, vilka tillsammans med de anordningar som anknyter till utrymmena ska anpassas till byggnadens arkitektur.
	Mainoslaitteiden sijoitteluissa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.	I fråga om placeringen av och konstruktionerna hos reklamanordningar ska man ta särskild hänsyn till stadsbildsmässiga perspektiv.
	Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin.	Tomten får inte användas för upplagring utomhus.
	Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisolering ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller skall vara minst 32 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.
	Rakennuslupaa varten on laadittava meluselvitys Niittytien varren toimistotilat ja vastaavat hiljaiset työtilat huomioiden. Melutaso toimisto- ja vastaavissa hiljaisissa tiloissa ei saa ylittää annettua päiväohjearvoa 45 dB.	För bygglovet ska en bullerutredning utarbetas som beaktar kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrymmen längs Ängsvägen. I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrummen får riktvärdet för bullernivån dagtid, 45 dB, inte överskridas.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Teollisuus 1 ap/ 100 k-m² Varastot 1 ap/ 150 k-m² Toimistot 1 ap/ 50 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Industri 1 bp/ 100 m²-vy Lager 1 bp/ 150 m²-vy Kontor 1 bp/ 50 m²-vy
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
— x x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
68	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KOIV	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
68005	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
7350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
 Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
 Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
Rakennettava aita. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen. Sinikellontien liittymän on oltava suljettavissa.	Ett staket som skall byggas. Beteckningen är bindande, men platsen riktgivande. Blåklocksvägens anslutning ska vara möjlig att stänga av.
 Avo-oja.	Öppet dike.
 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
 Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

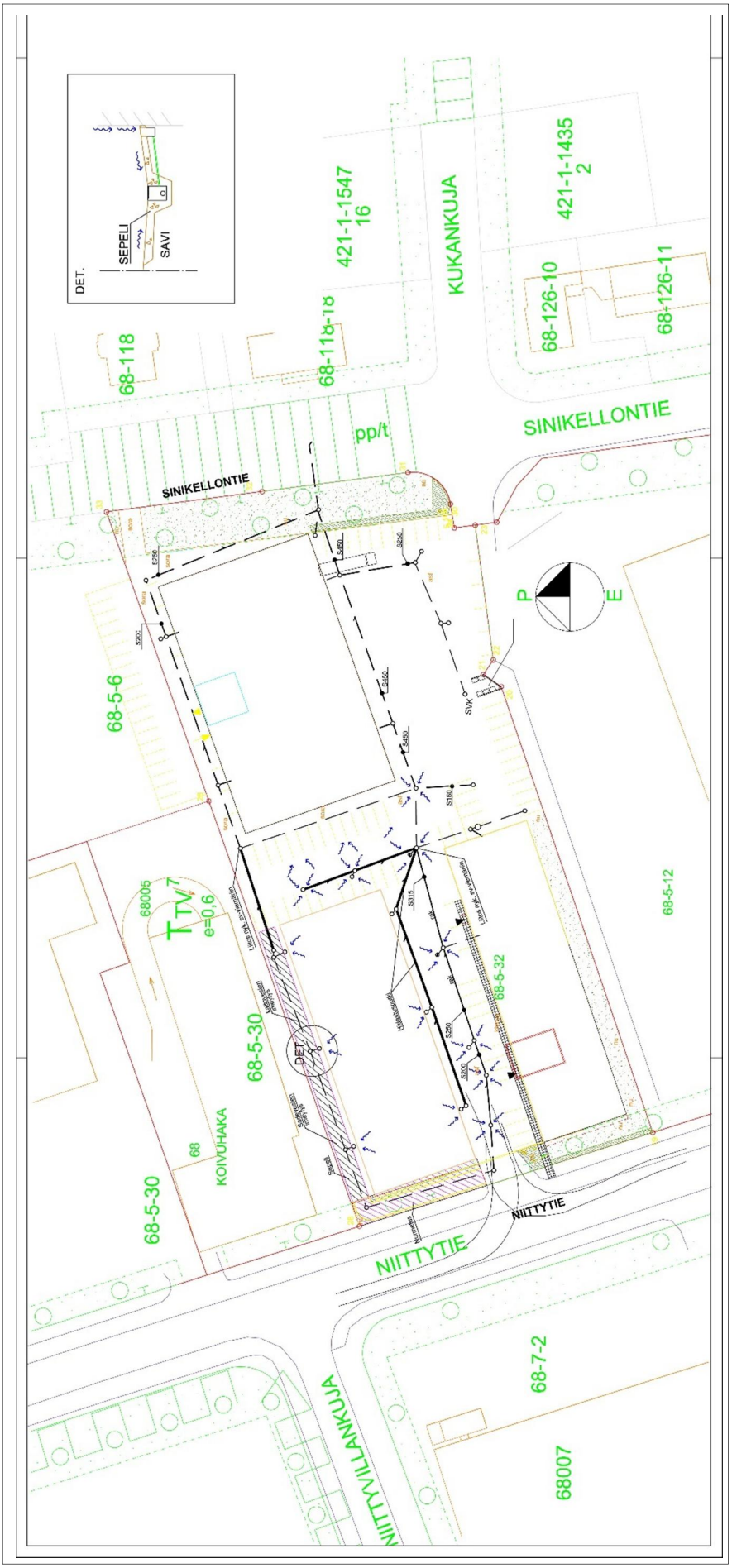
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Viranomaisen arviointimerkintöjä varten

Kosa/Kyla	Kortteli/Tila	Tontti/Rno
68	5	9-11

Pirustustaja
POHJARAKENNUSPIIRUSTUS

Rakennustoimenpide
UUDISRAKENNUS

Pirustuksen sisältö
HULEVESISELVITYS

Mittakaavat
1:500

Rakennuspaikan nimi ja osoite
Kiinteistö Oy Maali
Kiinteistö Oy Sinikellontie 36
Niittytie 25, Sinikellontie 18-20
01300 VANTAA

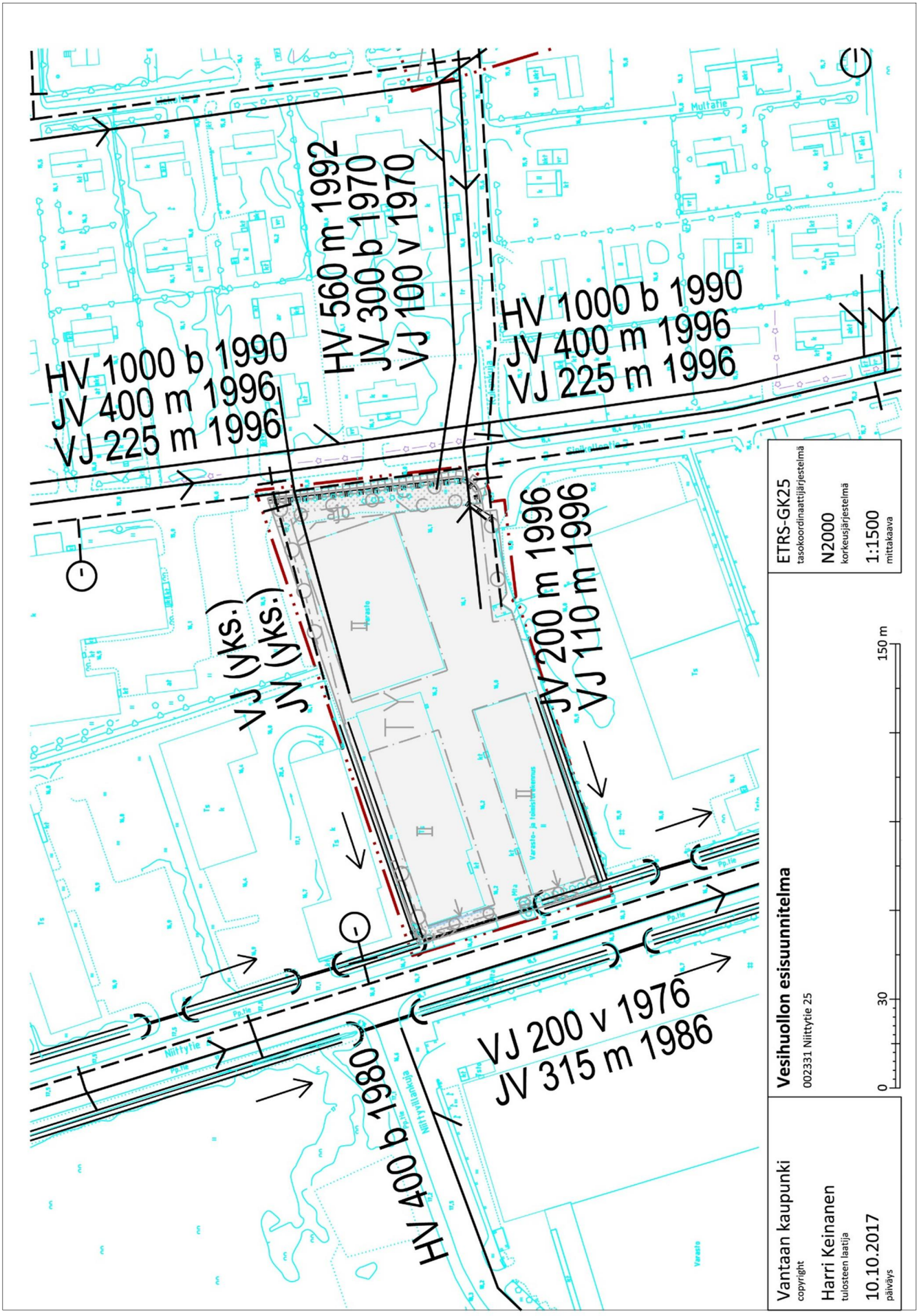
Suunnittelulaji
GEO

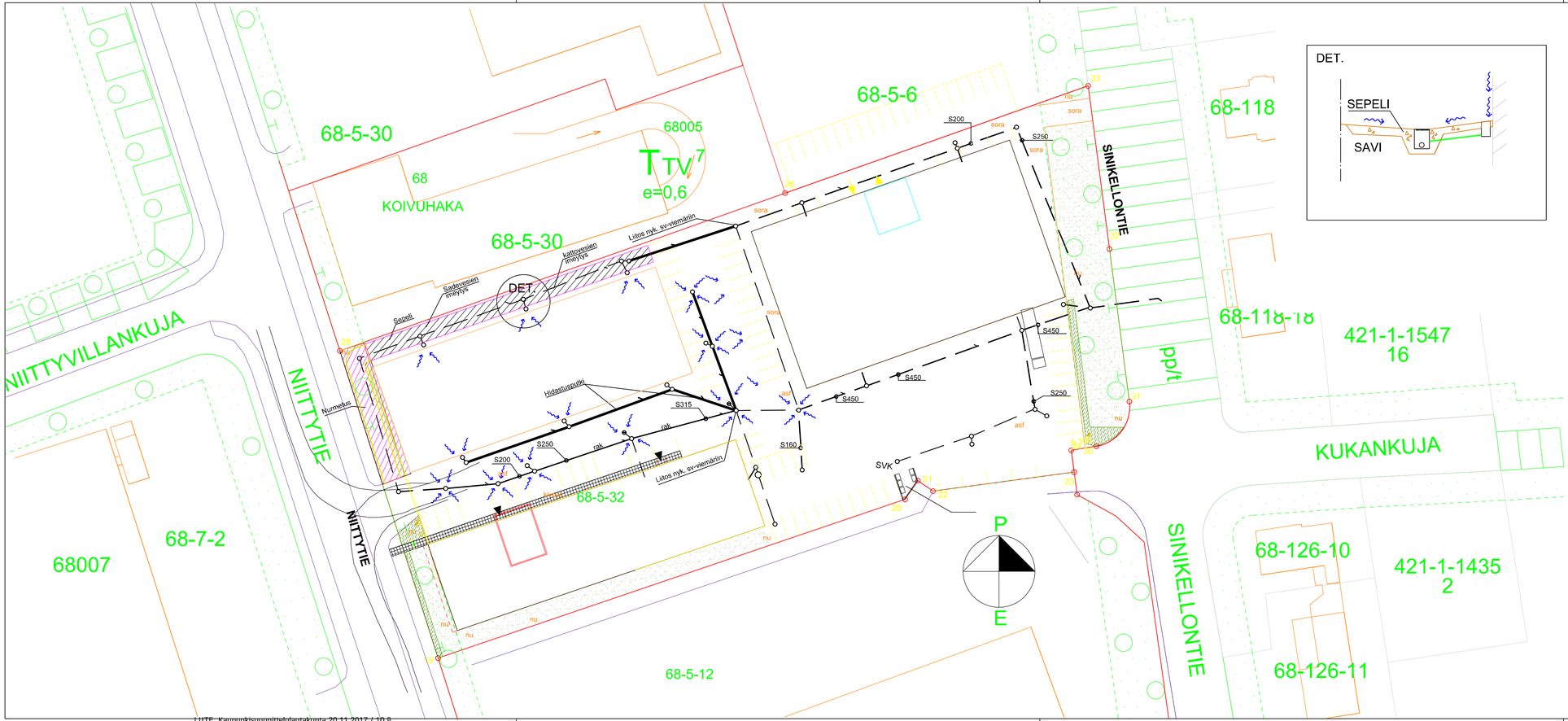
Työn numero ja pirustuksen numero
834 100

INSINÖÖRITOIMISTO
EUROGEO

Punavuorenkatu 4 A 9, 00120 Helsinki
Puh. 050 5111 672
matti.porkka@eurogeo.fi

Päiväys	Tarkinut	Piirtänyt	Suunnitelija	Hyväksynyt
6.10.2017		NM	M.Porkka	MATTI PORKKA


HV 1000 b 1990
JV 400 m 1996
VJ 225 m 1996
HV 560 m 1992
JV 300 b 1970
VJ 100 v 1970
HV 1000 b 1990
JV 400 m 1996
VJ 225 m 1996
VJ (yks.)
JV (yks.)
JV 200 m 1996
VJ 110 m 1996
VJ 200 v 1976
JV 315 m 1986
HV 400 b 1980
Multatie
Niittytie
Vesihuollon esisuunnitelma
002331 Niittytie 25
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1500
mittakaava
0
30
150 m
Vantaan kaupunki
copyright
Harri Keinanen
tulosteen laatija
10.10.2017
päiväys



K osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
68	5	9-11	
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji
UUDISRAKENNUS			POHJARAKENNUSPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisalto / Mittakaavat
Kiinteistö Oy Maali Kiinteistö Oy Sinikellontie 36 Niittytie 25, Sinikellontie 18-20 01300 VANTAA			HULEVESISELVITYS 1:500
			Suunnittelulaji / Työn numero ja piirustuksen numero
			GEO 834 100

INSINÖÖRITOIMISTO EUROGEO
Punavuorenkatu 4 A 9, 00120 Helsinki
Puh. 050 5111 672
matti.porkka@eurogeo.fi

Päiväys	Tutkinut	Piirtänyt	Suunnittelija	Hyväksynyt
6.10.2017		NM	M.Porkka	MATTI PORKKA

11 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 402100 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 7 / TLA**

KA/5634/10.02.04.00/2012
HP/TLA/APE/SRU/ET/HY-L

Ylästöön kaavoitetaan enintään kaksikerroksista pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m². Näistä pienkerros- ja rivitaloja 7 315 k-m² ja erillispientaloja 8 710 k-m². Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Kaava sisältää myös Y-tonttivarauksen 2 500 k-m² ja liiketonttivarauksen 1 500 k-m².

Ylästön pientaloalue laajenee Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesti Tolkinkylän ympäristöön. Alueelle kaavoitetaan monipuolista pientalorakentamista ja palveluita. Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on osa vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja ja niiden vanhoja rakennuksia. Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.
Asemakaavatyötä on valmisteltu maanomistajien kanssa vuosia. Tämä kaavatyö käynnistettiin uudelleen keväällä 2016. Vaihtoehtotarkastelut ovat aiemmilta vuosilta.
Ylästön pientaloalue tarjoaa mahdollisuudet laadukkaalle pientalorakentamiselle. Alueen hintataso on hyvä ja asunnot haluttuja. Kaavamääräykset ohjaavat asuntojen määrää, laatua sekä keskikokoa.

Asemakaava Kaava-alue käsittää korttelit 40510, 40511, 40513, 40515, osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos käsittää osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osia kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

Kaavan hakijat / maanomistus
Asunto Oy Ylästönrinne 1, 2, 3 ja 4 / YIT Rakennus Oy haki asemakaavaa 5.12.2012.
Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin haki asemakaavaa 15.2.2013.
Jean Calais haki asemakaavaa 20.3.2013.
Kaava-alueella ei ole Vantaan kaupungin maanomistusta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan / YIT:n suunnittelijana arkkitehtitoimisto Vuorelma-arkkitehdit.

Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaava Alueelle kaavoitetaan monipuolista uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m². (kaavamuutos 3677 k-m²). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.
Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja ja rivitaloja yhteensä 7315 k-m². Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi ja julkisivut ovat puuverhoiltuja ja värikkäitä. Tonttitehokkuus A-alueilla on e= 0.34.
Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan 8710 k-m² enintään kaksikerroksisia puisia ja värikkäitä omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä, kuten muuallakin Tolkinkylässä. Tonttitehokkuus pientalokortteleissa on e=0.31.

Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan olevia asuinrakennuksia alueella ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

Asemakaavamuutos K 40049
Asuinpientalojen korttelialueella AP asemakaava tarkistetaan suunnittelu- ja toteutus-kilpailun voittaneen ehdotuksen sekä jo myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi. Alueelle on rakenteilla rivi-, pari- ja omakotitaloja 3 677 k-m². Kerrosluku on pääosin yksi, Ylästöntien varressa kaksi. Keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on e= 0,28.

Kaupunkikuva
Ylästöntie on osa valtakunnallisesti ja historiallisesti merkittävää Suurta Rantatietä. Tien luonne ja linjaus on suojeltu asemakaavassa. Ylästöntie on alueen pääväylä jossa on julkista liikennettä. Se on kunnostettu 2015. Kadun varteen toteutetaan 1–2- kerroksista tiivistä rinnerakentamista, joka muodostaa tiiviin reunan Ylästöntielle.
Isonmännyntie on myös Ylästön keskeinen kokoojakatu, joka alkaa Ylästöntien kiertoliittymästä. Katu linjataan ja katupuina alueella suositaan pihlajaa. Se muodostaa alueelle kauniin vuodenaikojen mukaan vaihtuvan värimaailman.
Kaareva Padisentie johtaa ostoskeskukselta Vantaanjokilaaksoon. Kaupunkirakenne on pienimuotoista ja katutilaa rajataan rakennuksin, aidoin, portein ja istutuksin. Tonttikadut ovat eri levyisiä ja siten ilmeeltään ja tunnelmaltaan toisistaan poikkeavia.
Rakentaminen tonteilla on ohjattu siten, että muodostuu ehyitä katutiloja. Arkkitehtuuri ja materiaali- ja värimaailma on yhtenäistä koko alueella. Autopaikoista vähintään puolet sijoittuu autosuojiin.
Julkiset rakennukset erottuvat ympäristöstään arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan.

Palvelut
Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y, jolle annetaan 2 500 k-m² rakennusoikeus kahteen kerrokseen.
Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m² suuruista ostoskeskusta varten.
Päivittäistavarakaupan lisäksi kaava edellyttää rakennukseen vähintään kolmea muuta liiketilaa.
Liikerakennuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.

Vaikutusten arviointi
Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 80–90 pienempää asuntoa. Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta. Rakentamisen osalta alueen kunnallistekniikan rakentaminen tuottaa kaupungille kustannuksia.
Rakentamiskustannukset ovat alueella normaalit.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2016 ja lähetetty osallisille. Mielipiteet pyydettiin 31.5.2016 mennessä. MRL 62 §:n mukaisesti vireilletulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 7.5.2016. Kaavatilaisuus pidettiin Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 11.5.2016 klo 17.00–20.00

Suunnittelun vaihetta on esitelty ELY -keskuksen kuukausikokouksessa 26.10.2011, jossa todettiin, että ei ole tarvetta järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014) ja edistää pientalorakentamista.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 402100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Ylästö / Ylästö 7
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 euroa) ja todetaan, että YIT maksaa muutoskustannuksista 10 800 euroa lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisäkustannuksella (2 910 euroa), yhteensä 13 710 euroa, Jean Calais 4 500 euroa ja kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin 2 700 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 68

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 402100 sekä tonttijakoehdotus, 52 Ylästö / Ylästö 7,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 4 (18 000 euroa) ja todeta, että YIT maksaa muutoskustannuksista 10 800 euroa lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisäkustannuksella (2 910 euroa), yhteensä 13 710 euroa, Jean Calais 4 500 euroa ja kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin 2 700 euroa.

Käsittely:
Merkittiin, että aluearkkitehti Anitta Pentinmikko selosti asiaa kokouksen alussa.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Lausunnot ja nähtävilläolo
Kaupunginhallitus 22.5.2017 §68 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Ylästö 7 asemakaavaehdotuksesta nro 402100 (Uudenmaan ELY-keskus, Finavia Oyj, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Vantaan Ympäristöyhdistys, Ylästön kotiseutuyhdistys ry. Lausuntoja ei saatu). Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3.

1. ELY -keskus pyytää täydentämään selostusta luontoarvojen arvioinnilla sekä tarkennetuilla melumääräyksillä.
2. Finavia, pitää annettuja lentomelulta suojaavia määräyksiä hyvinä.

3. HSY huomauttaa, että asemakaavalla muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Asemakaavaluonnos oli MRA27§:n mukaan nähtävillä 14.6. -17.8.2017 välisen ajan ja siitä jätettiin kolme muistutusta kahdelta eri maanomistajalta. Muistutukset vastine-esityksineen liitteenä.
Muistutuksen nro 3 johdosta esitetään pieniä teknisiä tarkistuksia kortteliin 40513 AO -korttelinosalle. Asemakaavaehdotuksen merkintöihin ja kaavamääräysten sanamuotoihin esitetään myös pieniä tarkistuksia.

Tehdyt tarkistukset ovat vähäisiä, eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävillepanoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.11.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 402100 sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 7

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan selostus 20.11.2017 / II
- Lausunnot ja vastineet 20.11.2017 / 402100
- Muistutukset ja vastineet 20.11.2017 / 402100

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 040 7507 325, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI **Ylästö 7 –ASEMAKAAVAEHDOTUS**

NRO 402100

LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / APE **20.11.2017**

Kaupunginhallitus 22.5.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Ylästö 7 asemakaavaehdotuksesta **nro 402100**. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Alueen vanhemman rakennuskannan kuvauksia ja vaikutuksia luontoarvoihin tulee täydentää selostukseen. Alueen meluselvitys on päivitettävä kaavaselostukseen.	Kaavaselostusta on täydennetty. Meluselvitys liitetään kaava-asiakirjoihin.
NRO 2 Finavia Oyj	Annettu melumääräys lentoliikenteen osalta on hyvä.	-
NRO 3 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys varmistetaan alueelle tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.	-
NRO 4 Helen Sähköverkko Oy	Ei lausuttavaa.	
NRO 5 Elisa Oyj	Lausuntoa ei saatu.	
NRO 6 Vantaan Ympäristöyhdistys	Lausuntoa ei saatu.	
NRO 7 Ylästön kotiseutuyhdistys ry	Lausuntoa ei saatu.	

NRO 1

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ylästö 7 (kaava nro 402100) asemakaavaehdotuksesta 29.9.2017 mennessä.
Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueelta suojellaan Nyåkerin tilan vanha päärakennus. Alueen muuta vanhempaa rakennuskantaa ei ole kuvattu eikä arvotettu tarkemmin, minkä vuoksi mahdollisiin muihin suojelutavoitteisiin ei voi tältä osin ottaa kantaa. Asemakaavamuutos huomio em. varauksella rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun tavoitteet Nyåkerin tilan osalta, minkä lisäksi kaavamääräykset edistävät miellyttävän ympäristön muotoutumista.
Vantaan liito-oravaselvityksestä saatujen tietojen perusteella liito-oravia tai niiden kulkuyhteyksiä ei olisi kaava-alueella. Kaavan mahdollisia vaikutuksia luontoarvoihin tulee avata kaavaselostuksessa.
Kaavaratkaisussa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, mutta kaavaselostuksesta ei käy ilmi, esim. millä perusteella meluesteiden korkeus on määritelty ja mitä äänenvaimennusta meluesteeltä vaaditaan. Piha- ja leikkialueilla saavutettavasta vähimmäismelutasosta on annettava kaavakartassa määräys. Mikäli Y-korttelialueelle sijoitetaan melulle herkkiä toimintoja kuten asuminen, on rakenteille annettava vastaavat ääneneristävyysmääräykset kuin muillekin Isonmännyntien asuinrakennuksille. Asumiseen varattujen korttelialueiden ääneneristävyysvaatimusten sijasta voi olla mielekkäämpää antaa määräys asuinrakennusten sisätiloissa saavutettavasta vähimmäismelutasosta. Alueen meluselvitys on laadittu 2007 ja kaavaselostuksessa on esitetty selvityksestä yksi kartta. Kaavamääräysten perustelemiseksi olisi alueen melutilanne ja -ennuste päivitettävä.

Vastine:

rakennuskannan inventointi:
VAARI-inventointi (Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, osa 1, Länsi -Vantaa, 2014) on ajantasainen ja riittävä selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Siinä on käyty läpi alueen vanha rakennuskanta ja todettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi vain tuo suojeltava rakennus.

Vantaalla vuonna 2014 valmistuneen vanhojen rakennusten inventoinnin perusteella todettiin, että Nyåker -tilan päärakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri, mutta talousrakennukset jäävät kaupunkikuvassa sen verran syrjään, että niiden suojelua ei pystytä perustelemaan ympäristöarvoilla. Yksittäisinä rakennuksina talousrakennusten suojeluperusteet todettiin kyseisessä inventoinnissa vaatimattomiksi. Asiasta on käyty neuvottelu kaupunginmuseon rakennustutkijoiden kanssa (25.11.2016).

luonnonsuojelu
Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aviapoliksen suuralueella, johon kaava-alue, kuuluu, tehtiin kasvillisuuskartoitus vuonna 2012. Kaava-alueelta ei löytynyt uhanalaisia, harvinaisia, muuten huomionarvoisia lajeja tai merkittäviä kasvustoja. Alueella ei ole uhanalaisia elinympäristöjä.

Kaava-alueen metsä on nuorta lehtimetsää. Paikalla oli vielä 1970-luvulla niittyä, joka on sittemmin metsittynyt. Nuoren lehtipuuston seassa kasvaa yksittäisiä suuria koivuja ja haapoja. Ojien varsilla on pajuja. Lahopuita on vähän. Ylästöntien ja Isonmännyntien kulmauksessa on kuusivaltainen kapea metsikkö, joka on käytännössä metsänreunaa.Asemakaavan selostuksen meluselvityskartat on päivitetty vastaamaan viimeisintä l(2016) laadittua selvitystä. YIT -rakennus OY:n tilaama selvitys Helimäki Akustikot Oy 28.4.2016. Tätä selvitystä on käytetty asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Meluaidan korkeus korttelissa 40473 on määritelty asemakaavamääräyksissä + 2.5 metriä korkeaksi (maanpinnasta).

liikennenmelu
Isonmännyntien liikennemelu ei ole Y-tontin osalta merkittävä ongelma. Rakentaminen ohjattu asemakaavamääräyksellä Isonmännyntien varteen jotta rakennusmassalla voidaan suojata pihatiloja liikennemelulta.
Y-tontin tuleva käyttö on avoin. Se voi olla yhtä hyvin koulu- tai päiväkotitoimintaa tai vaihtoehtoisesti senioripalvelua. Toiminta voi synnyttää ympäristöönsä melua tai päinvastaisesti tulee tarvetta suojautua melulta. Meluntorjunta ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa.

Tarkistukset:

Asemakaavaselostukseen täydennetään prosessin vaiheet, päivitetään ajantasaiset meluselvitykset sekä rakennuskannan sekä luontoinventoinnin tiedot. Liitteisiin lisätään meluselvitys 28.4.2016.

NRO 2

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Ylästö 7 -asemakaavaehdotuksesta 29.9.2017 mennessä.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty täydennysrakentamista siten, että alueen asukkaiden määrä lisääntyy noin 400 asukkaalla. Alue on Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhokäyrän (ennuste 2025) L_{den} 55 dB alittavalla alueella (Helsinki-Vantaan lentoasema, ympäristölupahakemus 2007, versio 2.0, 6.5.2008) eikä sijaitse lentoonlähtö- tai laskeutumisreittien välittömässä läheisyydessä. Finavia pitää hyvänä asuinrakennuksille asetettua 35 dB ääneneristävyysvaatimusta liikennemelua vastaan.

Vastine:
-

Tarkistukset:
-

NRO 3

Lausunto:

Kaava-alue sijaitsee Ylästöntien ja Isonmännyntien molemmin puolin. Asemakaavalla laajennetaan Ylästön pientaloaluetta Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueeksi. Kaava-alue on nykyisin pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa kuivatus on hoidettu avo-ojin. Alueelle tulee pientalorakentamista yhteensä 19 700 k-m2 ja rakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinpientalojen korttelialueella (AP) asemakaava tarkistetaan suunnittelu- ja toteutuskilpailun ratkaisun sekä myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi. Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti (Y), jolle annetaan 2500 m2 rakennusoikeus. Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti (KL) 1500 k-m2 suuruista ostoskeskusta varten. Kaavaan liittyy toteuttamissopimuksia.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:
Vesihuollon järjestäminen kaava-alueella on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa.
Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat pohjoisreunalla, Isonmännyntieltä itään. Asemakaavan muutosalueelle esitetään rakennettavaksi 530 m vesijohtoa, 490 m jätevesiviemäriä ja 1200 m hulevesiviemäriä kaavassa esitetyille katu- ja rasitealueille. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat alustavan kustannusarvion mukaan 750 000 €.
Asemakaava-alueen poikki kulkee etelä-pohjoissuunnassa Pitkäkosken vedenpuhdistamolta tuleva HSY:lle alueellisesti merkittävä runkovesijohto sekä länsi-itäsuuntainen paikallinen runkovesijohto ja runkoviemäri. Asemakaavamuutokseen on merkitty näitä varten johtokujat.
Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan omakotitonteilla viivyttäen ennen johtamista katualueen hulevesiviemäriin. Tonteilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Hulevesiviemärit laskevat Mustikkasuonojaan.
Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vastine:
Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella varmistetaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Tarkistukset:
-

VANTAAN KAUPUNKI

YLÄSTÖ 7 -ASEMAKAAVA NRO 402100
40 YLÄSTÖ
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / APE / TKA

20.11.2017

Ylästö 7 -asemakaavaehdotus nro 402100, Ylästö, on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6. – 17.8.2017. Tänä aikana jätettiin kolme (3 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
Nro 1 **Muistuttaja 1a**	Edellistä valitusta ei ole huomioitu. Lohestajantie on turha ja kulkisi varastorakennuksen läpi. Miksi Lohestajantietä ei sijoiteta naapuritontille? Kiinteistön arvo laskee. Isonmännyntietä voisi suoristaa.	–
Nro 2 **Muistuttaja 1b**	1. Isonmännyntien leventäminen etelään. 2. Lohestajantien johtaminen kiinteistön läpi. 3. Asemakaavasta aiheutuu maanomistajalle kohtuutonta haittaa. 4. Isonmännyntietä ei saa leventää etelään ja Lohestajantie tulee poistaa.	–
Nro 3 **Muistuttaja 2 / yksityishenkilön kuolinpesä**	1. A-tontin talousrakennukset liitekartan mukaisesti. 2. Kadunkulmasta ei kuperaa. 3. Muutetaan kahden ok-tontin ajotie liitekartan mukaisesti. 4. Vaihdetaan kolmen talon rakennusoikeudet Lohestajantietä päin 185, 200, 200. 5. Maankäyttösopimukseen tarkistuksia.	1. Talousrakennukset siirretään. 2. - 3. Tonttien välinen ajotie tarkistetaan. 4. Vaihdetaan rakennusoikeudet. 5. –

NRO 1
Muistuttaja 1a

Muistutus

"Muistutus kaavaehdotuksesta 402100 Ylästö 7

Viitaten yllämainittuun kaavaehdotukseen, toistamme sen, mitä olemme jo edellisessä valituksessa kertoneet. Kantamme on edelleen, että kyseinen kaavaehdotus ei täytä tilojemme 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 osalta Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3. momentin mukaisia vaatimuksia, vaan aiheuttaa meillä laissa mainittua kohtuutonta haittaa ja on siten lainvastainen.

Pidämme uutta Lohestajantietä täysin turhana. Paremmalla suunnittelulla tilamme eteläpuolella olevan uuden asuinalueen liikenne voidaan hyvin johtaa uuden Padistentien kautta Isonmännyntielle, tai miksei suoraan Ylästöntielle! Onko näitä vaihtoehtoja edes selvitetty?

Uusi Lohestajantie kulkisi kaavaehdotuksen mukaan hirsirakenteisen varastorakennuksen läpi! Varaston lattian alla on maakellari, jota käytämme aktiivisesti perunan, juuresten, mehujen ja hillojen säilytykseen. Varasto on rakennettu Vantaan kaupungin toimenpideluvan mukaan ja sijaitsee 4 metrin päässä rajasta, naapurien luvalla.

Jos Lohestajantie on pakko rakentaa, niin miksi sitä ei sijoiteta laajalle naapuritontille (Isonmännyntie 4), jossa on runsaasti tilaa tielle? Tontin omistaja ei ole asunut talossa yli kymmeneen vuoteen. Tontilla oleva talo on vanha ja siinä asuu vuokralaisia. Uskoisin, että naapurikiinteistön omistaja tulee sen aikanaan purkamaan, kun kaava aikanaan valmistuu ja rakentaminen alkaa. Oma talomme sijaitsee 5 metrin päässä rajasta ja jos siitä vielä lohkaistaan muutama metri tielinjaan, asuminen ja tontin käyttö vaikeutuu ja kiinteistö arvo laskee! Kuka korvaa vahingon?

Ihmettelemme myös miksi Isonmännyntien linjaus kaavaehdotuksessa on ennallaan kiinteistömme kohdalla! Kaavamuutoksen yhteydessä olisi hyvä tilaisuus suoristaa tietä, parantaa liikenteen sujuvuutta ja helpottaa muidenkin Ylästöläisten elämää, jotka tietä paljon käyttävät. Olemme ymmärtäneet, että myös naapurikiinteistöjen omistajat ovat valittaneet samasta asiasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2. momentissa sanotaan myös, että **Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.** Tämäkään lainkohta ei täyty meidän osalta kaavaehdotuksessa!

Kun Isonmännyntietä siirretään kauemmaksi kiinteistöstämme (kulkee nykyisin tonttimme läpi!) helpottuu myös autotallimme käyttö ja tulee turvallisemmaksi. Nyt joutuu summissa peruuttamaan autotallista vilkkaalle tielle henkensä kaupalla! Monta läheltäpiti tilannetta on jo sattunut. Naapurin pensasaita estää sen vähäisenkin näkyvyyden Isonmännyntielle. Aikoinaan kun kiinteistömme rakennettiin vuonna 1990, ei autotallia voinut sijoittaa kauemmaksi tiestä, koska naapurin (Isonmännyntie 6 B) vesijohto ja viemäri kulkee tonttimme läpi!

Mikäli toivottuja korjauksia kaavaan ei saada aikaan, tulemme valittamaan siitä eri oikeusasteisiin.”

Vastine

”Edellinen valitus” on asemakaavaluonnokseen osallistumisvaiheessa 26.5.2016 päivätty ja 27.6.2017 jätetty *mielipide*, johon on vastattu kaavaehdotuksen liitteenä olevassa osallistumisraportissa (nro 30) ja joka on nyt muistutuksena nro 2. Asemakaavaehdotuksessa Isonmännyntietä on jo mielipiteen johdosta kavennettu ja siirretty pohjoiseen päin.

Muistutuksen tavoitteena on siirtää tarvittavat kadut pois omalta kiinteistöltä naapurikiinteistöille. Muistuttaja on esittänyt kolme tievaihtoehtoa osallistumisvaiheessa mielipiteessään 18.2.2005 (nro 10). Kaavaa suunniteltaessa on tutkittu erilaisia katuverkkoja ja päädytty ratkaisuun, jossa katuja tarvitaan vähiten, mutta katujen varsille voidaan muodostaa pientalo- ja omakotitontteja eniten.

Katu Padisentieltä Ylästöntielle tulisi jyrkäksi ja lisäksi Ylästöntien sujuvuus (7640 ajoneuvoa/vrk vuonna 2015) edellyttää mahdollisimman harvaa liittymäväliä, ryhmityskaistoja ja keskikorokkeita. Ylästöntie on keskiaikaisperäinen Suuri Rantatie (kuninkaantie), joka on asemakaavassa suojeltu ja jonka maisemakuvaa on suojeltava.

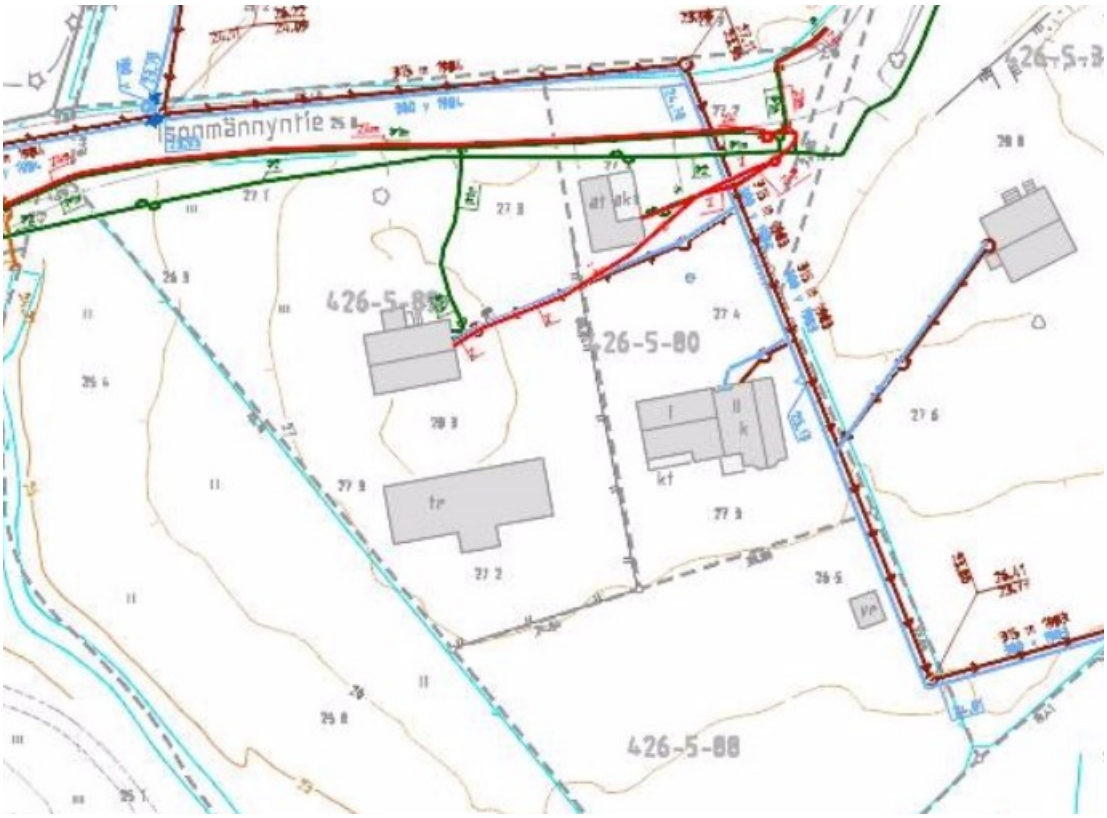
Samoin kaiken liikenteen johtaminen Padisentien kautta Isonmännyntielle ruuhkauttaisi Padisentien ja Isonmännyntien risteystä, johon tulee liikennettä myös uudesta ostoskeskuksesta Isonmännynkujalta.

Lohestajantie tarvitaan myös ja etenkin siksi, että sen varrelle kaavoitettaville tonteille pääsee. Myös muistuttajan kiinteistölle on tulossa neljä uutta omakotitonttia. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan jokaiselle tontille on järjestettävä ajoyhteys ja yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi vanhaa ajorasitetta Isonmännyntieltä ei voi käyttää seitsemää tonttia varten eikä kiinteistöä 92-426-5-88 ei voida jakaa neljään omakotitonttiin nykyisen rasitetien varassa.

Varasto sijoittuu tulevalle omakotitontille ja tulee puretuksi, kun uusi omakotitontti aikanaan rakennetaan. Katualue ulottuu 3,8 metriä muistuttajan kiinteistön puolelle, kun naapurin puolelle katualue ulottuu 6,1 metriä. Jo nyt varastorakennuksen vieressä kulkee HSY:n kunnallisteknisiä johtoja, jotka sijoittuvat asemakaavan katualueelle. Lähimmästä vesijohdosta on varattu tilaa katualueen rajaan vain 1,8 meriä, joka on ehdoton minimi, jotta maanalaista putkea voidaan hoitaa ja korjata. Putket on rakennettu vuonna 1983. Katualueen reunaan jää vielä 1,0 metriä leveä lumitila, jolloin Lohestajantien ajorata ulottuu siis 1,0 metrin etäisyydelle katualueen rajasta eli 2,8 metriä kiinteistön rajasta (katso poikkileikkausta PL3, kaavaselostuksen s. 42).

Lohestajantien katualue sijoittuu enimmäkseen naapurin puolelle, mutta Lohestajantien katualueelle sijoittuvat myös HSY:n vesi- ja viemärijohdot, jotka on rakennettu v. 1983 ja jotka kulkevat nyt muistuttajan kiinteistöllä. Asemakaavassa myös muita asuintaloja sijoittuu lähelle katualueen rajaa, jopa aivan kadun rajaan kiinni. Kaupungin rakennusjärjestys edellyttää, että asemakaava-alueen ulkopuolella rakennukset tulee sijoittaa vähintään 5 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta. Tällöin

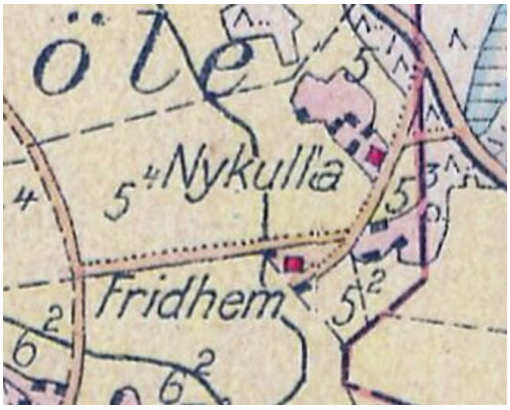
asemakaavoissa tarvittavien uusien katujen rakentaminen kiinteistöjen rajoille on ylipäätään mahdollista.



Maanalaiset johdot (rakennettu Lohestajantien kohdalle v. 1983).
--- Jätevesiviemäri. --- Vesijohto. --- Tietoliikennekaapeli.

Asemakaavassa kiinteistölle 92-426-5-88 osoitetaan 500 k-m2 uutta rakennusoikeutta. Kaavoituksen tuottamia arvonnousuja ja arvonlaskuja ei korvata eikä maankäyttösopimusta tarvita, koska uutta rakennusoikeutta tulee enintään 500 k-m2. Tontin arvoon vaikuttaa myös kaupungin ja kaupunginosan kehitys, kaupungin rakentamat ja rahoittamat palvelut sekä samalle kaava-alueelle kaavoitettava uusi ostoskeskus.

Isonmännyntien katualueeksi osoitetaan vanhastaan tienä käytetty alue ojineen ja lumitiloineen. Isonmännyntien linjaus on jo tarkistettu asemakaavaehdotukseen siten, että Isonmännyntien linjaus ei työnny lainkaan autotallin suuntaan vaan nykyisen ajoradan eteläreunaan sijoittuu tuleva kevytliikenteen raitin eteläreuna ja tuleva ajoradan reuna siirtyy autotallin kohdalla noin kolme metriä kauemmaksi pohjoiseen. Tällöin nykyinen noin kaksi metriä leveä suoja-alue säilyy ennallaan. Samalla tielinjaus myös jonkin verran oikenee. Tielinjausta on lisäksi aiempaan kaavaluonnokseen verrattuna kavennettu jättämällä ajoratojen keskelle suunniteltu puurivi pois.



← Tie näkyy pitäjänkartassa v. 1933.

Kiinteistö 92-426-5-80 (Isonmännyntie 6b) on lohkottu Fridhemistä ja rekisteröity 4.9.1989.

Ylästön vanha tieverkko on kiharainen. Isonmännyntie on Ylästön vanhoja teitä ja on siksi pyritty säilyttämään mahdollisimman alkuperäisellä paikallaan. Nykyiseen tiehen verrattuna tietä tullaan levittämään kevytliikenteen raiteilla, jotka ovat liikenneturvallisuuden kannalta välttämättömiä.

Tarkistukset

–

NRO 2
Muistuttaja 1b

Muistutus

"Vantaan kaupunki on käynnistänyt Ylästön kaupunginosaa koskevan asemakaavoitushankkeen, jonka mukaisesti on laadittu asemakaavaehdotus 402100 (jäljempänä: ”Asemakaavaehdotus”). Asemakaavaehdotuksella Ylästöntien eteläpuolelle kaavoitetaan pientaloja Isonmännyntien molemmin puolen siten, että alueen rakennus- ja asukastiheys merkittävästi kasvavat. Allekirjoittaneet kiinteistönomistajat omistavat Asemakaavaehdotuksen vaikutusalueelle sijoittuvat tilat 92-426-5-80 sekä 92-426-5-88. Asemakaavaehdotusta koskevana muistutuksena allekirjoittaneet kiinteistönomistajat toteavat seuraavaa:

1. Isonmännyntien tielinjauksen leventäminen

Asemakaavaehdotuksen mukaan nykyistä Isonmännyntien linjausta levennetään merkittävästi tilan 92-426-5-80 kohdalla, jolloin katualueen käyttöön joudutaan ottamaan em. kiinteistöstä merkittävä alue. Tämän seurauksensa Isonmännyntien linjaus työntyy lähes kiinni tilalla 92-426-5-80 sijaitsevaan autotallirakennukseen, jolloin myös autotallirakennuksen edessä sijaitseva parkkipaikka poistuu käytöstä. Tonttiliittymän johtaminen tilalta 92-426-5-80 Isonmännyntielle vaikeutuu tielinjauksen leventämisen johdosta huomattavasti, mikäli autotallista joudutaan ajamaan suoraan katualueelle. Ajoyhteyden käyttö katualueelle on tässä tilanteessa myös vaarallista, sillä näköyhteyttä katualueen risteävälle liikenteelle ei käytännössä ole ennen kuin auto on ajettu autotallista kokonaan ulos.

Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien näkemyksen mukaan Isonmännyntien tielinjausta ei tulisi leventää Asemakaavaehdotuksessa tarkoitetulla tavalla, sillä linjaus tulisi liian lähelle tilalla 92-426-5-80 sijaitsevaa autotallirakennusta. Tielinjauksen ja autotallirakennuksen välissä nykyisin sijaitseva noin kahden metrin suuruinen alue tulisi säilyttää, sillä alue on käytännössä välttämätön autotallirakennuksen turvalliselle käytölle.

Lisäksi allekirjoittaneet kiinteistönomistajat katsovat, että Asemakaavaehdotuksen puitteissa olisi ollut mahdollista suoristaa Isonmännyntiessä olevaa mutkaa, joka aiheuttaa nykyisellään vaaratilanteita huonon näkyvyyden ja kohtaavan liikenteen vuoksi. Asemakaavaehdotuksessa mutkaa ei ole kuitenkaan poistettu, vaan tielinjausta on ainoastaan levennetty edellä todetulla tavalla. Asemakaavaehdotuksessa Isonmännyntien linjausta tulisi tältä osin muuttaa.

2. Uuden Lohestajantien johtaminen

Asemakaavaehdotukseen sisältyy uuden Lohestajantien tielinjauksen johtaminen Isonmännyntieltä kaava-alueen eteläpuolelle kaavoitetulle uudelle asuinalueelle. Lohestajantien tielinjaus johdetaan Asemakaavaehdotuksessa Isonmännyntieltä tilojen 92-426-5-80 sekä 92-426-5-88 alueen läpi siten, että ko. tilojen alueesta merkittävä osa jää uuden tielinjauksen alle. Asemakaavaehdotuksen mukaisen tielinjauksen alle jää myös tilalla 92-426-5-80 sijaitseva piharakennus maakellareineen. Lohestajantien tielinjaus sijoitetaan lisäksi siten, että sen etäisyys tilalla 92-426-5-80 olevaan asuinrakennukseen on vain noin kaksi metriä.

Asemakaavaehdotuksen sisältämä Lohestajantien tielinjaus on erittäin ongelmallinen tilalla 92-426-5-80 sijaitsevan asuinrakennuksen takia. Tielinjaus itsessään jättää alleen merkittävän osan asuinrakennuksen piha-alueesta ja edellä todetun piharakennuksen, joka liittyy olennaisesti myös asuinrakennuksen käyttöön. Selvää on, että tielinjauksen sijainti noin kahden metrin päässä asuinrakennuksesta on ongelmallinen ratkaisu jo pienen etäisyyden takia. Tielinjauksen johtaminen näin läheltä asuinrakennusta myös heikentää olennaisesti asuinrakennuksen käytön edellytyksiä.

Allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan Lohestajantien tielinjaus on myöskin täysin turha, sillä kaava-alueen eteläpuoliselle alueelle kaavoitettavien pientalotonttien liikenne voidaan täysin sujuvasti hoitaa mm. suunnitellun Padaistentien kautta. Lohestajantie ei ole myöskään tarpeen ajoyhteyden johtamiseksi kiinteistölle 92-426-5-88 tai siitä tulevaisuudessa muodostettaville tonteille, sillä ko. kiinteistöä varten on jo olemassa kulkuyhteysrasite Isonmännyntieltä kiinteistön 92-426-5-89 alueen läpi.

3. Asemakaavaehdotuksesta maanomistajalle aiheutuva kohtuuton haitta

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä; ”MRL”) 54 §:n 3. mom. mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kyseinen lainkohta edellyttää kaavoitukselta sen selvittämistä, onko kaavan maanomistajalle aiheuttama kohtuuton haitta välttämätön lain edellytykset muutoin riittävän asemakaavan aikaansaamiseksi. Asemakaava on laadittava siten, että eri kaavoitusvaihtoehdoista valitaan sellainen vaihtoehto, josta ei aiheudu maanomistajalle kohtuutonta haittaa, mutta asemakaava silti täyttää kaikilta osin laissa asetetut vaatimukset.

Edellä kohdissa 1 ja 2 todetuilla tavoilla asemakaavaehdotuksesta aiheutuu kohtuutonta haittaa tilojen 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 käytölle ja niiden muodostamalle asuinkiinteistölle. Jotta asemakaavaehdotus täyttäisi MRL 54 §:n 3 mom. tarkoitetun kohtuuttomuuskiellon asettamat vaatimukset, tulisi Asemakaavaehdotuksessa omaksutut kohtuutonta haittaa aiheuttavat ratkaisut, kuten Lohestajantien johtaminen sekä Isonmännyntien leventäminen tilan 92-426-5-80 kohdalla, olla sellaisia, että niitä ei voida välttää syrjäyttämättä olennaisesti kaavalle asetettuja muita vaatimuksia.

Kuten edellä on todettu, kohdissa 1 ja 2 todetut Isonmännyntien leventäminen sekä Lohestajantien johtaminen eivät ole sellaisia kaavaratkaisuja, jotka ovat välttämättömiä kaavalle asetettujen muiden vaatimusten täyttämiseksi. Isonmännyntien leventäminen kiinteistön 92-426-5-80 kohdalla ei ole tarpeen, vaan samaan lopputulokseen päästään tielinjauksen suoristamisella ja näköesteiden poistamisella. Vastaavalla tavalla Lohestajantien johtaminen ei ole tarpeen, sillä kaava-alueen eteläpuolisen asuinalueen kulkuyhteydet järjestyvät helpommin mm. suunniteltua Padaistentietä pitkin.

Asemakaavaehdotuksesta sen tämän hetkisessä muodossa aiheutuu maanomistajalle sellainen kohtuuton haitta, jota ei voida perustella Asemakaavaehdotuksen muita tavoitteita silmällä pitäen. Näin ollen asemakaavaehdotus ei täytä MRL 54 §:n 3. mom. mukaisia vaatimuksia.

4. Yhteenveto

Edellä todetulla perusteella Asemakaavaehdotus aiheuttaa allekirjoittaneille maanomistajille kohtuutonta haittaa siltä osin kuin kyse on Isonmännyntien linjauksen leventämisestä tilan 92-426-5-80 kohdalla sekä Asemakaavaehdotuksen mukaisen Lohestajantien johtamisesta tilojen 92-426-5-80 ja 92-426-5-88 alueiden läpi. Asemakaavaehdotus ei allekirjoittaneiden kiinteistönomistajien käsityksen mukaan täytä MRL:n asemakaavoitukselle asettamia edellytyksiä.

Asemakaavaehdotusta tulee siten muuttaa siten, että Isonmännyntien linjausta ei levennetä enempää tilan 92-426-5-80 alueelle. Lisäksi Lohestajantien linjaus tulee poistaa asemakaavaehdotuksesta.

Mikäli Asemakaavaehdotuksesta ei poisteta edellä tässä muistutuksessa todettuja maanomistajalle kohtuutonta haittaa aiheuttavia seikkoja, tulevat allekirjoittaneet maanomistajat valittamaan asemakaavan hyväksyvästä kaupunginvaltuuston päätöksestä hallinto-oikeuteen oikeusasemansa turvaamiseksi.”

Vastine

Tämä muistutus on samansisältöinen kuin asemakaavaluonnokseen osallistumisessa jätetty mielipide 27.5.2016, johon on vastattu kaavaehdotuksen liitteenä olevassa osallistumisraportissa (nro 30).

1.
Isonmännyntien katualueeksi osoitetaan vanhastaan tienä käytetty alue ojineen ja lumitiloineen. Isonmännyntien linjaus on jo tarkistettu asemakaavaehdotukseen siten, että Isonmännyntien linjaus ei työnny lainkaan autotallin suuntaan vaan nykyisen ajoradan eteläreunaan sijoittuu tuleva kevytliikenteen raitin eteläreuna ja tuleva ajoradan reuna siirtyy autotallin kohdalla noin kolme metriä kauemmaksi pohjoiseen. Tällöin nykyinen noin kaksi metriä leveä suoja-alue säilyy ennallaan. Samalla tielinjaus myös jonkin verran oikenee. Tielinjausta on lisäksi aiempaan kaavaluonnokseen verrattuna kavennettu jättämällä ajoratojen keskelle suunniteltu puurivi pois.



← Tie näkyy pitäjänkartassa v. 1933.

Kiinteistö 92-426-5-80 (Isonmännyntie 6b) on lohkottu Fridhemistä ja rekisteröity 4.9.1989.

Ylästön vanha tieverkko on kiharainen. Isonmännyntie on Ylästön vanhoja teitä ja on siksi pyritty säilyttämään mahdollisimman alkuperäisellä paikallaan. Nykyiseen tiehen verrattuna tietä tullaan levittämään kevytliikenteen raiteilla, jotka ovat liikenneturvallisuuden kannalta välttämättömiä.

2.

Lohestajantie sijoittuu kiinteistön itärajalle siten, että enin osa katualueesta sijoittuu naapurin puolelle. Katualueen raja ulottuu 3,8 metriä muistuttajan kiinteistön puolelle, kun naapurin puolelle katualue ulottuu 6,1 metriä. Lohestajantien katualueen länsireuna muistuttajan maanomistuksen puolella sijoittuu nykyisen vesi- ja viemärijohtolinjan länsipuolelle, vain 1,8 meriä, joka on ehdoton minimi, jotta maanalaista putkea voidaan hoitaa ja korjata. Putket on rakennettu vuonna 1983. Katualueen reunaan jää vielä 1,0 metriä leveä lumitila, jolloin Lohestajantien ajorata ulottuu siis 1,0 metrin etäisyydelle katualueen rajasta eli 2,8 metriä kiinteistön rajasta (katso poikkileikkausta PL3, kaavaselostuksen s. 42).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan jokaiselle tontille tulee järjestää ajokelpoinen yhteys ja yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Pelkästään muistuttajan omistamalle kiinteistölle 92-426-5-88 on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m2, joka käsittää neljä uutta omakotitalon rakennusalaa ja neljä omakotitonttia, sekä naapurikiinteistölle 92-426-5-89 (Isonmännyntie 6b), jonka kautta ajorasite nyt kulkee, on kaavassa osoitettu kolme rakennusalaa ja kolme omakotitonttia. Tontteja tulee siis yhteensä seitsemän, joten tontteja ei voida lohkoa nykyisen rasitetien varaan, vaan uusi katu on tarpeen uusien tonttien muodostamiseksi.

Asemakaavassa on myös muita asuinrakennuksia sijoitettu lähelle katualueen rajaa.

3.
Isonmännyntien tulevat kevytliikenteen raitit ja ajorata sijoittuvat nykyisestä ajoradan reunasta pohjoiseen päin, joten kaava ei tuota maanomistajalle tältä osin kohtuutonta haittaa vaan parantaa nykytilannetta ajoradan siirtyessä kauemmaksi autotallista. Lohestajantie sijoittuu viereisen kiinteistön rajalle, molemmin puolin rajaa, enimmäkseen naapurin puolelle ja jo rakennettujen kunnallisteknisten johtojen alueelle ja mahdollistaa kiinteistölle neljän omakotitontin rakentamisen, joten kaava ei tältäkään osin tuota maanomistajalle kohtuutonta haittaa. Kiinteistölle tuleva uusi rakennusoikeus ja tontittamismahdollisuus omakotitonteiksi tuottavat maanomistajalle hyötyä. Varastoa ei ole pakko purkaa, jos omakotitonttia ei rakenneta.

4.
Isonmännyntien linjausta ei siis olla asemakaavalla leventämässä enempää tilan 92-426-5-80 alueelle etelään päin vaan levennykset tulevat pohjoiseen päin. Lohestajantie on välttämätön pääsytie sen varteen kaavoitettaville tonteille, paitsi muistuttajan omalle kiinteistölle, myös kaava-alueen eteläpuolella asemakaavassa 402500, jonka kaupunginhallitus 12.6.2017 on hyväksynyt nähtäville. Tämän eteläpuolelle ollaan lisäksi asemakaavoittamassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia omakotitontteja asemakaavalla 403500, josta on jo suoritettu osallistuminen ja vuorovaikutus 26.4. – 31.5.2016, ja jonne Lohestajantie johtaa.

Tarkistukset

–

Nro 3
Muistuttaja 2 / yksityishenkilön kuolinpesä

Muistutus

Kohta 1
A-tontin varasto/autokatos pohjois-eteläsuuntaan oheisen kartan mukaisesti. On selkeämpi vaihtoehto nykyiseen verrattuna.

Kohta 2
Isonmännyntien ja Padisentien eteläkulma oheisen kartan mukaiseksi. Nykyinen tien kupera levennys alapuolella olevan tontin suuntaan haittaa muutenkin pientä tonttia.

Kohta 3
Padisentien eteläpuolen kahden ok-tontin välinen tielinjaus keskitontille oheisen kartan mukaisesti, niin että keskitontti omistaa tien alle jäävän maan. Myös tien kohdalla tonttien rajalinjaus oheisen kartan mukaisesti kallion vieritse.

Kohta 4
Vaihdetaan rakennusaloja niin, että Lohestajantieltä erkaantuvat 3 tontin pinta-alat ovat: lähinnä Lohestajantietä 185 m2 ja muut kaksi 200 m2. Ensimmäinen tontti pienin, joten pienin rakennusala.

Maankäyttösopimus:
Kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen on sidottu kaavojen 402100, 402500 ja 403500 voimaantuloon, mutta maksut on sidottu yksittäisen kaavan voimaantuloon. Alun perin kaikkien 3 kaavan piti edetä yhtaikaa, mutta nyt ei ole mitään tietoa kaavan 403500 etenemisestä. Katson, että on kohtuutonta edellyttää ko. maksujen suorittamista ennen kuin kaikki 3 kaavaa ovat tulleet voimaan.

Toiseksi meillä on maksut yhdessä erässä, mutta yrityksillä kahdessa erässä. Yhdenvertaisuuden nimissä maksuaikataulu pitäisi olla samanlainen kaikilla.



Vastine

1. Autokatos ja talousrakennus on sijoitettu Padisentien varteen samalla periaatteella kuin naapuritonteilla. Ne rajaavat katutilaa. Tämä ratkaisu jättää myös tulevalle toteutukselle enemmän vaihtoehtoja suhteessa naapuritonttiin.

2. Katualueet on määritelty mahdollisimman pieniksi. Korttelin kulman muoto risteysalueella johtuu pyöräilyn ja jalankulun vaatimasta tilasta. Kaikki mahdollinen tila on jätetty korttelialueelle.

3. Ohjeelliset tonttijakoviivat muutetaan muistutuksen mukaisesti.

4. Muutetaan rakennusoikeudet muistutuksen mukaisesti.

5. Maankäyttösopimuksesta, joka on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kaupunginhallituksessa omana asianaan, ei voi tehdä kaavamuistutusta, joten tältä osin muistutusta ei tutkita. Maankäyttösopimus sovitaan kaupungin kanssa erikseen neuvottelemalla, mistä on ilmoitettu kaavan hakijalle 22.8.2017.

Tarkistukset

1. –

2. -

3. Kahden tontin välinen ajotie tarkistetaan.

4. Vaihdetaan rakennusoikeudet Lohestajantieltä päin: 185, 200, 200.

402100 YLÄSTÖ 7

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 20.11.2017 päivättyä / II asemakaavakarttaa nro 402100. Kaavoitus on tullut vireille OAS 26.4.2016. Asemakaavaehdotus MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.6. – 17.8.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40, Ylästö

Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515, osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473

sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 40 Ylästö

osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.

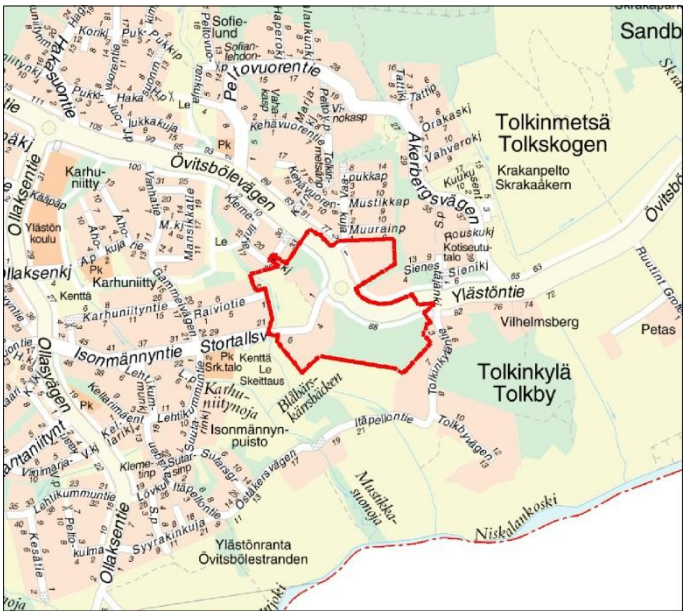
Tonttijako

Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519

Asemakaavalla laajennetaan Ylästön pientaloaluetta Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutoksella päivitetään vanhempaa asemakaavaa. Kaavaan liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaavan laatijat: Timo Kallaluoto, aluearkkitehti Länsi-Vantaa 1.10.2016 saakka, Anitta Pentinmikko, aluearkkitehti, Aviapolis 1.10.2016 alkaen, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2677.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ylästöntien ja Isonmännyntien molemmin puolin.

Kaavamuutosalue ulottuu myös Ylästöntien pohjoispuolelle kortteliin 40039.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

MRL 63 osallistumis- ja arviointi-suunnitelma	09.04.2002	
1. Lautakunta	17.04.2002	Merkittiin asemakaavan lähtökohta-aineisto tiedoksi
MRL 62 alustava kuuleminen	01.06.2002	Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa 1.6.2002 mennessä. kiertokävely ja katselmus pidetään 7.5.2002 klo 16 alkaen ja lähtöpaikkana on Ylästöntien ja Tolkinkyläntien risteys.
Viranomaisneuvottelu	30.11.2004	
MRL 62 alustava kuuleminen	18.02.2005	Luonnos on nähtävillä 17.1.-18.2.2005.
MRL 62 alustava kuuleminen	25.10.2005	Kirjalliset mielipiteet tuli toimittaa 25.10.2005 mennessä. luonnos oli nähtävillä mrl 62§ mukaisesti 26.9.-25.10.2005 Pakkalassa
MRL 63 osallistumis- ja arviointi-suunnitelma	26.04.2016	
kala/muu	09.05.2016	- merkittiin tiedoksi osallistumis- ja arviointi-suunnitelma 402100.
MRL 62 alustava kuuleminen	31.05.2016	Tavoitteita ja mielipiteitä voi esittää 31.5.2016 mennessä -. Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 10.5.2016 klo 17.00.
2. lautakunta kaupunginhallitus	15.5.2017 22.5.2017	Kala 15.5.2017 ja kaupunginhallitus 22.5.2017 hyväksyi Ylästö 7 asemakaavaehdotuksen nro 402100 nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
nähtävillä / Ylästö 7 asemakaa-vaehdotus nähtävillä MRA 26§	14.6. – 17.8.2017	Muistutukset voi jättää 17.8.2017 mennessä. Muistutuksia tuli 3 kpl..
lausunnot / Ylästö 7 asemakaa-		Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 4 kpl

vaehdotus ja kaavamuutosehdotus lausunnoilla		
3. lautakunta Ylästö 7 asemakaavaehdotus nro 402100 hyväksyttäväksi	20.11.2017	

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot 2
1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
4. Asemakaavan kuvaus 20
5. Asemakaavan toteutus 34
6. Kaavatyöhön osallistuneet 34
7. Asemakaavan seurantalomake 36
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 39
9. Muu suunnitelma-aineisto 44

KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

- *Vantaan kaupunki*, Maarit Nuutinen: Tolkinkylän maisemaselvitys 5.6.2001. Julkaistu Tolkinkylän asemakaavan lähtökohta-aineistossa, kaavoituslautakunta 17.4.2002.
- *Vantaan kaupunki*, Timo Kallaluoto: Tolkinkylä – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto. Kaavoituslautakunta 17.4.2002. [1]
- *Vantaan kaupunki*, Joni Heikkola: Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040. Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 10.
- *Ympäristöministeriö*: Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Suomen ympäristö 12/2008.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

HELSINGIN PITÄJÄ I (KERKKONEN 1965), HELSINGIN PITÄJÄN HISTORIA II (KUISMA 1990), HELSINGIN PITÄJÄN HISTORIA III (KUISMA 1991), HELSINGIN MAALAISKUNNAN HISTORIA (PERÄLÄ 1965).

- VAARI-inventointi (Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, osa 1, Länsi -Vantaa, 2014) selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä.

[1] Sisällys: Esipuhe, asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, esihistoriallinen inventointi, Tolkinkylän kulttuurihistoria, Tolkinkylän rakennusinventointi, rakennusluettelo, maisemaselvitys, Vantaanjoki-projekti, rakennettavuusselvitys, Ylästöntien parantamissuunnitelma ja viistoilmakuvia. Raportti on jaettu lähtökohta-aineistona alueen asukkaille, naapureille ja muille osallisille.

- Vantaan Kirsti –tietokanta
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002
- Museovirasto, rakennushistorian osasto, V.-P. Suhonen: Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi vuonna 2007.

1. TIIVISTELMÄ

YLÄSTÖÖN MONIPUOLINEN PIENTALOALUE JA OSTOSKESKUS

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja ja niiden vanhoja rakennuksia.

Yleiskaavassa kaava-alue on varattu pientalo- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavan tarkoituksena on yleiskaavan mukaisen asuntoalueen rakentaminen.

Alueelle tulee monipuolisesti uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivi- ja pari-taloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. (kaavamuutos 3677 k-m2). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja yhteensä 7315 k-m2. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi, ja julkisivut ovat värikkäitä. . Keskimääräinen tonttitehokkuus A –alueilla e= 0.34.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan enintään kaksikerroksisia puisia omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä , kuten muuallakin Tolkinkylässä. Tonttitehokkuus pientalokortteleissa on e=0.31 .

Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan olevia asuinrakennuksia ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

Asemakaavamuutos
Asuinpientalojen korttelialueella AP asemakaava tarkistetaan suunnittelu- ja toteutus-kilpailun voittaneen ehdotuksen sekä jo myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi. Alueelle on rakenteilla rivi-, pari- ja omakotitaloja 3 677 k-m2. Kerrosluku on pääosin yksi, Ylästöntien varressa kaksi. Keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on e= 0,28.

Kaupunkikuva
Isonmännyntie on Ylästön keskeinen kokoojakatu, joka alkaa Ylästöntien kiertoliittymästä. Katupuina alueella suositaan pihlajaa joka muodostaa alueelle kauniin vuodenaikojen mukaan vaihtuvan värimaailman.

Kaareva Padisentie johtaa ostoskeskukselta Vantaanjokilaaksoon. Kaupunkirakenne on pienimuotoista. Tonttikadut ovat erilevyisiä ja siten ilmeeltään ja tunnelmaltaan toisistaan poikkeavia.

Autopaikat sijoittuvat pääosin katoksiin, jotka jakavat korttelipihoja pienempiin osiin.

Palvelut
Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y, jolle annetaan 2 500 k-m2 rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m2 suuruista ostoskeskusta varten. Ostoskeskuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tolkinkylä ja Ylästö ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisperäisiä kyliä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja. Kaavaan sisältyy Tolkinkylästä, Skönkullan metsittynyt pelto, sekä Ylästön kylästä Nyåkerin (1906), Fridhemin (1907) ja Björkkullan (1918) pientilat. Nyåkerin pelto on yhä viljelyksessä.

Ylästö on kehittynyt 4 800 asukkaan pientaloalue. Ylästö koostuu erilaisista ja eri aikoina toteutetuista pienialaisista kokonaisuuksista. Siksi kaupunkirakenne on mosaiikkimainen. Nyt kaavoitettava alueella liikutaan Ylästön historian alkujuurilla ja asemakaavan tulee muistuttaa ja kunnioittaa alueen historiaa.

Yleiskaavassa alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi ja lähivirkistysalueeksi.



Ilmakuva idästä 2015.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja –rakenne

Kaava-alueelle on tehty maisemaselvitys (Maarit Nuutinen 2001). Pellot antavat alueelle kulttuurimaiseman leimaa. Alueella on myös vanhaa asutusta puutarhoineen. Skönkullan pelto on metsittynyt. Kasvaneita puita ja pensaita voidaan jättää tonteille mahdollisuuksien mukaan. Nyåkerin ja Fridhemin tilojen pelloille on yleiskaavassa osoitettu kaupunginosan läpi kulkeva ulkoilureitti.



Tilajako 2016.

Pienilmasto

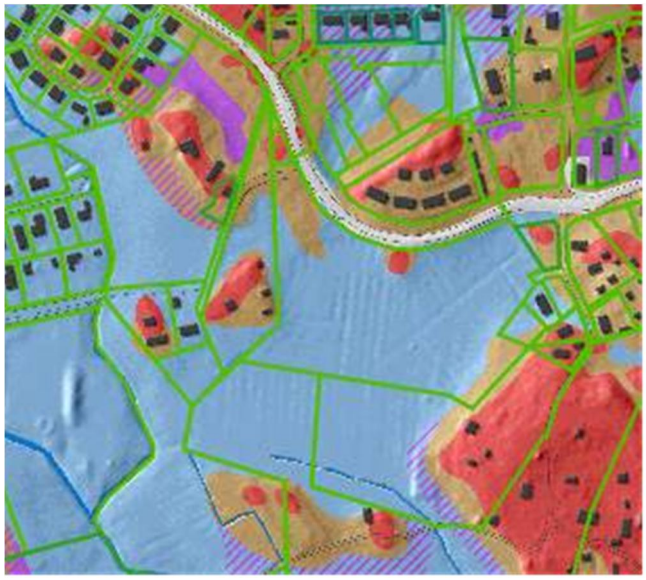
Pienilmastolla on merkitystä asuinviihtyisyyteen ja rakennusten lämpötalouteen. Rakentamisen kannalta parhaita ovat notkottomat, tuulelta suojaiset etelä- ja lounais-rinteet, tyydyttäviä itä- ja länsirinteet sekä tuulelta suojaiset tasangot ja huonoimpia pohjoisrinteet sekä tuulialttiit rinne- ja lakialueet. Puistot ja leikkipaikat tarvitsevat suojaisia ja lämpimiä alueita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan alueen länsiosa kuuluu Mustikkasuonojan valuma-alueeseen. Mustik-kasuonoja virtaa kaava-alueen länsipuolella ja laskee vetensä Vantaanjokeen. Kaava-alueen itäosan vedet virtaavat nimeämättömään peltojaan alueen eteläpuolella, josta vedet päätyvät Vantaanjokeen.

Nykyisellään alue on pääosin metsää ja siten hyvin vettä sitovaa. Jonkin verran nykyistä asutusta sijaitsee alueen länsiosissa. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä



Maalajit ja korkeussuhteet.
¢ Savi ¢ Siltti ¢ Moreeni ¢ Täytemaa ¢ Kallio ¢ Vesistö /// Kaksoismaalaji

Maaperä ja kallioperä

Aluetta hallitsee savinen viljelytasanko, joista nousee moreenin peittämiä mäen-kumpareita. Moreenikerros on paikoin ohut ja kallio on lähellä pintaa. Korkeimmilla kohdilla on avokallioita. Silttiä esiintyy sekä omana muodostumana että saven tai moreenin päällä ohuena alle metrin paksuisena kerroksena. Alueella on tehty johtoja varten kairauksia, jotka ovat päätyneet enintään xxx metrin syvyyteen.

Soveltuvuus rakentamiseen

Maisemallisesti parhaiten rakentamiseen sopivat pensoittuvat ja metsittyvät pellot ja alueen sekametsät. Maaperän kannalta moreenialueet ovat normaalisti rakennettavia. Savi- ja silttialueilla rakennukset perustetaan kovaan pohjaan. Kaava-alueella kadut on mahdollista rakentaa maanvaraisesti.

Soveltuvuus virkistykseen

Alue on sitä soveliaampi virkistykseen, mitä laajempi valikoima kasvillisuustyyppejä alueella on. Aktiivinen virkistyskäyttö aiheuttaa kulutuspaineita. Kaavaan sisältyvät virkistysalueet johtuvat Mustikkasuonojan sijainnista sekä yleiskaavan mukaisista yhteyksistä.

Kaava-alueen vieressä on Isonmännynpuisto, jossa on pallokenttä, skeittipaikka ja leikkipaikka.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

2.1.3.1 Alueen varhaisin historia



Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Tolkinkylässä on Fridhemin kivikautinen asuinpaikka, josta on löydetty kaksi nelisivuista oikokirvestä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan, mutta voivat olla hautalöytöjäkin.(Leskinen & Pesonen 2008 s. 271)

Tolkinkylän kantatalot ovat Petas , vanha virkatalo, kapteenin puustelli; Grotens , Grottens , vanha ratsutila, joka on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta ja Bökars ,jota on pidetty myös omana kylänään . Tolkinkylässä Grotensin tilalla toimi vuosina 1725 – 1842 saha, joka oli yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja harjoitettiin kauppaa.

Ylästön kantatalot ovat Smess, Syrakas, Lassas, Ollas, Klemets ja Sutars. Ne sijaitsevat Lehtikummuntien varrella.

Ylästöntie on tällä kohdalla osa maamme merkittävintä keskiaikaista tietä, Suurta Rantatietä eli Turun – Viipurin maantietä, kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Myös Itäpellontie esiintyy jo vanhimmassa kartassa 1699. Se on ilmeisesti Suuren rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus (Museovirasto 2007).

2.1.3.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

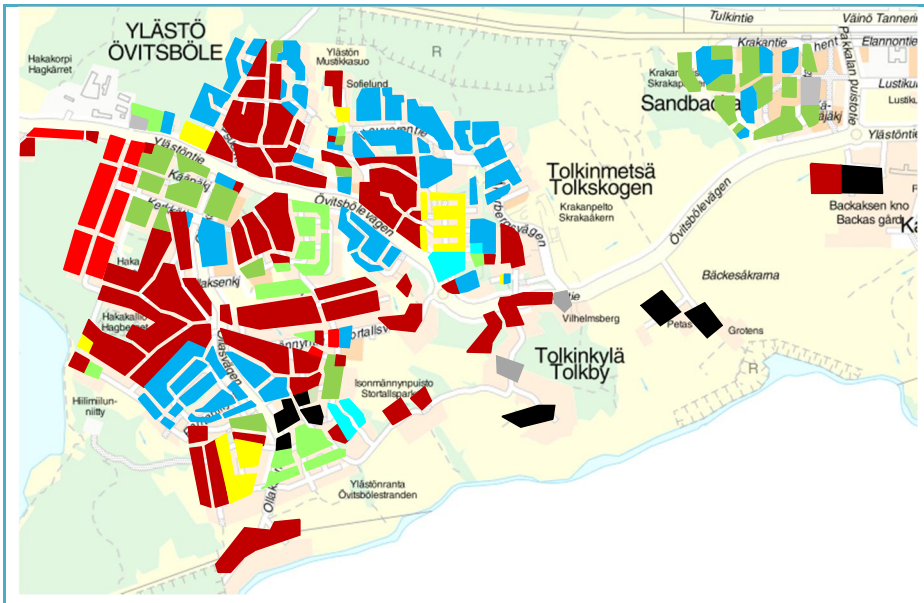
Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Joki on tarjonnut kalaa, kulku¬yhteyden ja voimaa myllyihin ja sahoihin. Ylästöntie on tällä kohdalla osa maamme merkittävintä kes-ki¬aikaista tietä, Suurta Rantatietä eli *Turun – Viipurin maantietä*, kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Myös Itäpellontie esiintyy jo vanhimmassa kartassa 1699. Se on ilmeisesti Suuren rantatien van-hempi kylästä kylään kulkenut linjaus (Museovirasto 2007).

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Tolkinkylässä on Fridhemin kivikauti-nen asuinpaikka, josta on löydetty kaksi nelisivuista oikokirves¬tä, jotka ajoittuvat vasarakirves-kulttuurin aikaan, mutta voivat olla hautalöytöjäkin.(Leskinen & Pesonen 2008 s. 271)

Yhdyskuntarakenne, nykytila

Alue sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa edullisesti joukkoliikennevyöhykkeellä, seudullisen Tammisto – Pakkalan kaupallisen keskuksen ja Myyrmäen aluekeskuksen välissä. Ylästön pohjois-puolella ovat Kehä III:n yritysalueet ja eteläpuolella Helsingin Keskuspuisto, jota myöten ulkoilurei-tit ulottuvat Helsingin ydinkeskustaan asti. Ylästö on lähes kokonaan pientaloaluetta, vain Ollak-sentielle on rakennettu kolmikerroksisia kerrostaloja koulun ja kaupan luokse.



Ylästön asutushistoria

Ylästöä on rakennettu eri vuosikymmeninä mo-saiikkimaisesti pieni-alaisina alueina.

g 1400 – 1500-luku
g 1700 – 1800-luku
g 1900 – 1950-luku
g 1960-luku
g 1970-luku
g 1980-luku
g 1990-luku
g 2000-luku
g 2010-luku

Kuvaus on yleistetty.

Kallaluoto 2015

2.1.3.3 Rakennettu ympäristö, asuminen

Kiinteistöt / kaupunkikuva

Kaava-alue on säilynyt kylämäisenä vanhoine puutaloineen ja peltoineen. Joukossa on myös uu-dempia puu- ja tiilitaloja. Alue liittyy läheisesti Tolkinkylään, missä on jäljellä muutamia rakennuk-sia 1800-luvulta, tosin melko voimakkaasti muokattuina, sekä joitain arvorakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Voimakkaampi rakennuskausi Tolkinkylässä oli 1950–60-luvuilla. Sen jälkeen raken-nettiin varsin vähän, kunnes Tolkinkylään valmistui asemakaava 2012 (Ylästö 7A). Kylän itäpuoliset

alueet ovat vielä kaavoittamatta.

Ylästöä on rakennettu 1400-luvulta lähtien, 1950-luvulla rakennettiin rintamamiestontteja ja 1970-luvulta alkaen kaavatontteja. Kaupunginosa on rakentunut mosaiikkimaisesti pienialaisina kortteleina. Ylästön puolella kaava-alueella on kahdeksan kiinteistöä, joista kahdella on rakennusperintökohteita. Myös Ylästöntie (Suuri Rantatie) ja Tolkinkyläntie ovat rakennusperintökohteita.

Ylästön kaupunginosa on ollut yksi nopeimmin kasvaneista alueista Vantaalla ja vajaa puolet asunnoista on rakennettu 2000-luvulla. 1990-luvulla kaupunginosa sai ainoat kerrostalonsaja alueelle valmistui myös ensimmäiset vuokra- ja asumisoikeusasunnot. Ylästössä asumisoikeusasuntojen osuus on selvästi suurempi kuin Vantaalla keskimäärin.

Rakennukset / taulukko kaava- alueen rakennuksista selostuksen liitteenä

Rakennusperintökohteet /taulukko rakennusperintökohteista liitteenä

2.1.3.4 Rakennettu ympäristö / Työpaikat

Ylästön hyvä sijainti keskellä Vantaata, toimivien liikenneyhteyksien ja lentokentän läheisyydessä, on edesauttanut työpaikkojen syntymiseen. Kehä III:n eteläpuolelle on muodostunut työpaikkakeskittymä, jossa on suuria varastorakennuksia, mutta myös liikerakennuksia. Vuonna 2013 Ylästössä kirjattiin olevan yli 2 400 työpaikkaa, joista vajaat 40 prosenttia oli kaupan alalla ja vajaat 30 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa.

2.1.3.5 Rakennettu ympäristö / Palvelut

Ylästössä on alakoulu (käyttöaste 94% 2015), neljä päiväkotia, kauppa, elintarvikekioski, seurakuntatalo ja kotiseututalo. Koulua laajennetaan yläasteella 2019. Ylästössä käy kirjastoauto. Tämä asemakaava sisältää viidennen päiväkotitontin ja pienen ostoskeskuksen.

2.1.3.6 Väestön rakenne ja kehitys

Ylästön väestömäärä on kasvanut viime vuosina tasaisesti. Se on tuplaantunut 20 vuodessa ja oli vuoden 2015 lopussa lähes 4 800. Ylästössä asuu paljonpäivähoito- ja kouluikäisiä. Alle 16-vuotiaiden osuus on Vantaan Vantaa toiseksi suurinta, Nikinmäen kaupunginosan jälkeen.

Ylästön kaupunginosassa on 4 753 asukasta (1.1.2016). Ylästö 7 asemakaava-alueella on viisi asuinrakennusta, joissa on kuusi asuntoa.

Ylästön alueen asuntokanta on pääosin yksityisomistuksessa olevia pientaloja. Asuntojen keskikoko ja asumisväljyys Asuntoja yhteensä 1625, lähes kaikki pientaloissa. Asuntojen keskikoko 105 m2 ja ruokakuntien keskikoko 3 henkilöä. (2013)
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

2.1.3.5 Virkistys

Isonmännynpuistossa on pallokenttä. Yleiskaavassa on osoitettu ulkoilureitti Vanhapuistoon sekä Vantaanjoen pohjoispuolinen ulkoilureitti Myyrmäestä Helsingin pitäjän kirkonkylään. Vantaanjoen yli on kaavoitettu kevyen liikenteen silta Helsingin Keskuspuistoon.

2.1.3.6 Liikenne

Autoliikenne

Ylästöntie on kaava-alueen läpi kulkeva vilkasliikenteinen kaupungin osia yhdistävä pääväylä, joka on parannettu vuonna 2015. Tällöin mm. Isonmännyntien liittymään rakennettiin kiertoliittymä, Ylästöntien eteläpuolelle Isonmännyntien ja Tolkinkyläntien välille rakennettiin kevyenliikenteenväylä sekä Tolkinkyläntien suojateiden kohdalle rakennettiin suojatiesaarekkeet. Ylästöntie muutettiin kaduksi vuoden 2016 kesällä.

Ylästöntien keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2015 oli 7640 ajon/vrk. Suunniteltu Tulkintien tunnelin rakentaminen vähentää Ylästöntien liikennettä suunnittelualueen kohdalla.

Isonmännyntie on kaava-alueen läpi kulkeva rakentamaton kokoojakatu. Sen keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2013 oli 1380 ajon/vrk.

Joukkoliikenne

Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmännyntietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylään. Lähimmät juna-asemat ovat Aviapoliksen ja Vantaankosken juna-asemat. Aviapoliksen asemalle etäisyyttä on noin 4,2 kilometriä ja Vantaankosken asemalle noin 4,7 kilometriä.

Kevyt liikenne

Kaava-alueen kohdalla Ylästöntien molemmin puolin on kevyen liikenteen reitit.

2.1.3.67 Tekninen huolto

Isonmännynpuiston pysäköintialueella on alueellinen jätteenkeräyspiste.

Vesihuolto / Vedenjakelu

Alueen kautta kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Pitkäkosken vedenpuhdistamolta tuleva laajempaa aluetta palveleva runkovesijohto sekä itä-länsisuuntainen paikallinen runkovesijohto. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 6700 m3. Painetasot vaihtelevat välillä +67 ... +82.

Vesihuolto / Jätevesiviemäröinti

Alueen halki kulkee itä-länsisuuntainen paikallinen runkoviemäri, joka johtaa jätevedet Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan runkolinjassa Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Vesihuolto / Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on nykyään pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa kuivatus on hoidettu avo-ojin. Ylästöntieltä hulevesiviemäri purkaa vedet kaava-alueen keskiosassa metsään. Alueen itä-osassa hulevesiviemäri kuivattaa nykyistä asuinrakennusta Tolkinkyläntien varressa ja purkaa vedet metsään. Alueen länsipuolella virtaa Mustikkasuonoja, johon osa alueen vesistä johtuu. Mustikkasuonoja purkaa vedet kaava-alueen eteläpuolella Vantaanjokeen. Alueen itäosan vedet virtaavat peltojen sarkaojia pitkin Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupungin lahdella Suomen-

lahteen.

Kaukolämpö

Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa

Sähköverkko

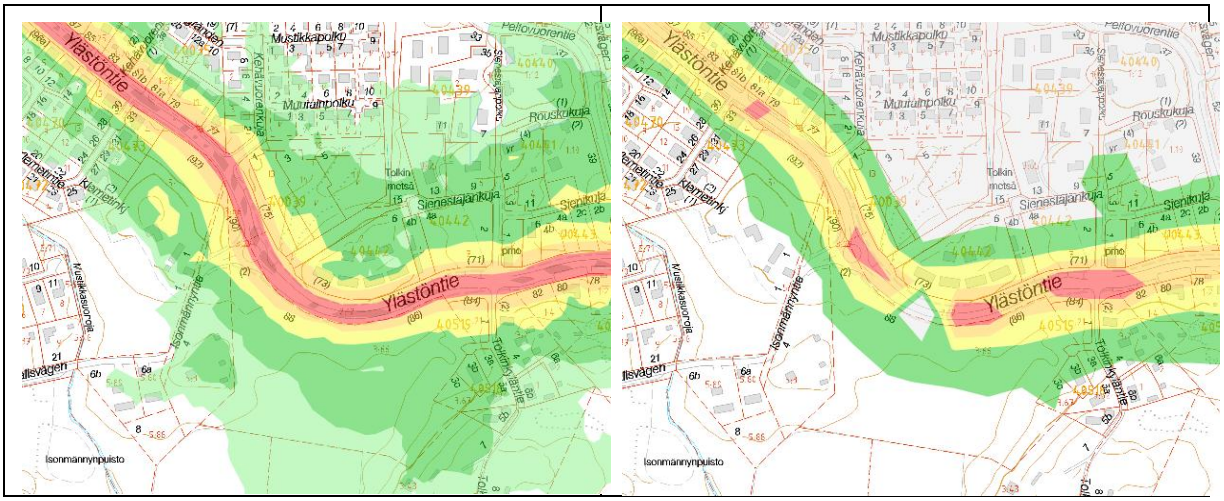
2.1.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue ei ole lentomelualuetta, lentomelutaso Lden 2025 on alle 50 dB.

Tiemelu

Ylästöntien tiemelutilanne (2011) ja tiemeluennuste (2030) on esitetty alla.

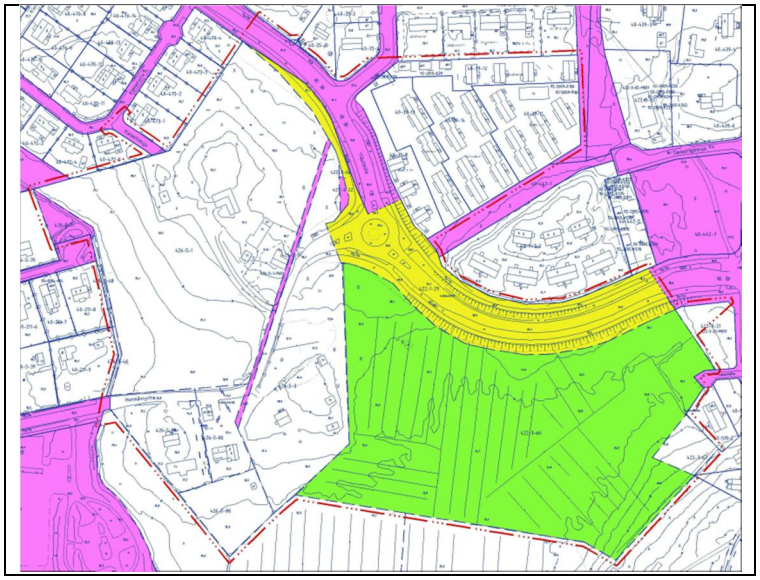


Tiemelutilanne 2011, päivä. / Ramboll 2012

Tiemeluennuste 2030. / Ramboll 2007

¢ >45 db ¢ >50 db ¢ >55 dB ¢ >60 dB ¢ >65 dB ¢ >70 dB ¢ >75 dB

2.1.5 Maanomistus



¢ Vantaan kaupunki. ¢ Suomen valtio. ¢ YIT Rakennus Oy. p Yksityinen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoituspyynnöt
Asunto Oy Ylästönrinne 1, 2, 3 ja 4 / YIT Rakennus Oy haki asemakaavaa 5.12.2012. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kuolinpesä Leskinen Iisakki / Marjatta Olin haki asemakaavaa 15.2.2013. (Dnro 5634 / 2012 / 122)

Jean Calais haki asemakaavaa 20.3.2013. (Dnro KA 5634 / 2012 / 122)

Kaavatyön käynnistyminen

Kaavasuunnittelun aloituskokous pidettiin 2.6.1999.

Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2002 suunnitteluohjelmaan, koska Keski-Vantaa oli asuntotuotannon painopistealue.

Kaavatyö käynnistettiin uudelleen / Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Ylästö7 asemakaavatyön historia ulottuu vuoteen 2002, jolloin alueen suunnittelu käynnistettiin ensimmäisen kerran nykyistä laajempana alueena. Koko suunnitteluajan vuorovaikutus, on esitetty erillisessä liitteessä 402100 Ylästö osallisuusraportti. Se sisältää työn aikana saatuja mielipiteitä, lausuntoja ja niihin vastineita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus Ylästö 7
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
Osallisuuspolku :Alustava kuuleminen, mielipiteet 31.5.2016 mennessä., OAS tiedoksi kala, 9.5.2016, Kaavatilaisuus Ylästön koululla, Ollaksentie 29, tiistaina 10.5.2016 klo 17 – 20.
Kala ja kh, (15.5.2017, 22.5.2017) ja asemakaavaehdotus, 15.5.2017, hyväksyttiin nähtäville ja lausunnoille, Nähtävillä 14.6. – 17.8.2017. ja lausunnoilla 15.6.-31.9.2017 .
kala 20.11.2017, kh, kv)

Osallisia ovat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Kaavoituksen aloituskokous pidettiin 26.11.2015.

Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 12.3.2016 ja 9.5.2016.



Osallistumis-ja arviointisuunnitelmassa 26.4.2016 esitetty luonnosten yhdistelmä.

Virkistysalueeksi kaavoitettava alue.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta on esitelty ELY:n yhteistyökokouksessa 30.11.2004.

Nähtävilläolo

Asemakaavaluonnos oli MRA27§:n mukaan nähtävillä 14.6. -17.8.2017 välisen ajan ja siitä jätettiin kolme muistutusta kahdelta eri maanomistajalta.

Muistutuksen nro 3 johdosta esitetään pieniä teknisiä tarkistuksia kortteliin 40513 AO - korttelinosalle. (ohjeellista tonttijakoa tarkistettu ja kolmen rakennuspaikan väliset rakennusoikeudet vaihtavat paikkaa).

Asema-kaavaehdotuksen merkintöihin ja kaavamääräysten sanamuotoihin esitetään myös pieniä teknisiä tarkistuksia. Korttelissa 40515 rakennusaloja on hieman laajennettu ja ohjeellisia talousrakennuksen rakennuspaikkoja tontille lisätty.

Lausuntojen pyytäminen.

Kaupunginhallitus 22.5.2017 §68 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Ylästö 7 asemakaavaehdotuksesta nro 402100 (Uudenmaan ELY-keskus, Finavia Oyj, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj, Vantaan Ympäristöyhdistys, Ylästön kotiseutuyh-distys ry. Lausuntoja ei saatu). Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3.

1. ELY -keskus pyytää täydentämään selostusta päivitetyillä meluselvityksillä, luontoarvojen arvioinnilla sekä lisäämään kaavaan melumääryksen

2. Finavia, pitää annettuja lentomelulta suojaavia määräyksiä hyvinä.

3. HSY huomauttaa, että asemakaavalla muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Muistutusten ja lausuntojen perusteella kaavaselostusta täydennetään .

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto

Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

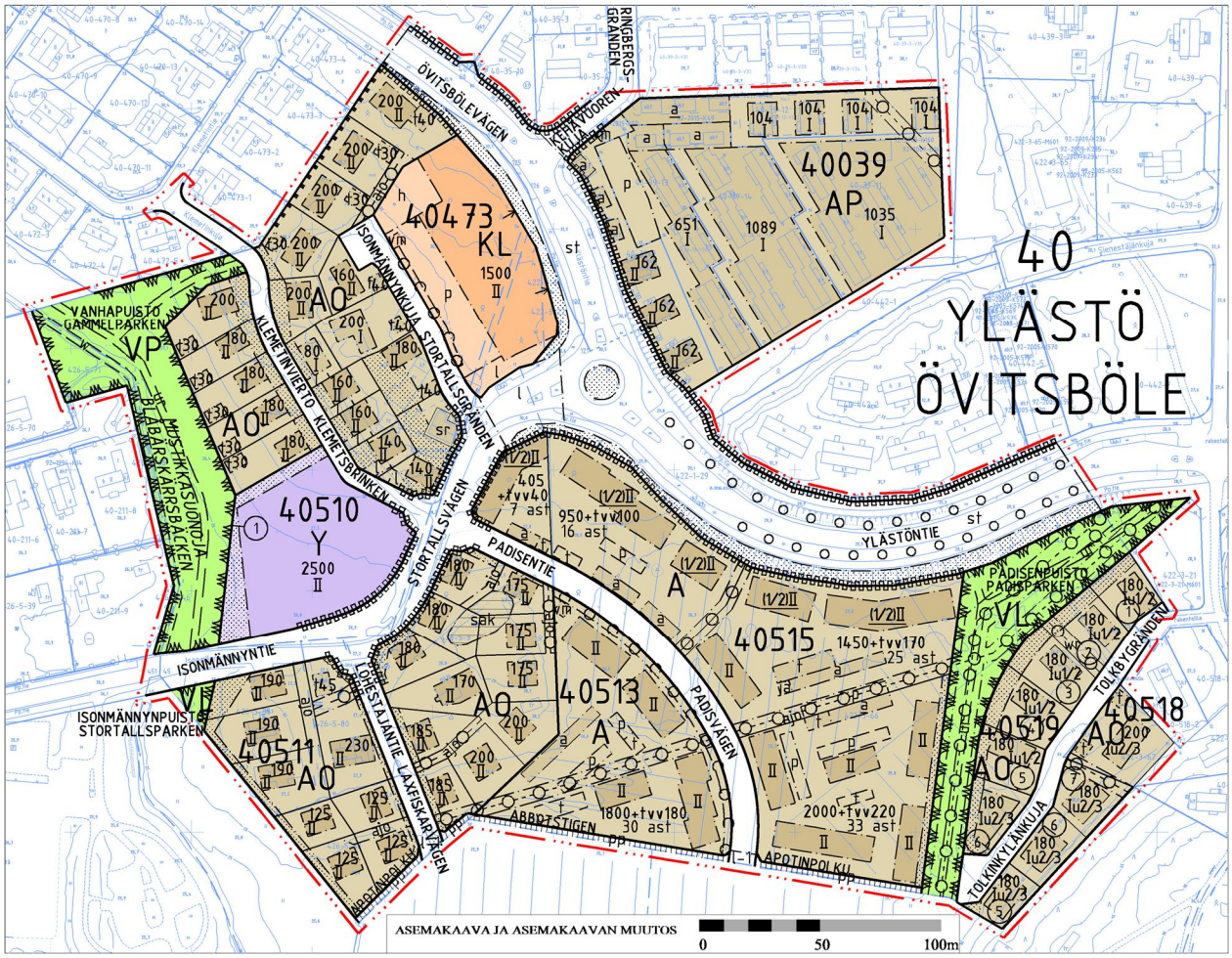
Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Ilmastotavoitteet / Kestävän rakentamisen tavoitteet

Kaupungin ilmastotavoitteidein mukaisesti kaavaratkaisussa etsitään ratkaisuja / toimia uudistuvan energian hyödyntämiseen ja puurakentamisen edistämiseen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyötä on tehty alueella lähes 20 vuotta ja suunnitelmista on ollut erilaisia vaihtoehtoja, Niitä kuvataan erillisessä vuorovaikutusraportissa. On selvää, että vaihtoehdot muuttuvat ajan kuluessa ja usein myös asuntomarkkinatilanteen mukaan mutta myös kaupungin tavoitteet ja maapolitiikka heijastuvat niissä. Myös maanomistus voi muuttua.



3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotusta on valmisteltu vuosien ajan yhdessä alueen maanomistajien kanssa. Aiemmat vaihtoehdot ovat muotoutuneet nyt esitetyksi suunnitelmaksi, jonka alueen suurimmat maanomistajat ovat sopimusvalmistelussa hyväksyneet. Suunnitelma menee nyt kaikkien osallisten kommentoitavaksi kun se asetetaan nähtäville. Esitetty vaihtoehto tuottaa alueelle monipuolista asuntotuotantoa, yhtiömuotoisia pienkerrostaloja ja rivitaloja sekä erillispientaloja. Erillispientalot ovat pääasiassa yhden perheen taloja. Arkkitehtuuri ja toteutustapa on perinteistä ja modernia, joka sopeutetaan maisemaan ja pientalomaiseen ympäristöön. Tolkinkylänkujan varren talot tulee sovittaa Tolkinkylän perinnemaisemaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä. Ylästöntie on vanhaa Turun – Viipurin maantietä. Tällä kaava-alueella on 1900-luvun alun pientiloja ja niiden vanhoja rakennuksia. Täydennysrakentaminen alueella kunnioittaa alueen historiaa ja tiestö ja rakentaminen sovitetaan ympäristöön.

Ylästö 7 -asemakaava noudattaa yleiskaavan mukaista ratkaisua. Se sisältää monipuolista pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivi- ja paritaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. Rakentaminen on enintään kaksikerroksista ja se sopeutetaan maisemaan ja kylärakenteeseen. Kaava luo edellytyksiä sekä yhtiömuotoiselle asuntotuotannolle (90 asuntoa) että yksittäisille pientalorakentajille.

Uudet kadut linjataan olosuhteiden mukaan maastoon siten, että ne luontevasti täydentävät alueen olevaa katu- ja tieverkkoa.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan pienkerrostaloja, rivitaloja ja paritaloja. Rakentamisen tehokkuus on 0.34.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan enintään kaksikerroksisia omakotitaloja.

Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan asuinrakennuksia ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle kaavoitetaan monipuolista uutta pientalorakentamista, pienkerrostaloja, rivitaloja sekä omakotitaloja yhteensä 19 700 k-m2. (kaavamuutos 3677 k-m2). Rakentaminen on enintään kaksikerroksista.
Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 80 -90 pienempää asuntoa. Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkaita, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta.

Asuinrakennusten korttelialueille A rakennetaan puuverhoiltuja pienkerrostaloja ja rivitaloja yhteensä 7315 k-m2. Rakennusten suurin kerrosluku on kaksi ja julkisivut ovat puuverhoiltuja ja vä-

rikkäitä. Tonttitehokkuus A –alueilla on e= 0.34. Asuntojen enimmäismäärä on määritelty asemakaavassa.

Erillispientalojen korttelialueille AO kaavoitetaan 8710 k-m2 enintään kaksikerroksisia puisia ja värikkäitä omakotitaloja. Tolkinkylänkujaan liittyvät rakennukset toteutetaan punamullan värisinä puutaloina, kuten muuallakin Tolkinkylässä. Tonttitehokkuus pientalokortteleissa on e=0.31 .

Nyåkerin vanha päärakennus 1900-luvun alusta suojellaan. Muitakaan olevia asuinrakennuksia alueella ei tarvitse purkaa, mutta asemakaava johtaa vähitellen vanhojen talousrakennusten purkamiseen.

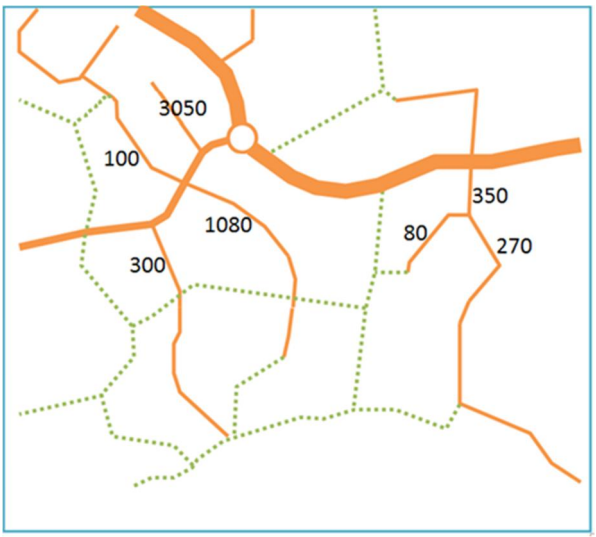
Palvelut
Alueelle varataan päiväkotia, palvelutaloa ja/tai palveluasumista varten yleisten rakennusten tontti Y (0.4 ha), jolle annetaan 2 500 k-m2 rakennusoikeus kahteen kerrokseen.

Lisäksi alueelle kaavoitetaan liiketontti KL 1 500 k-m2 suuruista ostoskeskusta varten. Asemakaava edellyttää rakennukseen vähintään neljää erillistä liiketilaa. Ostoskeskuksesta muodostuu Ylästön keskus. Sen eteen tulee pieni aukio, jonka viereen bussi pysähtyy.

Liikenne
Alueelle on suunniteltu neljä uutta tonttikatua: Padisentie ja Lohestajantie, Isonmännyntie ja Klemetinvierto. Lisäksi Tolkinkyläntieltä lähtevää lyhyttä kadun pätkää pidennetään ja se nimetään Tolkinkylänkujaksi.

Asemakaava mahdollistaa Isonmännyntien parantamisen. Kadun molemmin puolin on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Padisentielle ja Lohestajantien pohjoisosaan on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Isonmännynkujan varteen on suunniteltu jalkakäytävä. Padispuiston ja Isonmännynpuisto välille on kaavoitettu kevyen liikenteen väylä. Tämä sijoittuu puoliksi suunnittelualueelle.

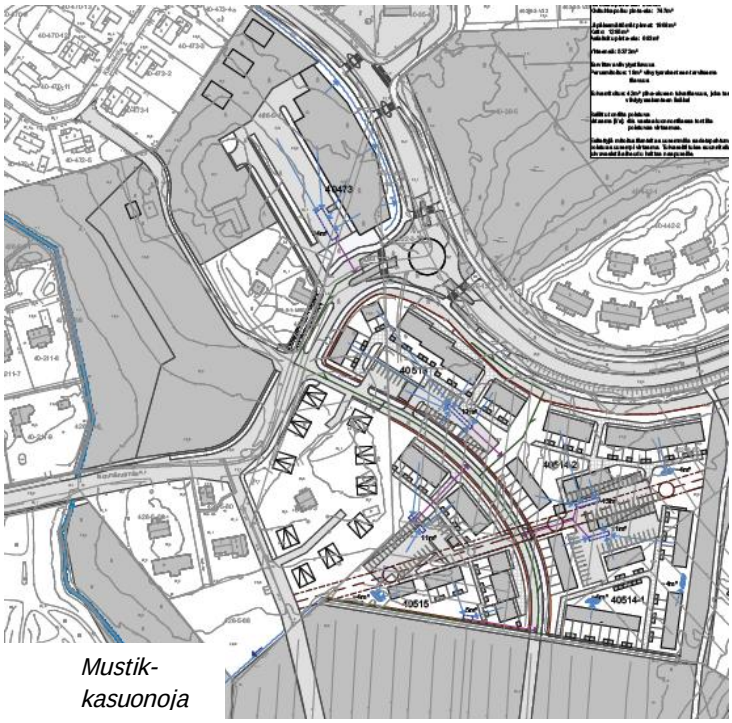


Arvio alueen tuottamasta liikenteestä (liikennesuunnittelu 5.1.2017).

Hulevesien hallintaperiaatteet A- ja KL-kortteleissa



n Läpäisevä pinta. n Läpäisemätön.

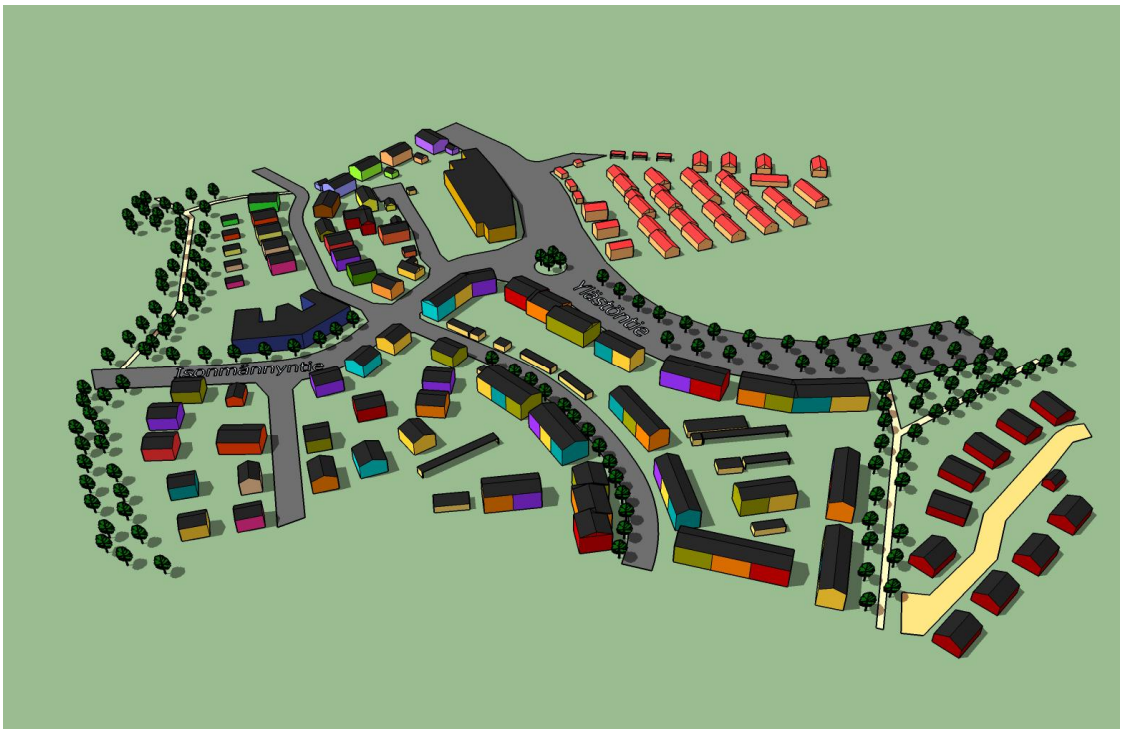


Mustik-kasuonoja

– Virtausnuoli / hulevesihallintasuunta. — Hulevesioja ja tulvareitti. n Hulevesilammikko / viivytysrakenne tilavuus noin 10,5 m3, syvyys keskellä 0,5 m3 ja reunoja kohti 0,25 m3. — Mustikkasuonoja.
⬚ Maanalainen huleveden viivytysrakenne. – Yhteys hulevesiviemäriin. — Hulevesikouru.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu suunnittelussa huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset ja puurakentamiseen ja uusiutuvan energian käyttöä pyritään edistämään. korttelikoko alueella on kohtuullinen ja katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Vastaavasti korttelien sisäisin, mutta yleiselle jalankululle osoitetuin reitein on huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ja virkistysalueille ovat lyhyitä ja miellyttäviä.





4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

A, Asuinrakennusten korttelialueet

Ylästöntien eteläpuoliset korttelit (40515 ja 40513) on osoitettu yhtiömuotoiseen rakentamiseen. 1-2- kerroksiset asuinrakennukset asettuvat rinnemaastoon siten, että Ylästöntien korkeusero saadaan hyvin hyödynnettyä ja häivytettyä. Pihapiirit muodostuvat autokatosten rajaamina. Myös Padisentien varsi on rajattu tiukasti rakennuksilla, jotta katutilasta tulee ehyt.

Rakennukset ovat julkisivuiltaan puuta ja ne ovat harjakattoisia ja värikkäitä.

Pysäköinti on sijoitettu katoksiin (50%) ja avopaikoille(50%). Asuntojen lukumäärä on rajoitettu.

AP Asuinpientalojen korttelialueet

Kortteliin 40039 myönnetyn poikkeamispäätöksen ja rakennuslupien mukaisesti kortteliin osoitetaan asuinpientaloja. Rakennukset ovat julkisivultaan puuta ja katemateriaali on ruukunpunainen tiili.

AO, erillispientalojen korttelialue

Alueelle osoitetaan merkittävä määrä erillispientalojen rakennuspaikkoja. Jokaiselle tontille saa rakentaa vain yhden asunnon ja rakennukset ovat puisia, kattomuoto harjakatto ja katemateriaali on tumma pelti. Kaavamääräyksellä tavoitellaan värikkäitä rakennuksia. Naapureiden värityksen tulee erottua toisistaan. Rakennuspaikat on pitkälti määritelty asemakaavamääräyksin.

Tolkinkylänkujan varteen rakennettavat puiset asuinrakennukset tulee sopeuttaa Tolkikylän kulttuurimaisemaan. Rakennuksen julkisivut ovat punamullattua (tai tumman punaiseksi maalattua) pystyrima- tai pystylomalaudoitusta. Katot ovat mustia, saumattua peltiä ja/tai talousrakennuksissa tummaa huopaa.

Rakennustapa

Vantaan kaupungin kestävän rakentamisen periaatteiden mukaisesti kaavan energiaratkaisuihin ja rakentamistapaa on ohjattu. KEKO -laskennan mukaan maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla rakentamisen kokonaispäästöjä pyritään alentamaan. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 11 %. Kaava ohjaa puurakentamiseen ja vaihtoehtoisten energiamuotojen käyttämiseen .

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Isonmännyntien varteen osoitetaan varas yleiselle rakennukselle, kortteliin 40510. Se voi olla koulu, päiväkoti tai vaikkapa palveluasumisen rakennus. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen.

KL, Liikerakennusten korttelialue

Ylästöntien varteen, kortteliin 40473, osoitetaan rakennuspaikka liikerakentamiseen. Se käsittää 1500 k-m2 ja sen tulee sisältää päivittäistavarakaupan lisäksi vähintään kolme etumyymälää. Rakennus sijoittuu keskeisesti kiertoliittymän ja bussipysäkin viereen. Rakennus on näkyvällä paikalla ja sen arkkitehtuurin tulee korostaa rooliaan kaupunkirakenteessa ja alueen palvelupaikkana. Autopaikat sijoittuvat Isomännynkujan varteen ja huolto hoidetaan Isomännynkujan kautta

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Ylästöntien katualeen luonnetta pyritään korostamaan asemakaavaan merkityin puuistutuksin. Liikennealueen erottaminen viereisistä kortteleista vaatii reuna-alueiden maisemointia.

Tolkinkylänkuja varaudutaan toteuttamaan avo-ojallisena ja sorapintaisena historiallisen tonttitienä.

Katualuevaraukset ovat eri levyisiä: Isonmännyntie 14,5 - 24 m (sisältää bussipysäkin), Padisentie 11 m, Isonmännynkuja 9,5 m, Lohestajantie 8-10 m (sisältää johtoalueen), Klemetinvierto 8 m, Tolkinkylänkuja 7 m ja Apotinpolku 5 m. Padisentien mitoituksessa on otettu huomioon kevyen liikenteen raitti, koska kadun varteen sijoittuu asumista noin 16 000 k-m2. Kaikkien katujen reunoille varataan 1-1,5 m leveät lumitilat.



Näkymä Padisentieltä pohjoiseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Uusi rakennusoikeus tuottaa alueelle n. 42 uutta pientaloa ja 100 pienempää asuntoa . Tämä merkitsee noin 400 uutta asukasta (200+200). Noin puolet asukkaista on perheellisiä pientaloasukkai-

ta, joten tämä aiheuttaa alueelle päiväkoteihin ja kouluun lisääntyvää palvelutarvetta. Rakentamisen osalta alueen kunnallistekniikan rakentaminen tuottaa kaupungille kustannuksia. Rakentamiskustannukset ovat alueella normaalit.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu myös mahdollisuus esteettömään kerrostaloasumiseen.

Yhdyskuntarakenne



Ylästö sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa keskeisesti, hyvien yhteyksien päässä merkittävän kulttuurimaiseman äärellä. Kaava-alue sijoittuu Ylästön ja Tolkinkylän välimaastoon. Alueen rakentamisella täydennetään olevaa pientaloaluetta ja historiallista kylärakennetta. Kaavoituksella laajennetaan ja täydennetään alueen rakennetta ja tiivistetään asumista sekä luodaan edellytyksiä monipuoliselle pientalorakentamiselle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa. Nykyiset pellot ja joutomaat muuttuvat rakentamisalueiksi. Mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja ympäröivään maisemaan. Kaava sallii uudisrakentamiselle myös modernimman ilmeen, mutta se edellyttää aina alueen ominaispiirteiden kunnioittamista (harjakatot, puujulkisivut, väritys).



Arkkitehdin näkemys korttelin näkymä, arkkitehtitoimisto Vuorelma-arkkitehdit.



Poikkeamis- ja rakennuslupien mukainen rakentaminen AP-kortteliin 40039.
T2H Rakennus Oy / Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy 24.6.2015.

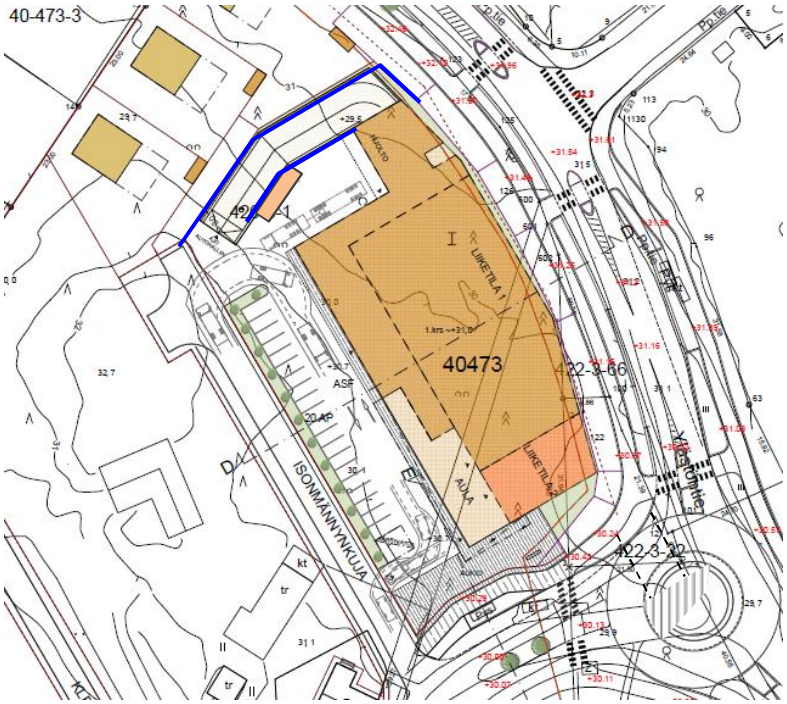
Vaikutukset Vantaan asuntotuotantoon

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Tämä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Vantaan kaupungin strategian ja maapoliittisen ohjelman tavoitteita.
Kaavamuutoksella täydennetään merkittävästi Ylästön pientaloaluetta. Kaava-alue tuottaa rakentuessaan 42 pientaloa ja yhtiömuotoista asumista 90 asuntoa, yhteensä 350 -400 asukasta. Alue

rakentuu 5-7- vuodessa. Valmistuvat asunnot lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotuotantoa ja -tarjontaa .
Tämä kaava-alue rakentuu yhtä aikaa eteläpuolisen Ylästö 8 –asemakaava-alueen kanssa. Näiden yhteisvaikutus on merkittävä ja samanaikainen.



4.4.2 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkojen määriin.



g Myymälä noin 2000 k-m2 (sisältää myymälän, varaston, sosiaalitilat, tekniset tilat ym. aputilat)

g Muut liiketilat noin 200 k-m2 (sis. myymälät, sos. ja aputilat)

g Yleiset tilat noin 300 k-m2 (aula- ja porrastilat)

— Meluaita, korkeus 2,5 m

Rakennusoikeus 1500 k-m2
Tontin ala 4790 m2
Autopaikkoja
- maantasossa 20 ap

Bussipysäkin luokse syntyy
500 m2 suuruinen kivetty aukio.

Vuorelma-arkkitehdit 3.8.2016

Alueen palveluvaranto lisääntyy uudella päivittäistavarakaupan yksiköllä (1500 k-m2) ja uudella Y-tonttivarauksella (päiväkoti, tai palvelutalo). Muuten uusia työpaikkoja ei kaavalla edistetä. Asuk-

kaiden lisäys 150 -200 henkeä lisää erityisesti päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta alueella edistää myös uuden liikerakentamisen toteutumista.

4.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavan taloudelliset vaikutukset eivät ole kovin merkittäviä. Isonmännyntien linjausta muutetaan ja rakennetaan viisi uutta katua. Katujen linjaukset ja pituudet ovat säästeliäästi suunniteltuja ja mitoitettuja. Katujen ja viheralueiden rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu 1,8 miljoonaa euroa.

Vesihuolto kulkee kaava-alueen läpi, mutta sitä joudutaan siirtämään, mistä koituu jonkin verran ylimääräistä kustannusta. Vesihuoltoa ei siis kuitenkaan tarvitse tuoda kaukaa. Uudet asukkaat maksavat vesihuollon rakentamisesta liittymä- ja käyttömaksuissa.

Kaava-alue liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä on taloudellisuuden kannalta oleellisinta. Uudet asukkaat toisaalta tehostavat palveluverkon käyttöä, mutta toisaalta myös aiheuttavat siihen lisää investointeja. Kaava-alueen maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

4.4.4 Vaikutukset liikkumiseen ja infran rakentamiseen

Lisääntyvä asukasmäärä kasvattaa paineita läheisille virkistysalueille, kuten Vantaanjoen varren, Mustikansuonojan ja Padisenpuiston virkistysalueille . Virkistysalueiden ulkoilureitistöjä täydennetään lähivuosina.

Liikenne

Kaava-alueen liikenneverkko täydentyy ja rakentuu sitä mukaa kun rakentaminen vaatii. Ylästöntien parantaminen on tehty ja Isomännyntien uusi linjaus on seuraava merkittävä hanke. Poikittaiset tonttikadut Isomännynkuja, Kelmentinvierto ja Lohestajantie tulee rakentaa. Padisentien avaaminen etelään liittyy oleellisesti eteläpuoliseen Ylästö 8 –asemakaavaan.



Näkymä Padisentieltä itään

Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Isonmännyntielle, Isonmännynkujalle, Klemetinviertoon, Padisentielle, Lohestajantielle, Apotinpolulle ja Tolkinkylänkujalle. Verkosto kytketään alueen halki kulkeviin alueellisiin runkolinjoihin. Alueelliset runkolinjat sijoittuvat tulevan Lohestajan-

tien alle ja tonteille varattaville johtorasitealueille. Koko Vantaata palveleva runkolinja jää kaava-alueen itäosan viheralueelle. Viheralueen tila-varauksessa on varauduttu uuteen runkolinjaan nykyisen runkolinjan viereen. Tämän toteutumisesta ei ole kuitenkaan tässä vaiheessa varmuutta, eikä sen kustannuksia ole laskettu kaavan aiheuttamiin vesihuoltokustannuksiin. Kaava-alueelle tulee alustavan arvion mukaan uutta vesijohtoa 533 m, uutta jätevesiviemäriä 492 m ja uutta hulevesiviemäriä 1198 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 750 000 €.

Osoitteessa Isonmännyntie 4 olevan kiinteistön vesijohto ja jätevesiviemäri jäävät kaavan myötä tulevan rakennuspaikan alle. Mikäli maanomistaja haluaa myydä kaavoitetun uuden tontin, tulee hänen siirtää nykyiset vesihuoltolinjansa pohjoisemmaksi.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tonteilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tonteilta, joissa on alle kolme asuntoa, ei vaadita viivytystä, joskin myös heitä suositellaan imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä ennen johtamista yleiseen verkostoon sekä suunnittelemaan tulvareitti yleisille alueille.4.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Aviapoliksen suuralueella, johon kaava-alue, kuuluu, tehtiin kasvillisuuskartoitus vuonna 2012. Kaava-alueelta ei löytynyt uhanalaisia, harvinaisia, muuten huomionarvoisia lajeja tai merkittäviä kasvustoja. Alueella ei ole uhanalaisia elinympäristöjä.

Kaava-alueen metsä on nuorta lehtimetsää. Paikalla oli vielä 1970-luvulla niittyä, joka on sittemmin metsittynyt. Nuoren lehtipuuston seassa kasvaa yksittäisiä suuria koivuja ja haapoja. Ojien varsilla on pajuja. Lahopuita on vähän. Ylästöntien ja Isonmännyntien kulmauksessa on kuusivaltainen kapea metsikkö, joka on käytännössä metsänreunaa.

Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestä alueen rakentuessa, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Valuma-aluerajaus tulee viemäröinnin johdosta muuttumaan, koska koko kaava-alueen hulevedet tullaan johtamaan hulevesiviemärissä Mustikkasuonojaan. Virtaamien kasvua tullaan rajoittamaan viivyttämällä hulevesiä tonteilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Mustikkasuonoja on tarkoitus säilyttää ennallaan ja se tulee jäämään kaavassa viheralueelle.

Ympäristöhäiriöt

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 rakennusten korjaaminen, 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 25 780 tonnia CO2-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat asukkaiden henkilöliikenne (26 %) ja rakennusten energiankulutus (21 %). Maankäytön muutos tuotti 5 % ja infra noin 4 % kaavan toteuttamisen päästöistä.

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin uusiutuvan energian hyödyntämisen ja puurakentamisen vaikutuksia päästöihin. Maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla kokonaispäästöt olisivat 8 % pienemmät. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 11 %.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti on hyvä, sillä alueella liikkuminen tukeutuu myös hyviin joukkoliikenneyhteyksiin (Ylästöntie) . Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä, mutta asemakaavamuutoksen toteuttamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on kuitenkin mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, edistämällä vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla sekä maa- ja ilmalämpöpumpuilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

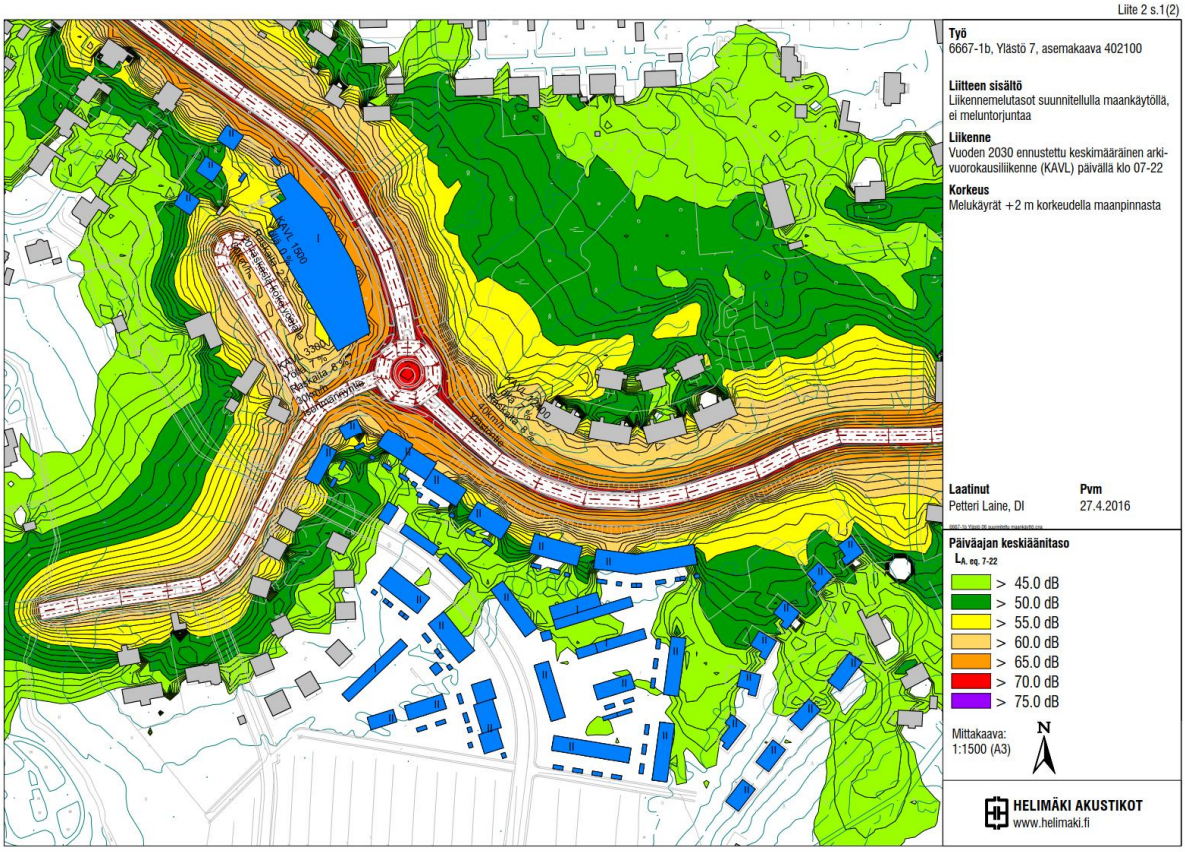
Lentomelu

Alue ei ole lentomelualuetta, lentomelutaso lden 2025 on alle 50 db.

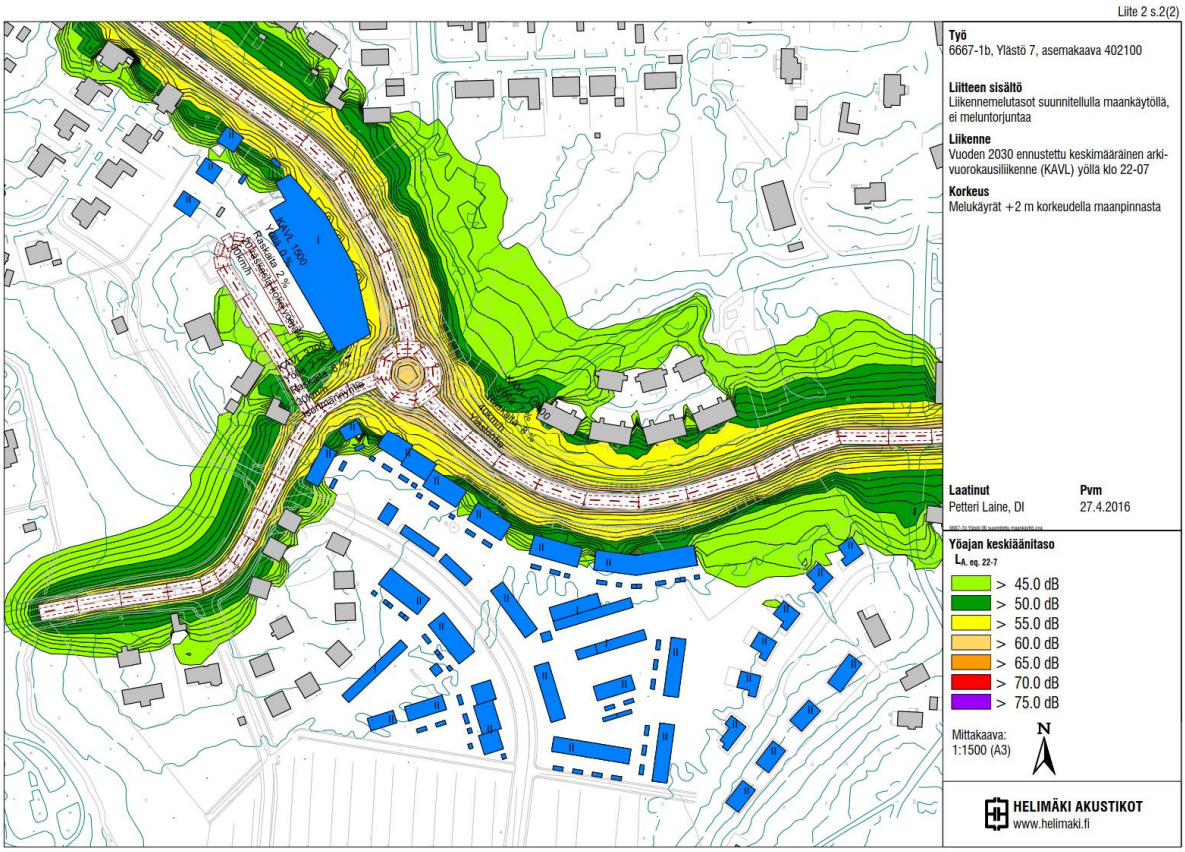
TIEMELU

Ylästö 7 tiemelutilanne löytyy tarkemmin liitteenä olevasta meluselvityksestä. Helimäki Akustikot Oy, Ylästö 7 meluselvitys, 27.4.2016. Selvitys on ollut pohjana kun asemakaavan melumääräykset on valmisteltu.

Liite 2 s.1(2)



Liite 2 s.2(2)



4.6 NIMISTÖ

Tolkinkylä, ruotsiksi Tolkby (1417 Tolkoby), on vuodesta 1417 alkaen mainittu usein laamanninkäräjien pitopaikkana. Tuolloin käytiin käräjiä virolaisen Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. Munkeilla oli lohenkalastusoikeus Vantaanjokeen ja kirkkoherran nimittämisoikeus Uudellemaalle vuosina 1351-1428. Helsingin pitäjä syntyi lahjoituksen voimassaoloaikana 1351 – 1428 H4elsingin pitäjä syntyi kuitenkin ilmeisesti jo 1200 -1300 -lukujen taitteessa, koska jo 1331 minitaan Helsingon oikeus (iuro helsingonico). Vuonna 1543 Tölkeby oli neljän talonpojan kylä. Kylän nimi kertoo tulkista (1496 henrik tolch i tolckeby), jota tarvittiin käräjillä.

Tolkinkylän kantatalot ovat Petas (1540 Henrik Persson, 1699 Peetars, 1745 Petas), vanha virkatalo, kapteenin puustelli; Grotens (1699 Cornettens Grottens rusthåll, 1710 Grotens), vanha ratsutila, joka on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta; nimi johtuu kornetti Anders Grothesta; ja Bökars (1571 Bertill Bökere), jota on pidetty myös omana kylänään (1723 Böuks by); Sulo Kepsun mukaan nimi pohjautuu ammattinimitykseen böckare 'tynnytintekijä'.

Tolkinkylässä Grotensin tilalla toimi vuosina 1725 – 1842 saha, joka oli yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja harjoitettiin kauppaa.

Ylästö, ruotsiksi Övitsböle, on ollut myöhemmän böle-kauden yksinäistalo, ilmeisesti 1300-luvun lopulta. Tolkinkylän käräjillä 1417 mainitaan lautamiehenä Llaren Øuidson ja Tallinnassa 1516 ficken velkakirjassa Ouwestbuw ja asukkaana 1540 Henr. Evetzon. Maakirjassa 1543 kylä oli neljän talonpojan Övesböleby.

Kylä sai suomalaisen nimen Ylästö 1957, mutta vielä 1960-luvulla kylää sanottiin Eevispööliksi ja Eevispyöliksi. Kylän nimi sisältää miehen nimen Övidher. Böle tarkoittaa uudistaloa.

Ylästön kantatalot ovat Smess, Syrakas, Lassas, Ollas, Klemets ja Sutars. Ne sijaitsevat Lehtikummuntien varrella.

Kaava-alueella käytössä olevat nimet

- *Isonmännyntie*, *Stortallsvägen* , 1958, Ylästöntien ja Isonmännyntien kulmauksessa olleesta männystä, joka kuoli tiesuolan takia. Puu näkyy vielä kartassa 1984.
- *Padisenpuisto*, *Padisparken*, 2003, Padisen luostarin aihepiiristä, à Padisentie.
- *Tolkinkylänkuja*, *Tolkbygränden*, 2005, lähtee Tolkinkyläntieltä.
- *Vanhapuisto*, *Gammelparken*, 1985, Ylästön kylään vievän Vanhatien (1956 Öfvitsbölentie, 1957 Vanha tie, Gamla vägen) mukaan. Paikalla on ollut niitty, 1750 Ryskedelsäng, 1894 Flakaeds ängen, 1913 Flakan, Flackaled, Flakaleängen.
- *Ylästöntie*, *Övitsbölevägen* 1975, aiemmin mm. Vantaantie, Vandavägen.

Kaava-alueen uudet nimet

- *Apotinpolku*, *Abbotstigen* Nimi liittyy Padisen luostarin aihepiiriin. Kuningas Maunu Eerikinpojan kirjeessä 1351 mainittu apotti Nikolaus Risebiter johti Viron kansannousun 1343 jälkeen Padisen luostarin jälleenrakennustöitä ja suosi sinne ruotsalaisasutusta. Hän oli apottina 1345-76 ja oli Baltian vaikutusvaltaisimpia miehiä. Maunu Eerikinpoika tarvitsi hänen tukeaan luodessaan 1350-51 liittoutumaa Novgorodia vastaan. Tästä syystä hän luovutti Padisen luostaril-

le patronaattioikeudet Porvoon, Pernajan ja Sipoon seurakuntiin sekä Vantaanjoen kalastusoikeudet. Helsingin pitäjä lienee kuitenkin syntynyt jo 1200 – 1300 -lukujen taitteessa, koska jo 1331 mainitaan Helsingon oikeus (iure helsingonico).

- *Isonmännynkuja*, *Stortallsgränden*, on ollut Isonmännyntien itäpää 1958. Nyt Isonmännyntieltä erkanevan poikkikadun nimeksi.
- *Klemetinvierto*, *Klemetsbrinken* Asemakaavaan 1999 Klemetinkuja, Klemetsgränden. Katu haarautuu Klemetintiestä, joka sai nimen Ylästön Klemets-talosta (1710 Clemetz, Lehtikummuntie 17). Siellä on myös Klemetinpolku, Klemetsstigen. Kulosaaressa on jo Klemetinkuja, Klemettigränden. Nyåker-nimeä ei voi käyttää, koska se on asuntoalue Espoossa. Siellä on jo Uudenpellotie ja Uudenpellonkuja.
- *Lohestajantie*, *Laxfiskarvägen* Padisen sisterssiläismunkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heillä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenpyrstö.
- *Padisentie*, *Padisvägen* Tolkinkylässä käytiin käräjät 1417 Padisen munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. 1351 kuningas Mauno Eerikinpoika antoi virolaiselle Padisen luostarille lohenkalastusoikeuden Vantaanjoen koskiin. Oikeus oli voimassa 1351 – 1428, jolloin luostarin munkit liikkuivat Helsingin seudulla, tekivät lähetystyötä ja lohestivat. Helsingin pitäjä syntyi kuitenkin jo joskus 1280 -luvulta 1320 luvulle, koska Helsingin oikeus mainitaan jo 1331 (iure helsngonico). Helsingin maalaiskunnalla oli vuonna 1957 Padiseen ystävyyssuhde, jota ei silloisissa ulkopoliittisissa oloissa voitu virallistaa.[2]

Nimitoimikunta on käsitellyt ja hyväksynyt kaava-alueen nimistöä: Klementinvierto – Klementsbrinken (11.4.2016), Padisentie –Padisvägen (8.3.2005), Lohestajantie – Laxfiskarvägen (8.3.2005), Isomännynkuja-Stortalsgränden (8.3.2005), Tolkinkylänpolku – Tolksbystigen (8.3.2005).

Asemakaavan toteutus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti 1.10.2016 saakka
	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti 1.10. 2016 alkaen
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :		
	Antti Auvinen	vesihuolto / hulevedet
	Elina Kettunen	katutekniikka vesihuollon yleissuunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Mika Vähämaa	kunnallistekniikan sopimusasiat

[2] Korpinen 1965, s. 260, 270; Leppänen, Helsingin pitäjä 1987 s. 60; Ahtiainen & Tervonen 2002 s. 214 - 215. saulo Kepsu, Salminen 2013: 44, 155-157, 526, 528.

Rakennusvalvonta:

Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Saara Juopperi	ympäristöinsinööri, sij.

Yrityspalvelut:

Armi Vähä-Piikkiö	maankäytön sopimusasiat
Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla 20.11.2017





Timo Kallaluoto 1.10.2016 asti
aluearkkitehti

Anitta Pentinmikko 1.10.2016 alkaen
aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	29.03.2017
Kaavan nimi	402100 Ylästö 7		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.04.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092402100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,6459	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	8,7451
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,9008

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

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**10,6459**	**100,0**	**23702**	**0,22**	**8,7451**	**20716**
A yhteensä	6,2534	58,7	19702	0,32	4,9286	16716
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4210	4,0	2500	0,59	0,4210	2500
C yhteensä						
K yhteensä	0,4619	4,3	1500	0,32	0,4619	1500
T yhteensä						
V yhteensä	1,0078	9,5	0		0,8746	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5018	23,5	0		2,0590	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

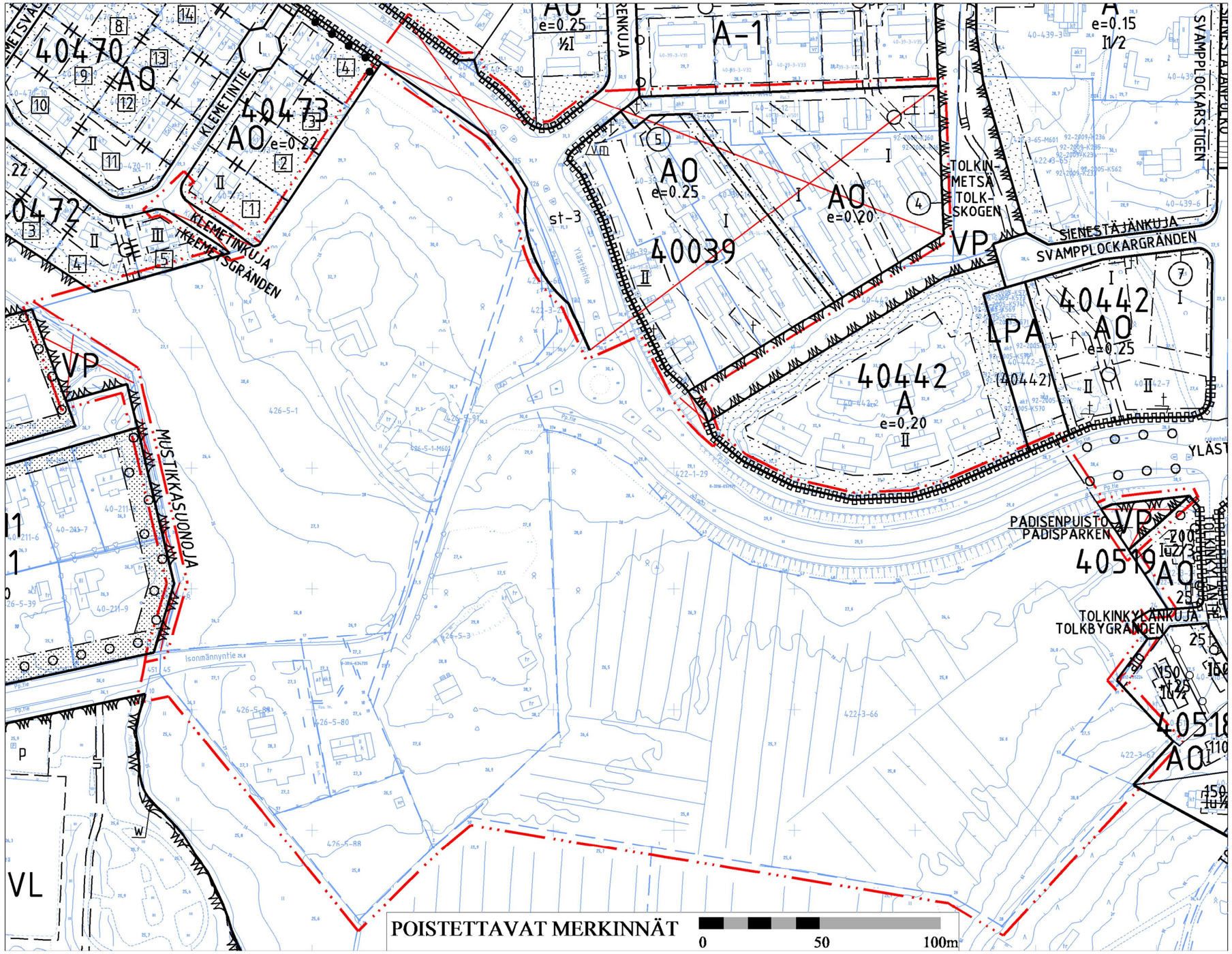
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**135**	**1**	**135**

Alamerkinnät

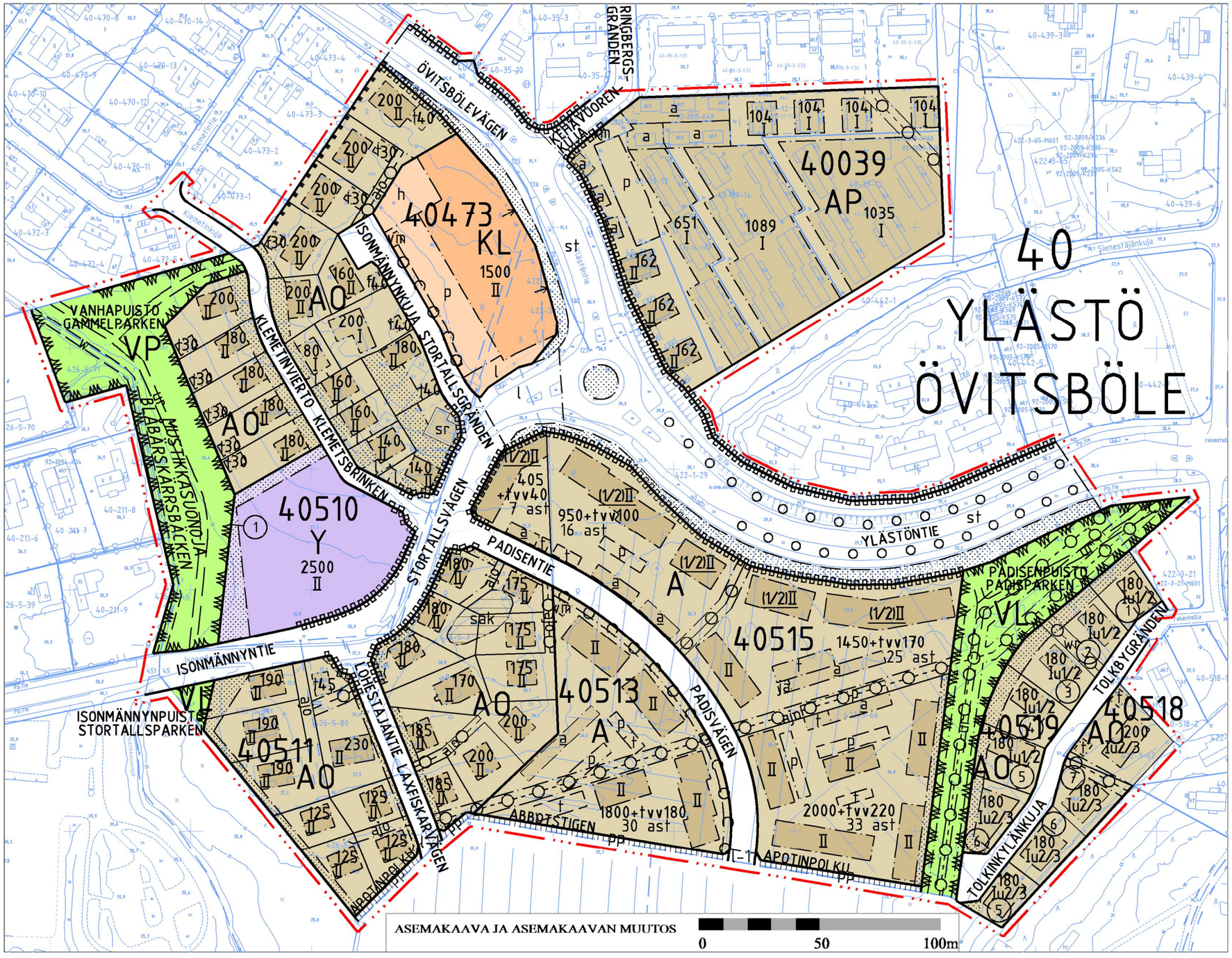
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**10,6459**	**100,0**	**23702**	**0,22**	**8,7451**	**20716**
A yhteensä	6,2534	58,7	19702	0,32	4,9286	16716
A	2,1578	34,5	7315	0,34	2,1578	7315
AP	1,3229	21,2	3677	0,28	1,3229	3677
AO	2,7727	44,3	8710	0,31	1,4479	5724
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4210	4,0	2500	0,59	0,4210	2500
Y	0,4210	100,0	2500	0,59	0,4210	2500
C yhteensä						
K yhteensä	0,4619	4,3	1500	0,32	0,4619	1500
KL	0,4619	100,0	1500	0,32	0,4619	1500
T yhteensä						
V yhteensä	1,0078	9,5	0		0,8746	0
VP	0,5642	56,0	0		0,4310	0
VL	0,4436	44,0	0		0,4436	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5018	23,5	0		2,0590	0
Kadut	2,4429	97,6	0		2,0001	0
Kev.liik.kadut	0,0589	2,4	0		0,0589	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**135**	**1**	**135**
Asemakaava	1	135	1	135



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 11 §

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 4
402100	20.11.2017	685495, 685496

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40, Ylästö

YLÄSTÖ 7

Asemakaava
Korttelit 40510, 40511, 40513, 40515 ja osat kortteleista 40518, 40519 ja 40473 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 40039, 40473 ja 40518 sekä katu- ja virkistysalueet.
(Osat kumoutuvan asemakaavan kortteleista 40039 ja 40518 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

Tonttijako
Osat kortteleista 40510, 40518 ja 40519.

Vanda stad
Stadsdel 40, Övitsböle

ÖVITSBÖLE 7

Detaljplan
Kvarteren 40510, 40511, 40513, 40515 och del av kvarteren 40518, 40519 och 40473 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteren 40039, 40473 och 40518 samt gatu- och rekreationsområde.
(Del av kvarteren 40039 och 40518 samt gatu- och rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Delar av kvarteren 40510, 40518 och 40519.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A **Asuinrakennusten korttelialue.**

Yleistä
Rakennukset tulee suunnitella tonteittain samankaltaista arkkitehtuuria ja kattomuotoa noudattaen.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin musta tai tumman harmaa saumattu peltikate. Rakennuksissa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.

Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.

Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha tai parveke. Korttelialueella tulee olla myös melulta suojatut yhteispihat. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asuntojen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava 35 dB ja pihatilojen suojaaminen liikennemelulta on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Pihat
Pihasuunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa.

Rakennuslupaa varten tulee laatia pinta- ja hulevesisuunnitelma joka tulee sovittaa naapuritontin suunnitelmaan.

Ylästöntien ja puiston vastainen reuna rajataan istutuksin ja Padisentien pensasaidalla ja asuntoporteilla.

Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.

Autopaikkoja tulee toteuttaa kerrostaloissa 1,1 ap / asunto, rivi- ja muissa pientaloissa 1,25 ap / asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp / 30 k-m².

AP **Asuinpientalojen korttelialue.**

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla ruukunpunainen betonikattotiili.

1:2000

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Allmänt
På varje tomt ska byggnaderna planeras så att de till sin arkitektur och takform är enhetliga.

Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä.

Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå falsad takplåt. Byggnaderna ska ha öppen takfot som är i kulören målarvitt eller går i en ljusare ton än fasaden.

Vid planeringen ska beredskap vidtas för att ta i bruk solenergi.

Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.

Varje bostad ska ha en egen gårdsplan eller balkong. Kvartersområdet ska också ha gemensamma gårdsplaner som är skyddade mot buller. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Bostädernas ljudisolering mot trafikbuller ska vara 35 dB och gårdsplanernas skydd mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.

Gårdar
En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.

För bygglovet måste en yt- och dagvattenplan sammanställas som ska anpassas till granntomtens plan.

Sidan mot Övitsbölevägen och parken avgränsas med planteringar och mot Padisvägen med häck och bostadsportar.

I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.

Bilplatserna i flervåningshusen ska utgöra 1,1bp / bostad, i rad- och andra småhus 1,25 bp / bostad.

För förvaringsutrymme för cyklar ska reserveras minst 1 plats / 30 m²-vy.

Kvartersområde för småhus.

Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä.

Byggnaderna ska förses med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska vara betongtaktegel i terrakottarött.

Jokaisella asunnolla tulee olla asuntopiha ja ne tulee rajata puu- tai pensasaidoin.

Asuntojen ääneneristävyys liikennemelua vastaan on osoitettava rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet tulee viivyttää.

Autopaikat ja taloustilat saa järjestää tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1,25 ap / asunto. Vähintään 39 autopaikkaa tulee olla autokatoksissa. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 30 k-m².

Alla bostäder ska ha egna gårdsplaner och de ska ingärdas med plank eller häckar.

Bostädernas ljudisolering mot trafikbuller ska anvisas i anslutning till bygglovet.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser och ekonomiutrymmen får ordnas oberoende av tomtindelningen.

Bilplatserna ska uppgå till minst 1,25 bp / bostad. Minst 39 bilplatser ska vara placerade i carportar. 1 cp / 30 m²-vy ska reserveras för cykelplatser.

A0

Erillispientalojen korttelialue.

Yleistä
Jokaisella tontilla saa olla enintään yksi asunto.

Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto ja kattokaltevuuden 1:2.

Kuistia saa olla enintään 50% julkisivusta ja sen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asuinrakennuksen suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttämiseen ja tulisijaan.

Materiaalit ja värit
Kortteleissa 40510, 40511, 40513 ja 40473 julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Tontin kaikki rakennukset ovat saman värisiä. Naapuritontin rakennusten tulee olla erivärisiä. Rakennusten katemateriaali on tumma peltikatto. Rakennusluvassa tulee sovittaa värisävyt naapureiden julkisivuvärityksen.

Kortteleissa 40518 ja 40519 rakennusten tulee soveltua Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä. Julkisivujen tulee olla punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalattuja ja pystyrimalaudoitusta. Asuinrakennusten katemateriaalin tulee olla musta saumattu pelti. Talousrakennusten katemateriaali on musta huopa.

Tieliikennemelu
Ylästöntiehen rajoittuvalla tontilla (korttelissa 40473) ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja Ylästöntietä vasten on rakennettava myös talousrakennus ja 2.5 m korkea meluaita suojaamaan piha-aluetta melulta.

Isomännyntietä vasten rajoittuvilla tonteilla asuntojen ääneneristävyyden tulee olla tieliikennemelua vastaan uudisrakennuksissa vähintään 35 dB.

Pihat
Kaikki tontit tulee aidata katua vasten tummalla puusäleaidalla ja puistoa vasten pensasaidalla. Hulevedet tulee viivyttää tonteilla eikä tonteilla saa käyttää asfalttipäällysteitä.

Pihat tulee toteuttaa puutarhamaisena. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa riittävät jätetilat ja tonteilla tulee varautua kompostointiin.

Autopaikkoja tulee olla 2 ap / asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Kvartersområde för fristående småhus.

Allmänt
På varje tomt får högst vara en bostad.

Byggnaderna ska konstrueras av trä och fasaderna ska vara i trä.

Byggnadernas takform ska vara sadeltak och takets lutning 1:2.

Verandan får utgöra högst 50% av fasaden och den får placeras utanför byggnadsytan.

Vid planeringen av bostaden ska beredskap vidtas för en eldstad och för att ta i bruk solenergi.

Material och färger
I kvarteren 40510, 40511, 40513 och 40473 ska fasadernas färgsättning vara intensiv, varierande och gå i varma toner. Alla byggnaderna på en tomt ska ha samma färgsättning. Grannbyggnaderna ska ha en annan färgsättning. Byggnadernas takmaterial är mörkt plåttak. I bygglovet ska färgnyanserna anpassas till grannarnas fasadfärgsättning.

I kvarteren 40518 och 40519 ska byggnaderna passa in i Tolkbys miljö av byggnads- och kulturhistorisk betydelse. Huvudbyggnadens stomdjup får vara högst 8 meter. Fasaderna ska vara rödmyllade eller målade med täckande färg i rödmyllekulör och försedda med stående locklistpanel. Bostadsbyggnadernas takmaterial ska vara svart falsad plåt. Ekonomibyggnadernas takmaterial är svart filt.

Vägtrafikbuller
På tomten som angränsar till Övitsbölevägen (i kvarteret 40473) ska ljudisoleringen mot vägtrafikbuller vara minst 35 dB och mot Övitsbölevägen ska också en ekonomibyggnad byggas och ett 2,5 meter högt bullerskydd för att skydda gårdsområdet mot buller.

På tomterna som angränsar mot Stortallsvägen ska bostädernas ljudisoleringen mot vägtrafikbuller i nybyggnaderna vara minst 35 dB.

Gårdar
Alla tomter ska inhägnas mot gatan med ett mörkt träspjälsstaket och mot parken med en häck. Dagvattnen ska fördröjas på tomterna och på tomterna får inga asfaltbeläggningar användas.

Gården ska byggas så att den är trädgårdsliknande. Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

I anslutning till bygglovet ska tillräckliga soputrymmen anvisas och på tomterna ska reserveras möjlighet för kompostering.

Bilplatserna ska vara 2 bp / bostad, varav minst den ena ska placeras i taktäckt bilplats.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Tontille saa sijoittaa yleisiä rakennuksia ja vastaavia yksityisiä palveluja kuten päiväkodin, palvelutalon tai palveluasuntoja.

Rakennus tulee sijoittaa ensisijaisesti Isonmännyntietä vastaan.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottua ympäröivästä rakentamisesta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu, mutta siinä tulee käyttää myös puuta.

Katto on lape ja/tai harjakatto. Kattomateriaalin tulee olla tumma peltikatto.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita. Katujen varret tulee aidata ja kadun varteen tulee istuttaa pihlajia.

Hulevedet tulee viivyttää.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka/150 k-m² sekä toiminnan kannalta riittävä määrä katettua polkupyörien pysäköintitilaa.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

På tomten får placeras allmänna byggnader och motsvarande privata service, såsom daghem, servicehus eller servicebostäder.

Byggnaden ska placeras i första hand mot Stortallsvägen.

Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasaden ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.

Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet ska utgöras av mörk takplåt.

Den del av området som ska planteras förses med träd och buskar. Områdena utmed gatorna ska förses med stängsel och rönnar ska planteras utmed gatorna.

Dagvatten ska fördröjas.

Minst 1 bilplats / 150 m²-vy ska reserveras, liksom ett med avseende på verksamheten tillräckligt stort utrymme för cykelparkering.

KL	Liikerakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärsbyggnader.
	Tontilla tulee olla vähintään neljä erillistä liiketilaa.	På tomten ska vara minst fyra olika affärsutrymmen.
	Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen. Sen tulee erottua ympäröivästä rakentamisesta. Julkisivun tulee olla pääasiassa rapattu mutta siinä tulee käyttää myös puuta.	Byggnaden ska vara högklassig till sin arkitektur och till sina material. Den ska framträda i förhållande till de omgivande byggnaderna. Fasaden ska huvudsakligen vara putsad men i den ska också trä användas.
	Katto on lape ja/tai harjakatto. Katemateriaali on pelti.	Taket är pulpettak och/eller sadeltak. Takmaterialet är plåt.
	Rakennus suunnitellaan rajaamaan Ylästöntien katualuetta. Melua aiheuttavat tekniset laitteet tulee sijoittaa Ylästöntien puoleiseen julkisivuun ja niiden tulee sopeutua julkisivuarkkitehtuuriin.	Byggnaden planeras så att den avgränsar Övitsbölevägens gatuområde. Tekniska anordningar som orsakar buller ska placeras i fasaden mot Övitsbölevägen och de ska passa in i fasadarkitekturen.
	Jalankulkualueet on kivettävä ja erotettava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.	Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.
	Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.	På den del av området som ska planteras träd och buskar.
	Korttelialueella tulee olla energialaitoksen kiinteistömuuntaja, joka sopeutetaan ympäristön arkkitehtuuriin.	Energiverkets fastighetstransformator ska förläggas till kvartersområdet och den ska anpassas till omgivande arkitektur.
	Huoltopiha tulee suojata 2,5 metriä korkealla meluaidalla viereisiä asuintontteja vastaan.	Servicegården ska skyddas med 2,5 meter högt bullerstaket mot bredvidliggande bostadstomter.
	Lastaus tulee sijoittaa rakennuksen sisään.	Lastning ska placeras inom byggnaden.
	Hulevedet tulee viivyttää.	Dagvatten ska fördröjas.
	Osa pysäköinnistä saa olla liikerakennuksen alla maan alla.	Det av parkering får vara under affärsbyggnaden under jorden.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 35 k-m².	Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 35 m²-vy.
	Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / 150 k-m².	Lättåtkomliga cykelplatser ska reserveras åtminstone 1 st. / 150 m²-vy.
VP	Puisto.	Park.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
40	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
YLÄS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
40510	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ISONMÄNNYNT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
MUSTIKKASUON	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
1450+tvv170	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku varastotiloihin, teknisiin tiloihin ja väestönsuojiin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadratmeter våningsyta som reserveras för förrådsutrymmen, tekniska utrymmen och skyddsrum.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
(1/2)II	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.
II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
16 ast	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.	Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.

t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
t	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
jä	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linjen anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
l	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
l–1	Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä.	Områdesdel som skall höjas och beläggas med plattor eller sten.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
sak	Maisemallisesti merkittävä avokallio.	Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.
	Katu. Ylästöntien katualueen eteläreuna tulee istuttaa ja maisemoida. Tolkinkylänkuja tulee rakentaa sorapintaisena.	Gata. Den södra sidan av Övitsbölevägens gatuområde ska planteras och anpassas till omgivningen. Tolkbyvägen ska anläggas belagd med grus.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på stadsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
st	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Suuren Rantatien vanhempi linjaus on muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, jonka nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av lokalhistorisk betydelse. Stora Strandvägens äldre dragning är en fast fornlämning fredad genom lagen om fornminnen (295/63), och vars nuvarande dragning måste bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

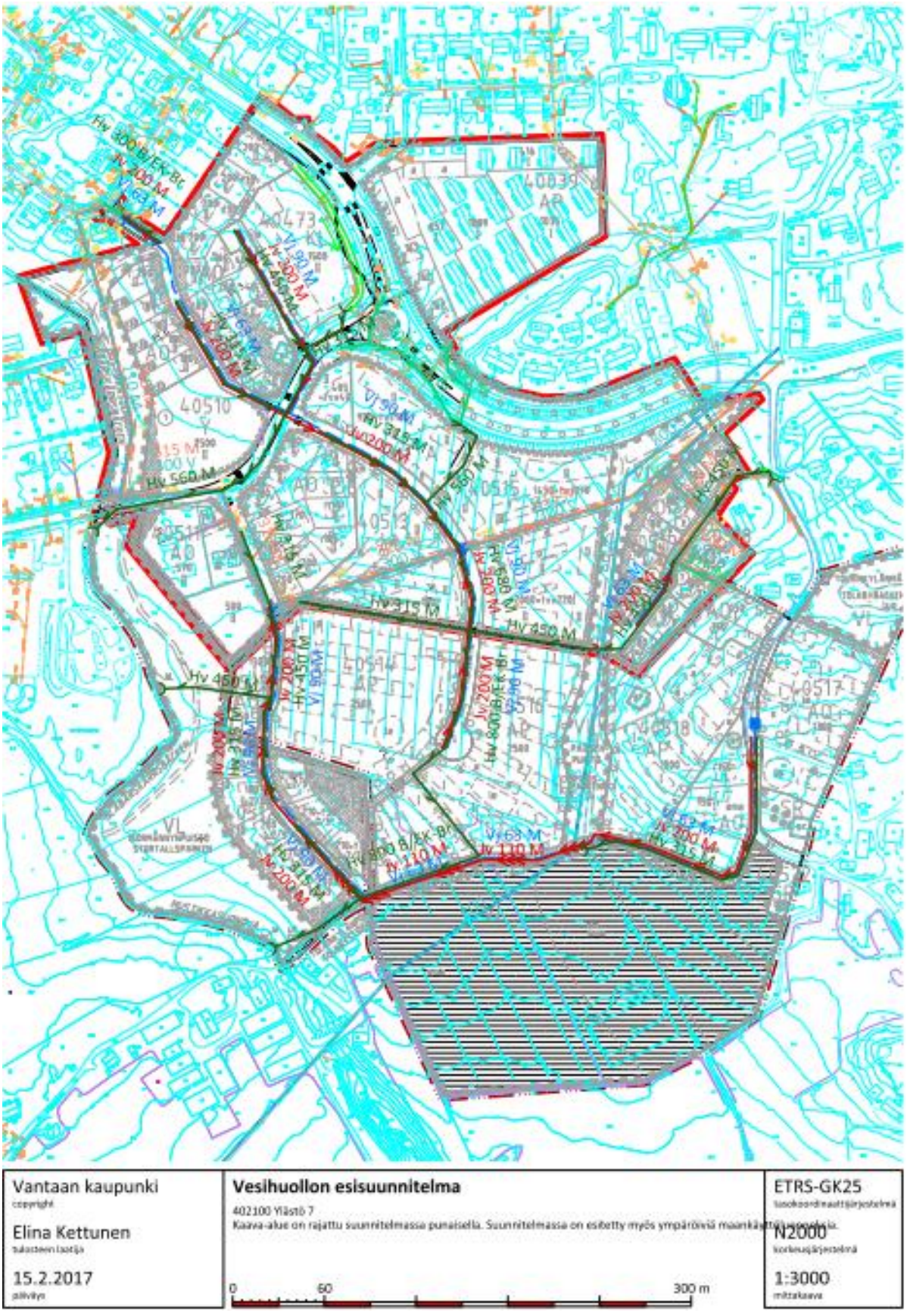
Baskartan för delaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

8. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

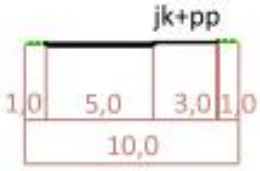
PL 1
Isonmännyntie



PL 2
Padisentie



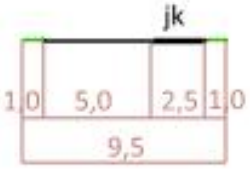
PL 3
Lohestajantien pohjoispää



PL 4
Lohestajantien eteläpää



PL 5
Isonmännynkuja



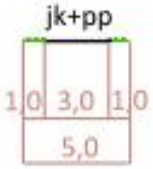
PL 6
Klemetinvierto



PL 7
Tolkinkylänkuja



PL 8
Apotinpolku,
Padisentien eteläpää



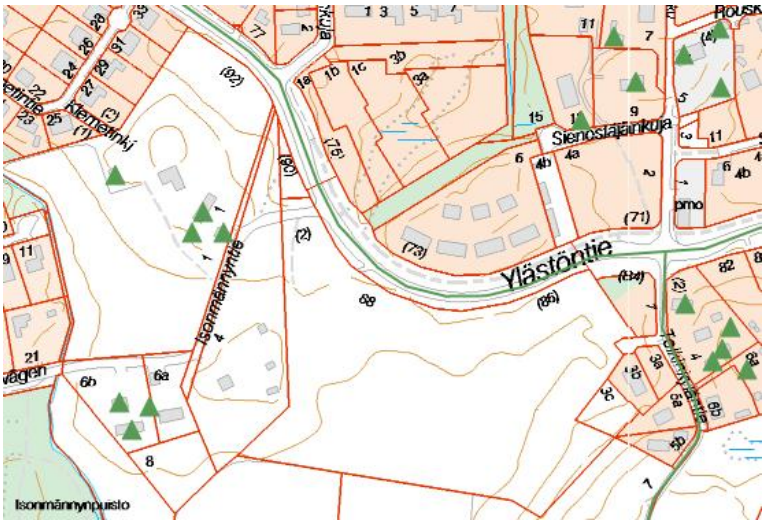
Kaava-alueen rakennukset

Rak. nro	Tila	Osoite	Käyttötarkoitus	Valm. vuosi	Arvotus	Huomautuksia
1	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Asuinrak.	1906 jälkeen	R 1	Vanha päärakennus. Katunäkymässä arvokas puutalo.
2	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Talousrak.		K	Punainen puurakennus.
3	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Talousrak.		K	Punainen puurakennus.
4	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Asuinrak.	1982		Ruskea puutalo.
5	Nyåker 426-5-1	Isonmännyntie 1	Lato		K	Punainen puurakennus.
6	Fridhem 426-5-89	Isonmännyntie 6b	Asuinrak.	1955? Ilmeisesti vanhempi	R 2	Vaalea puutalo. Peltikatto tehty tervatynnyreistä.
7	Fridhem 426-5-89	Isonmännyntie 6b	Talousrak. Navetta	1955	R 2	Punainen puurakennus.
8	Fridhem		Leikkimökki		K	
9	Rauhala 426-5-89	Isonmännyntie 6a	Asuinrak.	1990		Vaalea tiilitalo, punainen tiilikatto.
10	Rauhala 426-5-89	Isonmännyntie 6a	Talousrak.	1990		Vaalea tiilirakennus, punainen tiilikatto.
11	Mattila 426-5-88	Isonmännyntie 8	Kevytrakent. varastovaja	1999		Toimenpideilmoitus 2.6.1999
12	Björkkulla 426-5-3	Isonmännyntie 4	Kahden asunnon talo	1952		Vaalea puurakennus. Asunnot päällekkäin.
13	Björkkul-	Isonmän-	Talous-			Punainen

Rak. nro	Tila	Osoite	Käyttötarkoitus	Valm. vuosi	Arvotus	Huomautuksia
	la 426-5-3	nyntie 4	rak.			puurakennus.
14	Björkkulla 426-5-3	Isonmännyntie 4	Maakellari			
15	Björkkulla 426-5-3	Isonmännyntie 4	Saunarak.			Vaalea puurakennus.

Arvotus: R1 Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, R2 Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, K Arvotus kesken.

Rakennusperintökohteet



p

Nyåker, tila 426-5-1,
rekisteröity 13.7.1906

1. päärakennus, 1800-luvun loppu?, rekisterissä 1920 (R1)
2. talousrakennus, 1900-luvun alkupuoli (K)
3. vaja, 1900-luvun alkupuoli (K)
5. lato, 1900-luvun alku (K)

Fridhem, tila 426-5-89

6. asuinrakennus, 1920-luku (R2)
7. talousrakennus, 1900-luvun alkupuoli (R2)

p

8. leikkimökki (K)

Suuri Rantatie ja Tolkinkyläntie

Ylästöntie on parannettu 2015.

R1 = kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä
R2 = kulttuurihistoriallisesti merkittävä
K = arvotus on kesken

Kortteliin 40039 rakennettavat rakennukset ja asuntojenluku määrä

Tontti	Pinta-ala m2	Kerros-ala k-m2	Tontti-tehok-kuus e	Rakentaminen
8	1837	486	0,26	3 paritaloa, 3 autokatosta
11	3442	1035	0,30	1 paritalo, 3 ri-vitaloa, 1 talo-usrak.
12	2126	416	0,20	4 omakotitaloa, 3 autokatosta
13	2419	651	0,27	3 rivitaloa, 1 autokatos
14	3405	1089	0,32	1 parit., 4 rivit., 2 autokatosta
Yht.	13229	3677	0,28	50 asuntoa

12 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8 / TLA**

VD/9756/10.02.04.00/2015
HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/JB

Ylästön kaupunginosaan tulee enintään kaksikerroksisia pientaloasuntoja noin 230 uudelle asukkaalle. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää ympäristöä sekä 1800-luvun lopulta peräisin olevat Tallbackan tilan päärakennus, sauna ja hirsirakenteinen aitta suojellaan. Asuinrakentamisen määrä on yhteensä 8 550 k-m^2. Kumlingen tilalla, vanhan rintamamiestalon vesikaton alla on todettu lepakoita, minkä vuoksi talon ympäristö esitetään luonnonsuojelukohteena.

Asemakaava koskee asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueita, asumista palvelevaa, yhteiskäyttöistä korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos koskee suojelualueen rajan poistamista Tolkinkyläntiellä kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako koskee korttelia 40522 sekä osia kortteleista 40512, 40514 ja 40516–40518.

Alue sijaitsee Ylästössä Tolkinkyläntien ja Itäpellontien molemmin puolin.

Kaavan hakija
Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenään T2H Rakennus Oy.

Maanomistus
Skanska Talonrakennus Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Skanska Talonrakennus Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), lähivirkistysaluetta (VL) ja maisemallisesti arvokasta aluetta.

Asemakaava
Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä, joita täydennetään pientalorakentamisella. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Kaava-alueella on kolme keskenään selvästi erilaista osaa: Tolkinkylän asuinalue, pellolle rakentuva uusi asuinalue sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylän vanhaa kyläkuvaa vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä merkittävine puineen suojellaan ja uudisrakennukset sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. siten, että ne muodostavat pihapiirejä kuten Tallbackan ja Fridhemin pihapiirissä. Uudet asuinrakennukset tulee rakentaa punamullan värisinä mustine tai tummanharmaine peltikattoineen. Mäelle sijoittuvat kaksikerroksiset asuinrakennukset ikään kuin portiksi etelään avautuvalle maisemalle. Muut rakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina. Alueella on kolme puutarhamaista omakotitonttia (AO). Muut ovat enintään kolmen asunnon asuinpientaloja (AP). Uuden pientalorakentamisen määrä on yhteensä 2 840 k-

m^2. Vanha Tallbackan pihapiiri (AO/s) ja sen eteläpuolella oleva saunarakennus (AH), maisemallisesti merkittäviä yksittäispuita ja puuryhmiä sekä Tolkinkyläntie ja Tolkinkylänpolku suojellaan. Tolkinkyläntien katualueen leveys on 9 metriä. Se sisältää avo-ojat tien molemmin puolin sekä tien mitoituksen jalankululle nykyistä turvallisemmaksi.

Tolkinkylän mäellä on myös Kumlingen tilan rintamamiestalo, jonka rakenteissa on tehty lepakkohavaintoja. Luonnonsuojelulain perusteella lepakoiden oleskelu- ja talvehtimispaikkojen hävittäminen ei ole sallittua. Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m^2 siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Pellolle sijoittuville, uusille asuinkortteleille luodaan asemakaavalla oma, vahva luonne, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa. ”Peltokylä” koostuu erilaisista suorakulmaisen koordinaatiston alueista ja viuhkamaisesta pellonreunan alueesta. Niitä yhdistää korttelien sisäiset jalankulun reitit, joiden varsilla on leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Rakennukset muodostavat lämpimän värisiä taloryhmiä tummine peltikattoineen. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentie on rivitalojen katu, jonka päätteenä on aukion yli, kaksikerroksisten rakennusten välistä avautuva peltomaisema. Lohestajantien varteen tulee kaksi erillispientalotonttia (AO, 2 x 150 k-m^2). Muut rakennukset ovat asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä on yhteensä 5 710 k-m^2.

Maisemallisesti arvokas pelto on pääosin avoimena säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL, Tolkinkylänpelto), joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhykkeen tonteilla on puu- ja pensasryhmiä, joiden välistä pilkistää rakennuksia. Tolkinkylänpellolla on suojeltava muinaismuistoalue. Tolkinkylän ja ”peltokylän” välissä on Padisenpuisto.

”Peltokylän” asuinpientalojen autopaikat sijoittuvat pääasiassa autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja muutamia paikkoja on myös asuinpientalojen korttelialueella. Tolkinkylässä autopaikat sijoittuvat asuinpientalojen korttelialueella pihapiirien laidoille tai ulkopuolelle. Erillispientalojen autopaikat ovat tonteilla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9,47 hehtaaria. Tästä n. 3,55 ha on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), n. 0,74 ha on erillispientalojen korttelialuetta (AO), n. 0,08 k-m2 on asumista palvelevaa, yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), n. 0,32 ha on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), n. 4,33 ha on lähivirkistysaluetta (VL) ja n. 0,45 ha on katualueita. Alueelle tulee n. 120 asuntoa ja n. 230 asukasta.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös kohtalaisen hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin ensi kerran kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2002. Kaava-aluetta on vuosien varrella jaettu osiin ja supistettu sekä järjestetty useita asukastilaisuuksia ja kuulemisia.

Viimeisin, ainoastaan Ylästö 8 -asemakaavaa koskeva 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 saatiin 18 kpl:

Yksityishenkilöt olivat huolissaan mm. *Tolkinkyläntien turvallisuudesta* etenkin jalankulkijan näkökulmasta, koska Tolkinkyläntie on kapea ja jo nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa toisinaan vaaratilanteita. Tietä pitkin kuljetaan sekä autoilla, pyörillä että kävellen mm. Tolkinkylän ratsastuskouluun, jossa on lähes 300 harrastajaa viikossa ja tästä määrästä noin 100 lapsia. Näkyvyys Ylästöntieltä Tolkinkyläntielle ja toisinpäin on hyvin rajoittunut, eikä tien alkupäässä ole ohituspaikkoja. Lisäksi Tolkinkyläntie on erittäin huonosti valaistu, joka voi olla osaksi syynä, että lapsia tuodaan ja haetaan autolla ratsastuskouluun pimeän aikaan. Tolkinkyläntie toimii ylästöläisten suosittuna ulkoilureittinä. Bussipysäkiltä kävelevät lapset ja nuoret tulee ottaa huomioon, jos liikenne lisääntyy Tolkinkyläntien alkupäässä. Tielle ei haluta läpiajoa.

Yksityishenkilöt olivat myös kiintyneitä *Tolkinkylän kulttuurihistorialliseen ja luonnonkauniiseen maisemaan*. Alueella on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka maisemakuvaa halutaan suojella. Alueen puusto ja voimakkaat maastomuodot antavat alueelle vahvan kulttuurimaiseman leiman. Puusto on jylhää molemmin puolin Tolkinkyläntietä. Tolkinkylä on alueena vanha ja maalaismainen, missä on kauniit maisemat, kauniita taloja ja vanhan kylän tuntu. Maisemaa ja puustoa on säilytettävä eikä ainutlaatuista ympäristöä saa tuhota piittaamattomalla lisärakentamisella. On surullista, että Ylästön kaltainen idyllinen ja maalaismainen kylä rakennetaan täyteen asuntoja ja tuhotaan kyläläisten ulkoilumaisemat, jotka ovat ihmisille henkireikä. Tolkinkyläntien itäpuolelle nykyiseen metsään ei pidä rakentaa.

Vanhat rakennukset halutaan suojella. Alueen rakennukset ovat Vantaan vanhempia ja muodostavat kokonaisuuden itäpuolella sijaitsevien Fridhemin rakennuksien kanssa. Tallbackan tallia ja liiteriä ei pidä purkaa, koska ne kuuluvat kulttuurihistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen, joka ei olisi enää ehyt, jos ne puretaan. Rakennusperintökohteiden säilyttäminen erillään uudisrakentamisesta on tärkeää. Tolkinkyläntie 10:n pihapiirin välitön läheisyys ja sen ympäristö tulisi siis jättää kokonaan rakentamatta. Tallbacka-Fridhemin alue on säilytettävä. Se toimii koko Tolkinkylän ”kyläkeskuksena”, arvokkaana tilakokonaisuutena ja suosittuna ulkoilukohteena koko Ylästölle. Tolkinkylän maalaismiljöö tulisi säilyttää eheänä eikä vanhan rakennuskannan lähelle tulisi rakentaa (varsinkaan tyyliltään poikkeavia kohteita). Todettiin myös, että kulttuurihistoriallisen alueen säilyttämiseen tehtävillä toimenpiteillä luotaisiin myös viereiselle alueelle muuttaville viihtyisä asuinympäristö.
Yksityishenkilöitä askarrutti myös *uudisrakennusten sopeutuminen kulttuurihistorialliseen maisemaan.* Tolkinkylään halutaan punaisia taloja, kuten on jo tehty. Tolkinkyläntien varrelle mahdollisesti rakennettavat talot olisivat ulkonäöltään yhteneväisiä edellisten rakennusten kanssa (erillistalo, väri, kattomateriaali jne.). Kaavaluonnoksessa esitettiin rumia, erivärisiä taloja. Jätettäessä itäpuoli rakentamatta jakaisi puistoalue vanhan, arvokkaan miljöön ja uuden nykyaikaisen rakennuskannan hienosti ja arvokkaasti toisistaan. Uudet rakennukset on ulkonäöltään sopeutettava paremmin alueen maisemaan, luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan. Padisenpuiston ja Lohestajantien välisen alueen (tällä hetkellä tyhjä peltoaukea) talojen tulisi olla maanläheisen värisiä ja kattojen mustia, eikä italiankirjavaa.

Haluttiin myös *ajoyhteyttä* kaava-alueen koillisen viheralueen (Tolkinkylänmäki) halki. Todettiin, että *ratsastuskoulu* tuo runsaasti lisäarvoa Vantaan kaupungin harrastetarjontaan ilman kaupungin rahallista panostusta. Tolkinkyläntie ja Itäpellontie tulisi säilyttää asfaltoimattomana maiseman ja ratsastusreitistön vuoksi. Tolkinkylätie ja Itäpellontie olisi hyvä merkata niin että ovat sallittuja myös hevosille, vältettäisiin tulevaisuudessa ongelmat kulkemisessa. Olisi hyvä, jos *kasvillisuutta ja puustoa* jätettäisiin runsaasti Tolkinkylän ja Itäpellontien reunoille.

Yksityishenkilöiltä saatiin myös lisätietoja: Kumlingen tilalla Tolkinkyläntie 7:ssä *lepakot* ovat asuneet vähintään 8 vuotta.

Vantaan Energia halusi, että muuntamoiden sijainnit merkitään ohjeellisena vm-merkintänä asemakaavaan.

HSY ilmoitti, että kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Mahdolliset väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m. Rakentaminen alueellisesti merkittävän HSY:n päävesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.

Kaupunginmuseo esittää suojeltavaksi Tallbackan päärakennuksen, saunan ja liiterirakennuksen hirsisen länsipäädyn. Rakennukset tulee merkitä yksilöidyin suojelumerkinnöin ja niihin tulee liittää asianmukaiset suojelumääräykset. Vanhojen kellareiden suojeluperusteet on tutkittava. Kaava-aineistoon tulee liittää myös havainnekuvin varustettu selvitys siitä, miten Itäpellontien pohjoispuolelle muodostuva uusi asuinalue vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Museo suositteli varattavan enemmän avointa tilaa Albinin pihapiiriin siten, että saavuttaessa pohjoisesta suojeltava liiteri tulisi näkyviin ensimmäisenä pihapiiristä. Tolkinkyläntien länsipuolelle tulevien uudisrakennusten sijoittelussa olisi hyvä noudattaa vanhan pihapiirin rakennetta ja käyttää mahdollisuuksien mukaan vanhat rakennuspaikat hyödyksi. Itäpellontie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja liittää siihen museon esittämä kaavamääräys. Kivikautinen asuinpaikka Fridhem pitää merkitä asemakaavaan merkinnällä sm ja liittää siihen museon esittämä kaavamääräys. Liiteri (aitta) pitäisi suojella – ja nimenomaan siinä paikassa missä se nyt on.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteitä on otettu huomioon mm. maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman ja rakennetun ympäristö rajapinnan käsittelyssä, Tolkinkylän kyläkuvan säilyttämisessä ja kehittämisessä, Tolkinkyläntien turvallisuuden kehittämisessä, Tallbackan pihapiirin säilyttämisessä, pellolle sijoittuvan asuinalueen luonteen kehittämisessä, lepakoiden suojelemisessa sekä muuntamoiden ja maanalaisten johtojen sijoittelussa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 402500 sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 8,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 570 €), yhteensä 13 570 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.6.2017 päivätty asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 402500 sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 8,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 570 €), yhteensä 13 570 €.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6. – 31.8.2017. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutus
Asemakaava-alueen vieressä olevan kiinteistön omistajan mukaan Vantaan kaupunki on rikkonut MRA 27 §:n mukaista tiedotusvelvollisuutta. Hän pyytää, että kaupunginhallituksen päätös asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kumotaan ja se palautetaan suunniteltavaksi vastaamaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, poistamaan korttelialueen 40517 Museoviraston suosituksien mukaisesti. Uuden asemakaavaehdotuksen tulee vastata v. 2012 tehtyä Ylästö 7a -kaavaa alueellisesti.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 12.6.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja
pyydettiin 10 kpl ja saatiin 5 kpl:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti lausunnossaan, että kaavan mahdollisia vaikutuksia luontoarvoihin tulee avata selostuksessa.
- HSY lausui, että mahdolliset väliaikaiset vesijohto- tai viemäriyhteydet tulee toteuttaa ko. vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.
- Finavia Oyj suosittelee harkitsemaan ääneneristävyysvaatimuksia asuinrakentamiselle.
- HSL:llä sekä Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.
- Ylästön kotiseutuyhdistys, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja Elisa Oyj eivät antaneet lausuntoa.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen ja muistutuksen johdosta ei ole syytä tehdä tarkistuksia. Asemakaavakarttaan on tehty muutamia pieniä, teknisiä tarkistuksia: mm. määräystekstistä on poistettu kahteen kertaan toistettu määräyslause. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Kaavaselostukseen on vaihdettu uudet määräyssivut.

Muuta

Ylästö 8 -asemakaavan voimaantulo (402500) kortteleiden 40512, 40514 ja 40516 osalta edellyttää, että Ylästö 7 -asemakaava (402100) on tullut voimaan, koska sekä Lohestajantien että Padisentien alkupäät ovat Ylästö 7 -asemakaavan alueella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.11.2017 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 402500 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Ylästö 8

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 20.11.2017
- Lausunnot ja vastineet 20.11.2017 / 402500
- Muistutukset ja vastineet 20.11.2017 / 402500

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ani Pentinmikko, puh. 040 7507325, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

402500 YLÄSTÖ 8

(TALLBACKAN JA KUMLINGEN TILAT)

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.11.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 402500.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 12 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 40512, 40514, 40516, 40517 ja 40522, osat korttelista 40518 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos:

Suojelualueen rajan poistaminen kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako:

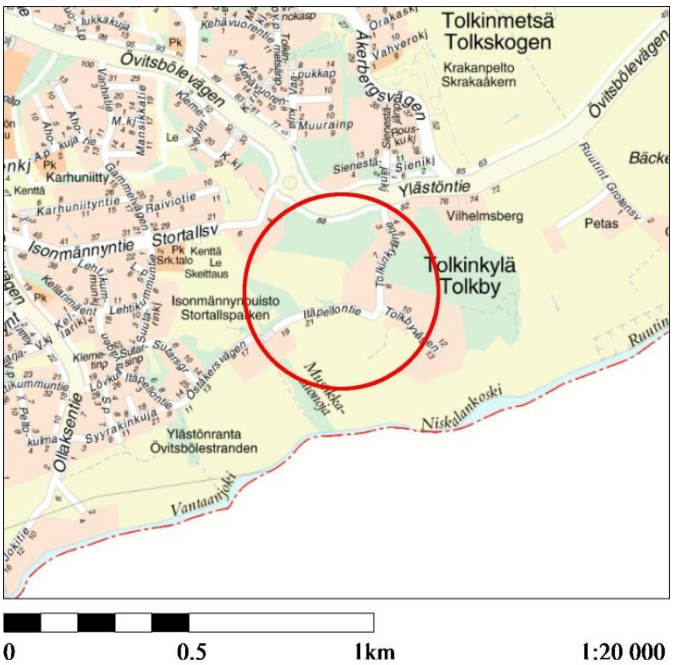
Kortteli 40522 sekä osat kortteleista 40512, 40514, 40516 - 40518 kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavalla laajennetaan pientaloaluetta Ylästössä Tolkinkyläntien varressa sekä pellon laidalla Vantaan yleiskaavan 2007 mukaisesti. Uudisrakentamisen määrä on 8 550 k-m^2 ja arvioitu asukasmäärä n. 230 henkeä. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, peltoalue ja vanhat rakennukset ympäristöineen sekä lepakkoesiintymä suojellaan asemakaavalla.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Timo Kallaluoto, aluearkkitehti Länsi-Vantaa 1.10.2016 saakka, 1.10.2016 lähtien Merja Häsänen, asemakaavasuunnittelija, arkkitehti, Vantaan kaupunki; etu-nimi.sukunimi@vantaa.fi.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Ylästössä Tolkinkyläntien ja Itäpellontien molemmin puolin.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 5
2. Lähtökohdat 6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
2.2 Suunnittelutilanne 13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.4. Asemakaavan tavoitteet 24
3.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 25
4. Asemakaavan kuvaus 27
4.1 Kaavan rakenne 27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 28
4.3 Aluevaraukset 28
4.4 Kaavan vaikutukset 32
4.5 Nimistö 37
5. Asemakaavan toteutus 38
6. Kaavatyöhön osallistuneet 39
7. Asemakaavan seurantalomakkeet 40
8. Asemakaavakartta ja -määräykset 41
9. Muu suunnitelma-aineisto 47

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2002 työohjelmaan.
- Ylästö 7 -asemakaavan (nro 402100) vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 24.2.2002. Osallisten mielipiteet pyydettiin 1.6.2002 mennessä. Alkuperäinen asemakaava-alue käsitti laajan alueen, johon sisältyivät Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n sekä Sutars 2 -asemakaava-alueet.
- Myöhemmin kaava-aluetta supistettiin ja jaettiin osiin.
- *Ensimmäinen asemakaavaluonnos* (Ylästö 7, Ylästö 8, Sutars 2) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Siitä saatiin palautetta, jonka jälkeen luonnosta muokattiin.
- *Toinen asemakaavaluonnos* (Ylästö 7, Ylästö 8, Sutars 2) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti toisen kerran 26.9. - 25.10.2005. Kaavatyö pysähtyi.
- Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenään T2H Rakennus Oy haki asemakaavaa 13.11.2015.
- Asemakaava Ylästö 8 sai työohjelmassa numeron 402500.

- *Kolmatta asemakaavaluonnosta* muokattiin edellisen version pohjalta ja supistettiin lopulliseen kokoonsa. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Mielipiteet pyydettiin 31.5.2016 mennessä.
- Hankkeesta on järjestetty useita asukastilaisuuksia vuosien varrella.
- Tämä selostus koskee *asemakaavoituksen neljättä versiota* Ylästö 8. Maanomistajan suunnittelijakonsulttina on ollut Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy.

KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

- Vantaan kaupunki, Maarit Nuutinen: Tolkinkylän maisemaselvitys 5.6.2001. Julkaistu Tolkinkylän asemakaavan lähtökohta-aineistossa, kaavoituslautakunta 17.4.2002.
- Vantaan kaupunki, Timo Kallaluoto: Tolkinkylä-asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto. Kaavoituslautakunta 17.4.2002.

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALIT

- Vantaan Tolkinkylän rakennusten lepakkoselvitys. Faunatica 36/2016, Ville Vasko, 4.10.2016.
- Vantaan kaupunki, Jarmo Honkanen: Tolkinmetsän korpijuotti. Selvitys 8.6.2016.
- Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirsti
- VAARI eli Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, osa 1. Eskola, Amanda 2014
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.



Näkymä pellon suunnasta kohti ”peltokylää”. (Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

1. TIIVISTELMÄ

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä, joita täydennetään pientalorakentamisella 8 550 k-m^2:n verran. Rakentamisen alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueelle tulee n. 120 asuntoa ja n. 230 asukasta. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää ympäristöä sekä 1800-luvun lopulta peräisin olevat Tallbackan tilan päärakennus (sr/1), sauna (sr/2) ja hirsirakenteinen aitta (sr/3) suojellaan. Kumlingen tilalla, rintamamiestalon vesikaton alla on todettu lepakoita, minkä vuoksi talon ympäristö esitetään luonnonsuojelukohteena (sl). Kaava-alueella on kolme keskenään erilaista osaa: Tolkinkylän asuinalue, pellolle rakentuva uusi asuinalue sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylän kyläkuvaa vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä merkittävine puineen suojellaan ja uudisrakennukset sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. siten, että ne muodostavat pihapiirejä kuten Tallbacka ja Fridhem. Asuinrakennukset tulee rakentaa punamullan värisinä mustine tai tummanharmaine peltikattoineen. Mäellä uudet, kaksikerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat kuin portiksi etelään avautuvalle maisemalle. Muut rakennukset rakennetaan yksikerroksisina. Alueella on kolme puutarhamaista omakotitonttia (AO). Muut ovat enintään kolmen asunnon asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä mäellä on yhteensä 2 840 k-m^2. Vanha Tallbackan pihapiiri (AO/s) ja sen eteläpuolella oleva saunarakennus (AH), Tolkinkyläntie (st) ja Tolkinkylänpolku (sm) suojellaan. Tolkinkyläntien katualueen leveys sisältää avo-ojat tien molemmin puolin sekä mitoituksen jalankululle nykyistä turvallisemmaksi.

Mäellä on myös Kumlingen tilan rintamamiestalo, jossa on tehty lepakkohavaintoja. Luonnonsuojelulain perusteella lepakoiden oleskelu- ja talvehtimispaikkojen hävittäminen on kielletty. Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m^2 siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Pellolle sijoittuville asuinkortteleille luodaan oma, vahva luonne, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa. ”Peltokylän” suorakulmaisen koordinaatiston alueita ja viuhkamaista pellonreunan aluetta yhdistävät korttelien sisäiset jalankulun reitit, joiden varsilla on leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Rakennukset muodostavat lämpimän värisiä taloryhmiä tummine peltikattoineen. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentie on rivitalojen katu, jonka päätteenä on aukion yli, kaksikerroksisten rakennusten välistä avautuva peltomaisema. Lohestajantien varteen tulee kaksi erillispientalotonttia (AO). Muut rakennukset ovat asuinpientaloja (AP). Rakentamisen määrä pellolla on yhteensä 5 710 k-m^2.

Maisemallisesti arvokas pelto, Tolkinkylänpelto, on pääosin avoimena säilytettävää lähivirkistysaluetta, joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhykkeen tonteilla on puu- ja pensasryhmiä, joiden välistä pilkistää rakennuksia. Tolkinkylänpellolla on suojeltava muinaismuistoalue. Tolkinkylän ja ”peltokylän” välissä on Padisenpuisto.

”Peltokylän” asuinpientalojen autopaikat sijoittuvat pääasiassa autopaikkojen korttelialueille (LPA) ja muutamia paikkoja on myös asuinpientalojen korttelialueella. Tolkinkylässä autopaikat sijoittuvat asuinpientalojen korttelialueella pihapiirien laidoille tai ulkopuolelle. Erillispientalojen autopaikat ovat tonteilla.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ylästö on oma kaupunkirakenteellinen kokonaisuutensa peltojen ja metsien keskellä. Se koostuu erilaisista ja eri aikoina toteutetuista pienialaisista asuinalueista, mikä tekee kaupunkirakenteesta mosaiikkimaisen.

Kaava-alueeseen sisältyy Tolkinkylästä Tallbackan ja Kumlingen tilat. Tallbackan tilakeskus sijaitsee maisemallisesti erittäin hienolla paikalla pellon reunalla, mäen etelärinteellä ja sillä on rakennuksia 1800-luvulta asti. Kumlingen tilan päärakennus sijaitsee mäen länsiosassa. Tiloihin kuuluu avoimet pellot, jotka ovat pääosin yhä maanviljelyksessä. Tallbackan ja Kumlingen tilat ovat olleet hevostiloja ja läheisellä Bökarsin tilalla on edelleen 25 hevosen talli ja maneesi.

Tolkinkylä (1417 Tolkoby) on Helsingin pitäjän keskiaikaisperäisiä kyliä. Kaava-alueella on kivikautinen asuinpaikka ja Suuren Rantatien vanhempi linjaus (Itäpellontie).

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne



Alue sijoittuu Vantaanjoen laakson savitasangolle ja Tolkinkylän kalliosydämiselle ja moreenipeitteiselle mäelle. Toinen, paljon pienempi kalliomoreenikumpare on isomman mäen länsipuolella.

Mustikkasuonoja laskee Vantaanjokeen suunnittelualueen länsipuolella. Suunnittelualueella on vuosien 1933 ja 1954 välillä kaivettu pelto-oja.

Avointa peltoa pitkin pääsevät vallitsevasta tuulensuunnasta, lounaasta, puhaltavat tuulet vapaasti puhaltamaan, mutta toisaalta etelään laskeva rinne on lämmin ja aurinkoinen paikka.

Mäen metsä on mäntyvaltaista kuivaa tai karua kangasmetsää. Rinteillä on mustikkatyypin kangasmetsää ja puutarhakasvillisuutta. Pohjoisimmassa osassa on pieni suo.

Alue on maisemakuvaltaan monimuotoista ja eheää maaseudun kulttuurimaisemaa. Itäpellontien pohjoispuolinen pelto ei ole olennainen osa Vantaanjoenlaakson kulttuurimaiseman kokonaisuudessa ja se onkin rajattu arvokkaaksi määritellyn alueen ulkopuolelle.

Alueen kauniista maisemakuvasta saavat nauttia erityisesti historiallisella Tolkinkyläntiellä kulkijat. Mäen mäntyvaltainen puusto luo tielle erityisen tunnelman. Saavutaan Albinin pihapiiriin, johon olennaisesti kuuluvat suuret, vanhat tammet. Pihapiirissä ja tien varrella kasvaa myös yksittäisiä, kaunismuotoisia mäntyjä. Samalla avautuu myös näkymä laajaan avoimeen maisematilaan. Etelän suunnalta katsottaessa Itäpellontien pohjoispuolella oleva puusto muodostaa reunaa avoimelle maisematilalle. Pihapiirin takana oleva männikkö on tuulen tuivertamaa – kuin rannikko-metsää.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavan alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Tolkinkyläntien ympäristö on kallioista metsää, josta vedet valuvat rinteestä lännen suuntaan saviselle peltoalueelle ja idän suuntaan moreeniselle metsäalueelle. Kaava-alueen länsiosa sijaitsee savisella pellolla, josta vedet johdetaan pelto-ojia pitkin etelään laskien Vantaanjokeen. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

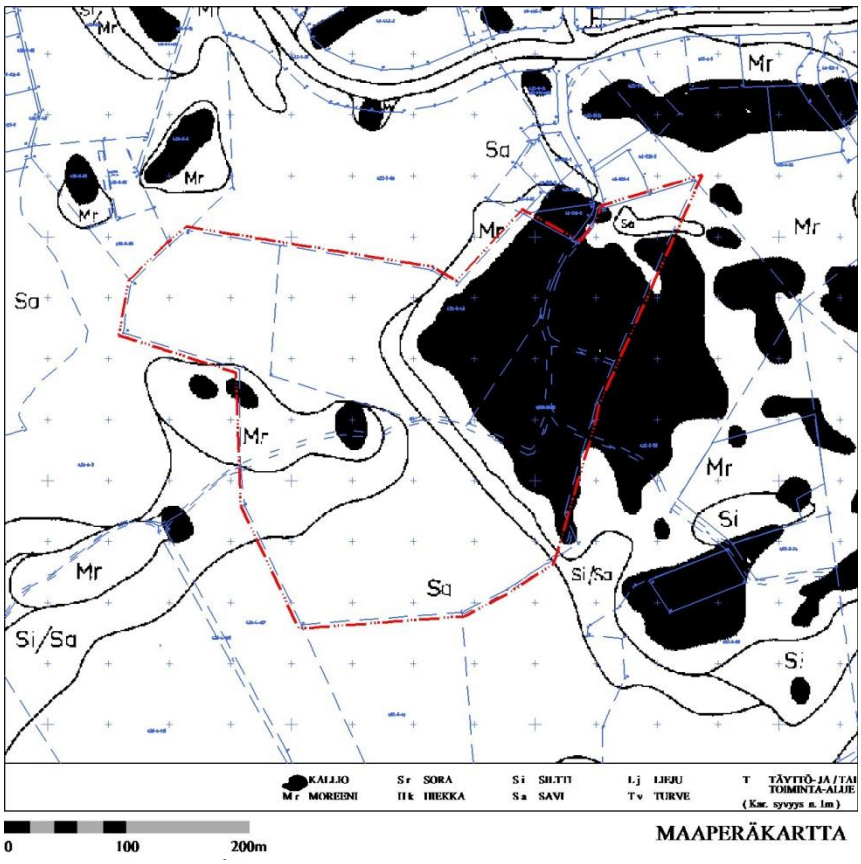
Tolkinkylänmäen laidalla on pikku suo. Se kuuluu suotyyppiin paikalliset suoyhdistymät, jotka ovat tyypillisesti pienialaisia ja joiden synnyn määräävät ensi sijassa maa- ja kallioperä sekä topografia. Tolkinkylän korpijuotti on luontainen hulevesien kerääjä, joka lisää alueen monimuotoisuutta luomalla kosteikkoympäristön kangasmaalle. Juotti on todettu keväällä 2016 potentiaaliseksi sammakoiden lisääntymisalueeksi. Suojelu ei edellytä suojelualueen perustamista, vaan se voidaan huomioida kaavoituksessa luo-merkinnällä.

Maaperä

Aluetta hallitsevat saviset viljelytasangot, joista nousee moreenin peittämiä mäenkumpareita. Moreenikerros on paikoin ohut ja kallio on siten lähellä pintaa. Avokallioita esiintyy selänteiden korkeimmilla kohdilla. Silttiä esiintyy joko omana muodostumana tai saven sekä moreenin päällä ohuena alle metrin paksuisena kerroksena. Rakennettavaksi tulevalla savialueella hienorakeisen maakerroksen paksuus vaihtelee noin välillä 1-6 metriä.

Suurella moreenimäellä on myös siirtokivilohkareita: neljän kiven rykelmä ja yksittäisiä kiviä mm. korpipainanteen tuntumassa.

Pohjavesi on moreenialueiden välissä sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa vaihdellut välillä +23…+26 (N2000). Mustikkaojan varressa sijaitsevassa havaintoputkessa pohjavesi on noussut maanpinnan tason yläpuolelle.



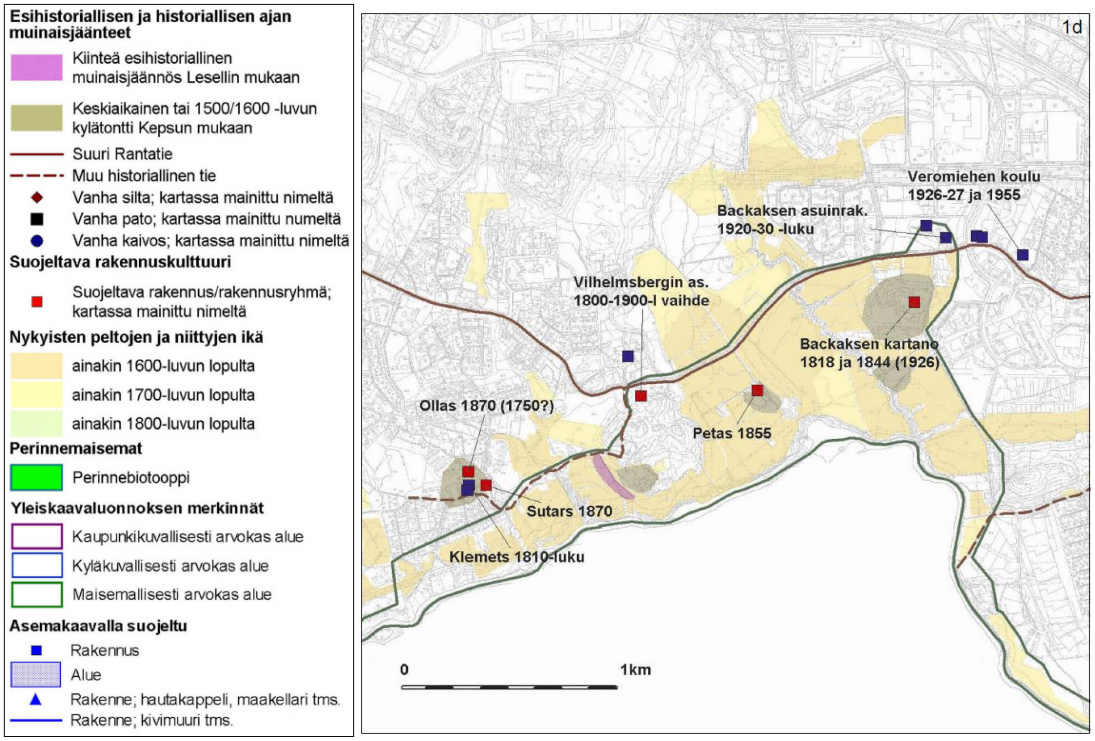
Rakennettavuus maaperän suhteen

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kovan pohjamaan varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Tällä kohtaa maaseudun kulttuurimaiseman historia ulottuu ainakin 1600-luvulle saakka.



Yleiskaavan 2007 maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus ja kulttuurihistorialliset arvot kulttuurimaisemaselvityksen (Laura Muukka ja Anne Mäkynen 22.3.2005) mukaan.

Kulttuuriperintö

Ylästö ja Tolkinkylä ovat Helsingin pitäjän keskiaikaisia kyliä. Tolkinkylässä on asuttu jo esihistoriallisella ajalla.

Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie Hämeeseen. Joki on tarjonnut kalaa, kulkuyhteyden ja voimaa myllyihin ja sahoihin.

Ylästöntie on osa Turun – Viipurin maantietä, maamme merkittävintä varhaiskeskiaikaista tietä, Suurta Rantatietä eli kuninkaantietä, joka johti kylästä kylään ja kirkolta kirkolle, Turun linnasta Viipurin linnaan. Talvitienä toimi Vantaanjoki.

Itäpellontie esiintyy Ylästön kartassa 1699 ja on ilmeisesti Suuren Rantatien vanhempi kylästä kylään kulkenut linjaus. Tiellä on kahlaamo Mustikkasuonojan kohdalla. Mustikkasuonojan kohdalla on ollut mylly, josta kertoo pellon nimi, 1699 Quarnåker, 1894 Kvarnåker, ja rajapisteen nimi, 1894 Kvarnåker rån.




Näkymiä Tolkinkylänpolulta itään kohti Tallbackaa ja länteen kohti tulevaa ”peltokylää”. (Kuvat: S. Nätynki)

Alueella on II luokan kivikautinen asuinpaikka (Mj. rek. tunnus 92010050, Fridhem), joka on inventoitu vuosina 1962 (Lehtosalo) ja 2000 (Lesell), mutta jota ei ole tarkemmin tutkittu. Peltotyötuhoja lukuun ottamatta alue on kohtalaisen hyvin säilynyt. Se sijaitsee Vantaanjoen, Itäpellontien ja Tolkinkyläntien välissä. Paikka on lounaaseen viettävää peltorinnettä. Kivikaudella paikka on ollut pienen lahden suojaisella itärannalla. Sieltä on löydetty kaksi nelisivuista oikokirvestä, jotka ajoittuvat vasarakirveskulttuurin aikaan ja saattavat olla hautalöytöjäkin. Vasarakirveskulttuuri ajoittuu Suomessa aikavälille 3200 – 2300 eKr. Alue on rauhoitettu muinaismuistolain nojalla.

Tolkinkylä, (1417 Tolkoby), on vuodesta 1417 alkaen mainittu usein laamanninkäräjien pitopaikkana. Tuolloin käytiin käräjiä virolaisen Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet lippoamalla Koskelan vesillä. Munkeilla oli lohenkalastusoikeus Vantaanjokeen ja kirkkoherran nimittämisoikeus Uudellemaalle. Vuonna 1543 Tölkeby oli neljän talonpojan kylä. Kylän nimi kertoo tulkista (1496 Henrik Tolch i Tolckeby), jota tarvittiin käräjillä.

Tolkinkylän kantatalot ovat:

- *Petas* (1540 Henrik Persson, 1699 Peetars, 1745 Petas), joka on ollut virkatalo, kapteenin puustelli. Päärakennus on vuodelta 1850, mutta sitä on myöhemmin voimakkaasti korjattu, mm. ulkoverhous on uusittu.
- *Grotens* (1699 Cornettens Grottens Rusthåll, 1710 Grotens) on yhdistetty 1600-luvulla kahdesta vanhasta talosta. Nimi johtuu kornetti Anders Grothesta. Grotens on ollut ratsutila, jonka osti kauppias ja sahayrittäjä Henrik Kosfelt 1720-luvulla. Tilalla toimi yksi Helsingin pitäjän neljästä merkittävästä sahasta 1725 – 1842. Sen yhteydessä pidettiin krouvia ja käytiin laitonta kauppaa. Tila on ollut Seleniuksen suvulla nyt yli 150 vuotta.
- *Bökars* (1571 Bertill Bökere), jota on pidetty omana kylänään (1723 Böuks by). Nimi pohjautuu ammattinimitykseen böckare, ’tynnyrintekijä’. Nykyiset rakennukset ovat 1950 – 60 -luvuilta.



Pitäjänkartta 1933.

Tolkinkylän ydinalue on edelleen säilynyt maalaismaisemana. Maisemassa on vielä jossain määrin nähtävissä säätyläisyhteiskunnan luoma rakenne. Tolkinkylässä on säilynyt muutamia rakennuksia 1800-luvulta, tosin melko voimakkaasti muokattuina, sekä joitain arvorakennuksia 1900-luvun alkupuolelta. Viimeinen voimakkaampi rakennuskausi Tolkinkylässä oli 1950–60-luvulla, sen jälkeen on rakennettu varsin vähän. Tolkinkyläntien varrelle on rakennettu uusia taloja.

Tolkinmäen etelärinteellä on hieno, useita rakennuksia käsittävä maatilan pihapiiri (vuoden 1761 kartassa ”Rågård”). Päärakennus ja navetta ovat vuodelta 1891. Perinnönjaossa tila jaettiin kahtia siten, että päärakennus kuuluu nykyisin kahteen eri tilaan, Tallbackaan ja Fridhemiin. Tilojen yhteinen pihapiiri, ns. Albinin pihapiiri, on mielenkiintoinen ja edustaa hyvin vanhaa maatilarakentamista. Pihapiirissä on rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia ja pihapiiri on kokonaisuudessaan merkittävä ja suojelemisen arvoinen. Siihen kuuluu useita vanhoja rakennuksia, aittoja, kellari ja pieni sauna. Sauna on harvinaisella tavalla säilynyt vankka ja sopusuhtainen rakennus sekä edelleen käytössä. Saunan voi hyvin kuvitella olevan päärakennuksen ikäinen. Vantaalla on joitakuita 1800-luvun lopun tai 1900-luvun alun hirsisaunoja, tämä on epäilemättä sellainen. Tallbackan talousrakennuksissa näkyy alueen erityispiirre: lentokentällä käytetyistä pikitynnyreistä tehtyjä pikitynnyrikattoja.

Pihapiirin rakennuksista päärakennus ja sauna on arvioitu Vantaan vanhojen rakennusten Vaari-inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi (R1) ja liiteri merkittäväksi (R2). Muiden talousrakennusten arvo on vähäisempi.



Tallbackan pihapiiri lounaasta nähtynä. *(Kuva: S. Nätynki)*



Liiteri / aitta *(Kuva: M. Häsänen)*



Sauna *(Kuva: M. Häsänen)*

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Ylästön kaupunginosassa oli 4 753 asukasta vuonna 2016. Ylästöläiset ovat pääasiassa perheellisiä (94 %) ja perhekoko on keskimäärin 3,2 henkeä. Koko Vantaan asukkaista perheellisiä on 76 % ja perhekoko on 2,8 henkeä. Ylästöläisasunnossa on keskimäärin 2-4 huonetta (76 %), kun Vantaalla keskimäärin on 1-2 huonetta (72 %). Asumisväljyys on vantaalaista keskitasoa (36,8 m^2/hlö). Työllisten osuus väestöstä oli v. 2014 50 %, hieman vantaalaisen keskiarvon yläpuolella (47 %), mutta keskimääräiset tulot (44 301 €/hlö/v) henkeä kohden olivat suuremmat kuin koko Vantaalla keskimäärin (32 025 €/hlö/v).

Kaava-alueella on kaksi asuinrakennusta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijaitsee Vantaan kaupunkirakenteessa edullisesti joukkoliikennevyöhykkeellä, Myyrmäen aluekeskuksen ja Tammisto – Pakkalan seudullisen keskuksen välissä. Ylästön pohjoispuolella on Kehä III:n yritysalue ja Vantaanjoen eteläpuolella Helsingin Keskuspuisto. Ylästö on lähes kokonaan pientaloaluetta, vain Ollaksentien varrelle on rakennettu kolmikerroksisia kerrostaloja.

Kaava-alue on säilynyt maaseutumaisena hevostiloineen ja peltoineen. Tolkinkylässä on yhä havaittavissa sääty-yhteiskunnan piirteitä säätyläistalojen sijaitessa keskellä peltoja ja maattomien asuessa mäen pohjoisrinteellä. Peltoviljely on pienipiirteisempää verrattuna joen eteläpuoleisiin Helsingin kaupungin isännöimiin laajoihin yhtenäisesti hoidettuihin peltoihin.

Palvelut ja työpaikat

Ylästössä on alakoulu, neljä päiväkotia, kauppa, pizzeria, seurakuntatalo ja kotiseututalo. Ylästössä käy kirjastoauto. Kaupunginosan palveluja ollaan täydentämässä ostoskeskuksella, päiväkodilla ja koulun laajennuksella. Vuonna 2013 Ylästössä kirjattiin olevan yli 2 400 työpaikkaa, joista vajaat 40 prosenttia oli kaupan alalla ja vajaat 30 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa.

Virkistys

Isonmännynpuistossa on pallokenttä, leikkikenttä ja skeittipaikka. Vantaanjoen yli on asemakaavoitettu Ylästön kohdalle kevyen liikenteen silta Helsingin Keskuspuistoon.

Bökarsin tilalla toimii Tolkinkylän ratsastuskoulu ja siellä on 24 – 25 hevosen tallit ja maneesi.

Liikenne

Autoliikenne
Alue liittyy Tolkinkyläntien kautta Ylästöntiehen, jonka liikennemäärä on 7 640 ajon/vrk (2015). Ylästöntie on parannettu 2015. Lisäksi alue liittyy kaavoitettavien Lohestajantien ja Padisentien kautta Isonmännyntiehen, joka on rakentamaton kokoojakatu. Sen keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2013 oli 1 380 ajon/vrk.

Kävely, pyöräily
Ylästöntien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen reitti koko Ylästöntien pituudella. Ylästöntien eteläpuolella on kevyen liikenteen reitti Malmirajantien ja Tolkinkyläntien välillä.

Joukkoliikenne
Ylästöntietä liikennöi viisi bussilinjaa, joista kolme kulkee Isonmännyntietä pitkin. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Helsinkiin, lentoasemalle, Aviapolikseen, Vantaankoskelle, Varistoon ja Hämeenkylään. Lähimmät juna-asemat ovat Aviapoliksen ja Vantaankosken asemat. Aviapoliksen asemalle etäisyyttä on noin 4,3 kilometriä ja Vantaankosken asemalle noin 5,1 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kaava-alueella kulkee lounaasta koilliseen koko Vantaata palveleva runkovesijohto ja sen viereen on varauduttu rakentamaan toinen runkovesijohto. Talousvesi johdetaan Helsingistä Pitkäkosken puhdistuslaitokselta. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö (tilavuus on 6700 m^3). Painetasot vaihtelevat välillä +67 … +82. Kaava-alueelle ei ole rakennettu jakeluvesijohtoja.

Jätevesiviemäröinti
Alueella ei ole nykyisin jätevesiviemäröintiä, joten rakentamisen myötä verkostoa laajennetaan. Alue tullaan liittämään kaava-alueen pohjoispuolisen Ylästö 7 -kaava-alueen jätevesiviemäreihin. Jätevedet tullaan johtamaan Ylästöntien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan runkoviemärissä Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueella ei ole nykyisin hulevesiviemäröintiä. Alue on pääosin metsä- ja peltoaluetta, jossa vedet on johdettu ojissa etelään Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee Helsingin Vanhankaupungin lahdella Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ylästöntien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualuetta eikä tiemelualuetta.

2.1.4 Maanomistus

422-3-43 Kumlinge	As Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy
422-3-45 Tallbacka	As Oy Vantaan Tolkinkyläntie 9 / Skanska Talonrakennus Oy



Tilajako 2016.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

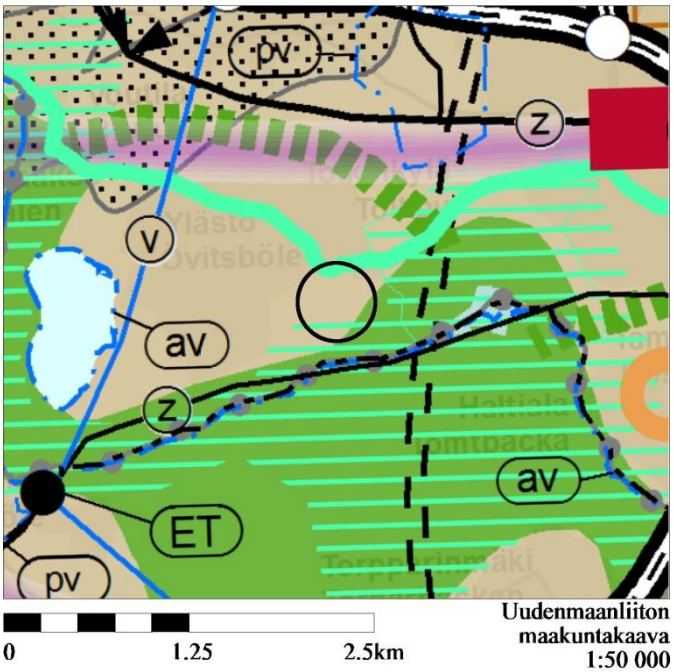
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tark. 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoille on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Tavoitteena on myös mm. varmistaa edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle ja edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden luonteen säilymistä ja että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.

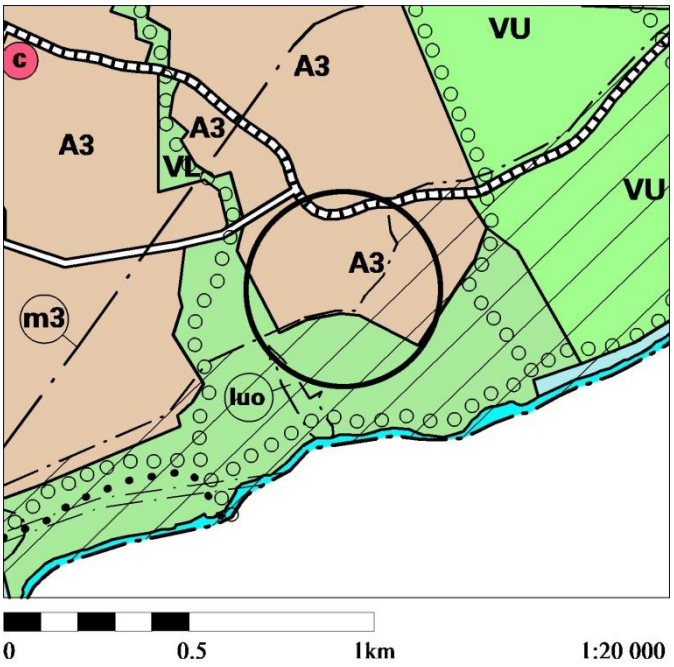
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavoissa (8.11.2006 ja 30.10.2014) alue on taajamatoimintojen aluetta sekä eteläosaltaan virkistysaluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Tolkinkylänmäki on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja Vantaanjokilaakso lähivirkistysaluetta (VL) sekä maisemallisesti arvokasta aluetta.

Maisemallisesti arvokas alue on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jota on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja muuta lähdemateriaalia

Tolkinmetsän korpijuotti -selvityksen (2016) mukaan pikkusuo kuuluu suotyyppiin ”paikalliset suoyhdistymät”, jotka ovat tyypillisesti pienialaisia ja joiden synnyn määräävät ensi sijassa maa- ja kallioperä sekä topografia. Tolkinmetsän korpijuotti on tyypillinen suotyyppinsä edustaja. Kasvit ovat tyypillisiä ja yleisiä korpilajeja. Vesitaloudeltaan ojittamaton pikkusuo on jokseenkin luonnontilainen. Paikallisesti merkittävien pienialaisten suoyhdistymien suojelu ei vaadi suojelualueen perustamista, vaan ne voidaan huomioida kaavoituksessa esimerkiksi luo-merkinnällä.



Tolkinkylän korpijuotti

Vantaan Tolkinkylän rakennusten lepakkoselvityksen (2016) mukaan alueella olevan rintamamiestalon sisä- ja vesikaton välissä on todettu oleskelevan lepakkoja. ”Rintamamiestalon status vähintään lepakoiden levähdyspaikkana on ulostelöytöjen perusteella kiistaton. Epäselväksi jäi kuitenkin, onko kyseessä myös lisääntymispaikka, sekä paikkaa käyttävien lepakoiden yksilömäärä ja laji.

Alueen maankäytön suunnittelussa rintamamiestalo suositellaan säästettävän toistaiseksi. Sekä lepakoiden lisääntymis- että levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan kiellettyä. Mikäli rakennus halutaan purkaa, tulee tähän hakea poikkeuslupaa Uudenmaan ELY-keskukselta. Tätä ennen tulisi sen status lisääntymispaikkana selvittää lisääntymisaikaisella tarkkailulla. Tärkeää olisi jättää talon jollekin puolelle puustoa niin, että lepakoilla on suojaa heti lentoon lähtiessään ja yhteys kauempana sijaitseville saalistusalueilleen.” Ehdotetussa kaavassa talon länsipuolelle jäävä viheralue on tähän tarkoitukseen riittävä.



Kumlingen tilan rintamamiestalo

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tolkinkylän asemakaavoitus otettiin ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan keväällä 2002. Työ käsitti tuolloin laajemman alueen nimellä Ylästö 7 -asemakaava, työnumerolla 402100. Sen vireille tulosta ilmoitettiin 24.2.2002 (1.). Osallisten mielipiteet pyydettiin kirjallisesti 1.6.2002 mennessä. Asemakaavaluonnos 402100 (2.) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Saadun palautteen perusteella luonnosta muokattiin. Asemakaavaluonnos 402100 (3.) oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti toisen kerran 26.9. - 25.10.2005. Kaavatyö pysähtyi. Tämän jälkeen kaava-aluetta supistettiin ja jaettiin osiin. Alkuperäinen asemakaava-alue jaettiin asemakaavoiksi Ylästö 7 (402100), **Ylästö 8 (402500)** ja Sutars 2 (403500).

Asunto Oy Vantaan Katrilli / Skanska Talonrakennus Oy, asiamiehenä T2H Rakennus Oy haki asemakaavaa 13.11.2015. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 402500 ja nimen Ylästö 8. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016 (4.).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

Alueen maanomistajat.

Naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset).

Asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset.

Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo.

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Tähän selostuksen kohtaan on koottu kaavatyön aiemmat vaiheet ja nähtävillä olot sekä vuosien varrella annetut, ne oleelliset mielipiteet, jotka koskevat Ylästö 8 -asemakaavatyön (402500) aluetta.

1. Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2002

Ylästö 7 -asemakaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 24.2.2002. Kiertokävely pidettiin 7.5.2002.

Alueesta laaditut selvitykset koottiin vuorovaikutuksen pohjaksi raportiksi Tolkinkylä – asemakaavan nro 402100, Ylästö 7, lähtökohta-aineisto, 9.4.2002, jonka kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi 17.4.2002.



Kaava-alueen rajaus osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 9.4.2002.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

- Ulkoilureitti kulkemaan mieluummin Itäpellontietä kuin joen rannassa, jotta viljely voi jatkua. Ulkoilureittiä ei haluttu joen pohjoisrannalle luontosyistä.
- Ei haluttu asemakaavaa lainkaan. Metsät ja pellot tulisi jättää asemakaavoittamatta.
- Haluttiin virkistyskäyttöä.
- Kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja luonnonkaunista ympäristöä haluttiin suojella.
- Kumlingen tilalle haluttiin tehokkuusluvuksi e = 0,30.

Museovirasto:

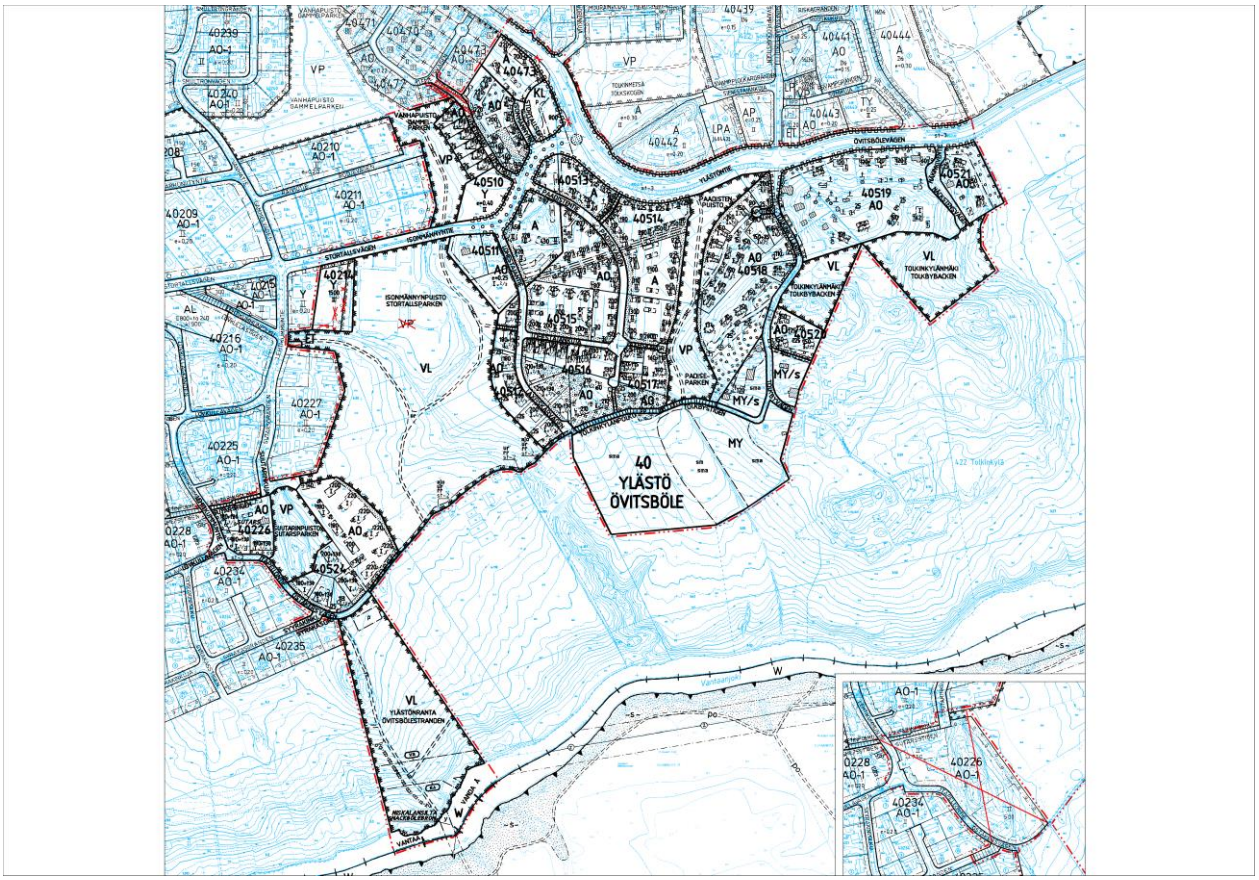
- Tolkinkylän kaavoituksen ensisijaisena tavoitteena tulee olla valtakunnallisesti merkittävän Vantaanjokilaakson ja siihen sisältyvien yhtenäisten arvokkaiden rakennusryhmien muodostaman kokonaisuuden luontevan yhteyden säilyminen sekä uuden rakentamisen sopeuttaminen sitä täydentämään.
- Esihistoriallinen kiinteä muinaisjäännös, Vantaa 50 Fridhem, kivikautinen asuinpaikka, joka tulee merkitä kaavaan aluevarauksena ja sm-merkinnällä, jonka selitys on ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon.”

Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

- Erityisen arvokkaiden tilakokonaisuuksien kuten ”Albinin pihapiirin” (Tallbacka-Firdhem), kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltomaiseman, Tolkinkylän läpi kulkevan historiallinen tielinjauksen tarkemmat suojelutavoitteet tulee määritellä asemakaavatyön kuluessa.
- Tolkinkylän alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten suunnittelussa pitää lähtökohtana mittakaavaltaan kylämaisemaan sopivaa pientaloarkkitehtuuria. Rakennettavilla alueilla istutuksissa suositellaan käytettäväksi alueen perinteisiä kasvilajeja.

2. Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2005

Ensimmäinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1. - 18.2.2005. Se käsitti koko alkuperäisen asemakaava-alueen ennen kuin se jaettiin asemakaavoiksi Ylästö 7, Ylästö 8 ja Sutars 2. Aluearkkitehti oli tavattavissa Pointissa (Hagelstamintie 1) 26.1.2005.



Ylästö 7 -asemakaavaluonnos nro 402100, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 17.1.- 8.2.2005.

Mielipiteitä:

Vantaan Energia Oy:

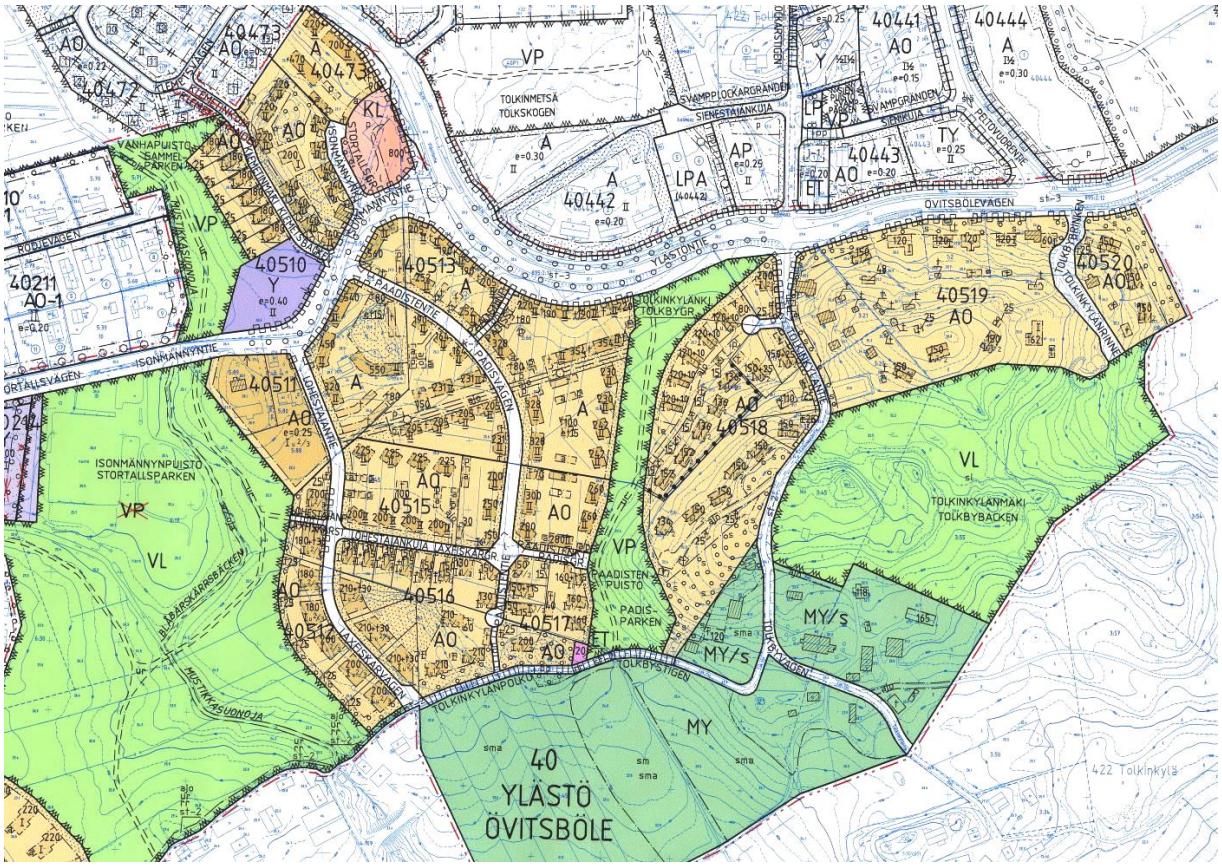
- Koko alueelle tarvitaan 4 muuntajaa.

Museovirasto:

- Tallbacka-Fridhem tulee käsitellä kaavassa yhtenä suojeltavana kokonaisuutena ja luonnoksessa pihapiirin pohjoispuolella ollut kortteli 40520 tulee poistaa. Samoin valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta vastaan tulee jättää riittävä suojavyöhyke.

3. Kolmas osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402100, Ylästö 7 / 2005

Toinen asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 26.9. - 25.10.2005. Se käsitti koko alkuperäisen kaava-alueen. Aluearkkitehti esitteli luonnosta asukastilaisuudessa 28.9.2005 sekä Aviapoliksen aluetoimikunnan tilaisuuksissa 19.2.2015 ja 16.3.2016.



Ote asemakaavaluonnoksesta 402100, Ylästö 7, 19.9.2005.

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

- Haluttiin paritaloja ja Tolkinkylänmäelle rakentamista. Toivotaan harjakattoa. Kattojen jyrkkyys melkoinen. Kerrosluku ei alleviivattuja II vaan II, jolloin myös I½ on mahdollinen, koska katot jyrkkiä.
- Tolkinkyläntien päähän kääntöpaikka.

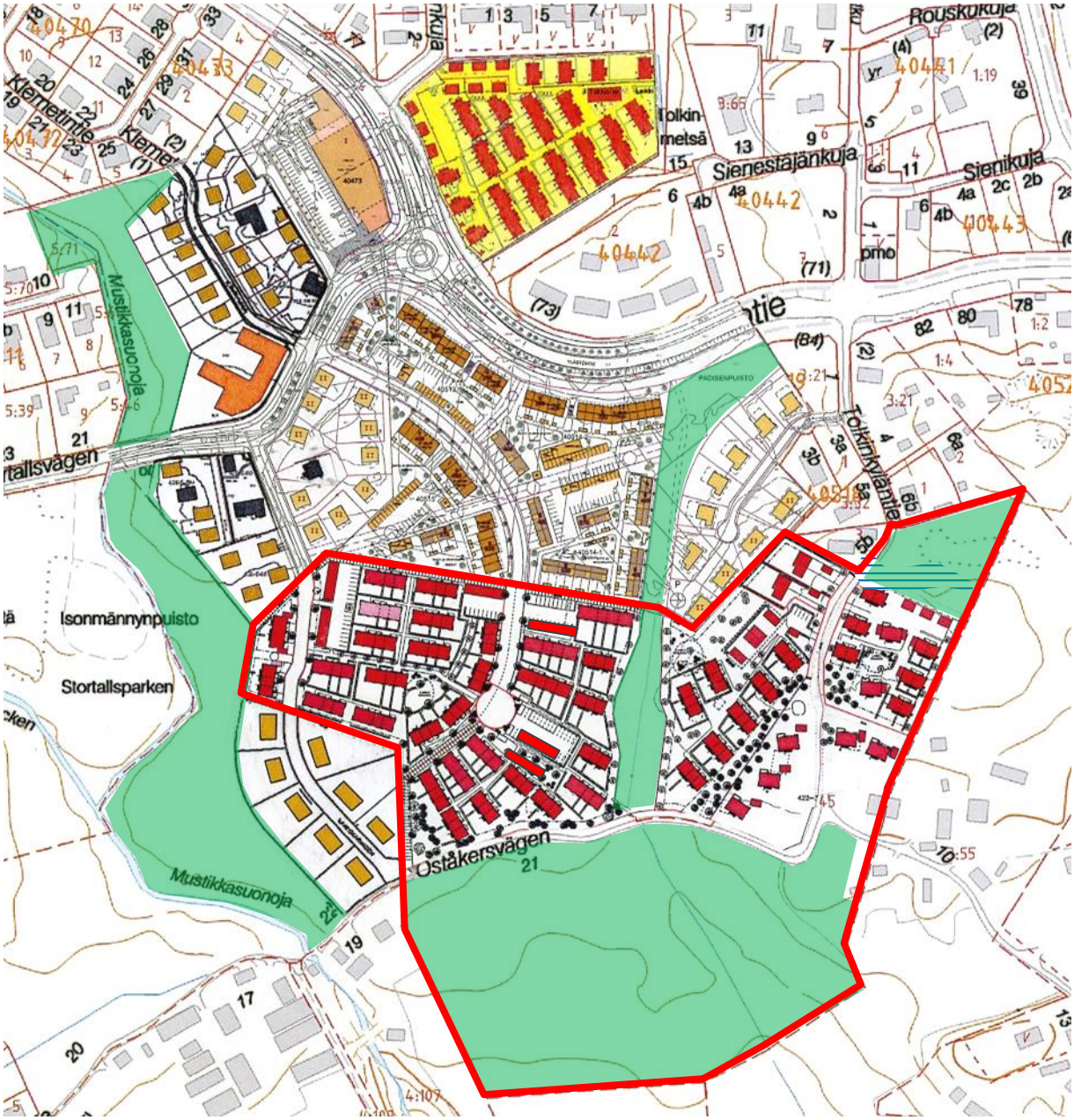
Vantaan Energia Oy:

- Tarvitaan pj-yleissuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen mukaisesti kortteleihin 40514, 40515 ja 40517 tilat kolmelle kiinteistömuuntamolle.

Seuraavassa suunnitteluvaiheessa Ylästö 8 -asemakaava-alue erotettiin omaksi asemakaavatyökseen numerolla 402500 ja sitä jatkettiin Skanska Talonrakennus Oy:n kaavoitushakemuksen saapumisen jälkeen.

4. Neljäs osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 402500, Ylästö 8 / 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 26.4.2016. Ylästön kaavailta järjestettiin Ylästön koululla 10.5.2016. Mielipiteitä saatiin 18 kpl.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 26.4.2016 esitetty Ylästö 7:n, Ylästö 8:n ja Sutars 2:n asemakaava-luonnosten yhdistelmä.
Ylästö 8:n asemakaava-alueen raja. *Virkistysalueeksi kaavoitettava alue.*

Mielipiteitä:

Yksityishenkilöt:

Liikenne

- Haluttiin ajoyhteys kaava-alueen koillisen viheralueen halki.
- Ei haluttu läpiajoa.

- Tolkinkyläntie on kapea ja jo nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa toisinaan vaaratilanteita. Tietä pitkin kuljetaan sekä autoilla, pyörillä että kävellen mm. Tolkinkylän ratsastuskouluun, jossa on lähes 300 harrastajaa viikossa ja tästä määrästä noin 100 lapsia. Kyseinen tie on monin kohdin erittäin kapea, jossa pelkästään polkupyörän ohittaminen vaatii erityistä tarkkuutta. Näkyvyys Ylästöntieltä Tolkinkyläntielle ja toisinpäin on hyvin rajoittunut, eikä tien alkupäässä ole ohituspaikkoja. Lisäksi nykyisellään Tolkinkyläntie on erittäin huonosti valaistu, joka voi olla osaksi syynä, että lapsia tuodaan ja haetaan autolla ratsastuskouluun pimeän aikaan.
- Tie on kapea varsinkin talvella ja valaistus kehno.
- Nykyisessä kunnossaan sekä ilman Tolkinkyläntien levennystä tie ei missään nimessä tule kestämään tonteille ajamista tai muuta läpiajoliikennettä.
- Tolkinkyläntietä käydään korjaamassa nykyään useamman kerran vuodessa, mutta silti se menee huonoon kuntoon säännöllisesti. Kesäisin tie pöllyää runsaasti. Tolkinkyläntie toimii ylästöläisten suosittuna ulkoilureittinä.
- Tolkinkyläntien kunto, kunnossapito ja turvallisuus on varmistettava liikenteen lisääntyessä.
- Tolkinkyläntie ja Itäpellontie tulisi säilyttää asfaltoimattomana maiseman ja ratsastusreitistön vuoksi. Olisi hyvä, jos kasvillisuutta ja puustoa jätettäisiin runsaasti Tolkinkylän ja itäpellontien reunoille. Tolkinkylätie ja Itäpellontie olisi hyvä merkata niin, että ovat sallittuja myös hevosille, vältettäisiin tulevaisuudessa ongelmat kulkemisessa.

Tolkinkylän maisema

- Tolkinkyläntien itäpuolelle, nykyiseen metsään ei pidä rakentaa.
- Tolkinkyläntien itäpuoli on kaavoitettava kokonaisuudessaan virkistys- ja puistoalueeksi tai jätettävä entiselleen. Jätettäessä itäpuoli rakentamatta jakaisi puistoalue vanhan arvokkaan miljöön ja uuden nykyaikaisen rakennuskannan hienosti ja arvokkaasti toisistaan. Rakennusperintökohteiden säilyttäminen erillään uudisrakentamisesta on erittäin tärkeää.
- Kulttuurihistoriallisen alueen säilyttämiseen tehtävillä toimenpiteillä luotaisiin myös viereiselle alueelle muuttaville viihtyisä asuinympäristö.
- Tolkinkyläntien 10 pihapiirissä oleva suojeltava rakennus ei siedä niin lähelle suojeltavaa päärakennusta kaavailtuja uusia pientaloja. Pihapiirin välitön läheisyys ja sen ympäristö tulisi siis jättää kokonaan rakentamatta. Tolkinkyläntien itäpuolen arvokkaiden rakennusperintökohteiden ja Tolkinkyläntie 10 tontilla olevan suojeltavan päärakennuksen vuoksi itäpuoli tulisi jättää ehdottomasti rakentamatta.
- Uusi kaava jättää täysin huomiotta sekä alueen kulttuurihistoriallisen merkityksen että sen virkistyskäytön ja maisemallisen tärkeyden.
- Alueella on arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Alueella on jylhä puusto ja voimakkaat maastomuodot, jotka antavat alueelle vahvan kulttuurimaiseman leiman. Puusto on jylhää molemmin puolin Tolkinkyläntietä.
- Tolkinkylä on kulttuurihistoriallisesti merkittävää, luonnonkaunista aluetta. Tämä pitää ottaa kaavoituksessa huomattavasti paremmin huomioon. Maisemaa ja puustoa on säilytettävä huomattavasti enemmän, eikä ainutlaatuista ympäristöä saa tuhota piittaamattomalla lisärakentamisella.

- On surullista, että Ylästön kaltainen idyllinen ja maalaismainen kylä rakennetaan täyteen asuntoja ja tuhotaan kyläläisten ulkoilumaisemat, jotka ovat ihmisille henkireikä. Tolkinkylä on alueena vanha ja maalaismainen, missä on kauniit maisemat, kauniita taloja ja vanhan kylän tuntu. Kaava on tehty ahtaasti ja halutaan rakentaa kaavoitettu alue todella täyteen.

Rakennusten suojelu

- Tallbackan tallia ja liiteriä ei pidä purkaa, koska ne kuuluvat kulttuurihistoriallisesti merkittävään kokonaisuuteen, joka ei olisi enää ehyt, jos ne puretaan. Alueen rakennukset ovat Vantaan vanhempia ja muodostavat kokonaisuuden itäpuolella sijaitsevien Fridhemin rakennuksien kanssa.
- Tallbacka-Fridhemin alue on säilytettävä. Se toimii koko Tolkinkylän ”kyläkeskuksena”, arvokkaana tilakokonaisuutena ja suosittuna ulkoilukohteena koko Ylästölle.

Uudisrakennukset

- Tolkinkylään punaisia taloja, kuten jo tehty. Kaavaluonnoksessa rumia, erivärisiä taloja.
- Uudet rakennukset on ulkonäöltään sopeutettava paremmin alueen maisemaan, luontoon ja nykyiseen rakennuskantaan. Tavoitteena tulisi olla kylämaiseman suojeleminen. Erityisen tärkeää olisi, että Tolkinkyläntien varrelle rakennettavat talot olisivat ulkonäöltään yhteneväisiä edellisten rakennusten kanssa (erillistalo, väri, kattomateriaali, jne.).
- Tolkinkylän maalaismiljöö tulisi säilyttää eheänä eikä vanhan rakennuskannan lähelle rakentaa (varsinkaan tyyliltään poikkeavia kohteita).
- Padisenpuiston ja Lohestajantien välisen alueen talojen tulisi olla maanläheisen värisiä ja kattojen mustia, eikä italiankirjavaa. Tolkinkylä on vanha kylä, jonka maalaisuutta ja arvokkuutta tulisi ehdottomasti vaalia.

Muuta

- Kumlingen tilalla on lepakkoja, asuvat mökissä.
- Tolkinkyläntie 7:ssä lepakot ovat olleet vähintään 8 vuotta asumassa.
- Ratsastuskouluyritys, hevoset ja ihmisten kulkeminen tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista alueelle. Ratsastuskoulu palvelee vantaalaisia harrastajia, etenkin tyttöjä ja naisia. Asiakkaita käy viikoittain n. 280, näiden lisäksi satunnaiset katsojat ja kulkijat. Koulu tuo runsaasti lisäarvoa Vantaan kaupungin harrastetarjontaan ilman kaupungin rahallista panostusta.

Vantaan Energia:

- Muuntamoiden sijainnit tulisi merkitä ohjeellisena vm-merkintänä asemakaavaan.

HSY:

- Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Väliaikaiset johtojärjestelyt tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Tonteille sijoittuvien yleisten vesijohtojen tai viemäreiden johtokujien leveyksien tulee olla vähintään 6 m. Rakentaminen alueellisesti merkittävän HSY:n päävesijohdon läheisyydessä ei saa aiheuttaa haittaa päävesijohdolle.

Kaupunginmuseo:

- Kaupunginmuseo esittää suojeltavaksi Tallbackan päärakennuksen, saunan ja liiterirakennuksen hirsisen länsipäädyn. Rakennukset tulee merkitä asemakaavaan yksilöidyin suojelumerkinnöin ja niihin tulee liittää asianmukaiset suojelumääräykset. Vanhojen kellareiden suojeluperusteet on vielä tutkittava. Kaava-aineistoon tulee liittää myös havainnekuvin varustettu selvitys siitä, miten Itäpellontien pohjoispuolelle muodostuva uusi asuinalue vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Albinin pihapiirin avautumiseen pohjoisesta tultaessa museo suositteli varattavan enemmän avointa tilaa siten, että suojeltava liiteri tulisi näkyviin ensimmäisenä pihapiiristä. Tolkinkyläntien länsipuolelle tulevien uudisrakennusten sijoittelussa olisi hyvä noudattaa vanhan pihapiirin rakennetta ja käyttää mahdollisuuksien mukaan van-hat rakennuspaikat hyödyksi. Itäpellontien linjaus ja luonne on säilytettävä. Tie tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä st ja kivikautinen asuinpaikka Fridhem merkinnällä sm ja liittää niihin museon esittämät kaavamääräykset. Liiteri (aitta) pitäisi suojella – ja nimenomaan siinä paikassa, missä se nyt on.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut huomautettavaa.

Mielipiteiden huomioon ottaminen

Suunnittelun lähtökohtana on *maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas maisema*. Avoimen maiseman ja rakennetun ympäristön rajapinnan käsittely on tärkeässä roolissa, kun uutta rakentamista ja maiseman elementtejä sovitetaan herkkään, vanhaan ympäristöön. Tolkinkylässä uudisrakentamista ja pihan ilmettä ohjataan erityisen tarkasti, jotta idyllisen kyläkuvan rakentuminen parhaiten jatkuisi. Mm. Tolkinkylän uudisrakennukset muodostavat pihapiirejä samaan tapaan kuin esimerkiksi asuinrakennukset nk. Albinin pihapiirissä. Kaavalla huolehditaan siitä, että Tolkinkylän mäeltä ja Padisentien päästä avautuvat upeat näkymät avoimeen kulttuurimaisemaan.

Tolkinkyläntien nykyinen ilme on tärkeä kyläkuvan säilymisen kannalta. Tien leventämistä on tutkittu niin, ettei tien kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Tie säilytetään sorapintaisena ja sen molemmin puolin säilytetään avo-ojat. Uudiskortteleissa säilytetään hyväkuntoista puustoa tien laidalla. Liikenne kasvaa hieman Ylästöntien ja mäen laen välisellä osuudella, vaikka rakennusoikeutta on alkuperäissuunnitelmaan nähden siirretty Tolkinkylästä peltoalueen kortteleihin.

Tallbackan pihapiirin ”taustalla” säilytetään korkeaa puustoa. Komeilla männyillä ja pihan tammilla on merkittävä tehtävä ympäristön tunnelman luonnissa. Kaupunginmuseon esittämät ja tarkistamat suojeltavat rakennuskohteet sekä muinaismuistoalueet on viety museon esitysten mukaisesti asemakaavaan. Tolkinkyläntien länsipuolella olevat talousrakennukset voidaan korvata uudisrakennuksilla, jotka sijoittuvat maisemaan purettavien rakennusten tapaan.

Tolkinkylänpolku on virkistysalueella kulkeva polku, jonka ilmettä ei muuteta. Ratsastus on sillä edelleen sallittu. Viuhkamaisesti sijoittuvat uudisrakennukset tulevat lähimmilläänkin yli kuuden metrin päähän polun reunasta siten, että asukkaiden yksityisyys turvataan.

Pellolle sijoittuville asuinkortteleille on haettu omaa, vahvaa luonnetta, joka ottaa huomioon paikan ominaisuudet suomalaisen kulttuurimaiseman äärellä ja luonteikkaan Tolkinkylän naapurissa .

Kaava-alueelle sijoittuu kaksi *muuntajaa*, joiden ulkonäöstä annetaan tarpeellisia määräyksiä.

Viranomaisyhteistyö

Aiemmissa kaavoituksen vaiheissa on järjestetty 30.11.2004 MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen, Tiehallinnon, Vantaan ympäristökeskuksen ja Vantaan kaupunginmuseon kanssa. Kokouksessa kiinnitettiin huomiota erityisesti suojavyöhykkeiden riittävyyteen. Museoviraston oli kutsuttu kokoukseen, mutta ei ollut paikalla.

5.4.2005 neuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa suojelusta ja alueen rajauksesta.

Kaavoituksen alettua uudelleen Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti 11.5.2016, että ei ole tarpeen pitää viranomaisneuvottelua.

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):

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. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet (26.11.2013):

- Parannamme seudun yhteiskuntataloudellista tehokkuutta.
- Turvaamme seudun elinkeinoelämän kilpailukyvyn ja toimintaedellytykset. Monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.
- Toteutamme seudun kestävillä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävyydestä. Vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.
- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman 2050 kartassa Maankäyttövyöhykkeet on Ylästö osoitettu seudullisten vyöhykkeiden ulkopuolelle jääväksi alueeksi, jonka kehittäminen on kunnan nykyisten suunnitelmien mukaista. Kriteerien mukaisesti alue on hyvä. Tavoitteena on, että mahdollisimman suuri osa siitä asuntotuotannosta, jota ei ohjata ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle, ohjattaisiin tällaisille alueille (enintään 20 % seudun asuntotuotannosta).

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

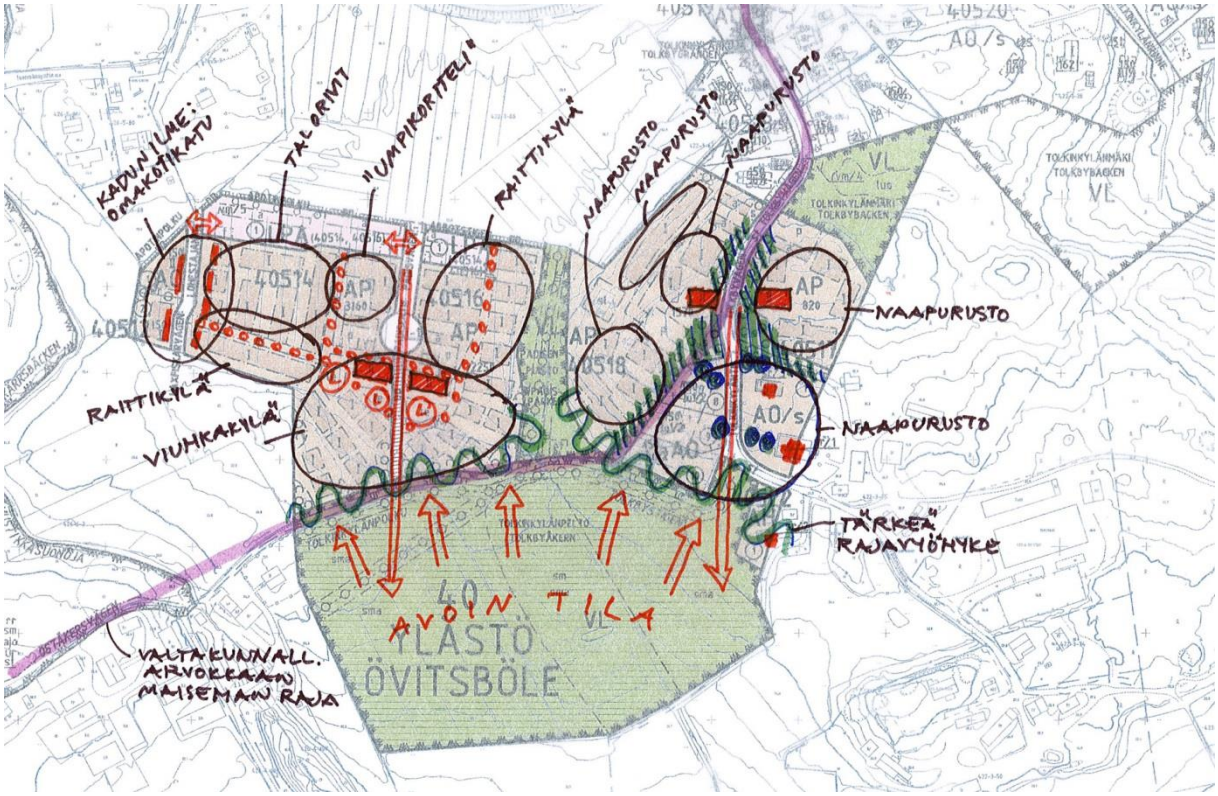
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksella varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.

- Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- 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.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET



Asemakaavaehdotuksen (5.6.2017) analyysikartta.

1. Maiseman huomioon ottaminen

- Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kulttuurimaisema
- Näkymät maisemaan, pellolle, pitkän umpikadun päästä ja pellolta kohti rakennettua ympäristöä, rakentamisen raja ja perinteinen kasvillisuus. Reunaa muodostamaan määrätään istutuksia, kuitenkin siten, että taloista on myös näkymiä avoimeen maisemaan.
- Tolkinkylänpolku puistossa kulkevaksi sm-alueeksi, jotta se säilyy alkuperäisessä muodossaan.

- Tolkinkylässä korttelin pohjoisrajan muutos kallion suuntaiseksi Tolkinkylänmäen puiston laidalla.
- Tammet ja merkittävät yksittäismännyt suojellaan.
- Pelloille määräys sma, maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

2. Tolkinkylän kylämäisen tunnelman säilyttäminen

- Uudisrakennukset muodostavat uusia pihapiirejä vanhan kylärakenteen mallilla.
- Säilytettävän pihapiirin kehyksenä säilytetään taustapuustoa.
- Tolkinkyläntien varrella säilytetään puustoa.
- Uudisrakennusten koko noudattelee perinteistä asuinrakennuksen kokoa, vaikka rakennuksessa olisikin useita asuntoja.
- Uudisrakennusten materiaalit ovat perinteisen asuinrakentamisen mukaisia.
- Kaksikerroksiset rakennukset korostavat kukkulaa ja luovat portin peltonäkymän suuntaan.

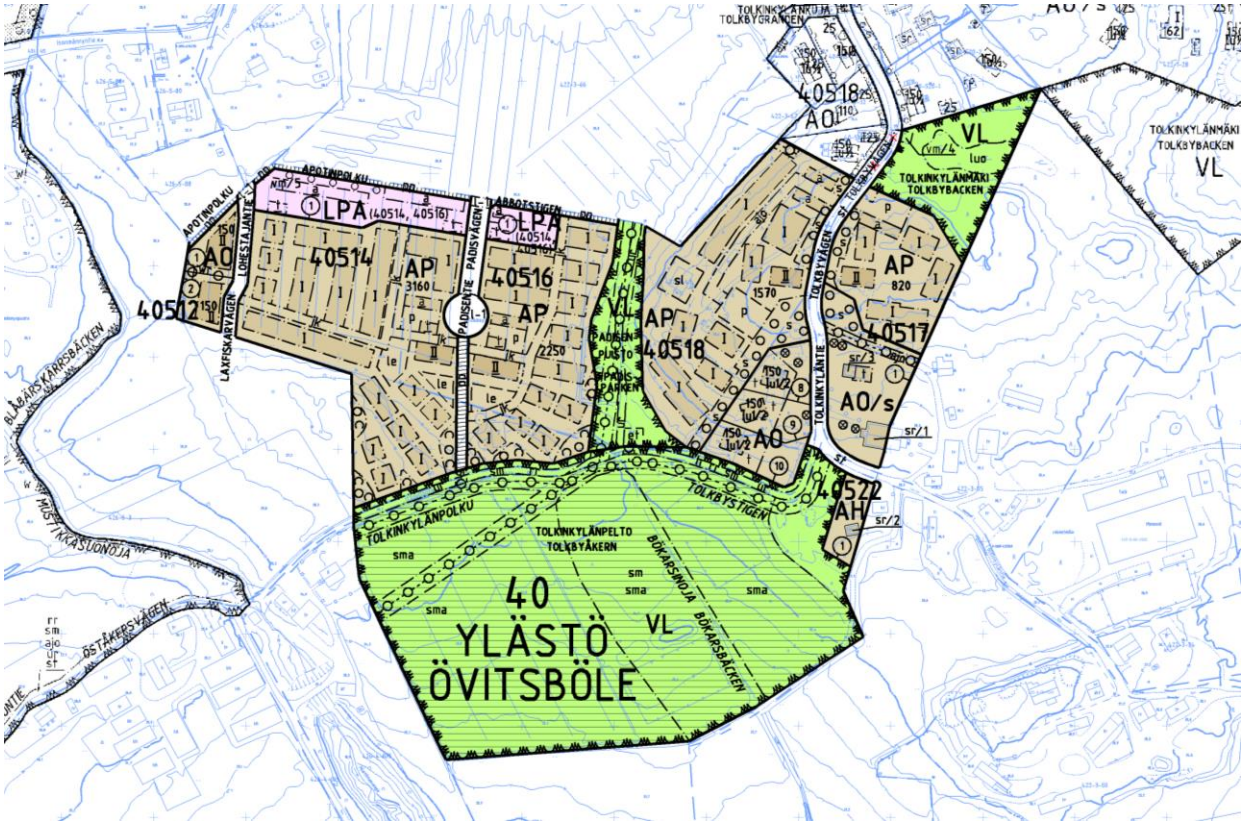
3. ”Peltokylälle” oma identiteetti

- Rakennusten sijoittelulla luodaan erilaisia korttelinosia, joilla on oma erityisyytensä, ja muodostetaan tilasarjoja jalankulkureittien ja leikki- ja oleskelualueiden avulla. Näin saadaan luotua vaihtelevia näkymiä myös alueen sisällä.
- Kaksikerroksiset rakennukset muodostavat päätteen katunäkymälle ja portin peltonäkymän suuntaan.
- Leikki- ja oleskelualueet sekä pysäköintialueet ovat toisistaan erotettuina.
- Padisentien ja Lohestajantien välissä olevalta pysäköintialueelta on mahdollista ajaa kummalle kadulle tahansa.
- Lohestajantien ja Padisentien kaupunkikuvat ovat erilaiset: toinen on pientalojen katu, jossa rakennukset ovat pitkältä sivultaan kadun suuntaiset, ja toinen on rivitalojen katu, jossa rakennusten suunta katuun nähden vaihtelee.

4. Kunnallistekniikan sovittaminen

- Johtolinja Padisentien päästä Tolkinkylänpolun varteen sijoittuu luontevasti maaston kohoumien väliin ja Tolkinkylänpolun varressa suojellun polun viereen pellon puolelle. Tolkinkylänpolun varressa on avo-ojat.
- Tolkinkyläntien katualueen leveys sisältää avo-ojat tien laidoilla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Ylästö 8 -asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus 5.6.2017.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alueella on kolme keskenään selvästi erilaista osaa: Tolkinkylän vanha asuinalue Tolkinkylänmäellä, pellolle rakennettava uusi asuinalue sekä rakentamattomaksi jäävä, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä, avoin peltoalue.

Tolkinkylänmäellä vanhaa kyläkuvaa vaalitaan: vanhoja rakennuksia ja ympäristöä suojellaan ja uudisrakentaminen sopeutetaan olemassa olevaan ympäristöön mm. muodostamalla uudisrakennuksista pihapiirejä ”vanhaan malliin”. Mäelle sijoittuvat kaksikerroksiset asuinrakennukset ikään kuin portiksi etelään avautuvalle peltomaisemalle. Muut asuinrakennukset ovat yksikerroksisia.

Pellolle sijoittuva ”peltokylä” koostuu erilaisista osista: suorakulmaisen koordinaatiston alueista ja viuhkamaisesta pellonreunan alueesta. Ne yhdistyvät korttelien sisäisillä jalankulun reiteillä, joiden varsilla on yhteiset leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Lohestajantien varrella on pientalomaisempia rakennuksia, kun taas Padisentien varsi on rivitalomaisempaa rakennetta. Padisentie päättyy pikku aukioon ja jatkuu jalankulun katuna Tolkinkylänpolulle. Kaksikerroksiset asuinrakennukset kadun päätteenä muodostavat porttiaiheen arvokkaalle peltonäkymälle.

Maisemallisesti arvokas pelto on lähivirkistysaluetta, joka rajautuu Tolkinkylänpolkuun ja asuinkortteleihin. Rajavyöhyke muodostuu kasvillisuussaarekkeista ja niiden välistä pilkistävistä asuinrakennuksista. Tolkinkylän alueella rajavyöhykkeellä vanhaa pihapiiriä täydennetään kolmella uudella omakotitalolla puutarhamaisine pihoineen.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialueita, AP, on yhteensä 3,55 hehtaaria ja niiden rakennusoikeus yhteensä on 7 800 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,22.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autopaikkojen vähimmäismäärät:
- alle 10 asuntoa /tontti: vähintään 2 ap/asunto,
- vähintään 10 asuntoa/tontti, kun pysäköinti on järjestetty keskitetysti: 1 ap/80 k-m^2, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kortteleissa 40514 ja 40516 autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp/ 30 k-m^2.

Erillispientalojen korttelialueita, AO, on yhteensä 0,74 hehtaaria ja niiden rakennusoikeus yhteensä on 750 k-m^2 ja tehokkuusluku e= 0,10. Korttelialueille tulee yhteensä kuusi tonttia, joista Tolkinkylän tonteilla (4 kpl) kullakin on yksi asunto, mukaan lukien suojeltava asuinrakennus (AO/s). Autopaikkojen vähimmäismäärä on vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.

Korttelialueille tulee yhteensä noin 120 uutta asuntoa, mikä tarkoittaa noin 230 asukasta. Alueella on myös yksi vanha rintamamiestalo ja suojeltu asuinrakennus 1800-luvun lopulta.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen ratkaisu arvostaa rakennusperintöä ja alueen historiaa. Uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Maiseman antamat lähtökohdat on otettu huomioon ja säilytetty paikan henkeä luovia elementtejä kuten vanhoja rakennuksia, avaraa peltomaisemaa, näkymiä ja metsäisen alueen puita. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu tarvittavat määräykset. Korttelit ovat suuria, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavan alueella on kaksi, selkeästi erilaista pientaloaluetta, joiden välissä on viheraluevyöhyke, sekä valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, joka rajautuu asuinkortteleihin.

Kulttuurimaisema on suunnittelun lähtökohtana. Rakennukset sijoittuvat maiseman rajapintaan nähden siten, että rakennuksista näkyy maisemaan päin vaihtelevasti eri puolia, jolloin kaukonäkymään kohti suunnittelualuetta saadaan myös valon ja varjon vaihtelua. Rakennusten välissä on perinteisiä pihapiirin puita ja pensaita muodostamassa luontaista maisemanrajaa. Uudisrakennukset eivät näin muodosta tasaista ja jyrkkää rintamaa herkän maiseman suuntaan. Kun katujen suunnasta lähestytään peltomaisemaa, korkeammat rakennukset muodostavat portin tai kehyksen edessä avautuvaan kulttuurimaisemaan.

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialueet

Tolkinmäki

Tolkinmäellä kortteleissa 40517 ja 40518 uudisrakennukset muodostavat muutaman rakennuksen pihapiirejä. Rakennukset eivät noudata yhdenmukaista koordinaatistoa, vaan ne sijoittuvat tolkinkylämäisesti maastonmuotojen mukaan ja vaihtelevasti toisiinsa nähden. Mäen lakea korostaa kaksi kaksikerroksista rakennusta sekä Tolkinkyläntien varrella säilytettävä, korkea puusto. Muualla uudisrakennukset ovat yksikerroksisia. Uudisrakennukset noudattavat vanhojen rakennusten mittakaavaa, minkä vuoksi asuinrakennuksessa saa olla korkeintaan kolme asuntoa. Uudisrakennukset sijoittuvat avoimesta maisemasta käsin katsottuna puustovyöhykkeen taakse ja pilkottavat puiden välistä.

Rakennukset ovat harjakattoisia, jotka ovat mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katoissa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalattua ja pystyrimalaudoitusta. Värin sävyn tulee vaihdella eri taloryhmien, eli eri pihapiirien, kesken.

Autosuojissa ja talousrakennuksissa voi katto olla myös huopaa. Kattokaltevuuden tulee tällöin olla 1:2 – 1:3. Katot voidaan toteuttaa myös viherkattoina, jolloin kattomuoto on lapekatto loivemmalla kaltevuudella. Autosuojien ja talousrakennusten julkisivut voidaan peittomaalata myös tummanharmaalla maalilla.

AP-korttelialueiden laidoilla, peltomaisemaan näkyvää, nykyistä metsänreunan puustoa hoidetaan ja tarvittaessa uudistetaan siiten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Korttelissa 40518 on rintamamiestalo, jonka sisä- ja vesikaton välissä on todettu oleskelevan lepakkoja. Määräyksellä kerrotaan, että jos rintamamiestalo halutaan korvata uudisrakennuksella tai tehdä siinä korjaus- tai muutostoimenpiteitä, tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Piharakentamisessa käytetään perinteisiä kasvilajeja ja materiaaleja. Asvalttia ei saa käyttää.

Autopaikat sijoittuvat pienille, keskitetyille pysäköintialueille.



Näkymä Tolkinkyläntieltä peltoaukean suuntaan. (Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

”Peltokylä”

Lohestajantien pohjoispäässä on omakotitaloja (Ylästö 7 -asemakaava) ja eteläpäähän, Ylästö 8:n kaava-alueen jatkeeksi tulee lisää omakotitaloja (Sutars 2 -asemakaava). Näin on luontevaa sijoittaa pienikokoisempia asuintaloja myös korttelin 40514 länsilaidalle. Lohestajantie saa omakotikatuluonteen.

Padisentien pohjoisosaan tulee rivitaloja Ylästö 7:n asemakaavan mukaan. Tätä rakennetta jatketaan myös Ylästö 8:n kaava-alueella. Katu päättyy kivettyyn pikku aukioon ja kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin, jotka kehystävät peltonäkymän.

Alue koostuu erilaisista osista, naapurustoista. Katuja vasten ovat suorakulmaisen koordinaatiston alueet ja peltomaisemaa vasten viuhkamaisesti asettuneet talot. Osat yhdistyvät korttelien sisäisillä jalankulun reiteillä, joiden varsilla on yhteiset leikki- ja oleskelupaikat sekä pysäköintialueet. Kukin viuhkamaisesti sijoittuva talo näyttäytyy avoimeen maisemaan päin hieman eri tavalla, mikä luo taloryhmään valon ja varjon vaihtelua. Talojen väliin sijoittuvat puu- ja pensasistutukset liudentavat rakennetun alueen rajaa ja liittävät sen paremmin herkkään maisemaan.

Rakennusten väritys jatkaa Ylästö 7 -asemakaavan värikästä tunnelmaa ja naapurialueiden rakennusten muotoa. Asuinrakennuksissa on harjakatot, jotka ovat mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa on maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuus on 1:1,5 – 1:2. Autosuojissa ja talousrakennuksissa voi katto olla myös huopaa. Kattokaltevuuden tulee tällöin olla 1:2 – 1:3. Autosuojien ja talousrakennusten katot voidaan toteuttaa myös viherkattoina, jolloin kattomuoto on lapekatto loivemmalla kaltevuudella. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Värityksen tulee vaihdella eri taloryhmien kesken. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus. Tavoitteena on, että muutaman rakennuksen ryhmillä, naapurustoilla, on omanlaisensa väritys.

Korttelien autopaikat ovat pääasiassa kaava-alueen pohjoislaidalla LPA-alueella, missä ne ovat syrjässä pihan keskeisimpiin oleskelualueisiin nähden. Muutamia autopaikkoja on Padisentien päässä.



Näkymä ”peltokylän” raitilta. *(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)*

AO, erillispientalojen korttelialue

Rakennukset ovat puurakenteisia ja niiden julkisivut ovat puuta.

Tolkinkylä

Korttelissa 40518 kolme uutta erillispientaloa, joissa kussakin on yksi asunto, sijoittuu rinteeseen keskenään hieman eri koordinaatistoihin aivan kuin ne talousrakennukset, jotka väistyvät uudisrakennusten tieltä. Pihat rajautuvat katuun ja puistoon päin matalalla pensasaidalla tai kylmäkivimuurilla. Pihat toteutetaan puutarhamaisina perinteisin pihapiirin kasvein. Muutama maisemallisesti merkittävä puu Tolkinkyläntien lähellä säilytetään.

Rakennukset sopeutuvat Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennuksissa on harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 – 1:2. Katossa on maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Asuinrakennuksen katto on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Erillisten autosuojien ja talousrakennusten katto voi olla myös huopaa tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Rakennuksen julkisivut ovat punamullattuja tai punamullan väriseksi peittomaalattua ja pystyrimalaudoitusta.

”Peltokylä”

Korttelissa 40512 rakennusten ulkomuoto noudattelee naapurialueiden ilmettä. Rakennuksissa on harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaali on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Kattokaltevuus on 1:2. Erillisten autosuojien ja talousrakennusten katto voi olla myös huopaa tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Julkisivuväritys on voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Tonttien välisellä rajalla on hulevesipainanne tulvatilannetta varten.

AO/s, Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Tolkinkylänmäen etelärinteellä on Tallbackan tilan päärakennus 1800-luvun lopulta ja pihapiiri komeine tammineen.

Päärakennus ja hirsikehikkoinen aitta/liiteri suojellaan. Rakennuksia tai niiden osia ei saa purkaa, eikä niissä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla. Purettavissa talousrakennuksissa Tolkinkyläntien länsipuolella on käytetty samanlaista pikityynnyrikattoa kuin aitassa – sieltä kattomateriaalia saisi talteen.

Muutama maisemallisesti merkittävä puu Tolkinkyläntien lähellä sekä pihapiirin ”taustametsää” tontin pohjoislaidalla säilytetään.

AH/s, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Aluetta tulee kehittää kortteleiden 40517 ja 40518 asukkaiden yhteistilana. Vanha sauna 1800-luvun lopulta suojellaan. Se on rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

Kasvilajeina suositaan perinteisiä pihapiirin kasveja. Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialueet

Autopaikkojen korttelialueille saa sijoittaa kortteleiden 40514 ja 40516 autoja. Autosuojissa ja talousrakennuksissa on harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, ja jonka kaltevuus on 1:2 – 1:3. Katto voidaan toteuttaa loivempana lapekattona, joka on viherkatto. Julkisivuväritys on asuinrakennusten tapaan voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.

Lohestajantien varrelle sijoittuu muuntamo, jonka seinien ulkopinta on käsitelty samoin kuin auto- ja jätesuojissa. Kattomuoto on samanlainen kuin autosuojissa ja talousrakennuksissa.

Apotinpolun varrelle istutetaan puita.

VL, lähivirkistysalue

Asemakaavalla tulee uusia virkistysalueita: Tolkinkylänmäki, Padisenpuisto ja Tolkinkylänpelto.

Tolkinkylänpelto on maisemallisista syistä avoimena säilytettävää virkistysaluetta niiltä osin kuin se on ollut vanhaa viljelyaluetta. Pellolla (kivikautinen asuinpaikka Fridhem) ja sen laidalla (Suuri rantatie) sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, minkä vuoksi alueiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu niihin kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Alueita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Tämän vuoksi Tolkinkylänpolun varrella kulkevaa vesihuoltolinjaa ei osoitettu kulkevaksi polun alla vaan sen eteläpuolella. Tolkinkylänpolun varrella on avo-ojat ja tilavaraus pumppaamolle (et).

Padisenpuistossa kulkee vesihuollon runkolinja. Puisto erottaa Tolkinkylän ja ”peltokylän” erilaiset rakentamisalueet toisistaan. Sinne sijoittuu myös ulkoilureitti.

Tolkinkylänmäki-virkistysalueella pieni soistuma on merkitty kaavakartalle luo-merkinnällä.

Liikennealueet

Tolkinkyläntie on suojeltava tie, joka on paikallishistoriallisesti merkittävä. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Asemakaavassa katualueen leveys on 9 m, mikä sisältää myös avo-ojat ja sallii turvallisuussyistä tien pienen leventämisen. Tie tulee säilyttää sorapintaisena.

Padisentien päässä on korotettu ja kivetty, aukiomainen pääte. Tie jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katuna Tolkinkylänpolulle.

Apotinpolun jalankulun ja pyöräilyn katu sijoittuu puoliksi tälle Ylästö 8:n asemakaava-alueelle ja puoliksi Ylästö 7:n asemakaava-alueelle. Sitä reunustavat asuinrakennus, autosuojat ja puurivi.



Näkymä Padisentien päästä kohti avointa maisemaa.
(Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy)

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

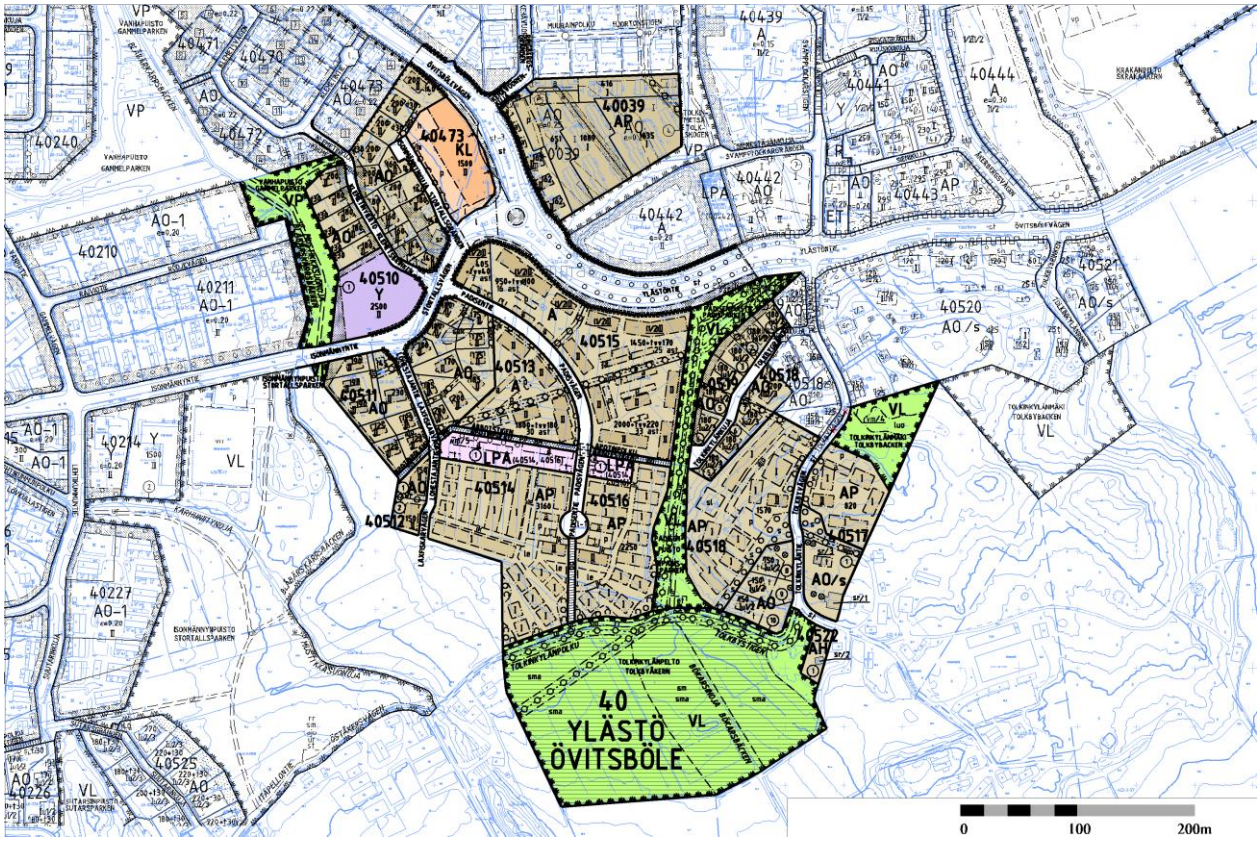
Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Suunnitelma säilyttää valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot, varmistaa osaltaan tonttimaan riittävyyttä, sijoittuu joukkoliikenteen palvelualueelle. Erityisesti Helsingin seudulla tavoitteena on tukea olemassa olevaa kyläverkkoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen, tukea yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Ylästön pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 120 kappaletta arviolta noin 230 uudelle asukkaalle.



Yhdistelmäkartta Ylästö 8 -kaava-alueesta ja Ylästö 7 -kaava-alueesta.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Ylästön kaupunginosaan, Tolkinkylään ja sen länsipuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo kylämäistä kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu Ylästöntien ja Isonmännyntien joukkoliikennelinjojen tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kuva Ylästö 7:n ja Ylästö 8:n asemakaavaehdotusten mukaisesta rakenteesta.

Kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue ja yleiskaavan määrittelemä maisemallisesti arvokas alue säilyttävät eheytensä. Jokilaakso säilytetään rakentamattomana ja merkitään avoimena hoidettavaksi. Puustoa merkitään sekä säilytettäväksi että istutettavaksi maisemakuvan kannalta olennaisilla paikoilla. Rakennusten koko, korkeus ja värimaailma on harkittu kokonaisuuteen sopiviksi.

Kaupunkikuva

Tolkinkylässä uudisrakentaminen täydentää ja tiivistää vanhaa kylärakennetta kuitenkin säilyttäen nykyisen ympäristön oleellisia piirteitä ja rakennuksia. Uudisrakennusten mittakaava ja muotokieli on sovitettu ympäröivään rakenteeseen.

”Peltokylässä” uusi rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa, kun rakentamaton alue rakennetaan. Silti pellonreunan maisema säilyy luontevana rakennetun ja avoimen ympäristön rajana.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee viisi uutta erillispientaloa ja noin 115 rivi- tai pientaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle ei tule uusia työpaikkoja tai palveluita. Asukasmäärän lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Ylästön palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen, ja toisaalta lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Isonmännyntien varteen on Ylästö 7 -asemakaavassa osoitettu paikka päiväkotia varten ja Ylästön koulua laajennetaan lähivuosina. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kaava-alue liittyy pohjoispuoliseen Ylästö 7 -kaavan alueeseen ja pääosa liikenne- ja vesihuoltoyhteyksistä rakennetaan sen jatkoksi. Tämän kaavan alueelle päättyvät Padisentie ja Lohestajantie. Lisäksi suojeltu Tolkinkyläntie palvelee tämän kaavan kortteleita. Kevyen liikenteen reittejä rakennetaan lisää. Katujen ja viheralueiden rakentamiskustannukset ovat Ylästö 8:n kaava-alueen osalta noin puoli miljoonaa euroa.

Ne maanomistajat, jotka saavat kaavan myötä yli 500 k-m² rakennusoikeutta, osallistuvat kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin maankäyttösopimuksilla.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka todennäköisesti edustavat ylästöläistä keskivertoa ja ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Isonmännynpuiston, käyttöä. Asemakaavalla lisätään virkistysalueiden määrää. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Ylästöntien ja Isonmännyntien bussipysäkeistä.

Ratkaisu lisää hieman alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Alueelle on suunniteltu kaksi uutta tonttikatua: Padisentie ja Lohestajantie. Lohestajantie kulkee suunnittelualueen lävitse ja Padisentie on suunnittelualueelle päättyvä katu.

Padisentien varteen on suunniteltu yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Kevyen liikenteen väylä jatkuu Padisentien kääntöpaikalta Tolkinkylänpolulle. Padisenpuiston ja Isonmännynpuiston välille on kaavoitettu kevyen liikenteen väylä. Tämä sijoittuu puoliksi suunnittelualueelle.

Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä mm. historiallisella ja suojellulla Tolkinkyläntiellä, jonka leventämiseen on varauduttu liikenneturvallisuussyystä. Yhteydet Tikkurilan ja Myyrmäen keskustoihin, Aviapoliksen asemalle ja Ylästöntien ja Lentoasemantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat.

Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesihuoltoa Padisentielle, Lohestajantielle Tolkinkyläntielle ja Tolkinkylänpolun eteläpuolelle. Verkosto kytketään alueen pohjoispuoleisen kaava-alueen suunniteltuihin uusiin vesihuoltoverkostoihin. Lohestajantieltä johdetaan hulevesiviemäri ja kadun tulvareitti tonttien välistä kaava-alueen länsipuoliseen puistoon, jossa vedet päätyvät Mustikkasuonojaan. Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee pinnantasauksessa huomioida tulvareitti kadulta puistoon.

Koko Vantaata palveleva runkolinja jää Padisenpuistoon ja kaavan eteläosan peltoalueelle. Viheralueen tilavarauksessa on varauduttu uuteen runkolinjaan nykyisen runkolinjan viereen. Tämän toteutumisesta ei ole kuitenkaan tässä vaiheessa varmuutta, eikä sen kustannuksia ole laskettu kaavan aiheuttamiin vesihuoltokustannuksiin.

Kaava-alueelle tulee alustavan arvion mukaan uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä 536 m ja uutta hulevesiviemäriä 636 m. Kaava-alueen vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviota 745 000 €.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiver-kostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontteja, joissa on alle kolme asuntoa, ei vaadita viivytystä, joskin myös heitä suositellaan imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä ennen johtamista yleiseen verkostoon sekä suunnittelemaan tulvareitti yleisille alueille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääasiassa viljelykäytöstä poistuneelle pellolle ja osittain metsäiselle mäelle, jonka puusto on vaihtelevan ikäistä ja laatuista. Metsäalueen merkittävimmät yksittäispuut ja puuryhmät säilytetään. Alueella olevaan, lepakoidenkin asuttamaan rintamamiestaloon kohdistuvista toimenpiteistä ratkaisun tekee Uudenmaan ELY-keskus tai muu, lepakoiden suojelusta vastaava viranomainen.

Kaavamääräyksillä on huolehdittu siitä, että rakentaminen sijoittuisi nykyiseen maisemakuvaan mahdollisimman luontevasti, ja että pihoista tulisi kauniita ja toimivia. Mm. maaston muotoilusta on annettu määräyksiä.

Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Valuma-aluerajaus tulee hulevesiviemäröinnin johdosta muuttumaan, koska peltoalueen hulevedet tullaan ohjaamaan pelto-ojien sijasta Mustikkasuonojaan. Tolkinkyläntien ympäristön hulevedet tullaan ohjaamaan Tolkinkylänpolun eteläpuoleisen pelto-ojan kautta Vantaanjokeen. Virtaamien kasvua tullaan rajoittamaan viivyttämällä hulevesiä tonteilla ennen hulevesien johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

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 rakennusten korjaaminen, 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.

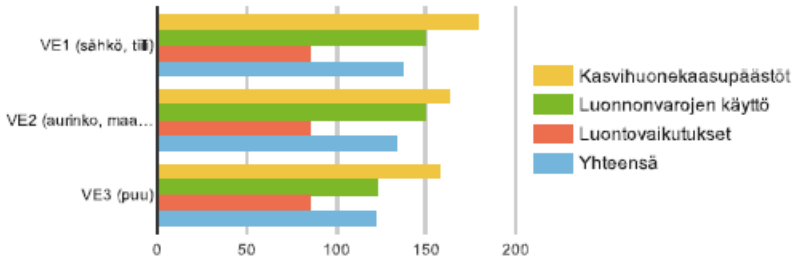
Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 25 780 tonnia CO2-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten

rakentaminen ja kunnossapito (44 %), seuraavaksi suurimmat asukkaiden henkilöliikenne (26 %) ja rakennusten energiankulutus (21 %). Maankäytön muutos tuottaa 5 % ja infra noin 4 % kaavan toteuttamisen päästöistä.

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin uusiutuvan energian hyödyntämisen ja puurakentamisen vaikutuksia päästöihin. Maalämmön, aurinkoenergian ja ilmalämpöpumppujen avulla kokonaispäästöt olisivat 8 % pienemmät. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 11 %.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti ei ole ihanteellinen, sillä alueella liikkuminen perustuu yksityisautoiluun. Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä, mutta asemakaavamuutoksen toteuttamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on kuitenkin mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, edistämällä vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla sekä maa- ja ilmalämpöpumpuilla.



	VE1 (sähkö, tiili)	VE2 (aurinko, maalämpö)	VE3 (puu)
Kasvihuonekaasupäästöt	178	164	159
Luonnonvarojen käyttö	150	150	124
Luontovaikutukset	86	86	86
Yhteensä	138	133	123

Kokonaistehokkuus (KEKO)

4.5 NIMISTÖ

Nimistön aihepiirI

Tolkby mainitaan 1417 Tolkoby, kun kylässä käytiin käräjiä Padisen luostarin munkkeja vastaan. Kylännimi viittaa tulkkiin, jota tarvittiin käräjillä ja muissakin hallintoasioissa. Lähellä olivat myös Kirkonkylä (kirkko), Veromiehenkylä (verottaja) ja Tuomarinkylä (tuomari). 1496 mainitaan Henrich Tolch Tukholmasta tulleen perinnön yhteydessä. Tallinnaankin oli yhteyksiä talonpoikaispurjehduksen vuoksi. Kylän suomalaiseksi nimeksi annettiin 1957 *Tolkinkylä*, mutta vanhastaan sanottiin myös Tulkinkylä.

Nykyiset nimet

- *Itäpellontie*, Österåkersvägen, on osa Suurta rantatietä. 1958 Vantaanjoen rantaan vievä tie. Nimi perustuu tien eteläpuoliseen pellon nimeen, 1699 Öster åkern, 1894 Österåkarne. Tie

ylittää Mustikkasuonojan, jossa on kahlaamo. Siksi osalle taloja ajetaan Lehtikummuntien kautta ja osalle Tolkinkyläntien kautta.

- *Tolkinkylänmäki*, Tolkbybacken, 2003, lähivirkistysalue, liittyy Tolkinkyläntiehen. 1761 Rågårds Backe ja etelämpänä pelto Rågårds åkern, jotka viittaavat kahtia jaettuun taloon, nykyisin Tallbacka ja Fridhem.
- *Tolkinkyläntie*, Tolkbyvägen 1984, vanha kylätie.

Uudet nimet

- *Apotinpolku*, Abbotstigen, liittyy Padisen luostarin aihepiiriin. Kuningas Maunu Eerikinpojan kirjeessä 1351 mainittu apotti Nikolaus Risebiter johti Viron kansannousun 1343 jälkeen Padisen luostarin jälleenrakennustöitä ja suosi sinne ruotsalaisasutusta. Hän oli apottina 1345 – 76 ja oli Baltian vaikutusvaltaisimpia miehiä. Maunu Eerikinpoika tarvitsi hänen tukeaan luodessaan 1350 – 51 liittoutumaa Novgorodia vastaan; tästä syystä hän luovutti Padisen luostarille patronaattioikeudet Porvoon, Pernajan ja Sipoon seurakuntiin sekä Vantaanjoen kalastusoikeudet. Helsingin pitäjä lienee syntynyt apotti Risebiterin johdolla.
- *Lohestajantie*, Laxfiskarvägen Padisen sisterssiläisluostarin munkit eivät syöneet lihaa vaan kalaa ja heillä oli lohenkalastusoikeus Vantaanjoen koskiin. Siksi myös Vantaan vaakunassa on lohenpyrstö.
- *Padisentie*, Padisvägen. Tolkinkylässä käytiin käräjät 1417 Padisen luostarin munkkeja vastaan, koska he olivat kalastaneet vastoin Vantaanjoen kalastusoikeuksia. Kuningas Mauno Eerikinpoika antoi 1351 virolaiselle Padisen luostarille patrionaattioikeuden eli kirkkoherran nimittämisoikeuden Porvoon kirkkokuntaan ja lohenkalastusoikeuden Vantaanjoen koskiin. Oikeus oli voimassa 1351 – 1428, jolloin luostarin munkit liikkuivat Helsingin seudulla, tekivät lähetystyötä ja lohestivat. Helsingin pitäjä syntyi ilmeisesti lahjoituksen voimassa ollessa, 1300-luvun loppupuolella, koska pitäjän kirkko mainitaan 1401. Lahjoitus lakkasi, kun luostari menetti merkitystään. Helsingin maalaiskunnalla oli vuonna 1957 Padiseen ystävyyssuhde, jota ei silloisissa ulkopoliittisissa oloissa voitu virallistaa.
- *Padisenpuisto*, Padisparken 2003.
- *Tolkinkylänpelto*, Tolkbyåkern Vanhaa kyläpeltoa, osa laajempaa yleiskaavan virkistysaluetta. 1761 Rågårds åkern.
- *Tolkinkylänpolku*, Tolkbystigen Itäpellontien itäosalle ei ole ajoyhteyttä länsiosalta kahlaamon vuoksi. Siksi itäosasta Tolkinkylänpolku.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi alleviivatut, uudet nimet 8.3.2005. Padisenpuisto-nimeä on käsitelty nimistöryhmässä myös 7.11.2011 ja 30.1.2012. Apotinpolku on käsitelty nimistöryhmässä 9.11.2015 ja Tolkinkylänpelto 15.52017.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Anitta Pentimikko, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto, kaupunkisuunnittelu
Merja Häsänen, kaupunkisuunnittelu
Laura Muukka, kaupunkisuunnittelu
Elina Ekroos, kaupunkisuunnittelu
Vuokko Rova, kaupunkisuunnittelu
Mikko Järvi, kaupunkisuunnittelu
Paula Kankkunen, kaupunkisuunnittelu
Anna-Mari Kangas, kaupunkisuunnittelu
Anna-Liisa Vanhala, kaupunkisuunnittelu
Sinikka Rantalainen, ympäristökeskus
Susanna Paavola, kaupunginmuseo
Elina Terävä, kaupunginmuseo
Andreas Koivisto, kaupunginmuseo
Elina Kettunen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Harri Keinänen, kuntatekniikka (vesihuolto)
Satu Nätynki, kuntatekniikka (viheralueet)
Pirjo Salo, kuntatekniikka (liikenne)
Emma Lottanen, kuntatekniikka (geotekniikka)
Tomi Henriksson, yrityspalvelut (asuminen)
Armi Vähä-Piikkiö, yrityspalvelut (sopimukset)
Mika Vähämaa, kuntatekniikka (sopimukset)
Kimmo Lehtola, rakennusvalvonta

Arto Toikkanen, T2H Rakennus
Henri Huhdanpää, T2H Rakennus
Lasse Heikkilä, T2H Rakennus
Tero Sinisalo, Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy
Roope Hannonen, Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 20. päivänä marraskuuta 2017.



Merja Häsänen
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti



Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKKEET

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		28.04.2017
Kaavan nimi	402500 Ylästö 40		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.03.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092402500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,4671	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,4671
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

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

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,4671**	**100,0**	**8550**	**0,09**	**9,4671**	**8550**
A yhteensä	4,3612	46,1	8550	0,20	4,3612	8550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3310	45,7	0		4,3310	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7749	8,2	0		0,7749	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

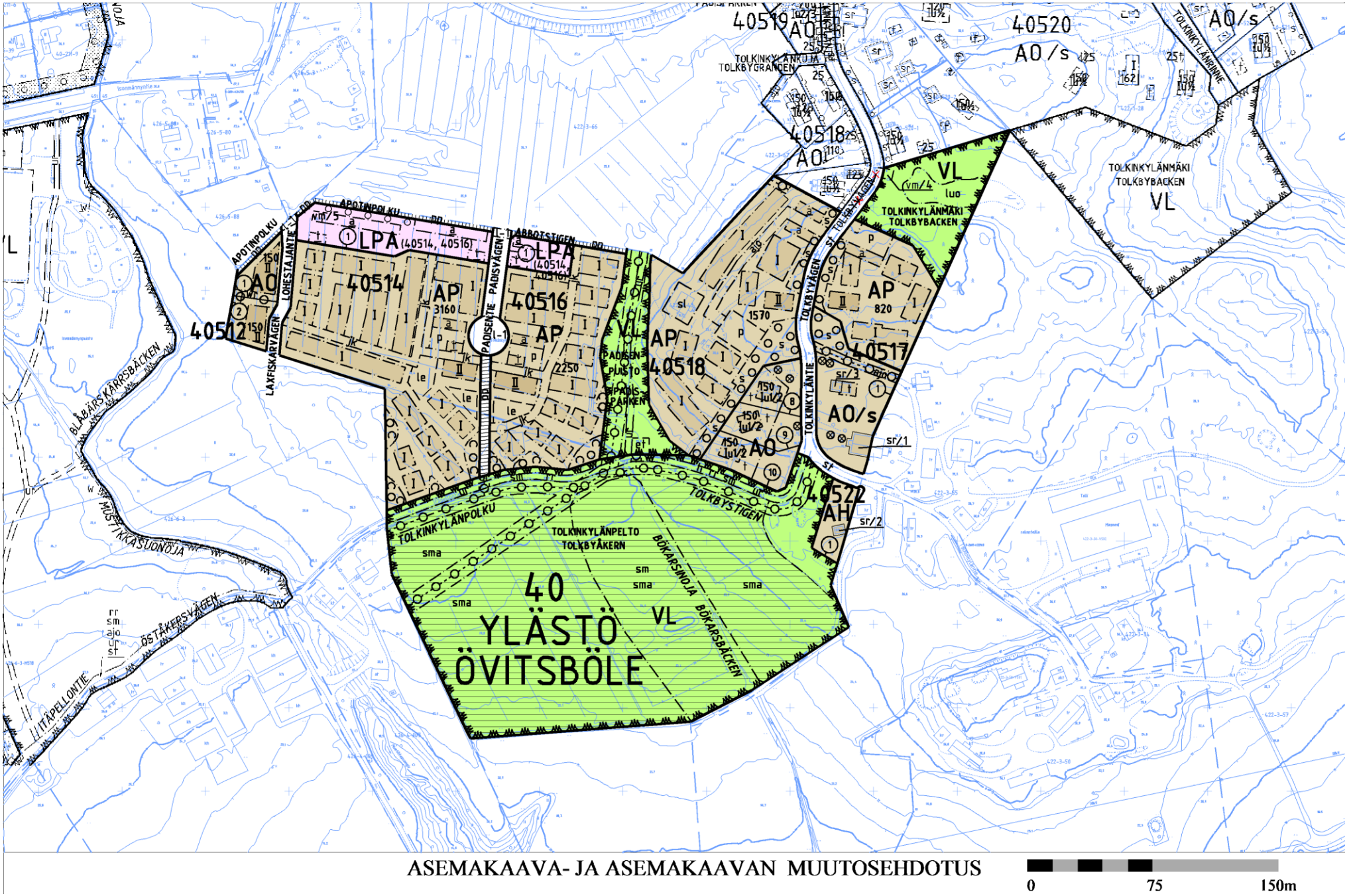
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	3	177	3	177

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**9,4671**	**100,0**	**8550**	**0,09**	**9,4671**	**8550**
A yhteensä	4,3612	46,1	8550	0,20	4,3612	8550
AP	3,5459	81,3	7800	0,22	3,5459	7800
AO	0,7386	16,9	750	0,10	0,7386	750
AH	0,0767	1,8	0		0,0767	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,3310	45,7	0		4,3310	0
VL	4,3310	100,0	0		4,3310	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,7749	8,2	0		0,7749	0
Kadut	0,3523	45,5	0		0,3523	0
Kev.liik.kadut	0,1009	13,0	0		0,1009	0
LPA	0,3217	41,5	0		0,3217	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**177**	**3**	**177**
Asemakaava	3	177	3	177



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 12 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
402500	20.11.2017	684495, 684496, 685495, 685496
		1 / 5

Vantaan kaupunki

YLÄSTÖ 8

Kaupunginosa 40 Ylästö

Asemakaava
Korttelit 40512, 40514, 40516, 40517, 40522 ja osa korttelia 40518 sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Suojelualueen rajan poistaminen kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako
Korttelit 40512, 40514, 40516, 40522 ja osa kortteleita 40517 ja 40518.

1:2000

Vanda stad

ÖVITSBÖLE 8

Stadsdel 40 Övitsböle

Detaljplan
Kvarteren 40512, 40514, 40516, 40517, 40522 och del av kvarteret 40518 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Avlägsnande av skyddsområdets gräns i stadsdel 40, Övitsböle.

Tomtindelning
Kvarteren 40512, 40514, 40516, 40522 och del av kvarteren 40517 och 40518.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennusoikeus
Korttelialueelle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumiseen liittyviä varastotiloja, lasitettuja terasseja, viherhuoneita ja autosuojia yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.

Väestönsuojat sekä kiinteistötekniset, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennukset
Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu.

Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön.

Kortteleissa 40517 ja 40518 asuinrakennuksessa saa olla korkeintaan 3 asuntoa. Päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä.

Korttelissa 40518 rakennukset tulee sijoittaa maaston mukaan ja tarvittaessa porrastaa rinteeseen.

Kortteleissa 40517 ja 40518 asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattua tai punamullan väriseksi peittomaalattua pystyrimalaudoitusta. Värin sävyn tulee vaihdella eri taloryhmien kesken.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai lapekatto, joka on viherkatto. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2 - 1:3. Julkisivut tulee punamullata tai peittomaalata punamullan värisellä tai tummanharmaalla maalilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

AP Kvartersområde för småhus.

Byggrätt
I kvartersområdet får man utöver den anvisade byggrätten bygga förrådsutrymmen i anslutning till boendet, inglasade terrasser, grönrum och carportar på sammanlagt högst 20 % av byggrätten.

Skyddsrum och fastighetstekniska utrymmen för avfallshantering och återvinning får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Byggnader
Byggnadernas fasadmaterial ska bestå av trä.

I planeringen ska beredskap vidtas för användning av solenergi.

I kvarteren 40517 och 40518 får bostadshuset omfatta högst 3 bostäder. Huvudbyggnadens stomdjup får vara högst 8 meter.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna placeras enligt terrängen och vid behov terrasseras i sluttningen.

I kvarteren 40517 och 40518 ska bostadshuset ha sadeltak, av svart eller mörkgrå falsad plåt. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Taklutningen ska vara 1:1,5. Byggnadens fasad ska bestå av stående locklistpanel som är målad med rödockra eller täckmålad i rödockrakulör. Färgtonern ska variera mellan olika husgrupper.

I kvarteren 40517 och 40518 ska carportarna och ekonomibyggnaderna ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett sluttande gröntak. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Taklutningen ska vara 1:2 - 1:3. Fasaderna ska målas med rödockra eller täckmålas med rödockrafärgad eller mörkgrå målarfärg.

2 / 5

Kortteleissa 40514 ja 40516 asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:2. Autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, ja jonka kaltevuus on 1:2 - 1:3, tai lapekatto, joka on viherkatto. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Värityksen tulee vaihdella eri taloryhmien kesken. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.

Pihat
Pihasuunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa.

Jyrkkiä luiskia on vältettävä. Korot on tasattava luontevasti maisemaan. Korkeustasoja erotetaan tarvittaessa tukimuureilla.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet ja yhteisöllisyys.

Tontit aidataan Padisenpuistoa vasten pensasaidalla.

Kortteleissa 40517 ja 40518 tonteilla saa katua vasten olla ainoastaan kylmäkivimuuri ja toista tonttia vasten joko pensaita tai kylmäkivimuuri.

Kortteleissa 40517 ja 40518 rakennusten välissä tulee säilyttää kookkaita yksittäispuita. Kasvilajeina tulee suosia metsäiseen ympäristöön sopivia kasvilajeja.

Kortteleissa 40514 ja 40516 Tolkinkylänpolkua vastaan olevilla pihoilla kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.

Padisentien ja Lohestajantien varret tulee rajata pensasaidoin.

Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Pysäköinti
Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.

Kortteleissa 40517 ja 40518 autopaikkojen vähimmäismäärät:
alle 10 asuntoa/tontti: vähintään 2 ap/asunto,
vähintään 10 asuntoa/tontti, kun pysäköinti on järjestetty keskitetysti: 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto.

Kortteleissa 40514 ja 40516 autopaikkojen vähimmäismäärä:
1,25 ap/asunto.

Polkupyörien säilytystilaa tulee varata vähintään 1 pp/ 30 k-m².

A0 **Erillispientalojen korttelialue.**

Rakennusoikeus
Kiinteistötekniset, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennukset
Suunnittelussa tulee varautua aurinkoenergian käyttöön ja tulisijaan.

Korttelissa 40518 rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivujen tulee olla puuta.

Korttelissa 40518 kullakin tontilla saa olla enintään yksi asunto.

Korttelissa 40518 rakennusten tulee olla paikalleen suunniteltuja ja niiden tulee sopeutua Tolkinkylän rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen tai rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Korttelissa 40518 rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 1:1,5 - 1:2. Katossa tulee olla maalarinvalkoiset tai julkisivua vaaleammat avoräystäät. Asuinrakennuksen katon tulee olla mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Erillisen autosuojan ja talousrakennuksen katon tulee olla joko mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai loivempi lapekatto, joka on viherkatto. Rakennuksen julkisivun tulee olla punamullattua tai punamullan väriseksi peittomaalattua pystyrimalaudoitusta.

I kvarteren 40514 och 40516 ska bostadshuset ha sadeltak som består av svart eller mörkgrå falsad plåt. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Takets lutning ska vara 1:1,5 - 1:2. Carportarna och ekonomibyggnadena ska ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt med lutningen 1:2 - 1:3 eller ett sluttande gröntak. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. Färgsättningen ska variera mellan olika husgrupper. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.

Gårdarna
En yrkeskunnig planerare ska anlitas för gårdsplaneringen.

Branta slänter ska undvikas. Förhöjningar ska jämnas ut genom en naturlig anpassning till landskapet. Höjdnivåer åtskiljs vid behov med stödmurar.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdarna utarbetas. Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap beaktas.

Tomterna inhägnas med en häck mot Padisparken.

I kvarteren 40517 och 40518 får tomterna mot gatan endast ha en kallstensmur och mot den andra tomten antingen buskar eller en kallstensmur.

I kvarteren 40517 och 40518 ska högväxta enskilda träd bevaras mellan byggnaderna. Växtarter som är lämpade för en skogbevuxen miljö ska gynnas som växtarter.

I kvarteren 40514 och 40516 ska på gårdar mot Tolkbystigen traditionella gårdsväxter gynnas som växtarter.

Padisvägen och Laxfiskarvägen ska kantas med häckar.

Asfaltbeläggning får inte användas.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Parkering
I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.

Minimiantalet bilplatser i kvarteren 40517 och 40518:

mindre än 10 bostäder /tomt: minst 2 bp/bostad,
åtminstone 10 bostäder/tomt, när parkeringen organiserats centraliserat: 1 bp/80 m²-vy, dock minst 1,5 bp/bostad.

Minimiantalet bilplatser i kvarteren 40514 och 40516:

1,25 bp/bostad.

Minst 1 cykelplats/30 m²- vy ska reserveras i förvaringsutrymme för cyklar.

Kvartersområde för fristående småhus.

Byggrätt
Fastighetstekniska utrymmen för avfallshantering och återvinning får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Byggnader
I planeringen ska beredskap vidtas för användning av solenergi och för en eldstad.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna konstrueras av trä och fasaderna ska vara av trä.

I kvarteret 40518 får det finnas högst en bostad på varje tomt.

I kvarteret 40518 ska byggnaderna vara planerade för platsen och de ska passa in i Tolkbys miljö av byggnads- och kulturhistorisk betydelse. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden eller konstruktionerna passar in i miljön.

I kvarteret 40518 ska byggnaden ha sadeltak med lutningen 1:1,5 - 1:2. Taket ska ha öppen takfot i kulören målarvitt eller i en ljusare ton än fasaden. Bostadshusets tak ska bestå av svart eller mörkgrå falsad plåt. Den fristående carporten och ekonomibyggnadens tak ska bestå av antingen svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett mindre brant sluttande tak, som är ett gröntak. Byggnadens fasad ska bestå av stående locklistpanel som är målad med rödockra eller täckmålad i rödockrakulör.

3 / 5

	Korttelissa 40512 rakennuksessa tulee olla harjakatto ja avoräystäät. Katemateriaalin tulee olla mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä. Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen.	I kvarteret 40512 ska byggnaden förses med sadeltak och öppen takfot. Takmaterialet ska bestå av svart eller mörkgrå falsad plåt. Takets lutning ska vara 1:2. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner.
	Pihat Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.	**Gårdarna** Asfaltbeläggning får inte användas.
	Korttelissa 40518 piha tulee toteuttaa puutarhamaisena. Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.	I kvarteret 40518 ska gården byggas så att den är trädgårdsliknande.Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.
	Korttelissa 40518 tontit tulee rajata matalalla pensasaidalla tai kylmäkivimuurilla katuun ja puistoon nähden.	I kvarteret 40518 ska tomterna avgränsas med en låg häck eller med en kallstensmur mot gatan och parken.
	Lohestajantien varsi tulee rajata pensasaidalla.	Laxfiskarvägen ska kantas med en häck.
	Pysäköinti Autopaikkojen vähimmäismäärä: vähintään 2 ap/asunto, joista vähintään toinen autopaikka tulee sijoittaa autosuojaan.	**Parkering** Minimiantalet bilplatser: minst 2 bp/bostad, varav minst den ena ska placeras i en carport.
AH	**Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.**	**Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.**
	Aluetta tulee kehittää kortteleiden 40517 ja 40518 asukkaiden yhteistilana.	Området ska utvecklas som gemensamt utrymme för de boende i kvarteren 40517 och 40518.
	Asvalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasveja.	Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Pysäköintialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava siitä, ettei pysäköitävien autojen valot häikäise asukkaita.	I planeringen och byggandet av parkeringsområden ska man se till att ljusen från bilar som parkeras inte bländar de boende.
	Kortteleissa 40514 ja 40516 autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee olla joko harjakatto, joka on mustaa tai tummanharmaata, saumattua peltiä tai huopaa, tai lapekatto, joka on viherkatto. Katon kaltevuus on 1:2 - 1:3. Julkisivuvärityksen tulee olla voimakas, vaihteleva ja lämminsävyinen. Värityksen tulee vaihdella kuten asuinrakennuksissa. Korttelikohtaisesti tulee laatia värityssuunnitelma, jolla varmistetaan värien yhteensopivuus.	I kvarteren 40514 och 40516 ska carportarna och ekonomibyggnaderna ha antingen sadeltak av svart eller mörkgrå falsad plåt eller filt, eller ett sluttande gröntak. Taklutningen är 1:2 - 1:3. Fasadernas färgsättning ska vara intensiv, omväxlande och gå i varma toner. Färgsättningen ska variera på samma sätt som i bostadshusen. För varje enskilt kvarter ska en färgsättningsplan utarbetas för att garantera att färgerna matchar varandra.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
①	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
4.0	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
YLÄS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
40518	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PADISENTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
TOLKINKYLÄNPO	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
3160	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
I u1/2	**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan lasketttavaksi tilaksi.**	**Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
a	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**

4 / 5

vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	vm/4 Muuntamon seinien ulkopinnan tulee olla punamullan tai tumman harmaan väristä pystyrimalaudoitusta. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin mustaa tai tummanharmaata huopaa tai peltiä.	vm/4 Utsidan av transformatorstationens väggar ska bestå av rödockrafärgad eller mörkgrå stående locklist-panel. Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå filt eller plåt.
	vm/5 Muuntamon seinien ulkopinnan tulee olla käsitelty kuten autosuojien ja talousrakennusten korttelissa 40514. Kattomuodon tulee olla samanlainen kuin autosuojien.	vm/5 Utsidan av transformatorstationens väggar ska vara behandlad på samma sätt som hos carportarna och ekonomibyggnaderna i kvarteret 40514. Takformen ska vara likadan som hos carportarna.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
et	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Rakennukset ja laitokset on sovitettava kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennuksissa seinien ulkopinnan tulee olla punamullan tai tumman harmaan väristä pystyrimalaudoitusta. Kattomuodon tulee olla harjakatto ja katemateriaalin mustaa tai tummanharmaata huopaa tai peltiä.	Byggnader och anläggningar ska anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla landskapet. Utsidan av byggnadernas väggar ska bestå av rödockrafärgad eller mörkgrå stående locklistpanel. Takformen ska vara sadeltak och takmaterialet svart eller mörkgrå filt eller plåt.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
l-1	Alueen osa, joka tulee korottaa ja laatoittaa tai kivetä.	Områdesdel som skall höjas och beläggas med plattor eller sten.
	Alueen valaistuksen tulee olla omintakeinen.	Områdets belysning ska vara särpräglad.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Pensaslajeina on käytettävä perinteisiä, kukkivia pensaita.	Traditionella blommande buskar ska användas som buskarter.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
(40514, 40516)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
	Kasvilajeina tulee suosia perinteisiä pihapiirin kasvilajeja.	Traditionella gårdsväxter ska gynnas som växtarter.

sl

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.

Käytettävissä oleva rakennusoikeus on 150 k-m² siinä tapauksessa, että vanha rintamamiestalo korvataan uudisrakennuksella. Rintamamiestaloa koskeviin rakennustoimenpiteisiin tulee hakea lupa Uudenmaan ELY-keskukselta tai muulta, lepakoiden suojelusta vastaavalta viranomaiselta.

Del av område där ett i naturvårdslagen avsett naturskyddsområde eller naturskyddsobjekt är beläget.

Den tillgängliga byggrätten är 150 m²-vy i det fall att det gamla frontmannahuset ersätts med en nybyggnad. Tillstånd för byggnadsåtgärder gällande frontmannahuset ska ansökas av Nylands NTM-central eller av någon annan myndighet som ansvarar för skydd av fladdermöss.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.

Områdesdel där det finns en fast fornlämning som fridlysts enligt lagen om fornminnen. På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. För åtgärder och planer som gäller området ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

sr

Suojeltava rakennus.

sr/1 Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

sr/2 Rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

sr/3 Rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Kunnostustöissä tulee vaalia alkuperäisiä materiaaleja tai korvata ne alkuperäisen kaltaisilla materiaaleilla.

Byggnad som bör skyddas.

sr/1 En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på landskapsbilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid iståndsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

sr/2 En byggnadshistoriskt och med avseende på bybilden betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid iståndsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

En byggnadshistoriskt och med avseende på bybilden betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. Om reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndigheten konsulteras. Vid iståndsättningsarbeten ska man värna om ursprungliga material eller ersätta dem med material som liknar de ursprungliga materialen.

st

Suojeltava tie.
Alueen osa,jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Väg som skall skyddas.
Del av område inom vilken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

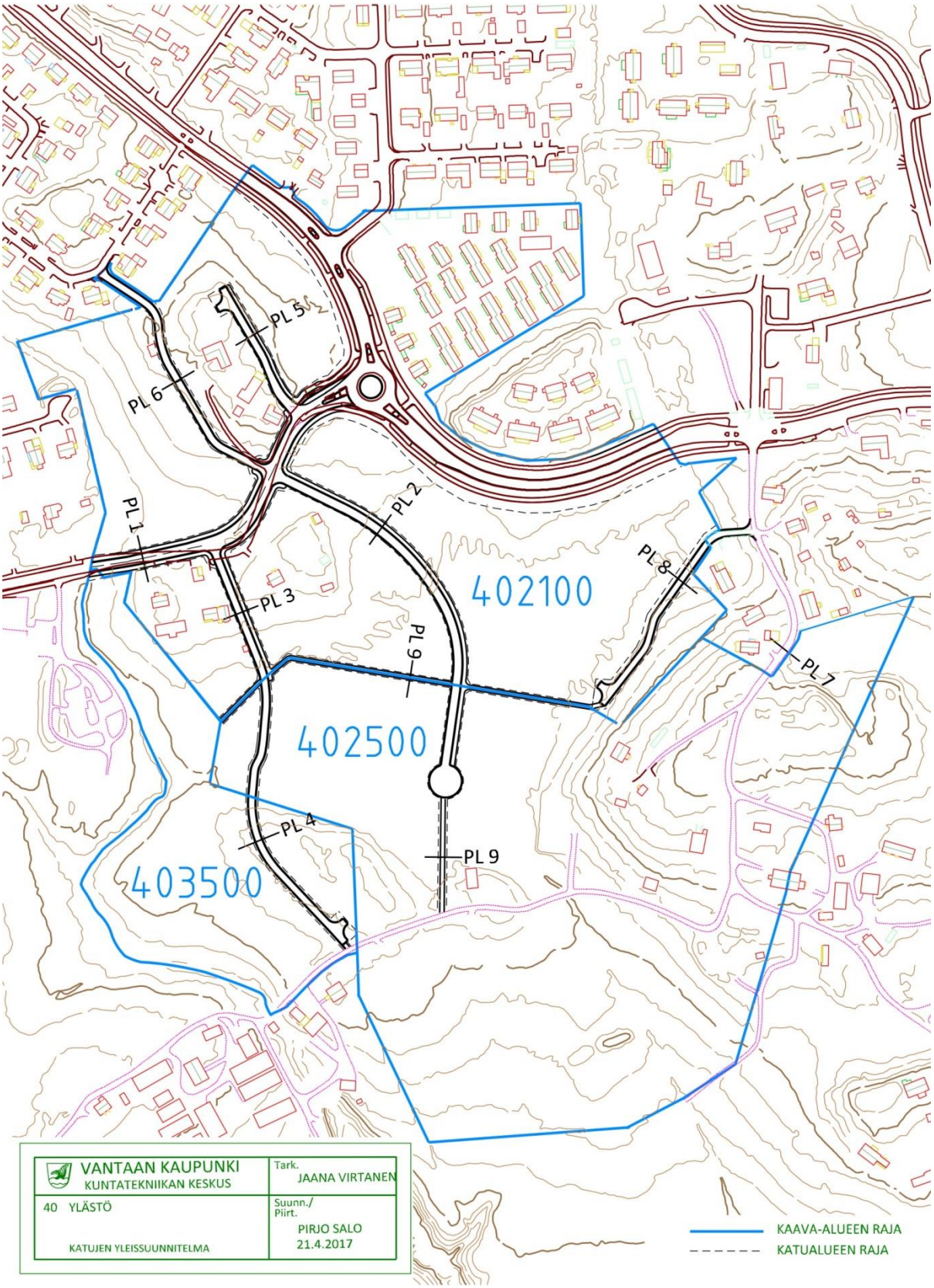
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

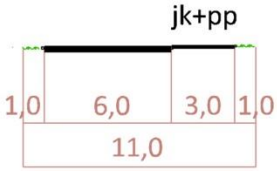


TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET
Kaavat 402100, 402500 ja 43500

PL 1
Isonmännyntie



PL 2
Padisentie



PL 3
Lohestajantien pohjoispää



PL 4
Lohestajantien eteläpää



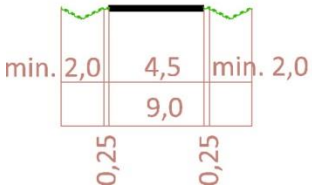
PL 5
Isonmännynkuja



PL 6
Klemetinvierto



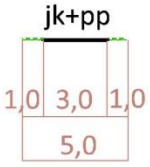
PL 7
Tolkinkyläntie

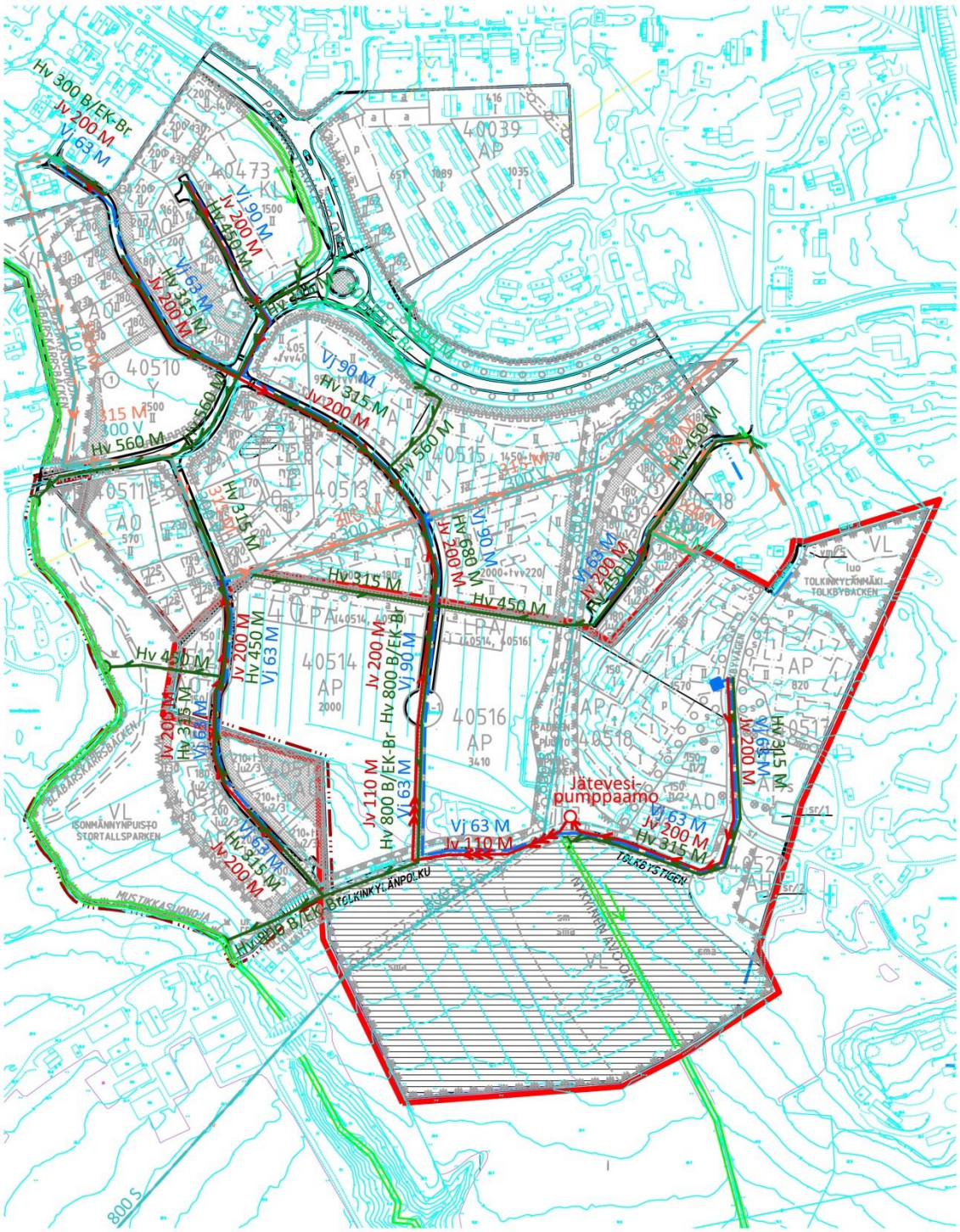


PL 8
Tolkinkylänkuja



PL 9
Apotinpolku,
Padisentien eteläpää





Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 11.4.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 402800 Ylästö 8 Kaava-alue on rajattu suunnitelmassa punaisella. Suunnitelmassa on esitetty myös ympäröiviä maankäyttöluonnoksia. 0 60 300 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:3000 mittakaava

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / TLA/APE/MHÄ

Ylästö 8
ASEMAKAAVA
NRO 402500
LAUSUNNOT JA VASTINEET
20.11.2017

Kaupunginhallitus 12.6.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 402500** / **Ylästö 8**. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 5 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Helen Sähköverkko Oy	Ei huomautettavaa	-
NRO 2 HSY	Mahdolliset väliaikaiset vesijohto- tai viemäriyhteydet tulee toteuttaa ko. vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.	-
NRO 3 ELY	Kaavan mahdollisia vaikutuksia luontoarvoihin tulee avata selostuksessa.	-
NRO 4 Finavia Oyj	Finavia suosittelee harkitsemaan ääneneristävyysvaatimuksia asuinrakentamiselle.	-
NRO 5 HSL	Ei lausuttavaa.	-

NRO 1

Lausunto:

HELEN SÄHKÖVERKKO

Lausunto 1 (2)

30.8.2017

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 5.10.2017
Diario VD/9756/10.02.04.00/2015

Vantaan kaupunki/ Kirjaamo
(Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 Vantaa
kirjaamo@vantaa.fi

Asianumero: VD/9756/10.02.04.00/2015

Asia
LAUSUNTOPYYNTÖ: **YLÄSTÖ 8 -ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 502500 40 KAUPUNGINOSA, YLÄSTÖ**

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavaehdotuksen sekä asemakaavan muutosehdotuksen selostuksen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Tommi Karjalainen
toimitusjohtaja

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 2

Lausunto:

HSY

Lausunto 1 (2)

407/00.02.022.0220/2016

29.9.2017

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 29.9.2017
Dnro VD/9756/10.02.04.00/2015

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

VD/9756/10.02.04.00/2015

ASEMAKAAVA NRO 402500, YLÄSTÖ 8, 40. KAUPUNGINOSA, YLÄSTÖ

Asemakaavalla laajennetaan pientaloaluetta Ylästössä Tolkinkyläntien ja Itäpellontien molemmin puolin. Kaava-alueeseen sisältyy Tolkinkylästä Tallbackan ja Kumlingen tilat. Uudisrakentamisen määrä on 8 550 k-m^2 ja arvioitu asukasmäärä 230 henkeä. Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, peltoalue ja vanhat rakennukset ympäristöineen sekä lepakkoesiintymä suojellaan asemakaavalla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vesihuollon järjestäminen kaava-alueella on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Kaava-alueelle rakennetaan vesihuoltoa Padisentielle, Lohestajantielle, Tolkinkyläntielle ja Tolkinkylänpolun eteläpuolelle. Verkosto kytketään alueen pohjoispuoleisen kaava-alueen "Ylästö 7" suunniteltuihin uusiin vesihuoltoverkostoihin. Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, tulee ko. väliaikaiset johtojärjestelyt toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella

Kaava-alueelle tulee alustavan arvion mukaan vesijohtoa ja jätevesiviemäriä 540 m ja hulevesiviemäriä 640 m. Eteläosan jätevedet kootaan uudelle jätevedenpumppaamolle, joka johtaa vedet paineviemäriä pitkin uuteen Padisen puiston d200 viemärilinjaan. Tolkinkylänpolun varteen viheralueelle on merkitty aluevaraus uudelle jätevedenpumppaamolle (merkintä et). Aluevarauksen tulee olla kooltaan vähintään 15 x 15. Kaava-alueen vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 745 000 €.

Asemakaava-alueen hulevedet hallitaan tonteilla viivyttäen ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesiviemärit laskevat Mustikkasuonojaan.

Vastine:

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) on merkitty asemakaavakarttaan ohjeellisena: sen kokoa ei ole tässä tarkemmin määritelty.

Mikäli rakentamisjärjestyksen vuoksi joudutaan rakentamaan väliaikaisia vesijohto- tai viemäriyhteyksiä ennen varsinaista kadun ja vesihuollon rakentamista, toteutetaan ko. väliaikaiset johtojärjestelyt vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella.

Tarkistukset: -

NRO 3

Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 27.9.2017
Dnro : VD/9756/10.02.04.00/2015

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunto UUDELY/5635/2016

27.09.2017 Julkinen

kirjaamo@vantaa.fi

Viite: lausuntopyyntö 12.6.2017

Lausunto, asemakaavaehdotus, Vantaa, Ylästö 8, kaava nro 402500

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa Ylästö 8 asemakaavaehdotuksesta (kaava nro 402500) 29.9.2017 mennessä.

Asemakaavamuutos huomioi rakennetun kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun asettamat tavoitteet, minkä lisäksi kaavamääräykset edistävät miellyttävän ympäristön muotoutumista.

Vantaan liito-oravaselvityksestä saatujen tietojen perusteella liito-oravia tai niiden kulkuyhteyksiä ei olisi kaava-alueella. Kaavan mahdollisia vaikutuksia luontoarvoihin tulee avata kaavaselostuksessa.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Ylitarkastaja Tuomas Autere

Asia on ratkaistu sähköisesti.

TIEDOKSI UUDELY: Kirsi Hellas, Anna Puolamäki, Henrik Wager, Marjo Vuola

Vantaan kaupunginmuseo

HSL

HSY

Vastine:

Asemakaavan selostuksessa kohdassa 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä kohdassa 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta on pohdittu juuri vaikutuksia luontoon.

Tarkistukset:

-

NRO 4

Lausunto:

FINAVIA

1 (1)

Päivämäärä
26.9.2017

Asia nro
FINAVIA 1546

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 26.9.2017
Dnro VD/9756/10.02.04.00/2015

VANTAAN KAUPUNKI / KIRJAAMO

(Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 Vantaa

kirjaamo@vantaa.fi

Lausuntopyyntö 20.6.2017, VD/9756/10.02.04.00/2015

Finavia Oyj:n lausunto Ylästö 8 -asemakaavaehdotuksesta nro 402500, Vantaa

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Ylästö 8 –asemakaavaehdotuksesta 29.9.2017 mennessä.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty täydennysrakentamista kulttuurimaisemallisesti arvokkaalle alueelle noin 120 asunnon ja 230 asukkaan lisäyksellä. Alue on Helsinki-Vantaan lentoaseman uuden verhokäyrän (ennuste 2025) L_{den} 55 dB alittavalla alueella (Helsinki-Vantaan lentoasema, ympäristölupahakemus 2007, versio 2.0, 6.5.2008) eikä sijaitse lentoonlähtö- tai laskeutumisreittien välittömässä läheisyydessä. Alue sijaitsee kuitenkin lähellä lentoasemaa, joten Finavia suosittelee harkitsemaan ääneneristävyysvaatimusten asettamista asuinrakennuksille.

Lisätietoja Finaviassa antaa ympäristöasiantuntija Satu Routama, puhelin 020 708 2278, satu.routama@finavia.fi.

FINAVIA OYJ
Tekniikka & ympäristö

Mikko Viinikainen
Kestävän kehityksen johtaja

Liitteet -

Tiedoksi Tekniikka & ympäristö

Vastine:

Kuten lausunnossa todetaan, alue on lentomeluvyöhykkeen verhokäyrän m3 (L_{den} 50-55 dB) ulkopuolella. Vantaan yleiskaava (2007) ei määrittele lentomeluvyöhykkeen m3 ulkopuolelle mitään erityisiä ääneneristysvaatimuksia. Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Vantaan rakennusjärjestys (2011) määrittelee mm. asuinhuoneiden äänitasoeron vaatimukseksi Vantaalla 28 dB silloin,

kun ollaan m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Vaatimuksessa on otettu huomioon lentokentän läheisyys.

Tarkistukset:

-

NRO 5

Lausunto:

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 12.9.2017
Dnro VD/9756/10.02.04.00/2015

HSL HRT

LAUSUNTO 1 (1)

11.09.2017 567/10.02.03.00/2017

Vantaan kaupunki

Viite
Lausuntopyyntönne 20.6.2017

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN MIELIPIDE ASEMAKAAVAAN 402500, YLÄSTÖ 8

Suunnittelualue sijaitsee Vantaan Ylästössä, Tolkinkyläntien ja Itäpellontien molemmin puolin. Asemakaavalla laajennetaan pientaloaluetta. Uudisrakentamisen määrä on noin 8550 km2 ja arvioitu asukasmäärä noin 230 henkeä.

HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ole lausuttavaa asiasta.

Lisätietoja antaa Jussi Saarinen, puh. 040 334 2594

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi
toimitusjohtaja

Tero Anttila
osastonjohtaja

TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo	
Tuomas Autere	Uudenmaan ELY
Anna Puolamäki	Uudenmaan ELY
Tiina Hulkko	Vantaa
Joonas Stenroth	Vantaa
Jonne Virtanen	HSL
Marko Vihervuori	HSL
Tapani Touru	HSL
Ville Uusi-Rauva	HSL
Janne Markkula	HSL
Teija Visa	HSL
Aleksi Manninen	HSL
Jussi Saarinen	HSL

HSL Helsingin seudun liikenne · PL 100 · 00077 HSL · Puhelin (09) 4766 4444 · Faksi (09) 4766 4441 · hsl@hsl.fi · Y-2274586-3
HRT Helsingforsregionens trafik · PB 100 · 00077 HRT · Telefon (09) 4766 4444 · Fax (09) 4766 4441 · hsl@hsl.fi · FO-2274586-3
www.hsl.fi

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / TLA/APE/MHÄ

Ylästö 8
ASEMAKAAVA
NRO 402500
MUISTUTUS JA VASTINE
20.11.2017

Ylästö 8 -asemakaavaehdotus nro 402500 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **28.6. – 31.8.2017**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

Muistutuksen antaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Muistuttaja 1	Vantaan kaupunki on rikkonut MRA 27 §:n mukaista tiedotus-velvollisuutta. Pyydän, että kaupunginhallituksen päätös kumotaan ja asemakaava palautetaan suunniteltavaksi vastaamaan alueen kulttuuri-historiallisia arvoja, poistamaan korttelialueen 40517 Museo-viraston suosituksien mukaisesti. Uuden asemakaavaehdotuksen tulee vastata v. 2012 tehtyä Ylästö 7a -kaavaa alueellisesti.	-

Muistutus:

Valitus Vantaan kaupunginhallituksen päätöksestä: Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8 VD/9756/10.02.04.00/2015 HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/

Päätös on annettu tiedoksi Vantaan kaupungin hallituksen pöytäkirjassa 12.6.2017 sekä asetettu nähtäville Vantaan kaupungin nettisivuilla MRA 27 §:n nojalla 28.6.–31.8.2017 (http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/aviapoliksen_kaavat/aviapoliksen_kaavat_arkisto/101/0/124245).

Samalla Vantaan kaupunki on rikkonut MRA 27 §:n mukaista tiedotusvelvollisuutta. Valituksen tekijä ei ole saanut asetuksen mukaista kirjallista ilmoitusta kunnalta kotisoitteeseen (Brysselinkatu 7 as 5, Helsinki) 28.8.2017 mennessä. MRA 27 §:n mukaan kaavamuutoksesta on tiedotettava kirjallinen ilmoituksella sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.

Vaatimus

Pyydän, että Vantaan kaupungin hallituksen päätös perutaan Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, (40 Ylästö / Ylästö 8 VD/9756/10.02.04.00/2015 HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/) ja palauttaa asemakaava muutoksen takaisin suunniteltavaksi vastaamaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja sekä Museoviraston vaatimuksia ja vastaamaan kaavan Ylästö 7a määräyksiä alueen kaavoituksesta.

Perustelut

Vantaan kaupunginhallitus on päätöksellään 12.6.2017 (Asemakaava ja asemakaavan muutos 402500 sekä tonttijako, 40 Ylästö / Ylästö 8 VD/9756/10.02.04.00/2015 HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/) tehnyt Museoviraston suosituksien vastaisen päätöksen kaavamuutoksessa. Museovirasto on antanut Vantaan kaupungille tiedoksi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa, joka koskee 5.6.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 402500, että uusi kaavaehdotus on vastoin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja maisemallisia arvokasta aluetta.

Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon, Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kommentit vuonna 2002:

Museovirasto:

- Tolkinkylän kaavoituksen ensisijaisena tavoitteena tulee olla valtakunnallisesti merkittävän Vantaanjokilaakson ja siihen sisältyvien yhtenäisten arvokkaiden rakennusryhmien muodostaman kokonaisuuden luontevan yhteyden säilyminen sekä uuden rakentamisen sopeuttaminen sitä täydentämään.

- Esihistoriallinen kiinteä muinaisjäännös, Vantaa 50 Fridhem, kivikautinen asuinpaikka, joka tulee merkitä kaavaan aluevarauksena ja sm-merkinnällä, jonka selitys on ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon.”

Helsingin kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

- Erityisen arvokkaiden tilakokonaisuuksien kuten ”Albinin pihapiirin” (Tallbacka-Firdhem), kulttuurihistoriallisesti arvokkaan peltomaiseman, Tolkinkylän läpi kulkevan historiallinen tielinjauksen tarkemmat suojelutavoitteet tulee määritellä asemakaavatyön kuluessa.

- Tolkinkylän alueelle rakennettaessa tulee uudisrakennusten suunnittelussa pitää lähtökohtana mittakaavaltaan kylämaisemaan sopivaa pientaloarkkitehtuuria. Rakennettavilla alueilla istutuksissa suositellaan käytettäväksi alueen perinteisiä kasvilajeja.

Museoviraston kommentit vuonna 2005:

Museovirasto:

- Tallbacka-Fridhem tulee käsitellä kaavassa yhtenä suojeltavana kokonaisuutena ja luonnoksessa pihapiirin pohjoispuolella ollut kortteli 40520 tulee poistaa. Samoin valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta vastaan tulee jättää riittävä suojavyöhyke.

Tällä hetkellä Vantaan kaupunginhallitus on esittänyt, että kortteliin 40520 (vastaa uudessa kaavaehdotuksessa korttelia 40517) rakennetaan 1-2 kerroksisia kolmen asunnon rivitaloja 20% tehokkuusluvulla rakennuksilla jotka eivät tyylillisesti vastaa alueen arvoja ja samalla tuhoten kaavassa Ylästö 7a määritetty maisemallisesti arvokaan alueen. Aikaisemmassa alueen kaavassa Ylästö 7a rakennusalueen tehokkuus on ollut vain noin 9%.

Kaavassa Ylästö 7a, joka on Tolkinkyläntien (kortteli 40521) alussa samalla puolella (itä) tietä kuin uudessa kaavassa esitetty kortteli 40517. Kaavassa määrätään, että alueelle saa rakentaa enintään yksiasuntoisia asuinrakennuksia, mutta uudessa kaavaehdotuksessa samalle puolelle tietä saisi rakentaa kolmen asunnon rivitaloja viisi kappaletta, jotka olisivat 1-2 kerroksisia vastoin, kun Tolkinkyläntien alussa saa rakentaa 1,5 kerroksisia yhden asunon rakennuksia.

Museoviraston lausunto 23.02.2015 MV/17/05.01.00/2015:

Tolkinkylä on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa ja siellä sijaitsee myös muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaavassa Ylästö 7a 2012 kuvaillaan uutta kaavaehdotusaluetta seuraavasti:

Tolkinkylä on Vantaan keskiaikaisperäisiä kyliä ja mainitaan vuonna 1417. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta ja Tolkinkyläntien itäpuolella myös maisemallisesti arvokasta aluetta. Kaava-alue käsittää Grotensin torppa-alueen ja Fredriksbergin huvila-alueen, ei kylän kantataloja. Alueella on rakennuksia 1800-luvulta asti. Rakennuskanta on pienimuotoista ja tieverkko on kiharainen. Alueen kautta kulkee myös Suuri rantatie (Ylästöntie). Kaavoituksen pohjaksi on tehty inventointi vuonna 2002. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja Tolkinkyläntien itäpuolella myös maisemallisesti arvokasta aluetta. Ylästöntie on merkitty pääkaduksi ja historialliseksi tieksi. Asemakaavalla on tarkoitus suojella Tolkinkylän vanhaa rakennuskantaa ja kyläkuvaa ja samalla määritellä uudet rakennuspaikat.

Edellä esitetyn perusteella pyydän, Vantaan kaupunginhallituksen päätös kumotaan ja palauttaa asemakaava muutoksen takaisin suunniteltavaksi vastaamaan alueen kulttuurihistoriallisia arvoja, poistamaan korttelialueen 40517 Museoviraston suosituksien mukaisesti sekä samalla korttelin poistaminen suojelee Tolkinkyläntien itäisen puolen maisemallisesti arvokasta aluetta sekä antaa suojavyöhykkeet alueella sijaitseville muinaismuistolailla suojeluille kohteille sekä säilyttää alueella sijaitsevien historiallisten rakennuskohteiden (useita rakennuksia ja kaksi tietä) ominaispiirteet.

Uuden asemakaava ehdotuksen tulee myös vastata vuonna 2012 tehtyä Ylästö 7a kaavaa alueellisesti.

Pyydän myös kumoamaan Vantaan kaupunginhallituksen päätöksen MRA 27 §:n mukaisen tiedotusvelvollisuuden noudattamatta jättämisen perusteella. Oikaisupyynnön tekijää ei ole MRA 27§ mukaisesti tiedotettu päätöksestä tai ehdotuksesta.

Vastine: MRA 27 §:n 4 momentin mukaan asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle *asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan* omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Valittaja on asemakaavoitettavaan alueeseen rajoittuva maanomistaja ja siten asemakaava-alueen ulkopuolella.

Kaavatyön luonteeseen kuuluu, että asemakaavoitettavaa kohdetta, etenkin kun se on laaja kuten Ylästöön laaditut ja laadittavissa olevat asemakaavat, esitellään eri työvaiheissa lähialueen asukkaillekin ja pyydetään mielipiteitä. Ylästön asemakaavojen tapauksessa alun perin kaavoitettava alue oli hyvin laaja ja se käsitti koko Ylästöntien eteläpuolisen alueen Tonkinkylänrinteen varren tonteilta aina Klemetintien tonteille asti. Tolkinkylän asemakaa-

voitus otettiin ensimmäisen kerran Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuonna 2002. Vuosien kuluessa alue jaettiin pienempiin osiin, jotka nimettiin omilla kaavanumeroillaan: 402700 (Ylästö 7a), 402900 (Ylästö 7b), 402100 (Ylästö 7), 402500 (Ylästö 8) ja 403500 (Sutars 2). Mainituista asemakaavoista kaksi ensimmäistä on jo vahvistettu, muut ovat vielä kaavoitusprosessissa. Valittajan tontti kuuluu kaavaan nro 402700 (Ylästö 7a), jonka kaupunginvaltuusto vahvisti 30.1.2012. Eri työvaiheista on pyydetty mielipiteitä, joita on otettu huomioon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 402500 sekä tonttijaon (Ylästö 8) 28.6. – 31.8.2017 nähtävillä ollutta versiota laadittaessa.

Museovirasto on delegoinut vuonna 2008 rakennusperintöä ja maisemaa koskevat sekä vuonna 2012 arkeologiaan liittyvät asiat Vantaan kaupunginmuseolle, joka nykyisin on se taho, jonka kanssa kaupunkisuunnittelu käy keskusteluja historiallisista kohteista. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 402500 sekä tonttijaon sisältämät historialliset kohteet on kaavamerkinnöin ja määräyksin otettu huomioon kaupunginmuseon edellyttämällä tavalla.

Asemakaavan selostukseen on kirjattu aiemmissa kaavavaiheissa annetut mielipiteet niiltä osin kuin ne koskevat nyt kaavoitettavana olevaa aluetta (Ylästö 8). Tarkoituksena on ollut osoittaa, kuinka Ylästön asemakaavoitus on edennyt ja kehittynyt kaiken sen vuoropuhelun aikana, joka kaavoituksesta on käyty kaupungin ja muiden tahojen välillä. Tämä on sanottu selostuksen sivulla 16: ” Tähän selostuksen kohtaan on koottu kaavatyön aiemmat vaiheet ja nähtävillä olot sekä vuosien varrella annetut, ne oleelliset mielipiteet, jotka koskevat Ylästö 8 -asemakaavatyön (402500) aluetta.” Valittajan esittämät otteet museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon, Keski-Uudenmaan maakuntamuseon, kommenteista vuoisilta 2002, 2005 ja 2015 on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa lukuun ottamatta museoviraston vaatimusta korttelin 40517 poistamisesta. Kyseistä korttelia on muokattu vuoden 2005 versioon nähden siten, että sen eteläpuolelle, vanhaa tilakeskusta vastaan on jätetty säilytettävä puustovyöhyke, rakennusalat on sijoitettu perinteisen pihapiirin tapaan ja rakennusten ulkomuoto ja väritys noudattavat Tolkinkylän rakennuskantaa. Myös korttelissa 40518 tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa puustoa osana aukean alueen, entisen pellon, rajausta. Asemakaavaehdotuksen mukaan myös Tolkinkyläntien varren puustoa tulee säilyttää, koska korkealla puustolla on suuri merkitys maisemakuvassa. Tolkinkyläntien itäpuolella on pari vuotta sitten tehty avohakkuuta, mistä mäen itälaidan puustoinen ilme on kärsinyt.

Kaavaehdotuksessa Tolkinkylän AP-korttelialueiden kortteleissa 40517 ja 40518 tehokkuudet ovat noin 0,19 ja 0,15. Korttelin 40518 asemakaavalla vahvistuneen pohjoisosan (AO) tehokkuus on noin 0,19. Kaavaehdotuksen osalta kortteleiden 40517 ja 40518 tehokkuudet (AP ja AO yhdessä) ovat noin 0,15 ja 0,17. Uudisrakennusten koot vastaavat vanhojen rakennusten kokoluokkaa. Mäen korkeimmalla kohdalla sallitaan kaksikerroksiset asuinrakennukset ikään kuin portiksi kehystämään edessä avautuvaa maisemaa ja toisaalta korostamaan maaston muotoa. Muut rakennukset ovat yksikerroksisia. Täten ei voida sanoa, että esitetty uudisrakentaminen tuhoaisi maiseman arvoja.

Toimenpiteet: -

13 § **091600 Hakunilan keskustan kaavarunko / TLA**

VD/4296/10.02.04.01/2016
TLA/VKA/JJ/SRU/ET

Vantaan kaupunkistrategian ja maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan olemassa olevien rakennettujen alueiden täydennysrakentamiseen. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen. Vantaan arkkitehtuuriohjelman mukaan keskuksia kehitetään omaleimaisina ja monipuolisina kaupunkiympäristöinä. Keskuksissa turvataan jatkuva ja monipuolinen asuntotuotanto, palveluiden saatavuus, hyvät joukkoliikenneyhteydet, pyöräily- ja kävelyreitit, laadukkaat julkiset ulkotilat sekä hyvät yhteydet laajemmille viheralueille.

Hakunilan keskustan kaavarunko on laadittu näitä periaatteita noudattaen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavarungossa Hakunilan keskusta-alueen maankäyttötavoitteet on esitetty yleiskaavaa tarkemmin ja ne on päivitetty vastaamaan nykyisiä ajatuksia.

Kaavarunko on laadittu konsulttityönä kaupungin ohjauksessa. Kaupungin ohjausryhmän lisäksi eri hallinnonalojen asiantuntijoista muodostettiin työryhmä tuottamaan kaavarunkoon sisältöä ja ohjaamaan tarkempaa suunnittelua.

Toimintojen sijoittumisen tarkkuus on korttelitasoinen ja mitoitus suuntaa-antava. Hakunilan keskusta-alue tulee uusiutumaan vaiheittain. Yksittäisten hankkeiden edistymisen kannalta merkittävä tekijä on kiinteistöomistusolot sekä kaupungin ja omistajien tavoitteiden toisiinsa sovittaminen.

OAS oli nähtävillä mielipiteitä varten 27.6.2016–19.8.2016. Internet-sivulla asukkaille suunnattu kysely oli avoinna 31.8.2016 saakka. OAS -mielipiteitä ei saatu, vastauksia kyselyyn saatiin yhteensä 40. Selkeästi parannusta vaativana kohteena korostui nykyinen ostoskeskus lähiympäristöineen. Eniten Hakunilaan kaivattiin kaupan ja palveluiden lisäämistä. Uudesta asuinrakentamisesta toivottiin kaupunkimaisempaa, värikkäämpää, urbaanimpaa ja tiiviimpää, mutta toisaalta vihreys ja riittävä väljyys haluttiin säilyttää. Internet-kyselyn yhteenveto on esitetty kaavarunkotyössä, samoin on kuvattu kaksi Hakunilassa pidettyä asukastilaisuutta. Kuluvana keväänä järjestetään kolmas yleisötilaisuus kaavarungosta ja muista hankkeista.

Kaavarungon mukaan osa asuinrakentamisesta sijoittuisi täydennysrakentamisena nykyisille asuinrakennusten korttelialueille, osa kokonaan uusille korttelialueille eteläisen varikon alueelle ja Vanhan Lahdentien (seututie 140) vapautuvalle reunavyöhykkeelle. Kyytitien ja Hakunilantien varrelle nykyisen ostoskeskuksen tuntumaan voisi sijoittua uutta liiketilaa ja palveluita. Uusiutuva ostoskeskus voisi olla hybridityyppinen, jolloin kaupan ja palveluiden lisäksi siihen voisi sijoittua asumista jopa 22 000 k-m².

Kaavarungossa Vanhan Lahdentie esitetään otettavaksi käyttöön osana kaupungin katuverkostoa. Muutos mahdollistaa uudet kaupunkimaiset asuinkorttelit ja sallii uudet katuliittymät normaaleine suojateineen. Järjestelyt mahdollistavat paremmat yhteydet varikoiden alueiden uusista asuinkortteleista Hakunilan keskustaan ja toisaalta Vanha Lahdentie katuverkkoon kiinteästi liitettynä parantaa yhteyksiä Kehä III suuntaan ja keventää Hakunilantien kautta kehälle suuntautuvaa liikennemäärää. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu Kyytitien järjestelyiden osalta liikenteen yleissuunnitelma.

Kaavarungon toteutuminen voisi merkitä noin 6 000 uutta asukasta Hakunilaan. Määrä on merkittävä, sillä helmikuussa 2017 suunnittelualueella asui yhteensä 7 033 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskustan alueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen virallinen kaavataso, mutta se on yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja maankäytön muita hankkeita ohjaava asiakirja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30§ mukaisesti 19.4.2017 päivätty Hakunilan keskustan kaavarunko 091600,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 24.4.2017 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30§ mukaisesti 19.4.2017 päivätty Hakunilan keskustan kaavarunko 091600, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Hakunilan keskustan kaavarunko on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 17.5.2017–15.6.2017. Tänä aikana jätettiin yksi mielipide. Yksityishenkilö piti mielipiteessään kaavarunkoa hyvänä ja toivoi sen nopeaa toteutusta.

Lausunnot
Kaupunginhallitus päätti 24.4.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin kahdeksan kappaletta.

Sivistystoimen lausunnon mukaan työssä ei ole otettu huomioon riittävästi palvelutarpeen kasvamisesta aiheutuvaa Y-tonttien tarvetta. Hakunilan suuralueelta tulee varata Y-tontit uudelle yhtenäiskoulurakennukselle sekä kahdesta kolmeen isolle päiväkodille. Nykyisen Hiirakkokentän aluetta ei tule varata asuntorakentamiselle.
Vastineena todetaan, että koulu- ja päiväkotitarve kohdistuu tätä kaavarunkoaluetta laajemmalle, koko Hakunilan suuralueelle. Tulevalla yleiskaavakierroksella on tarkoitus tarkastella Hakunilan suuralueen kasvua suhteessa palveluiden tarpeeseen kokonaisuutena ja selvittää mahdollisesti tarvittavat uudet isot varaukset. Lausuntojen ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavarunkoon on tehty päiväkotien ja

koulun aluelisäyksiä. Kaavarungon suunnittelualueelle on lisätty toinen uusi päiväkodin sijainti Lahdentien itäpuolelle muodostuvaan asuntokortteliin. Uudelle suurelle koulutontille ei ole mahdollista löytää sijoituspaikkaa kaavarungon suunnittelualueelta. Yhtenä mahdollisena uuden koulun sijaintipaikkana esitetään suunnittelualueen ulkopuolelta kaupungin omistuksessa olevaa Kaskelan entistä peltoaluetta. Samalle alueelle voisi sijoittua koulun lisäksi kolmas uusi päiväkoti. Kaavarungosta on poistettu esitys, että Lehtikuusen koululle kuuluvaa Hiirakkotien alueen soveltumista asuntorakentamiselle tutkittaisiin.

Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala on huolissaan Hakunilan vanhustenkeskuksen varauksesta kaavarungon keskustaytimessä. Vastineessa todetaan, että noin 15 000 brm^2 kokoisen vanhustenkeskuksen on ajateltu sijoittuvan ostoskeskuksen alueelle. Asiasta on lisätty kaavarunkoon maininnat.

Uudenmaan ELY-keskus pitää kannatettavana ajatusta jalankulun ja pyöräilyn ensisijaisuudesta uudistuvalla Hakunilan keskustan alueella. Lahdentien alueen kehittämistä muuttamalla se kaduksi ja sijainnin siirtämistä Hakunilan kohdalla pidetään perusteltuna. Yhdeksi tavoitteeksi tulisi ottaa viihtyisä ja laadukas ääniympäristö sekä laadukkaat virkistysalueet ja reitit. Lausunnon mukaan suunnittelun eri vaiheissa tulee kiinnittää erityistä huomiota melun ja ilmanlaadun aiheuttamiin reunaehtoihin. Lausunnon perusteella kaavarunkoon lisättiin lause: Uudisrakentamisessa huomioitavien melun ja pienhiukkasten torjunnan reunaehtojen lisäksi asumisen laatua on mahdollista parantaa vanhoissa kerrostaloissa täydennysrakentamisen avulla. Suunnittelun keinoilla on mahdollista vähentää olemassa olevassa asumisessa liikennemelun haittaa ja pienhiukkasia nykyisestä tasostaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY) toteaa lausunnossaan, että kaavarunko on erinomainen avaus olemassa olevan kaupunginosan täydentämiseksi ja se tukee seudun yhdyskuntarakennetta koskevia ilmastotavoitteita. Kuntayhtymän mukaan osana kaavarunkotyötä olisi syytä laatia vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen. Vastineena todetaan, että tulevaisuudessa kun korttelialueiden suunnitelmat on laadittu pidemmälle, tulee ajankohtaiseksi vesihuoltoverkoston kapasiteettitarkastelu, joka tehdään yhteistyössä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue ulottuu Håkansbölen kartanolta Nissbackan kartanoalueelle ja sieltä Sotungin kaupunginosaan. Kaavarunkotyössä on huomioitu alueen merkitys ja sitä on pyritty korostamaan parantamalla yhteyksiä keskusta-alueelta kartanoalueelle. Kaavarungosta puuttuu maininta kulttuuriympäristöarvoltaan erittäin merkittävästä vanhasta tielinjasta, pääosin kaavarungon alueella nimellä Ratsumiehenpolku. Vastineena todetaan, että kaavarunkoon lisättiin maininta tielinjauksen historiallisesta arvosta ja säilytettävyydestä.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL) puoltaa kaavarungossa esitettyä lisärakentamista. Lausunnon mukaan täydennysrakentaminen tukee hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015:n perusperiaatteita.

Vantaan seurakuntayhtymä pitää täydennysrakentamista hyvänä. Seurakuntayhtymä pyytää kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että pysäköintiratkaisuilla ei vaikeuteta kirkon ja paikallisten yritysten saavutettavuutta. Vastineena todetaan että Pysäköinnin toimivuus on yksi keskeinen tekijä Hakunilan keskustan elinvoimaisuudessa.

Kaskelan omakotiyhdistys esittää lausunnossaan, että uusi kaduksi muutettavan Lahdentien ja Kyytitien kiertoliittymä rakennettaisiin Kaskelan alueesta enemmän itään Hakunilaan päin. Yhdistys esittää myös

Lahdentien ja Kyytitien liittymän koillispuolelle esitettyjen uusien kerrostalokortteleiden poistamista suunnitelmasta. Vastineena todetaan, että kiertoliittymän paikka on optimaalinen alueen korkeuserojen kannalta. Myöhemmässä suunnittelussa tutkitaan sijaintia myös muista lähtökohdista käsin. Kaavarungossa etsittiin ideasuunnitelmatasoisesti mahdollisia rakentamisen paikkoja. Myöhemmässä suunnittelussa alueiden mahdollisuuksia selvitetään tarkemmin.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen perusteella tehdyt tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Lisäksi tehtiin teknisiä korjauksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.11.2017 päivätty 091600 Hakunilan keskustan kaavarunko.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Hakunilan keskustan kaavarunko 20.11.2017
- Lausunnot ja vastineet 20.11.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 050 302 8995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



HAKUNILAN KESKUSTAN KAAVARUNKO 091600

kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017

Vantaa Hakunila

AAR ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY

RAMBØLL

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto 3

2. Lähtökohtia kaavarungolle 4
- 2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus 4
- 2.2 Kaupunkikuva ja maankäyttö 5
- 2.3 Maisema ja viherverkosto 7
- 2.4 Palvelut 8
- 2.5 Liikenne 9
  - *2.5.1 Ajoneuvoliikenne 9*
  - *2.5.2 Joukkoliikenne 9*
  - *2.5.3 Kävely ja pyöräily 9*
- 2.6 Suunnittelutilanne 10
  - *2.6.1 Kaavat 10*
  - *2.6.2 Kaupungin maanomistus 10*
  - *2.6.2 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja hankkeet 10*

3. Visio eli kuinka idän kätketty helmi löydetään 11

4. Tarkastellut vaihtoehdot 12
- 4.1 VEA - Maltillinen kehittäminen 12
- 4.2 VEB - Reipas uudistaminen 12
- 4.3 Vaihtoehtojen vertailu 13

5. Suunnitelma 14
- 5.1 Johtopäätösmalli 14
- 5.2 Kaavarungon kuvaus 15
  - *5.2.1 Maankäyttö 15*
  - *5.2.2 Alue ja yhdyskuntarakenne 17*
  - *5.2.3 Asuminen, palvelut ja työpaikat 17*
  - *5.2.4 Liikenne 18*
  - *5.2.5 Viheralueet ja julkiset tilat 20*
  - *5.2.6 Kaupunkikuva 20*
  - *5.2.7 Mitoitus 22*
  - *5.2.8 Taide 23*
- 5.3 Kaavarungon ydinalue 24
  - *5.3.1 Liikekeskusta - Varikko 24*
  - *5.3.2 Ostoskeskuksen kortteli 25*

6. Kaavarungon vaikutukset 27

7. Prosessi ja asukasyhteistyö 28
- 7.1 Prosessin kulku ja asukasyhteistyö 28
- 7.2 Nettikysely 28
- 7.3 Ideaillat 28

Liitteet 29

Ohjausryhmä (Vantaan kaupunki):

- Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja, puheenjohtaja
- Leea Markkula-Heilamo, yrityspalvelujohtaja
- Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Itä-Vantaa
- Henry Westlin, kaupungininsinööri
- Arja Lukin, projektijohtaja
- Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Itä-Vantaa, sihteeri

Työryhmä (Vantaan kaupunki):

- Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Itä-Vantaa
- Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Itä-Vantaa
- Laura Muukka, maisema-arkkitehti
- Joni Heikkola, yleiskaavasuunnittelija
- Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri
- Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, vesihuollon yleissuunnittelu
- Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija
- Taina Andersson, maankäyttöinsinööri
- Pia Tasanko, vuorovaikutusasiantuntija
- Ritva-Leena Kujala, viestintäsuunnittelija
- Markku Tiusanen, kalastusteknikko, purojen kunnostus
- Anne Kaarna-Suomi, julkisen taiteen kuraattori

Lisäksi:

- Noora Koskivaara, asemakaavasuunnittelija, Itä-Vantaa
- Anna-Karin Kyrönviita, kaavoitusinsinööri
- Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja, Itä-Vantaa
- Heikki Virkkunen, projektinjohtaja
- Ritva-Leena Kujala, viestintäsuunnittelija
- Kari Tervo, graafikko
- Hakunilan aktiiviset asukkaat

Konsultti:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

- Mikko Rusanen, arkkitehti, projektipäällikkö
- Leena Holmila, arkkitehti, projektiarkkitehti
- Noora Lahdenperä, arkkitehti, projektiarkkitehti
- Siiri Murtola, arkkitehtiylioppilas

Ramboll Finland Oy

- Jari Mäkynen, arkkitehti, maankäyttö
- Pasi Rajala, diplomi-insinööri, maankäyttö
- Marko Ahola, maisema-arkkitehti, maisema ja maankäyttö
- Johanna Jalonen, tekniikan tohtori, hulevedet
- Petri Saarelainen, insinööri, liikenne/ liikenne ja maankäyttö
- Mika Kallunki, insinööri, liikenne/ kadut ja pysäköinti
- Kimmo Koski, kauppa ja palvelut

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

1. JOHDANTO

Vantaan kaupunkistrategian ja maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan olemassa olevien rakennettujen alueiden täydennysrakentamiseen. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen. Vantaan arkkitehtuuriohjelman mukaan keskuksia kehitetään omaleimaisina ja monipuolisina kaupunkiympäristöinä. Keskuksissa turvataan jatkuva ja monipuolinen asuntotuotanto, palveluiden saatavuus, joukkoliikenneyhteydet, hyvät pyöräily- ja kävelyreitit, laadukkaat julkiset ulkotilat sekä hyvät yhteydet laajemmille viheralueille.

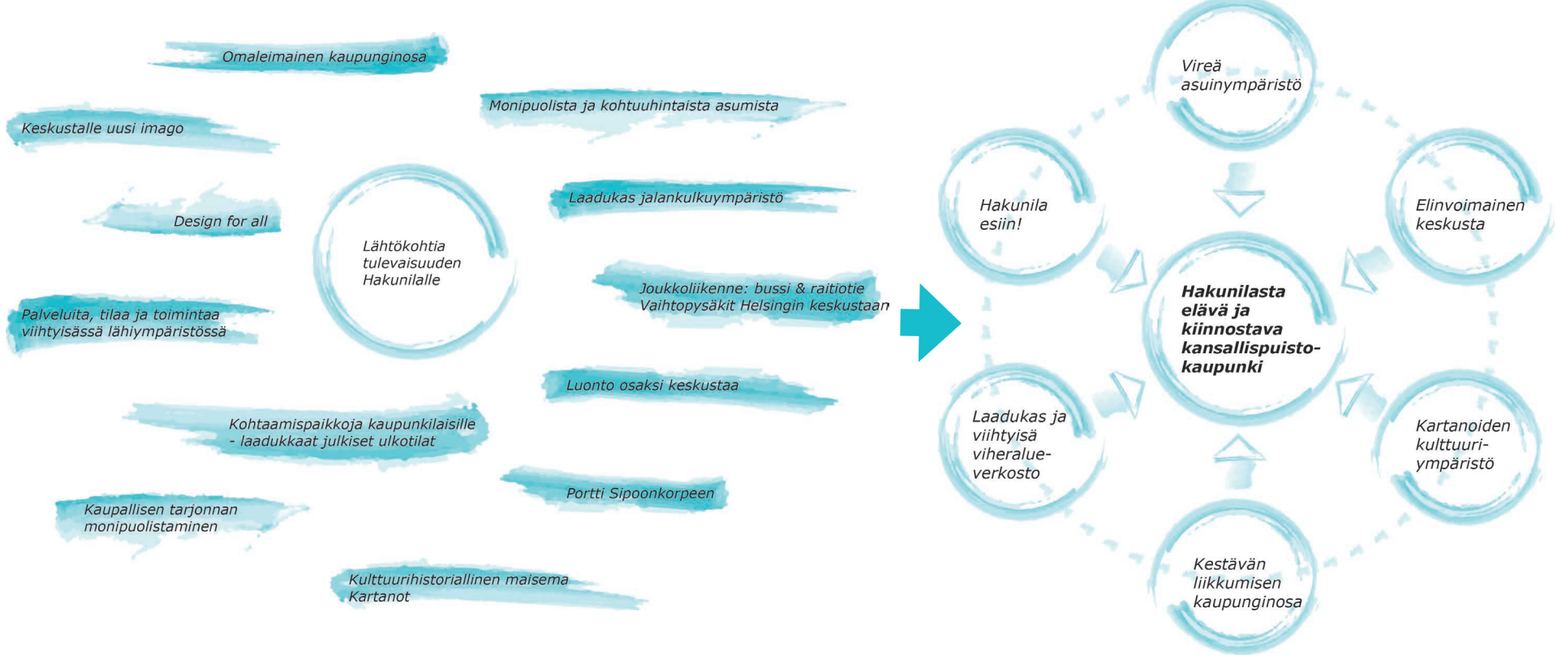
Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavarungossa on esitetty maankäytön, liikenteen ja palvelujen kokonaisuuden yleispiirteinen tavoitetila. Suunnittelutyö, vuorovaikutus ja päätöksenteko on ohjelmoitu kaavoitusprosessin tavoin. Kaupunginhallitus hyväksyy Hakunilan kaavarungon. Kaavarunko on yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja. Voimassa oleva yleiskaava on Hakunilan osalta melko yleispiirteinen, eikä sellaisenaan ohjaa riittävästi asemakaavoitusta ja Hakunilan keskustan kehittämistä. Kaavarunko ohjaa alueen asemakaavoitusta määrittäen alueen kehityssuunnan ja osoittaen yleispiirteiset maankäytön ratkaisut. Kaavarungossa Hakunilan keskusta-alueen maankäyttötavoitteet on esitetty yleiskaavaa tarkemmin ja ne on päivitetty vastaamaan nykyisiä ajatuksia. Kaavarunko ohjaa tulevaa, mutta antaa myös joustoa sellaisille uusille ideoille, joita ei vielä tiedetä. Samalla kaavarunko toimii seuraavan yleiskaavan valmisteluaineistona. Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu Kyytitien järjestelyiden osalta liikenteen yleissuunnitelma. Toimintojen sijoittumisen tarkkuus on korttelitasoinen ja mitoitus suuntaan antava. Laaja keskusta-alue tulee uudistumaan vaiheittain. Yksittäisten hankkeiden edistymisen kannalta merkittävä tekijä on kiinteistöomistusolot sekä kaupungin ja omistajien tavoitteiden toisiinsa sovittaminen. Asukkaiden kuuleminen alueensa asiantuntijoina on tärkeä osa myöhempiä asemakaavatöitä.

Hakunila on idän kätketty helmi, joka odottaa löytämistään. Kaupunginosan asukasmäärä on noin 11 300. Hakunilan keskus palvelee laajaa Itä-Vantaan aluetta, mutta nykytilanteessa kaupallisten palvelujen tarjonta on liian vähäistä ja ostovoima karkaa merkittävissä määrin alueen ulkopuolelle. Keskustassa on paljon asuntoja suhteessa palvelujen ja työpaikkojen määrään ja potentiaalia olisi nykyistä merkittävästi suuremmalle kaupalliselle palvelutarjonnalle. Asuntorakentamisen lisäämisen edellytykset ovat hyvät entisen bussivarikon maa-alueen vapauduttua keskustarakenteen laajentumiseen. Myös liikekeskustaa voidaan merkittävästi tiivistää. Vaikka Hakunilassa on vain vähän työpaikkatarjontaa, sen vieressä on kaupungin suurin työpaikkakeskittymä, Vantaan Akseli. Erityinen Hakunilan vahvuus on käytännössä keskustassa kiinni oleva ”vihreä olohuone”, urheilupuisto ja Håkansbölen kartanonpuisto, josta on yhteydet Sipoonkorven kansallispuistoon. Hakunilan mahdollisuuksia toimia pääkaupunkiseudun merkittävänä ulkoilualueen porttina tulisi hyödyntää nykyistä enemmän. Hakunilalaiset luonnehtivat Hakunilaa yhteisölliseksi, luonnonläheiseksi, monikulttuuriseksi ja mainettaan paremmaksi alueeksi – potentiaalia on!

Kaavarunkotyössä muodostunut tavoitetila on ***Hakunilasta elävä ja kiinnostava kansallispuistokaupunki***, jota toteutetaan seuraavien teemojen kautta:

- **Hakunila esiin**
- **Vireä asuinympäristö**
- **Elinvoimainen keskusta**
- **Kestävän liikkumisen kaupunginosa**
- **Laadukas ja viihtyisä viheralueverkosto**

Tavoitteena on, että Hakunila on tulevaisuudessa vireä ja houkutteleva asuinympäristö eri-ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa oleville asukkaille. Keskustan kehityksellä on kaksi painopistettä: ostoskeskuksen ympäristön muutos sekä Kyytitien suuntainen keskustan laajentuminen bussivarikon alueelle. Kaavarunkosuunnitelmassa Hakunilan keskusta-alueelle sijoittuu noin **4 200** uutta asukasta, nykytilanteeseen nähden liki 40 % lisäys. Nykyisten asuinkorttelien täydennysrakentamispotentiaaliksi on tämän lisäksi karkeasti arvioitu noin 2 000 asukasta. Palvelujen osalta tavoitteena on omavaraisuuden huomattava nostaminen. Asukasmäärän lisäyksessä ei ole huomioitu suunnittelualueen ulkopuoliselle tarkastelualueelle mahdollisesti rakennettavia uusia asuinrakennuksia. Palveluiden riittävyyden varmistamiseksi ne tulee kuitenkin huomioida palvelumitoituksessa.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

2. LÄHTÖKOHTIA KAAVARUNGOLLE

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Hakunilan kaavarunkoalue sijaitsee Itä-Vantaalla valtakunnallisten pääväylien Kehä III:n ja Lahdenväylän kainalossa. Aivan Hakunilan tuntumassa Lahdenväylän länsipuolella sijaitsee Porttipuiston kaupallinen alue ja Vantaan Akselin työpaikkakeskittymä. Idässä Hakunila avautuu Sotungin kulttuurimaisemaan ja laajat ulkoilualueet sekä Sipoonkorven kansallispuisto ovat kiven heiton päässä.

Kaavarungon tarkastelualue (n. 300 ha) ulottuu Porttipuistosta Ojangon ulkoilualueelle, etelässä tarkastelualuetta rajaa Kehä III ja pohjoisessa alue käsittää Vaunukallion sekä Kaskelan alueet. Varsinainen suunnittelualue (n. 100 ha) käsittää pääosan Hakunilan keskustasta sekä Lahdentien länsipuolelta poistuvan bussivarikon alueen. Asukkaita Hakunilassa on n. 11 300 (vuonna 2016), vieraskielisen väestön osuus väkiluvusta on n. 25 %. Kasvuennusteen mukaan Hakunila kasvaa vuoteen 2030 mennessä 4 200 asukkaalla.

Liikekeskustan alue

Hakunilan ostoskeskus sijaitsee Kyytitien ja Hakunilantien risteyksessä, valtaosa alueen kaupallisista palveluista ja osa julkisista palveluista sijaitsee täällä. Ostoskeskuksen kupeessa sen eteläpuolella sijaitsevat kirkko, seurakuntakeskus ja kirjasto.

Hakunilantien varsi

Kyytitien ja Kehä III välillä Hakunilantien molemmin puolin on 1970-luvulla aluerakennuskohteena toteutettu elementtikerrostaloalue. Selännealueelle sijoittuva yhtenäinen kokonaisuus määrittää pitkälti koko Hakunilan luonnetta. Alueella on pääosin asumista, eteläosassa sijaitsee koulukeskus, päiväkoteja sekä joitakin kaupallisia palveluita.

Kyytitien pohjoispuoli

Kyytitien pohjoispuolella Hakunilantien molemmin puolin sijaitsee eri-ikäistä asuinrakentamista (pääosin 1970-luvulta), joka muodostuu kerros- ja pientaloista. Hakunilantien itäpuolella sijaitsee lisäksi päivittäistavarakauppa ja päiväkoteja.

Varikko

Varikon alue on Kyytitien, Lahdenväylän ja Lahdentien rajaama. Alueella nykyisin sijaitseva bussivarikko on siirtymässä muualle ja alue on vapautumassa muuhun käyttöön. Varikon alueen pohjoispuolelle on rakentumassa uusi asuinalue.

Hakunilan vihreä olohuone

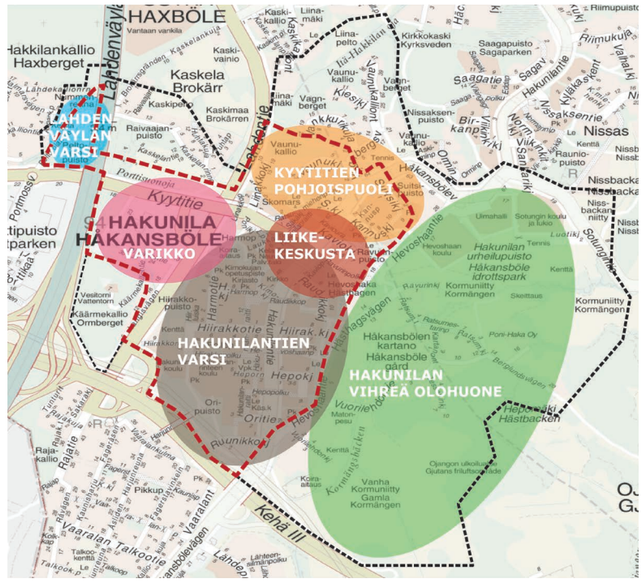
Hakunilan merkittävä ulkoilu- ja virkistysalue sijaitsee keskustan itäpuolella, Kormuniitynojaa seuraavassa laaksossa, käsittäen niin peltoista kulttuurimaisemaa kuin metsäisiä ulkoilualueita. Keskeinen osa muodostuu Håkansbölen kartanopuiston ja Urheilupuiston kokonaisuudesta. Urheilupuistossa sijaitsee mm. uimahalli. Håkansbölestä etelään laaksoa ja puistomaista vesiuomaa reunustaa kaupunkikuvallisesti merkittäviksi luokiteltu rivitaloalue.



Hakunilan kaavarunkoalue. Suunnittelualue rajattu punaisella, suunnittelun ydinalue vihreällä ja tarkastelualue mustalla.



Hakunilan sijainti pääkaupunkiseudulla.



Kaavarungon osa-alueet.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

2.2 Kaupunkikuva ja maankäyttö

Hakunilan keskusta on rakennettu ympäristöään korkeammalle selännealueelle. Tästä huolimatta Hakunila piiloutuu nykyisin keskusta-aluetta reunustavan rinnemetsän ja suurimittakaavaisen väylämaiseman taakse. Keskustan pääsaapumiskatu Kyytitie on ilmeeltään vaatimaton, suojaviherkasvillisuuden ja pysäköintikenttien leimaama. Länsipuolella keskusta-aluetta huomattavasti alempana sijaitseva Lahdentie muodostaa nykyisin merkittävän kaupunkirakenteellisen estevaikutuksen Hakunilan keskusta-alueen ja Lahdentien länsipuolen välillä.

Hakunilan keskustarakenteen pääankkuri sijoittuu Kyytitien ja Hakunilantien risteysalueelle, jossa sijaitsevat Hakunilan ostoskeskus, kirjasto ja seurakuntatalo – pääosa alueen palveluista. Ostoskeskus on keskeisellä paikalla, mutta se on sekä kaupunkikuvallisesta että toiminnallisesta näkökulmasta vaatimaton. Ostoskeskuksen keskellä sijaitsee vaikeasti paikannettavissa oleva torialue, joka toimii keskustaa yhdistävän, etelä-pohjoissuuntaisesti kulkevan kevyen liikenteen pääreitin, Hakunilanraitin, osana.

Hakunilan kaupunkikuvallinen ilme on melko tasaikäinen, keskusta-alueen asuinrakentaminen edustaa pääosin 1970-luvun elementtikerrostalorakentamista perustuen pistetalojen ja lamellien muodostamaan puoliavoimeen korttelirakenteeseen. Kortteleiden sisään ja väliin jää paljon vihreää - korttelipihoja ja puistoalueita. Valtaosa keskusta-alueen asuinrakentamisesta (n. 60%) on vuokra-asumista.

Asuinrakentaminen tukeutuu sisäiseen jalankulku- ja pyöräverkostoon. Pysäköinti Hakunilassa on järjestetty pääosin maantasopysäköintinä. Laajat pysäköintialueet sijoittuvat pääkatujen varsille ja leimaavat merkittävästi keskustan kaupunkikuvallista ilmettä. Ostoskeskuksesta etelään Hakunilantien kauniit katupuurivit muodostavat yhtenäisen puistokatumaisen ilmeen, josta erottuvat selkeästi Hakunilantien ja Kyytitien ylittävät kevyen liikenteen sillat. Koulu- ja päiväkotipalvelut ovat keskittyneet suunnittelualueen eteläosaan, Kyytitie-Hakunilantie – risteysalueen tuntumaan sekä Kormuniityn laaksoon.

Kulttuuriympäristön merkittäviä rakentamisen kohteita ovat Skomarsin torppa Kyytitien varressa ja Håkansbölen kartanoympäristö Kormuniityn laaksossa. Keskusta-alueen kaakkoisrinteelle, Kormuniityn laakson reunalle sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi luokiteltu 1970 –luvun rivitaloalue.

Ratsumiehenpolku-niminen kevyen liikenteen reitti on Skomarsin torpan kohdalla haarautunut vanha historiallinen tieyhteys.



Analyysikartta

Keskeiset kaupunkikuvalliset ja maisemalliset elementit - tilanne 2016

- Kaupunkikuvaa leimaava pysäköinti- tai muu avoin kenttä
- Asemakaavoitettu, toteutumaton tontti
- Asemakaavoitettu uusi asuinalue
- Nykyinen torialue
- Kaupunkikuvallisesti heikko / kehittämistä vaativa risteysalue
- Tärkeä katuyhteys, kaupunkikuvallinen ilme heikko
- Tärkeä katuyhteys, yhtenäinen puistokatumainen ilme
- Kävelyn / pyöräilyn pääyhteys
- Kävely- / pyöräyhteys
- Ylikulku
- Alikulku
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä, rajaava korkeusero
- Voimalinjakäytävä
- Näkymäsektori
- Maamerkki
- Hakunilan keskustaa rajaava rinnemetsäalue
- Tärkeä virkistys- / ulkoilualue (Kormuniitty & Urheilupuisto)
- Håkansbölen kartanoalue
- Puistoleikkipaikka / puistokenttä
- Palstaviljelmät
- Koirapuisto
- Vesiuoma
- Vesiuoma, putkitettu
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tieyhteys

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §



Kyytitien ilmettä leimaavat pysäköintialueet.



Hakunilan ostoskeskusken keskellä sijaitsee vaikeasti paikannettavissa oleva torialue.



Lahdentie Kyytitien sillalta nähtynä. Tasoerot luovat merkittävät kaupunkirakenteellisen estevaikutuksen.



Hakunilan keskustan itäpuolella aukeaa Kormuniityn laaksoalue.



Hakunilantie on ilmeeltään puistokatumainen.



Kyytitie. Oikealla nykyinen liikekeskus.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

2.3 Maisema ja viherverkosto

Hakunilan keskustan kerrostaloalue sijaitsee korkean kallioselänteen laella, jota korostavat aluetta reunustavat etelä- ja länsireunoilla avoimet väyläalueet sekä rinnemetsäalue. Hakunilan eteläreunan maisemakuvaa hallitsevat lisäksi Kehä III:n suuntaisesti kulkeva voimalinjakäytävä ja Kehä III:n eritasoliittymät. Rinnemetsä luo maisemakuvassa alueelle yhtenäisen vihreän reunan, jonka taakse keskustarakentaminen suurelta osin piiloutuu.

Lahdentie ja bussivarikon alue sekä itäpuolen Kormuniityn ulkoilualue sijaitsevat laaksossa merkittävästi keskusta-aluetta alempana. Keskustan itäpuolen laaksossa aukeaa Sotungin arvokas kulttuurimaisema ja edelleen itään päin siirryttäessä tullaan Sipoonkorven kansallispuistoon. Hakunila on lähin kaupunkikeskus Sipoonkorven kansallispuistoon nähden.

Kormuniityn laaksossa sijaitsevat valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö Håkansbölen kartanopuisto, Hakunilan urheilupuisto, valtakunnallisestikin merkittävät hiihtoladut, Ponihaan ratsastusalue ja Ojangon ulkoilualue. Yhdessä nämä muodostavat myös muita kuin hakunilalaisia palvelevan merkittävän ulkoilu- ja virkistysaluekokonaisuuden, Hakunilan ”vihreän olohuoneen”.

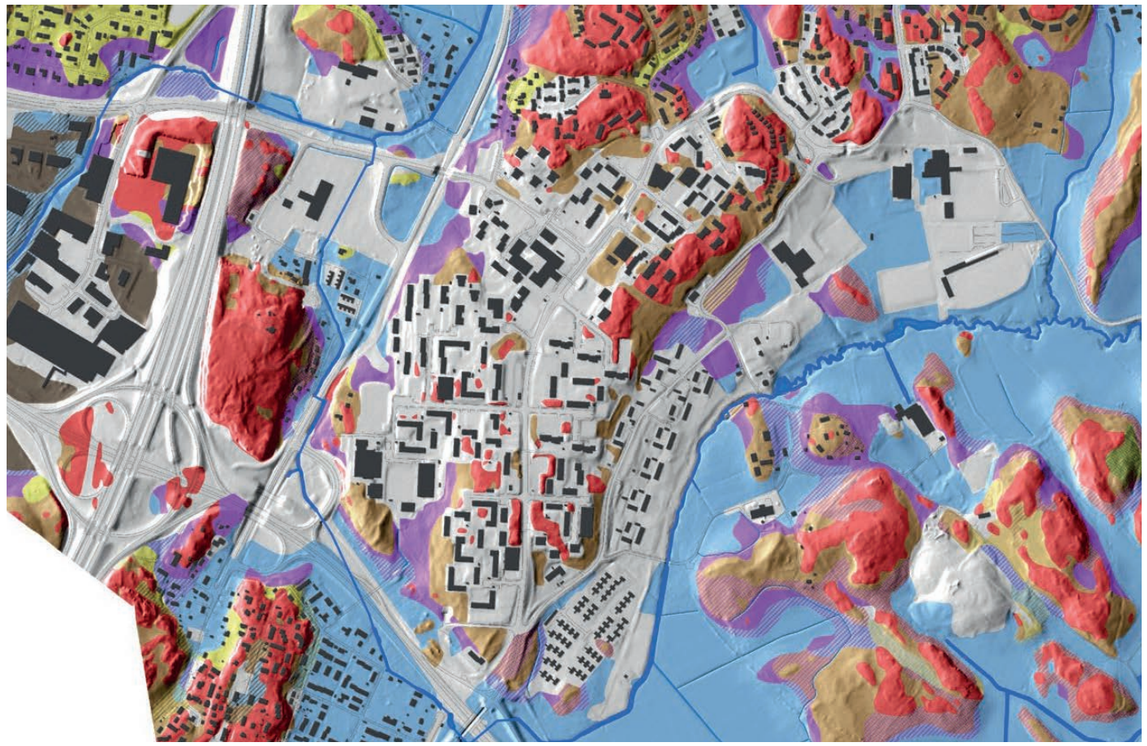
Alueella on näkyvissä edelleen rakentamisen jälkeenkin runsaasti avokallioita ja mäntykangasalueita. Kaavarunkoalue on kuitenkin voimakkaasti rakennettua, eikä rakentamattomia puistoja suurempia luontoalueita ole.

Alueen poikki virtaa luontoarvoiltaan merkittävä puro, Kormuniitynoja. Puro saa alkunsa Kehä III eteläpuolelta Lähdepuistosta sekä Itä-Hakkilanojasta Kyytitien pohjoispuolelta. Itä-Hakkilanoja muodostuu hulevesistä, ja virtaa latvaosiltaan väljästi rakennetulla asuinalueella. Purot yhtyvät Kyytitien kohdalla, varikkoalueen pohjoisosassa. Kyytitien pohjoispuoli sekä Hakunilan ostoskeskus (liikekeskusta) kuuluvat Itä-Hakkilanojan valuma-alueeseen. Liikekeskusta on kallioselänteen päällä, josta vedet johtuvat Kormuniitynojan yläjuoksulle Itä-Hakkilanojaan.

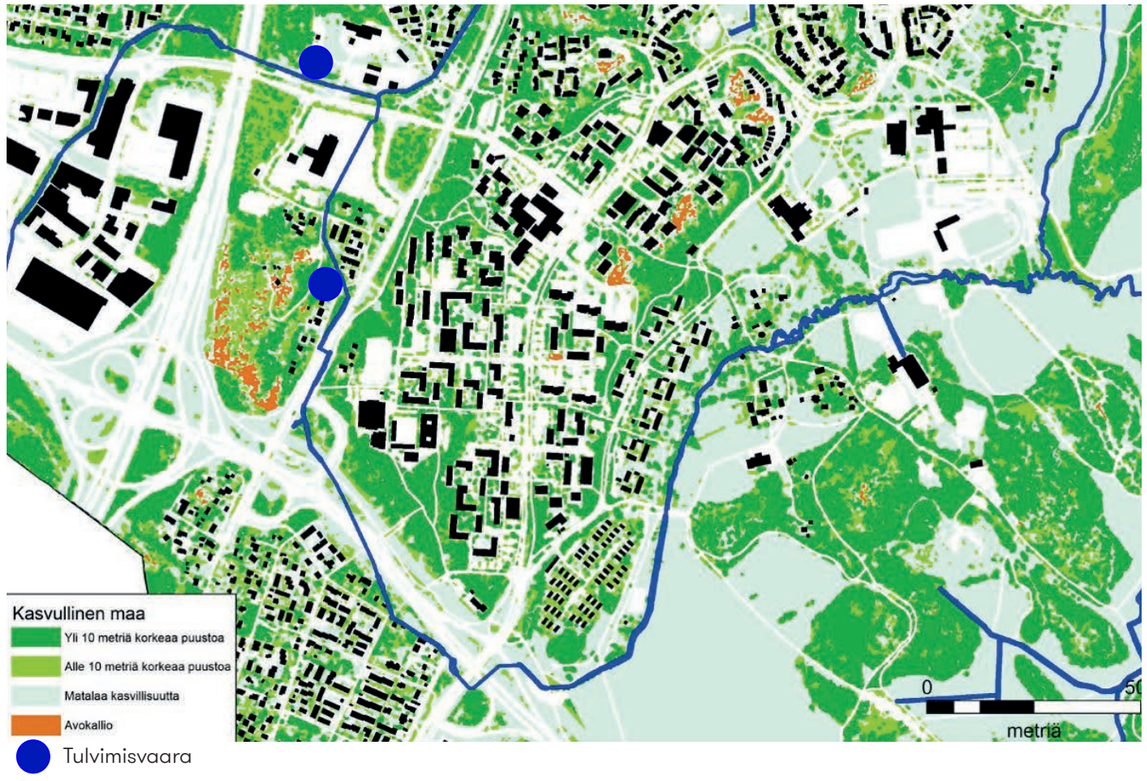
Alkuosaltaan Kormuniitynoja on voimakkaasti muokattua, ja monin paikoin putkitettu, ja alajuoksultaan luonnontilainen. Vesiuoma virtaa Håkansbölen kartanopuiston ja Hakunilan urheilupuiston kautta Sotungin laaksossa virtaavaan Krapuojaan, jota myöten vesi kulkeutuu Suomenlahteen. Kerrostaloalueella hulevedet on putkitettu. Vedet johtuvat Kormuniitynojaan länsi- ja itäpuolella Hakunilan rakennettua kallioaluetta.

Purouomaa ympäröivät viheralueet ovat tärkeitä virkistysyhteyksiä, ja se virtaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa maisemassa. Kormuniitynojan maisemallista merkitystä tulisi Vantaan pienvesiohjelman perusteella vahvistaa myös asuinalueiden puisto-/viheralueilla. Ojaa on historiallisten karttojen perusteella perattu, suoristettu ja putkitettu.

Kormuniitynojalla ja Krapuojalla on hulevesi- ja virkistyskäytön lisäksi kalataloudellista merkitystä; siinä elää ympärivuotisesti ainakin ahventa, haukea ja piikkikaloja, joiden lisäksi puroon nousee merestä kaloja kudulle (Vantaan virtavesielvitys). Kormuniitynojaan on istutettu useana vuotena 2000-luvulla taimenen poikasia, mutta taimenkannan nykytilasta ei ole tarkkaa tietoa.



Hakunilan maalajikartta, punaisella merkitty kallioinen alue. (Kuva: Vantaan kaupunki)

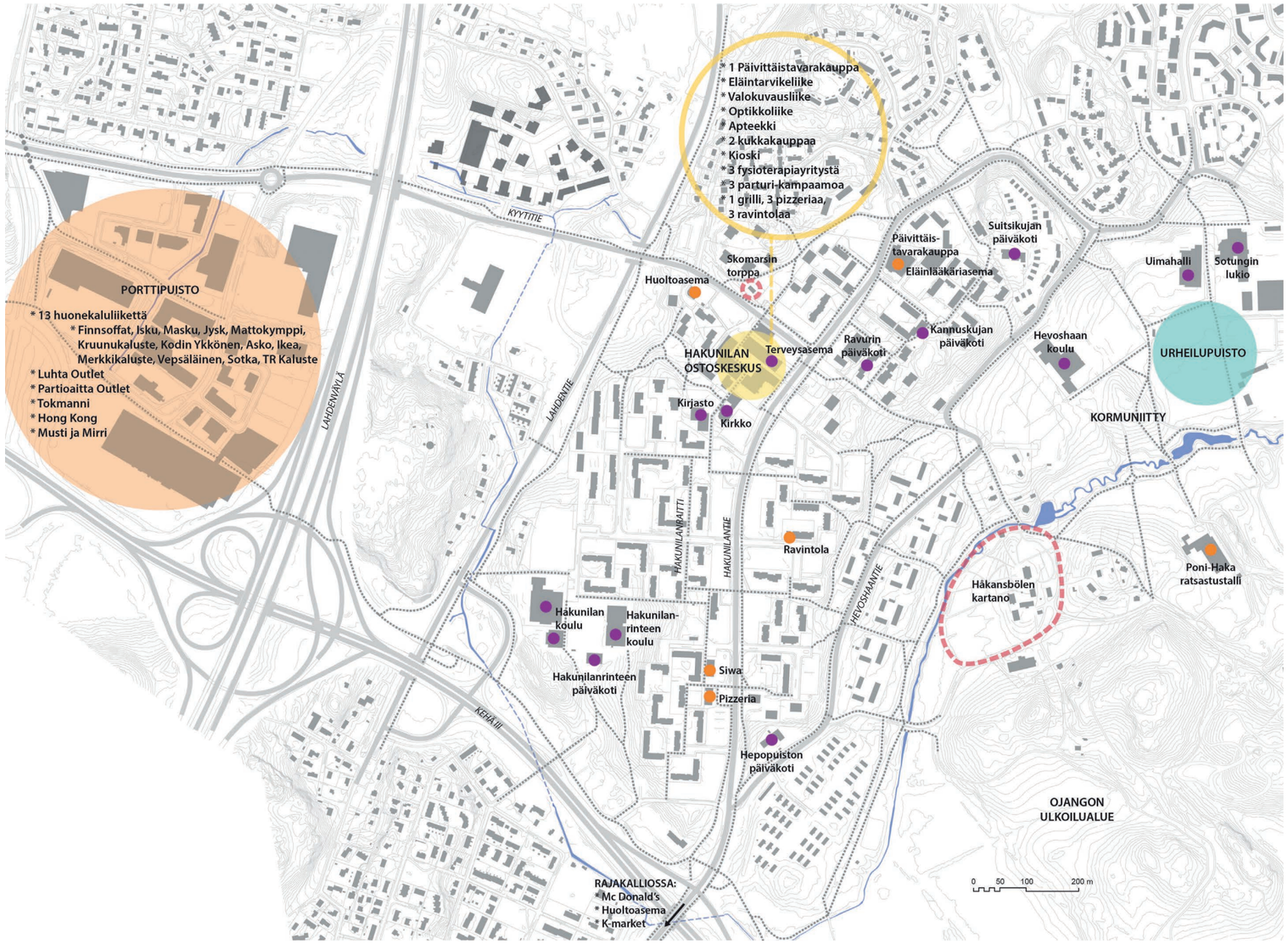


Hakunilan viherrakenne. (Kuva: Vantaan kaupunki)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

2.4 Palvelut

Hakunilan ostoskeskus ja suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Porttipuiston kaupan alue muodostavat keskeisen osan Hakunilan alueen liiketilatarjonnasta. Suunnittelualueella sijaitsee yhteensä kolme päivittäistavarakauppaa (joista yksi ostoskeskuksessa). Lisäksi ostoskeskuksessa sijaitsee joitakin erikoisliikkeitä ja pubeja. Alueen kaupallinen palvelutarjonta ei nykyisin vastaa alueen ostovoimaa: päivittäistavarakaupan ostovoiman siirtymät alueen ulkopuolelle ovat voimakkaasti negatiiviset ja varsinkin erikoiskaupan tuotteet haetaan kauempaa. Hakunilan suuralueella on 5 000 k-m² vajaus päivittäistavarakaupan liiketiloista (eli -43 miljoonan euron ostovoiman siirtymä). Väestönkasvuun perustuva, Hakunilalaisten aikaansaama, **päivittäistavarakaupan liiketilan lisätarve vuoteen 2030 mennessä on 2 000 k-m²**, mutta Hakunilalla on potentiaalia houkutella kävijöitä keskustaa laajemmalta alueelta, jolloin lisätarve on suurempi. **Erikoiskaupan liiketilan lisätarve Hakunilassa on 11 000 k-m².**



Hakunilan nykyiset palvelut.

Palvelut ja kauppa - tilanne 2016

- Ostoskeskuksen palvelut
- Kaupallinen palvelu
- Julkinen palvelu
- Liikuntapalvelu
- Kulttuuriympäristökohde

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

2.5 Liikenne

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa Hakunila on määritelty kestävän liikkumisen alueeksi, jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat todellisia vaihtoehtoja henkilöautolle.

2.5.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee liikenneyhteyksien kannalta erinomaisella paikalla, valtakunnallisten pääväylien Lahdenväylän ja Kehä III:n kainalossa. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee seudullinen pääväylä Lahdentie. Lahdentien nykyinen ramppi Kyytitielle Kyytitien eteläpuolella on aiemmin suunniteltu poistettavaksi ja tilalle rakennettavaksi uusi ramppi Kyytitien pohjoispuolelle. Hakunilan pääkatuverkon selkärangan muodostavat Kyytitie ja Hakunilantie, joilta on yhteys Lahdentielle ja Kehä III:lle eritasoliittymien kautta. Liikennemäärät keskustaytimessä ostoskeskuksen sivuilla vuonna 2012 olivat 8 600 ja 8 100 ajoneuvoa / vrk.

Pysäköinti on valtaosin järjestetty maantasopysäköintinä, mutta alueella sijaitsee myös muutamia keskitettyjä pysäköintilaitoksia. Hakunilassa noudatettava asuntorakentamisen pysäköintinormi on lieventynyt alkuperäisestä 1 ap / 70 k-m^2 (1970-luku) → 1 ap / 130 k-m^2 (vuosi 2015), mikä voisi mahdollistaa osan pysäköinnille varattujen alueiden vapautumista esim. asuntorakentamiselle.

2.5.2 Joukkoliikenne

Hakunila on hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa. Kyytitietä ja Hakunilantietä pitkin kulkee bussiliikenteen runkoreitti, joka yhdistää Hakunilan Tikkurilan kautta Aviapolikseen sekä Helsingin Mellunmäen metroasemalle. Lahdenväylän ja Kyytitien suunnitellut joukkoliikenteen vaihtopysäkit tuovat hakunilaisille nopean yhteyden Helsingin keskustaan. Vantaan yleiskaavassa runkoreittiyhteys on esitetty raideliikenteen yhteydeksi, mikä parantaisi joukkoliikenteen palvelutasoa entisestään.

2.5.3 Kävely ja pyöräily

Keskustan keskeisimmät sisäiset jalankulun pyörä- ja kävelyreitit ovat Hakunilantien länsipuolella etelä- ja pohjoissuuntaisesti kulkeva Hakunilanraitti sekä Kyytitien jatkeena sijaitseva, keskustan Kormuniityn laaksoon yhdistävä Ravurinpolku.

Asuinrakentamisen keskellä autoliikenteestä erotettuna kulkeva Hakunilanraitti on alkuperäisen asemakaavan mukaisesti toteutettu. Raitti yhdistyy ylikulkusilloin Hakunilantien itäpuolen ja Kyytitien pohjoispuolen reitistöihin. Kormuniitylle vievä Ravurinpolku sijaitsee keskeisesti keskustarakenteessa, mutta on profiililtaan jyrkkä ja vaikeakulkuinen.

Vantaan pyöräilyn laatukäytäväverkon 2020-tavoitteissa Kyytitietä ja Hakunilantien vartta pitkin kulkee pyöräilyn laatukäytävä. Vuoteen 2035 mennessä pyöräilyn laatukäytävä kulkee myös Lahdentietä pitkin Kyytitien liittymästä etelään.



Hakunilan nykyinen liikenneverkko ja aiemmin laadittujen suunnitelmien mukainen iikenteen tavoiteverkko.

Liikenneverkko - tilanne 2016

- Päätie- / katuverkko
- Kävelyn / pyöräilyn sisäinen pääreitti
- Kävely- / pyöräreitti
- Pääulkoilureitti
- Heikko/ riittämätön jk/pp-yhteys
- Ylikulkusilta
- Alikulku
- Ulkoiluyhteys Sipoonkorpeen

Tavoiteverkko

- Suunniteltu muutos liikenneverkkoon
- Polkupyöräilyn laatukäytävävaraus
- Varaus joukkoliikenteen runkoreitille (raitiotievaraus)
- Pysäkki, alustava sijainti
- Suunniteltu pääulkoilureitti (yleiskaavan varaus)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

2.6 Suunnittelutilanne

2.6.1 Kaavat

Maakuntakaavat

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) kaavarunkoalue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi, jolle sijoittuu keskustatoimintojen alue. Alueen kautta kulkee pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli ja sinne sijoittuu joukkoliikenteen vaihtopaikka. Uudenmaan maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007 ja sen jälkeen sitä on täydennetty kolmella vaihekaavalla. 1. vaihekaava on saanut lainvoiman vuonna 2012, 2. vaihekaava vuonna 2016, ja 3. vaihekaava vuonna 2014. Oheinen ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi nämä kolme vaihekaavaa.

Yleiskaavat

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) kaavarunkoalue on pääosin keskusta-aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueella sijaitsee myös matalaksi ja tiiviiksi (A2) merkittyjä asuinalueita, pientaloalueita (A3), julkisten palvelujen ja hallinnon (PY) alueita, palvelujen (P1) alueita, työpaikka-alue (TP), lähivirkistyalueita (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Alueen läpi kulkevaksi on merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Asemakaavat

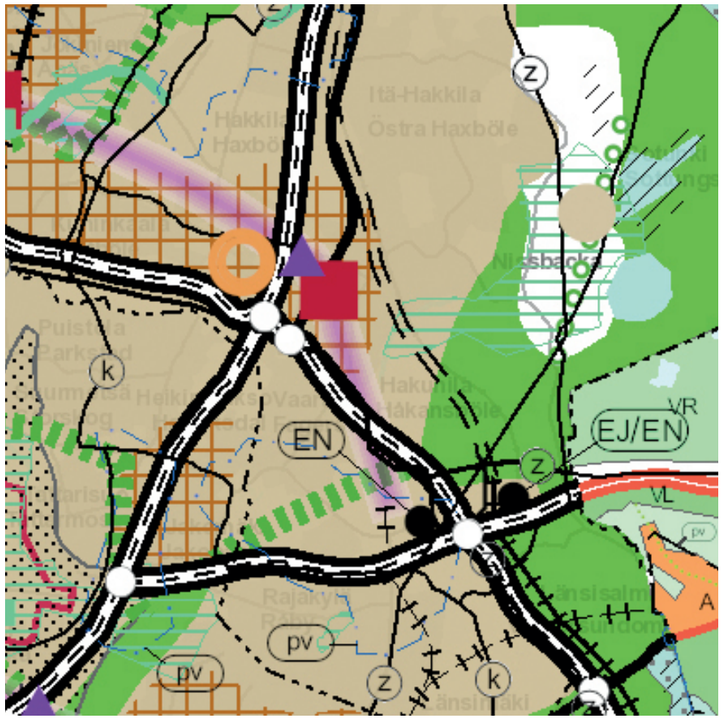
Koko alue on asemakaavoitettu, pääosin 1970-luvulla. Alue on pääosin asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuntorakentamisen korttelialuetta (A^x), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-alkuiset), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Lahdentien länsipuolelle, Kyytitien pohjoispuolelle on asemakaavoitettu uusi n. 1 000 asukkaan asuinalue (Hakunila, keskustan laajennus 1, hyväksytty vuonna 2014).

2.6.2 Kaupungin maanomistus

Julkisten palvelujen korttelialueiden sekä yleisten katu- ja viheralueiden lisäksi merkittävämpi kaupungin maaomistus on ns. bussivarikon alue.

2.6.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat ja hankkeet

- Kaavarunkotyön yhteydessä laaditut Kyytitien katusuunnitelmat, Ramboll 2016
- Raitiotien yleissuunnitelma
- Porttipuiston kehittämissuunnitelma, 2014
- Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, 2013
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, 2010
- Hakunilan keskustasuunnitelmat, 2004, 2007, 2013 ja 2016
- Kehä III kaupunkikuva, 2001



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014.



Ote Vantaan yleiskaavasta.


Hakkarikallio
Haxberget
Kaskela
Brokärr
Lahdentie
Kyytitie
Skyttevägen
Kehä III
Ring III
Hakunilantie
Hakunilan kierto
Hakunilanpuisto
Hakunilanaukio
Hakunilanrinne
Hakunilanpolku
Hakunilanniitty
Hakunilanmäki
Hakunilanranta
Hakunilanlaituri
Hakunilanvalkama
Hakunilanvuori
Hakunilanvaara
Hakunilanlaakso
Hakunilanhaka
Hakunilanhuippu
Hakunilanpiha
Hakunilanpuro
Hakunilanpuu
Hakunilanpelto
Hakunilanpihlaja
Hakunilanpihlajanpuisto
Hakunilanpihlajanpuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuistikko
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakunilanpihlajanpuistikkopolku
Hakunilanpihlajanpuistikkopolkupuisto
Hakun

3. VISIO ELI KUINKA IDÄN KÄTKETTY HELMI LÖYDETÄÄN



Hakunila on Itä-Vantaan kätketty helmi, joka ansaitsee tulla löydetyksi. Kaavarungon visio on tehdä **Hakunilasta elävä ja kiinnostava kansallispuistokaupunki**, jossa viihdytään ja vieraillaan. Suunnittelun tavoitteet ovat:

Hakunila esiin

- Parannetaan Hakunilan keskustan kaupunkikuvallista näkyvyyttä ja saavutettavuutta Porttipuiston/Tikkurilan suunnasta: keskusta laajentuu Lahdenväylän suuntaan Kyytitien korostuessa pääkatuna, uusi korkea rakentaminen merkitsee liikekeskustaa.
- Uudet saapumisen portit ja aluejulkisivut: Keskustan reuna siirtyy kohti Porttipuistoa, Keskustan eteläreunan uusi rakentaminen erottuu paremmin Kehä III:n suuntaan.
- Lahdentie muuttuu keskustamaiseksi katuosuudeksi.

Vireä asuinympäristö

- Vuoteen 2030 mennessä noin 4 000 uutta asukasta – turvataan jatkuva ja monipuolinen asuntotuotanto eri-ikäisille ja eri elämäntilanteissa oleville.
- Kasvava asukasmäärä edesauttaa julkisten palvelujen säilyttämistä ja tukee palvelutarjonnan kasvua. Uudet asunnot sijoittuvat palveluihin nähden edullisesti.
- Asuntorakentaminen muodostaa kaupunkimaisia kortteleita kivijalkapalveluin.
- Keskusta laajentuu Lahdentien poikki bussivarikolle. Entisestä käytöstä vapautuneet maa-alueet hyödynnetään tehokkaaseen asuntorakentamiseen.
- Nykyinen keskusta-alue tiivistyy täydennysrakentamisella – etenkin joukkoliikennekatuna kehittyvän Hakunilantien varsi.

Elinvoimainen keskusta

- Hakunilan sydän ja palvelut kehittyvät nykyistä keskustaa tiivistämällä ja laajentamalla – yhden ankkurin keskusta, jolla on vahva profiili.
- Liikekeskustan vetovoimaa vahvistetaan lisäämällä kaupan, asumisen ja palveluiden määrää ja monipuolisuutta. Muutoksen ytimessä on ostoskeskuskorttelin kehittäminen. Kehitystä tukee ympäröivien korttelien tiivistyminen keskustapalveluja sisältäviksi asuinkortteleiksi.
- Keskustan katutilat ja viheryhteydet kehittyvät kaupunkimaisena, viihtyisänä kokonaisuutena, julkiset tilat tarjoavat kohtaamis- ja oleskelupaikkoja.

Kestävän liikkumisen kaupunginosa

- Hakunilan keskustarakenteen tiivistyminen tukeutuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja pyöräilyn runkoyhteyksiin – luodaan edellytykset pikaraitiotielinjan mahdollisimman hyvään hyödyntämiseen.
- Keskustan kaupunkiympäristö kehittyy jalankulkua suosivana. Muutosta edistää keskustan kivijalkapalvelujen lisääminen keskeisillä katuosuuksilla, katutilojen tiivistyminen sekä viihtyisien ja vehreiden jalankulkureittien rakentuminen keskustaan.
- Eri liikennemuodot ovat samassa tasossa – keskustamaisempi kaupunkiympäristö.
- Pysäköinnin ajanmukaistaminen. Keskitetymmät pysäköintilaitokset mahdollistavat tehokkaamman korttelirakenteen ja vapauttavat tilaa rakentaa asuntoja ja palveluja.

Laadukas ja viihtyisä viheralueverkosto

- Hakunilasta uusi portti kansallispuistoon, Sipoonkorven kansallispuisto on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja lihasvoimin.
- Hakunilasta kansallispuistoa toiminnassaan hyödyntävien yritysten tukikohta.
- Nykyinen viherrakenne säilyy ja liittyy eheästi keskustan laajentuessa rakennettaviin uusiin puistoihin ja viheryhteyksiin.
- Vihreät katutilat.
- Kormuniitynoja tuodaan esiin uusilla rakentamisalueilla – osaksi Hakunilan alueidentiteettiä.
- Hallitaan hulevesiä kauniisti ja näkyvästi.

Kartanoiden kulttuuriympäristö

- Korostetaan yhteyttä keskustasta Håkansbölen kartanopuistoon ja ympäröivään kulttuurimaisemaan.
- Hakunilan vuosisatojen historiallinen kerroksellisuus ja kulttuuriset merkitykset esiin asukkaille ja vierailijoille suunnittelun ja taiteen keinoin.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

4. TARKASTELLUT VAIHTOEHDOT

Suunnittelun alkuvaiheessa laadittiin lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaksi vaihtoehtoista kaavarunkoluonnosta, joista toinen perustui maltillisempaan ja toinen reippaampaan kehittämiseen. Molempien mallien yhteisinä piirteinä olivat:

- Ytimen liikekeskustan kehittäminen
- Uutta asumista keskustatoimintojen yhteyteen
- Keskustarakenteen laajeneminen länteen, Varikon uusi asuinalue ja Kyytitien varren kehitettävät asumisen vyöhykkeet
- Vaiheittainen toteutettavuus
- Raitiotieliikenteeseen varautuminen: Hakunilantien kehittäminen joukkoliikennekatuna
- Jalankulkuympäristön kehittäminen
- Hakunilantien varren tiivistäminen asuntorakentamisella
- Koulu- ja päiväkotipalvelujen keskittäminen
- Kehä III:n reuna-alueen kehittäminen työpaikka-alueena
- Hakunilan vihreän olohuone paremmin osaksi keskustaa, portti Sipoonkorpeen ja yhteysvaraus Porttipuiston suuntaan
- Kormuniitynojan nostaminen osaksi alueidentiteettiä

4.1 VEA - Maltillinen kehittäminen

Mallien yhteisten piirteiden lisäksi vaihtoehdon ”Maltillinen kehittäminen” lähtökohtana oli kaavarunkoalueen kehittäminen nykyiseen liikenneverkkoon ja toimintojen sijaintiin tukeutuen. Vaihtoehdon keskeiset piirteet:

- Nykyisen liikekeskustan tilalle uusi ostoskeskus, lisää liiketiloja ja lähipalveluita. Päivittäistavarakauppaa on eri puolilla keskustaa: liikekeskustan lisäksi Varikon ja eteläisen Hakunilan raitiotiepysäkkien yhteyteen sijoittuu päivittäistavarakauppa.
- Kirjasto, seurakuntakeskus ja päiväkodit säilyvät nykysijainnillaan keskustassa.
- Lahdentie säilyy nykyisellä paikallaan, rakennetaan uusi ramppi Kyytitieltä Lahdentielle.

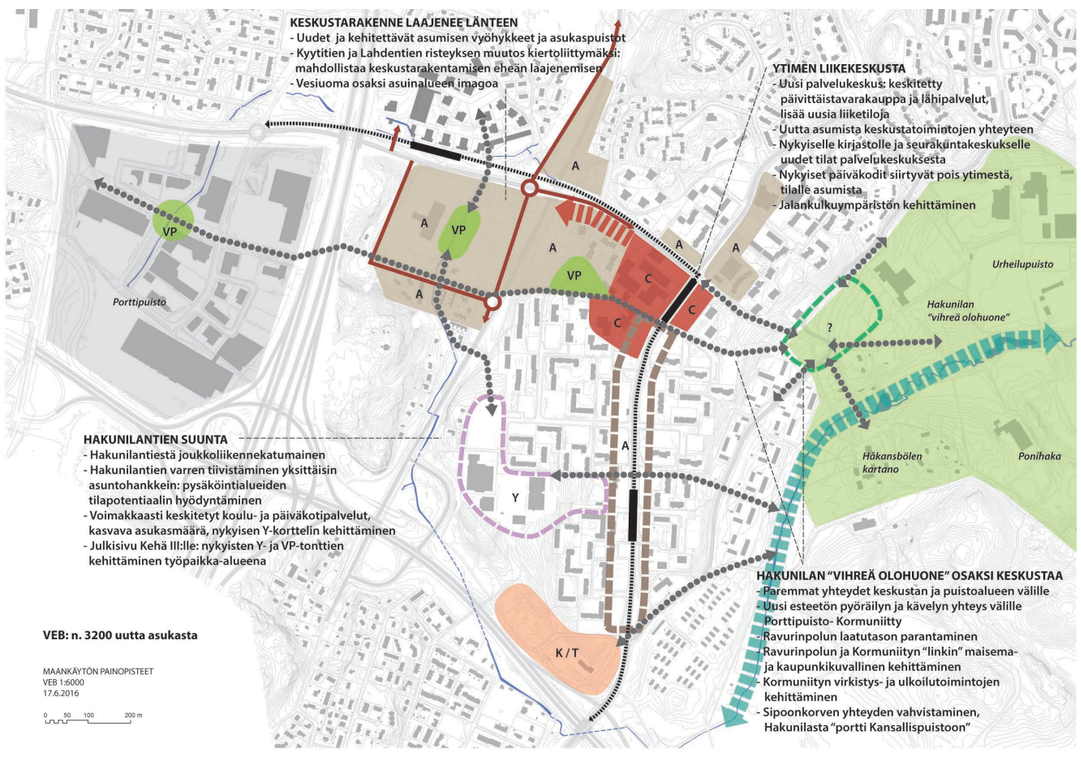
4.2 VEB - Reipas uudistaminen

Mallien yhteisten piirteiden lisäksi vaihtoehdon ”Reipas uudistaminen” lähtökohtana oli kaavarunkoalueen kehittäminen liikenneverkkoa ja maankäyttöä reippaasti uudistamalla. Vaihtoehdon keskeiset piirteet:

- Nykyinen liikekeskusta uudistetaan luomalla vahva uusi ydin palvelukeskus-periaatteella: saman katon alle sijoittuvat keskitetty päivittäistavarakauppa, lähipalvelut, uusia liiketiloja, kirjasto ja seurakuntakeskus.
- Nykyiset päiväkodit siirtyvät pois ytimestä, tilalle sijoittuu asumista.
- Lahdentietä siirretään sekä Kyytitien ja Lahdentien risteys muuttuu kiertoliittymäksi.



VEA - Maltillillinen kehittäminen, n. 2600 uutta asukasta.



VEB - Reipas kehittäminen, n. 3200 uutta asukasta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

4.3. Vaihtoehtojen vertailu

Vertailu vaihtoehtojen keskeisimmistä vaikutuksista on esitetty oheisissa taulukoissa. Kyytitie – Lahdentie – liikennejärjestelyistä laadittiin alustavat kustannusvertailut Vantaan kaupungin toimesta. Vertailussa arvioitiin ratkaisuista koituvia liikenneinfrastruktuurin kuluja. Vaikutusten vertailutaulukossa vihreä väri esittää positiiviseksi arvioitua vaikutusta ja värin tummuus osoittaa vaikutuksen voimakkuuden. Valkoisella ja vaaleanpunaisella esitetään vähäistä tai negatiivista vaikutusta.

VEA - Maltillinen kehittäminen (Lahdentie nykysijainnillaan)	**euroa**
Kustannuksia	
Uudet kevyen liikenteen sillat nykyisen sillan molemmin puolin	80 000
Nykyisen sillan perusparannustarve (rv.1972)	400 000
Uusi silta pikaraitiotielle	1 000 000
Uusi ramppi Kyytitie-Lahdentie ja Lahdentie-Kyytitie liittymäjärjestelyt	1 500 000
Mahdollinen melueste rampille n. 100 m (Kaskelanrinteen nykyiset pientalot)	200 000
Pitkäsentien rakentaminen soveltuvaksi muuntamo- ja erikoiskuljetuksiin (lisäkustannus)	200 000
(Lahdentien liittymän kaistajärjestelyiden rakentamisesta seuraava mahdollinen melusuojauksen toteuttamistarve nykyisille pientaloasukkaille, n. 250 m / puoli)	(1 000 000)
Yhteensä	**-4,1 M€ (-5,1 M€)**

VEB - Reipas uudistaminen (Lahdentien siirto)	**euroa**
Kustannuksia	
Lahdentien maantiealueen lunastus (korvauksetta)	-
Lahdentien katuosuuden (1 km) ylläpitokustannus / vuosi	100 000 / vuosi
Kyytitien sillan purkaminen	100 000
Lahdentien siirto uuteen sijaintiin lännempänä	2 500 000
Melueste noin 250 m Lahdentien varteen (Kaskelanrinne, Huhtapolku)	500 000
Kyytitien uudelleen rakentaminen Hakunilan puolella	300 000
Kyytitieltä kaksi uutta tonttikatua Lahdentien sivun uusille kortteleille	500 000
Yhteensä	**-4,0 M€**

Vertailutaulukko 1. Vaihtoehtojen kustannusarviot.

Vaikutus	**VEA – Maltillinen kehittäminen**	**VEB – Reipas uudistaminen**
Kaupunkirakenne	- Ei merkittävää kaupunkirakenteellista muutosta liikekeskustan nykytilanteeseen - Lahdentien rakenteellinen estevaikutus keskustan ja Varikon alueen välillä säilyy, Lahdentien länsipuoli kehittyy saarekemaisena osana keskustarakennetta	- Keskustaydin vahvistuu voimakkaasti - Mahdollistaa reilusti uutta asumista keskustaytimeen - Lahdentien estevaikutus keskustan ja Varikon alueella vähentyy merkittävästi mahdollistaen keskustan eheän laajenemisen Varikon suuntaan, keskustan henkinen ja fyysinen saavutettavuus paranee
Kaupunkikuva	- Mahdollistaa keskustan kaupunkikuvan uudistamisen	- Mahdollistaa keskustan kaupunkikuvan voimakkaan uudistamisen - 'Paikkojen tiivistyminen'
Palvelut	- Kaupan palvelut sijaitsevat hajautetusti, liikekeskustan lisäksi päivittäistavarakauppaa Varikon ja eteläisen Hakunilan alueella - Ostoskeskus päivitetään nykyaikaan. - Julkiset palvelujen (koulu ja päiväkodit) keskittäminen - Keskustan kirjasto, seurakunta ja päiväkodit säilyvät nykysijainnillaan	- Kaupalliset ja julkiset palvelut keskittyvät helposti saavutettaviksi liikekeskustan uuteen palvelukeskukseen ja ympäröiviin kortteleihin - Julkisten palvelujen (koulu ja päiväkodit) hyvä saavutettavuus
Liikenne ja kadut	- Ei merkittävää muutosta nykykatuverkkoon - Liikenneympäristön maantiemäisyys / jalankulkuympäristön kehittämisen hankaluus - Nykyinen ramppi Kyytitieltä Lahdentielle poistuu, tilalle rakennetaan uusi - Mahdollinen raideliikenne edellyttää Kyytitien sillan uusimista - Erikoiskuljetuksen ja muuntamoiden reitti vaatii Pitkäsentien uudelleenrakentamista	- Lahdentietä siirretään länteen, Kyytitien ja Lahdentien risteys muuttuu kiertoliittymäksi, Kyytitien profiilia muutetaan - Lahdentien muuttuminen kaupunkimaiseksi kaduksi vähentää liikenteen häiriötekijöiden vaikutusta ja parantaa liikenneturvallisuutta - Nykyinen ramppi Kyytitieltä Lahdentielle poistuu, uutta ei tarvitse rakentaa tilalle - Erikoiskuljetuksen ja suurmuuntamoiden reitti yksinkertaisemmaksi ja edullisemmaksi
Joukkoliikenne	- Varaudutaan joukkoliikenteen runkoreitin muuttamiseen raideyhteydeksi - Lahdentien joukkoliikenteen vaihtopysäkki parantaa yhteyksiä erityisesti lentokentän suuntaan	
Pyöräily ja jalankulku	- Pyöräily ja jalankulkuympäristöä kehitetään, laatureitit ja viihtyisät katutilat - Ravurinpolun laatutasoa parannetaan - Esteettömien reittien lisääminen ja yhteyksien parantaminen Porttipuisto-Keskusta-Kormuniitty akselilla	
Virkistysmahdollisuudet	- Hakunilan 'vihreän olohuoneen' (Håkansbölen kartano – Urheilupuisto) saavutettavuuden ja paikannettavuuden parantaminen - Nykyisiä virkistys- ja ulkoilutoimintoja kehitetään - Rakennetaan uusia asukaspuistoja - Sipoonkorpi –ulottuvuuden vahvistaminen	
Viher- ja siniverkosto	- Viherverkostoa täydennetään uusin toiminnallisen puistoalueen - Nykyinen viherverkosto uuden ja laajenevan viherrakenteen perustana, Ekosysteemipalvelut säilyvät - Kormuniitynojan muuttaminen avouomaksi Varikon alueella, uusi siniviheryhteys - Hulevesien uudet luonnonmukaiset viivytysvaraukset Varikon alueella - Uudet istutukset ja hulevesien hallintarakenteet keskustassa yhdistävät aluetta puistoihin ja metsiin	
Vaiheistus	- Liikekeskustan maltillinen muutos on helpommin vaiheistettavissa	- Suunnitelman vaiheistaminen haastavaa
Mitoitus	n. 2600 uutta asukasta + täydennysrakentaminen	n. 3200 uutta asukasta + täydennysrakentaminen

Vertailutaulukko 2. Vaihtoehtojen keskeisimmät vaikutukset.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

5. SUUNNITELMA

5.1 Johtopäätösmalli

Alueen analyysin sekä vaihtoehtojen vertailun tuloksena päädyttiin valitsemaan kaavarungon pohjaksi vaihtoehto B – Reipas uudistaminen. Keskeisinä arviointikriteereinä pidettiin keskustan elinvoiman turvaamista ja kasvattamista, keskustarakenteen laajentumisedellytyksiä, jalankulkupainotteisuutta, viherympäristön kehittämistä ja vaiheittain toteuttavuuden huomioimista. Johtopäätöksenä kaavarungolla osoitettavat keskeiset toimenpiteet ovat:

- Vahva keskustaydin: elinvoimaisen keskustan turvaaminen keskittämällä ja lisäämällä kauppaa ja palveluja sekä tiivistämällä korttelirakennetta uudella asuntorakentamisella
- Lahdentien siirto, mahdollistaa keskustarakenteen eheän laajentumisen
- Uudet asumisen alueet Varikon ja Kyytien ympäristöön, merkittävä asuinrakentamisen määrän lisäämisen mahdollisuus ja keskustan näkyvyyden parantuminen
- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen olevilla asumisen alueilla, toteutus yksittäin hankkein tai isompina kokonaisuuksina kysynnän ja kiinnostuksen mukaan
- Puisto- ja viherverkoston sekä luontaisen hulevesiverkoston vahvistaminen
- Yhteys Purolaaksoon ja Sipoonkorven kansallispuistoon



Johtopäätösmalli: Hakunilan maankäytön painopisteet.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

5.2 Kaavarungon kuvaus

5.2.1 Maankäyttö

Keskustatoiminnot

- Nykyistä liikekeskustaa kehitetään voimakkaasti asumisen, kaupan ja palvelujen alueena. Keskustatoiminnoille varatut korttelialueet (C) sijoittuvat Hakunilantien ja Kyytitien risteysalueen ympärille. Uusi julkinen torialue on osoitettu Harmopuiston jatkoksi.
- Vahvan keskustaytimen lisäksi kaavarungossa on osoitettu mahdolliset kivijalkapalvelujen alueet Kyytitien ja Hakunilantien varrelta.
- Korttelitehokkuus C-alueilla on pääsääntöisesti vähintään e=2,0.

Uudet asumisen alueet

- Kaavarunkokartassa on osoitettu täysin uudet tehokkaan asumisen alueet (tummanruskea A1), joilla asuinrakentaminen on ensisijaisesti kerrostaloja. Merkittävimmät täysin uudet asumisen alueet sijoittuvat Varikon alueelle Lahdentien ja Kyytitien molemmin puolin. Lisäksi nykyiseltä Hakunilan keskusta-alueelta on osoitettu muutamia yksittäisiä laajempia uuden asuinrakentamisen alueita.
- Korttelitehokkuus näillä alueilla on pääsääntöisesti vähintään e=1,0.

Asumisen täydennysrakentaminen

- Täydennysrakentaminen oleville asuinalueille voi tapahtua joko yksittäisinä hankkeina tai suurempina kokonaisuutena. Erityisesti Hakunilantien varrelle nykyiselle maanvaraiselle pysäköintivyöhykkeelle voidaan osoittaa asuinrakentamista, kunhan nykyisten kiinteistöjen pysäköinti huomioidaan.
- Yleisesti kerrostaloalueilla täydennysrakentaminen edellyttää lähtökohtaisesti keskitettyä pysäköintiä. Asuinrakennusten korttelialueet (A2) voivat pidemmällä aikavälillä muuttua tehokkaamman asuinrakentamisen korttelialueiksi.
- Korttelitehokkuus Hakunilantien varrella on pääsääntöisesti vähintään e=1,4. Alueilla joiden tehokkuutta ei ole esitetty tehokkuus määräytyy tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Julkiset palvelut

- Kaavarunko mahdollistaa nykyisten keskustapalvelujen (kirjasto, seurakunta, terveysasema, päiväkodit) säilymisen keskustaytimessä jatkossakin (C-merkintä).
- Lehtikuusen koulun alue säilyy keskitettynä koulu- ja päiväkotipalvelujen alueena.
- Uusi koulu varaudutaan rakentamaan oppilasmäärän kasvun takia Hakunilan keskustan lähialueelle. Kaavarungossa esitetään yhtenä mahdollisena paikkana Kaskelan rakentamatonta peltoaluetta. Tontille tehdään myös tilavaraus päiväkodille.
- Varikon alueelle ja vanhan Landentien itäpuolelta varataan paikat uusille päiväkodeille.
- Nykyinen terveysasema ja tuleva vanhustenkeskus varaudutaan sijoittamaan palvelukeskukseen.

Työpaikat

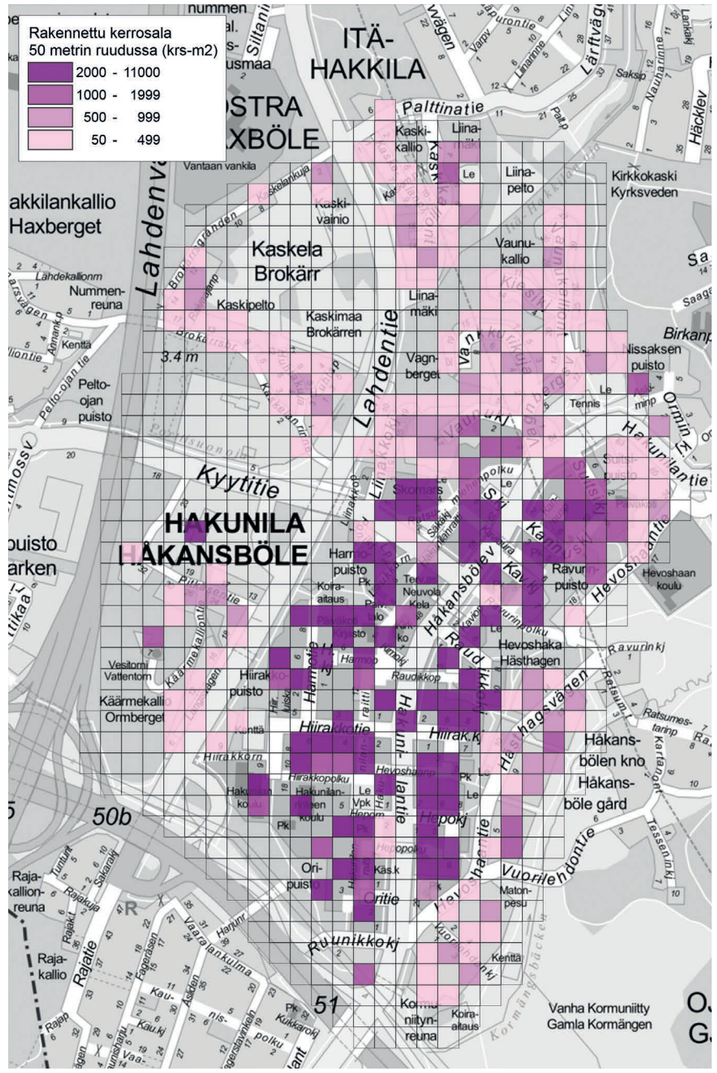
- Kaavarunkoalueen eteläosaan Kehä III:n varrelle sijoittuu työpaikkarakentamisen (TP) aluevaraus.
- Hyödynnetään Hakunilan edullinen sijainti Vantaan Akselin ja Porttipuiston työpaikkakeskittymän vieressä.
- Lahdenväylän varrella, kaavarunkoalueen länsiosassa on liike- ja toimistorakentamisen korttelialuevaraus (K), alueelle sijoittuvat myös joukkoliikenteen vaihtopysäkit.

Puistot ja viheralueet

- Kaavarungossa on osoitettu keskeiset puistoalueet (VP), alueelle sijoittuu sekä uusi rakennettava puisto (Varikon alue) että nykyisiä kehitettäviä puistoja.
- Katu- ja viherverkoston suunnittelussa tuetaan yhteyttä Håkansböleen ja Sipoonkorven kansallispuistoon.
- Lisäksi on osoitettu viheralueet, joita kehitetään osana virkistysverkostoa.

Kaupunkikuva

- Kaavarunkokarttaan on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittävät risteysalueet ja kohdat, joiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ympäristöön ja arkkitehtuuriin.
- Katutilojen muutos selkeästi rajatuiksi ja tiiviimmiksi keskusta-alueella.
- Liikekeskustan korostaminen korkealla rakentamisella.



Rakennettu kerrosala vuoden 2016 lopussa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

C Keskustatoimintojen korttelialue.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue ja kivijalkapalveluita.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Kerrostalojen korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

A2 Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.

A1 Ensisijainen/ tehokkaimman täydennysrakentamisen alue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

Y Yleisten rakennusten alue.

K Liike- ja toimistorakennusten alue. Ei päivittäistavarakauppaa.
Maankäytössä huomioidaan Kormuniitynojan vaikutus ja joukkoliikeenteen liityntäpysäköinti.

TP Työpaikka-alue.

LPA Pysäköinnille varattu alue.

VP Puisto.

Virkistysalue.

Tori.

Hakunilanraitti.

Ⓟ Keskitetyn pysäköinnin likimääräinen sijainti.

e=2,0 Korttelitehokkuus

Raitiotieyhteys.

Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti Varikko-Kormuniitty.

Kävely- ja pyöräyhteys.

Pikapyörätie.

Ylikulkuyhteys.

Alikulkuyhteys.

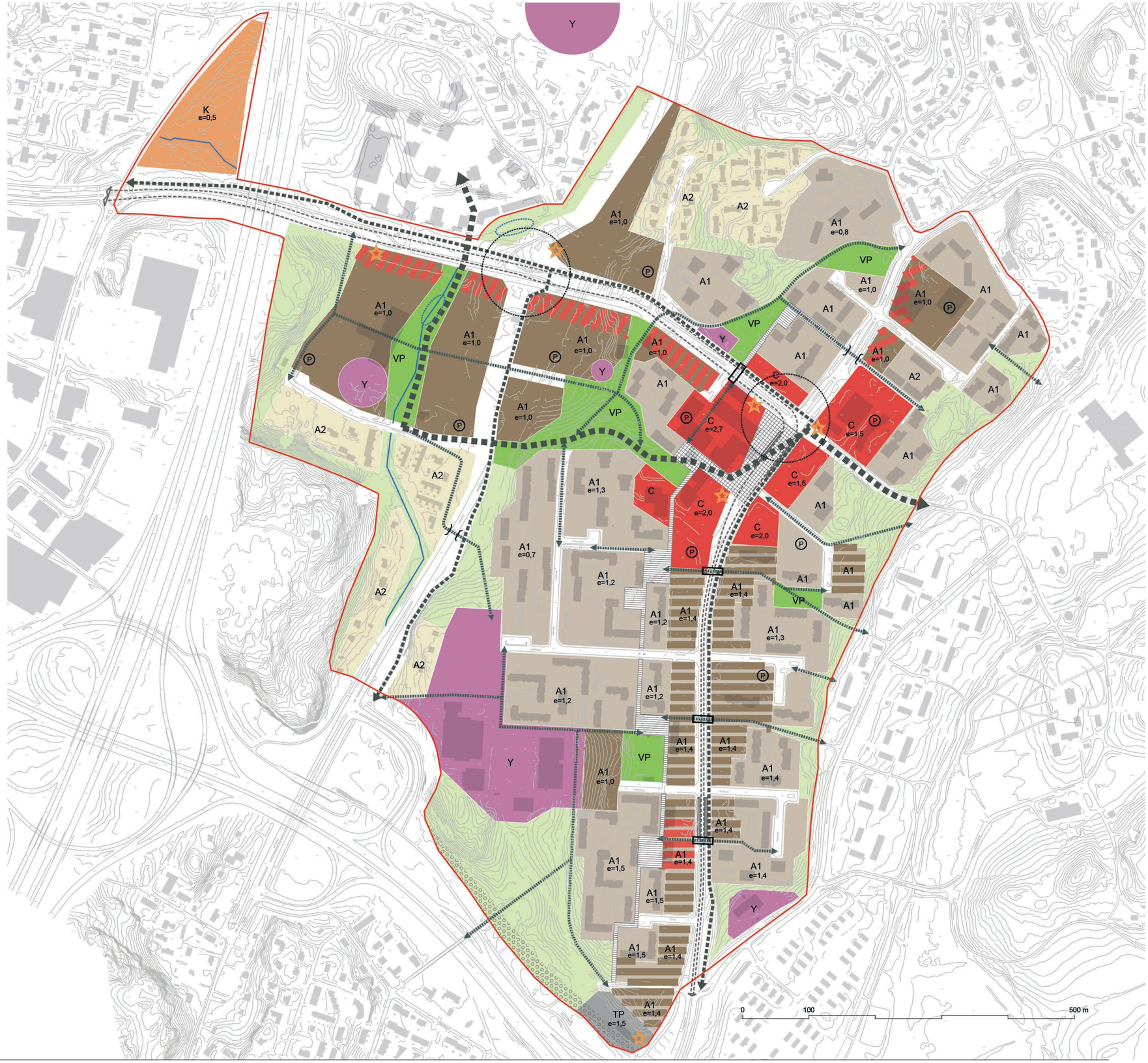
Puro/ hulevesireitti / hulevesiallas.

Voimalinjan suojavyöhyke.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä kohta.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä risteysalue.

Suunnittelualueen raja.



Hakunilan kaavarunkokartta !:6000

5.2.2 Alue- ja yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne

Keskustan kehittäminen perustuu nykyisen yhdyskuntarakenteen mahdollisimman suureen hyödyntämiseen. Keskustarakenteen laajentuminen suuntautuu pääosin alueille, joilla on jo olemassa olevaa maankäyttöä. Maankäyttöä, liikennettä ja palveluja tarkastellaan holistisesti synergiaetuja hyödyntäen. Liikenneverkon muutokset vähentävät liikenteen estevaikutusta kaupunkirakenteessa. Muutokset edistävät nykyisin kaupunginrakenteellisesti eristyneen kaupunginosan liittymistä Lahdenväylän länsipuoleisiin kaupan ja työpaikkojen alueisiin. Hakunilan kaupunginosan elinympäristön vahvuutena on sijainti laajojen viher- ja virkistysalueiden reunalla. Asuinympäristön laadun ja monimuotoisuuden kannalta olennaista on Hakunilan keskustan ja Håkansbölen kulttuurimaiseman ja virkistysalueiden kehittäminen yhtenä kokonaisuutena.

Hakunilan kehittämistoimet pyrkivät myönteisellä tavalla korostamaan ja parantamaan kaupunginosan profiilia, joka jo nykyisin on omaleimainen. Tavoitteena on parantaa keskustan elinvoimaa ja sitä kautta asukkaiden elinympäristöä. Maankäyttöratkaisut monipuolistavat Hakunilan kaupunkirakennetta. Kehityksen lähtökohtana on selkeä: nykyisen liikekeskustan asema kaupunginosan ankkurina ja ytimenä. Liikekeskustaa täydentävää kadunvarsiliiketilojen akselia pyritään muodostaan Kyytitien varteen. Laajentumisalueille sijoittuu keskustamaisen asuinrakentamisen kortteleita, joille sijoittuu nykyistä asuntotarjontaa monipuolistavia asuinratkaisuja.

Kaavarunko on pääosin voimassaolevan yleiskaavan mukainen. Lahdentien siirto aiheuttaa Varikon alueella muutoksia korttelien muodostukseen. Kaavarunko täsmentää yleiskaavan keskustatoimintojen sijoittumista. Kaavarungossa keskustatoiminnot on keskitetty yleiskaavaa vahvemmin Kyytitien ja Hakunilantien risteyksen ympärille ja Kyytitien eteläpuolen varsi on esitetty tehokkaana asumisen ja kivijalkapalvelujen alueena.

5.2.3 Asuminen, palvelut ja työpaikat

Asuminen

Kaavarungon uusille korttelialueille ja tiivistyville keskustakortteleille sijoittuu laskennallisesti 4200 uutta asukasta. Laajentumisalueille sijoittuu keskustamaisen asuinrakentamisen kortteleita, joille voidaan toteuttaa nykyistä asuntotarjontaa monipuolistavia asuinratkaisuja ja sitä kautta monipuolistaa alueen asujaimistoa. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutuminen hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen yhteyteen. Lisäksi täydennysrakentamisen potentiaalin nykyisten kerrostalokorttelien alueella on arvioitu olevan noin 2 000 asukasta. Tämän toteutuminen on pitkälti kiinni yksittäisten taloyhtiöiden päätöksenteosta. Lisärakentamisen voisi tehdä houkuttelevaksi vaihtoehdoksi esim. rakennusten peruskorjausten rahoittaminen uuden rakennusoikeuden kautta.

Uudisrakentamisessa huomioitavien melun ja pienhiukkasten torjunnan reunaehtojen lisäksi asumisen laatua on mahdollista parantaa vanhoissa kerrostaloissa täydennysrakentamisen avulla. Suunnittelun keinoilla on mahdollista vähentää olemassa olevassa asumisessa liikennemelun haittaa ja pienhiukkasia nykyisestä tasostaan.



Teemakartta palvelut

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

Kaupalliset palvelut
Hakunilan asukasmäärään nähden vähäisten lähipalvelujen lisäämiseen varataan keskusta-alueelta uutta tilaa. Kaavarungon tavoitteena on keskittää kaupalliset palvelut Hakunilan ytimeen ja kehittää nykyistä lähiöostaria palvelukeskukseksi, jonka ankkuriliiketoimintana on päivittäistavarakauppa. Kaupallisten palveluiden keskittäminen saman katon alle on kaupan toimintaedellytysten kannalta paras ratkaisu. Vetovoiman ja elinvoimaisuuden kannalta on tärkeää myös lisätä erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita, järjestää sujuva pysäköinti sekä parantaa lähiympäristön viihtyisyyttä. Tavoiteltavaa olisi kehitellä paikallinen liikeidea yhdessä toimijoiden kanssa.

Päivittäistavarakauppa
Vetovoimaiset myymälät houkuttelevat asiakkaita myös keskustaa laajemmalta alueelta. Keskustaan varaudutaan sijoittamaan kolme yksikköä. Esimerkkisuunnitelmassa palvelukeskukseen sijoittuu kaksi päivittäistavarakauppaa (à 2 000 k-m^2) ja kolmas kaupan yksikkö (mahdollisesti pienempi, alle 500 k-m^2) sijoittuisi Hakunilan torin yhteyteen uuden asuinkorttelin katutasoon.

Erikoiskauppa ja muut kaupalliset palvelut
Erikoiskaupan liiketilan lisätarve Hakunilassa on 11 000 k-m^2, erikoiskaupan palveluita haetaan jatkossakin myös alueen ulkopuolelta. Hakunilassa profiloituminen toisi erikoiskaupalle lisäarvoa, joskin kaikki toimijat ovat tervetulleita. Hakunilan erikoiskaupassa voisivat painottua esim. lapsiperheiden ja ikäihmisten tarpeita palvelevat toimialat (kuten vaatekauppa ja pienelektroniikka) tai Porttipuiston tilaa vaativan erikoiskaupan tarjontaa täydentävät palvelut kuten pienet ja erikoistuneet valaisin- ja sisustustarvikemyymälät. Muiden kaupallisten palveluiden (lounasravintolat, kahvilat, fysioterapiapalvelut jne.) lisätarve Hakunilassa on 2 500 k-m^2. Esimerkkisuunnitelmassa palvelukeskukseen sijoittuu erikoiskauppaa ja palveluita n. 5 000 k-m^2, loput liiketiloista sijaitsevat Kyytitien ja Hakunilantien varren rakennusten kivijalassa.

Julkiset palvelut
Kaavarungon tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa nykyisiä keskustan julkisia palveluita. Esimerkkisuunnitelmassa kirjasto ja seurakuntakeskus jatkavat toimintaansa nykyisillä sijainneillaan. Kaavarunkotyön aikana saadun palautteen perusteella terveysaseman säilyttäminen on asukkaille tärkeää.

Koulu- ja päiväkotipalvelut keskittynevät jatkossa suurempiin yksiköihin. Kormuniityn laaksossa sijaitseva Hevoshaan koulu on lakkautettu.

Vanhustenkeskuksen ajatellaan sijoittuvan palvelukeskukseen.

Muut toimijat
Kaupan toimintojen lisäksi ostoskeskukseen voisi sijoittua kaupungin toimintoja, vapaamuotoiseen toimintaan tarkoitettuja asukastiloja, pieniä tiloja esim. pop up – toiminnalle, tiloja kolmannen sektorin toiminnalle sekä verkkokaupan näytemyymälöitä.

Työpaikat
Varsinaisten työpaikka-alueiden määrä vähentyy kaavarungossa. Työpaikkatarjonta painottuu kaupan ja palvelujen työpaikkoihin. Hakunilan sijainnissa on huomioitavaa, että se on yhden pääkaupunkiseudun suurimman työpaikka-alueen, Vantaan Akselin vieressä.

5.2.4 Liikenne

Ajoneuvoliikenne
Kaavarungon suurin liikenteellinen muutos nykytilanteeseen on Lahdentien siirto sekä Lahdentien ja Kyytitien risteysalueen muuttaminen eritasoratkaisusta kiertoliittymäksi. Lahdentie muuttuu samalla katualueeksi Hakunilan keskusta-alueen kohdalla. Ratkaisu pienentää Lahdentien estevaikutusta huomattavasti. Lahdentieltä on osoitettu katuliittymät uusille Varikon ja Lahdentien asuinalueille. Hakunilan keskustan sisäiseen pääkatuverkkoon kaavarunko ei tuo merkittäviä muutoksia, mutta keskustarakenteen tiivistyessä keskustaytimen liikenneympäristöä kehitetään jalankulkupainotteisempaan suuntaan.

Pysäköinti
Uusi tehokas rakentaminen ja tiivistävä täydennysrakentaminen edellyttävät pysäköinnin keskittämistä. Kaavarungossa esitetään, että uusien korttelialueiden pysäköinti järjestetään ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, mikä mahdollistaa korttelipihojen maanvaraisuuden ja tuo joustoa tuleviin asuntotuotannon tarpeisiin.

Uudistuvan ostoskeskus/palvelukeskuksen yhteyteen esitetään erillistä pysäköintilaitosta, jota operoisi sitä varten perustettava yhtiö. Ratkaisu toisi joustavuutta keskustakorttelien uudistamiseen, palvelisi useampaa kohdetta ja mahdollistaisi paremmin tehokkaan vuoropysäköinnin.

Tiiveimmillä korttelialueilla myös kansiratkaisut ovat mahdollisia. Määräaikaisena kokeiluna on käytetty kerrostaloasumiselle pysäköintinormia **130 ap / k-m^2**. Lieventyvä autopaikkamitoitus edesauttaa täydennysrakentamisen sovittamista nykyisille korttelialueille.

Joukkoliikenne
Kaavarungon maankäytössä on huomioitu yleiskaavan joukkoliikenneselvitys. Täydennysrakentaminen ja uudet korttelialueet keskittyvät selvityksen mukaisen joukkoliikenteen reitistön varteen. Kaavarungossa on varauduttu joukkoliikenteen runkoreitin muuttamiseen bussiliikenteestä raitiotieyhteydeksi, mikä parantaisi joukkoliikenteen palvelutasoa entisestään. Raitiotie kulkee ajoradalla muun liikenteen joukossa. Raitiotiepysäkit sijoittuvat Varikon alueelle, ostoskeskuksen kulmalle sekä Hakunilantien eteläosaan.

Lahdenväylälle toteutuva pitkänmatkan bussiliikenteen vaihtopysäkki parantaa osaltaan yhteyksiä Helsingin keskustan ja lentokentän suuntaan.

Kävely ja pyöräily
Kaavarunko vahvistaa alueen nykyisiä kävely- ja pyöräyhteyksiä. Tavoitteena on jalankulun ja pyöräilyn ensisijaisuus alueen sisäisessä liikkumisessa. Sisäisen reitistön pohjois-eteläsuuntaisena selkärankana säilytetään alkuperäisen asemakaavan mukainen Hakunilanraitti. Uusi itä-länsisuuntainen pyöräilyn ja kävelyn pääyhteys yhdistää Lahdenväylän ja Varikon suunnan laajentumisalueet ja Håkansbölen kartanopuiston/Kormuniitynojan purolaakson mahdollisimman sujuvasti toisiinsa. Optiona yhteys voisi tulevaisuudessa jatkua myös Porttipuistoon asti. Nykyinen, keskustasta Kormuniityn laaksoon pääyhteytenä keskustasta johtava Ravurinpolku ei ole esteetön, mutta sille on osoitettavissa uusi rinnakkainen, esteetön reitti Raudikkokujan ja Hevoshaan rinnemetsän kautta.

Kyytitien ja Hakunilantien ylikulkusillat säilytetään Hakunilan uutta toria lukuun ottamatta, sillä ne yhdistävät tehokkaasti ja suoraviivaisesti kadun eri puolien maankäyttöä toisiinsa. Katutason jalankulkuympäristöä kehitetään kauttaaltaan viihtyisämmäksi – kadut houkuttelevat kävelemään.

Kyytitien profiilia loivennetaan, mikä osaltaan parantaa keskustan saavutettavuutta. Katupuuistutuksin luodaan katuympäristöstä vihreä ja miellyttävä kulkea. **Kyytitielle esitetään varattavaksi liikkumisen ”harrastekaistaa”, jota vuodenajasta riippuen käyttäisivät mm. rullaluistelijat, skeittaajat, hiihtäjät ja potkukelkkailijat.**
Vantaan pyöräilyn laatukäytäväverkon tavoitteiden mukaisesti Kyytitietä ja Hakunilantien sekä Lahdentien vartta pitkin kulkevaksi on osoitettu pyöräilyn laatukäytävät.

Liikenteen toimivuus, ympäristöhäiriöt ja liikenneturvallisuus
Lahdentien muuttaminen korttelien rajaamaksi keskustamaiseksi katualueeksi uusine liittymineen rauhoittaa liikennettä. Samoin tiivistyvä rakentaminen estää liikennemelun leviämistä tehokkaammin. Keskustarakenteen laajentumista Varikon alueelle helpottaa, että Lahdenväylän vaihtopysäkkien rakentamisen yhteydessä moottoritien varteen on määrä toteuttaa meluesteet molempiin suuntiin. Kävelyn ja pyöräilyn reitit sovitetaan lähtökohtaisesti samaan tasoon ajoneuvoliikenteen kanssa uusilla alueilla. Keskusta-alueen liikenneturvallisuus parantuu Kyytitien ja Hakunilantien muutosten myötä, jotka muuttavat liikenneympäristöä jalankulkupainotteiseksi erityisesti liikekeskusten kohdalla. Hakunilantien läpiajoliikennettä pyritään vähentämään ohjaamalla pohjoisesta tuleva liikenne Kyytitien suuntaan.

Työn yhteydessä ei ole suoritettu erillisiä liikenteen toimivuustarkasteluja tai liikennemäärälaskelmia uudessa maankäyttötilanteessa. Liikenteellisten vaikutusten arviointi täsmentyy maankäyttösuunnitelmien tarkentuessa ja edistyessä asemakaavavaiheeseen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §



Liikenne

- Päätieverkko
- Pääkatuverkko
- Varaus joukkoliikenteen runkoreitille (raitiotievaraus)
- Pysäkki, alustava sijainti
- Kävelyn / pyöräilyn pääyhteys
- Kävelyn ja pyöräilyn esteetön yhteysoptio
- Polkupyöräilyn laatukäytävävaraus
- Ylikulkusilta + alikulku
- Alikulku

Teemakartta liikenne 1:7500

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

5.2.5 Viheralueet ja julkiset tilat

Viheralueet

Suunnitelmassa säilytetään ja vahvistetaan keskustan nykyistä viherverkostoa sekä osoitetaan lisää toiminnallista puistotilaa uusille rakentamisalueille. Uusille ja vanhoille asukkaille tarjotaan riittävät ja laadukkaat viheralueet ja julkiset ulkotilat, jotka liittyvät toisiinsa turvallisella ja sujuvalla kevyen liikenteen reitistöllä. Alueen ekosysteemipalvelut vahvistuvat nykyisen viherrakenteen säilyessä ja sitä kehittämällä.

Suunnitelmassa esitetään Kormuniitynojan ennallistamista eteläisen Varikon alueella. Samalla lisä¬tään alueen tärkeitä ekosysteemipalveluja mm. pienvesistön virtaamien hallinnassa ja hulevesien puh-distuksessa. Avo-oja on alueen uuden asukaspuiston identiteetin luoja. Puisto palvelee myös Kyytitien pohjoispuolelle jo rakentuvaa asuinaluetta, jolta oma puisto nykyisin puuttuu.

Hakunilan tunnettavuutta porttina Sipoonkorpeen parannetaan. Hakunilan keskustan tulisi olla helppo ja luonteva saapumissuunta kansallispuistoon. Keskustan ja Kormuniityn puistomaisen laakson yhdistävän Ravurinpolun asemaa ja liittymistä keskustaan korostetaan. Asukkaiden tärkeänä virkistysalueena pitämän Håkansbölen kartanopuiston ja keskustan välisiä yhteyksiä selkeytetään.

Julkiset kaupunkitilat

Hakunilan ja Kyytitien risteysaluetta kehitetään Hakunilan uutena torina, joka toimii keskustan eri osa-alueita yhdistävänä linkkinä ja kohtauspaikkana. Katu- ja toritilaa kehitetään rakentamisen ja kivijalkapalveluiden selkeästi rajaamana kaupunkitilana. Liikenneympäristö suunnitellaan ensisijaisesti jalankulun näkökulmasta. Bussi- ja raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat torin yhteyteen.

Katutilojen suunnittelussa painopiste on jalankulkuympäristön laadun parantamisessa sekä vehreyden ylläpitämisessä ja lisäämisessä, esim. puuistutuksiin. Keskeisin kehitettävä katutila on Kyytitien varsi, josta Lahdentien risteysalueen muutosten, uusien asuinkorttelien ja raitiotien rakentamisen myötä on määrä tulla kaupunkimainen saapumisväylä Hakunilan keskustaan.

Vesitalous

Kyytitien pohjoispuolen hulevesien viivytysallas palvelee Itä-Hakkilanojan valuma-alueen puoleisena keskitettynä hulevesien hallintaratkaisuna, ennen sen yhtymistä Kormuniitynojaan. Se toimii myös osittain ostoskeskuksen ja keskustatoimintojen alueen hulevesiratkaisuna. Puron pienelle mutkittelulle on varattu tilaa varikkoalueelle tulevassa puistossa.

Puron varsi toimii viheryhteytenä Kyytitien pohjoispuolen viheralueille. Varikkoalueen eteläosasta viheryhteys kulkee itään kohti Håkansbölen kartanoa ja Hakunilan urheilupuistoa. Puro kiertää lenkin alueen etelä-osassa putkitettuna ja palaa taas avouomana Kehä III pohjoispuolella puistoalueelle kartano- ja urheilupuistossa.

Rakennettaessa ojien ja hulevesireittien läheisyyteen on otettava huomioon nykyisen pohjavesi-olosuhteiden säilyttäminen sekä rakennusten alimmissa rakenteissa pohjaveden ja viereisen hulevesireitin toiminta sekä lähellä sijaitsevien rakennusten rakenteiden terveellisyys ja turvallisuus. Hulevesireitin luonnonmukainen vedenkorkeuden vaihtelut on huomioitava rakenteiden toteutuksessa.

Hulevesien hallinnassa kiinnitetään huomiota laadullisen hallinnan lisäksi myös esteettisiin ratkaisuihin. Katujen puurivistöjä voidaan hyödyntää hulevesien hallinnassa. Tällöin puiden kantava kasvualusta suunnitellaan vettä suodattavaksi rakenteeksi, johon ohjataan katujen vesiä. Torialueella hyödynnetään hulevesiä puurivistön sekä viherpainanteen istutuksille.

Korttelialueilla voidaan hulevesien hallinnassa hyödyntää kattopuutarhoja/ viherkattoja, sekä kansipihoilla sadepuutarhoja. Sadepuutarhat eli biopidätyspainanteet ovat kasvipeitteisiä rakenteita, jotka lisäävät haihduntaa ja viivyttävät sekä käsittelevät vesiä.

5.2.6 Kaupunkikuva

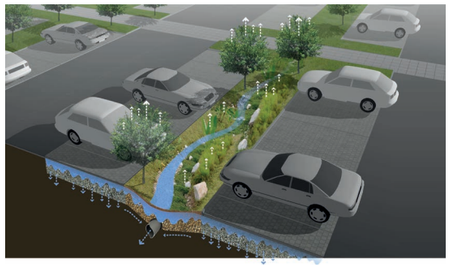
Keskustarakenteen laajentuminen ja korkean rakentamisen (yli VIII kerrosta) sijoittuminen Hakunilan keskustaan parantaa Hakunilan näkyvyyttä erityisesti Lahdenväylän suuntaan. Hakunilan keskustan nykyinen, toteutusaikansa väljä aluerakentamisen kaupunkimaisema muuttuu kaavarungon toteutuessa merkittävästi. Suurimmat muutokset kohdistuvat keskeisen pääkatuverkon varteen. Hakunilantie ja Kyytie muuttuisivat rakentamisen selkeästi rajaamiksi joukkoliikenne-/puistokaduiksi. Julkisten tilojen muutokset parantavat paitsi asuinympäristöä, myös alueella asioinnin kokemusta ja tarjoavat viihtyisiä paikkoja oleskelulle.

Hakunilan keskustan lakialuetta ympäröivä rinnemetsävyöhyke säilyy jatkossakin alueen kaupunkikuvan ominaispiirteenä. Poikkeuksena tästä on keskustan laajentuminen Lahdentien ja Varikon alueen suuntaan. Keskustan itäpuoleinen Håkansbölen kulttuurimaisemakokonaisuus ei sisälly suunnittelualueeseen eikä sen osalle ole esitetty konkreettisia uusia toimintoja. Kaavarungon maankäytöllä ole suoraa vaikutusta kulttuurimaisemaan, eikä aluetta keskustan suunnassa rajaavalle rinnemetsävyöhykkeelle ole esitetty uutta ulkoiluraittia lukuun ottamatta viheralueita muuttavaa maankäyttöä. Hakunilan huomattava asukasmäärän lisäys on jatkossa huomioitava viheralueverkoston reitityksen ja toiminnallisten alueiden riittävyyden kannalta.





Ideakuvat 1. Hulevesien viivytysaltaat osana puroa: Kormuniitynoja avataan puthesta ja puistoalueelle sijoitetaan hulevesien viivytysallas. Eteläosaan puistoalueesta sijoittuu uusi leikkipuisto. (Ramboll)







Ideakuvat 2. Hulevesirakenteet: Katu- ja pysäköintialueilla hulevesiä käsitellään biopidätysrakentein, jotka puhdistavat ja haihduttavat hulevettä. Raitiotiellä voidaan käyttää läpäiseviä pinnoitteita. (Ramboll)





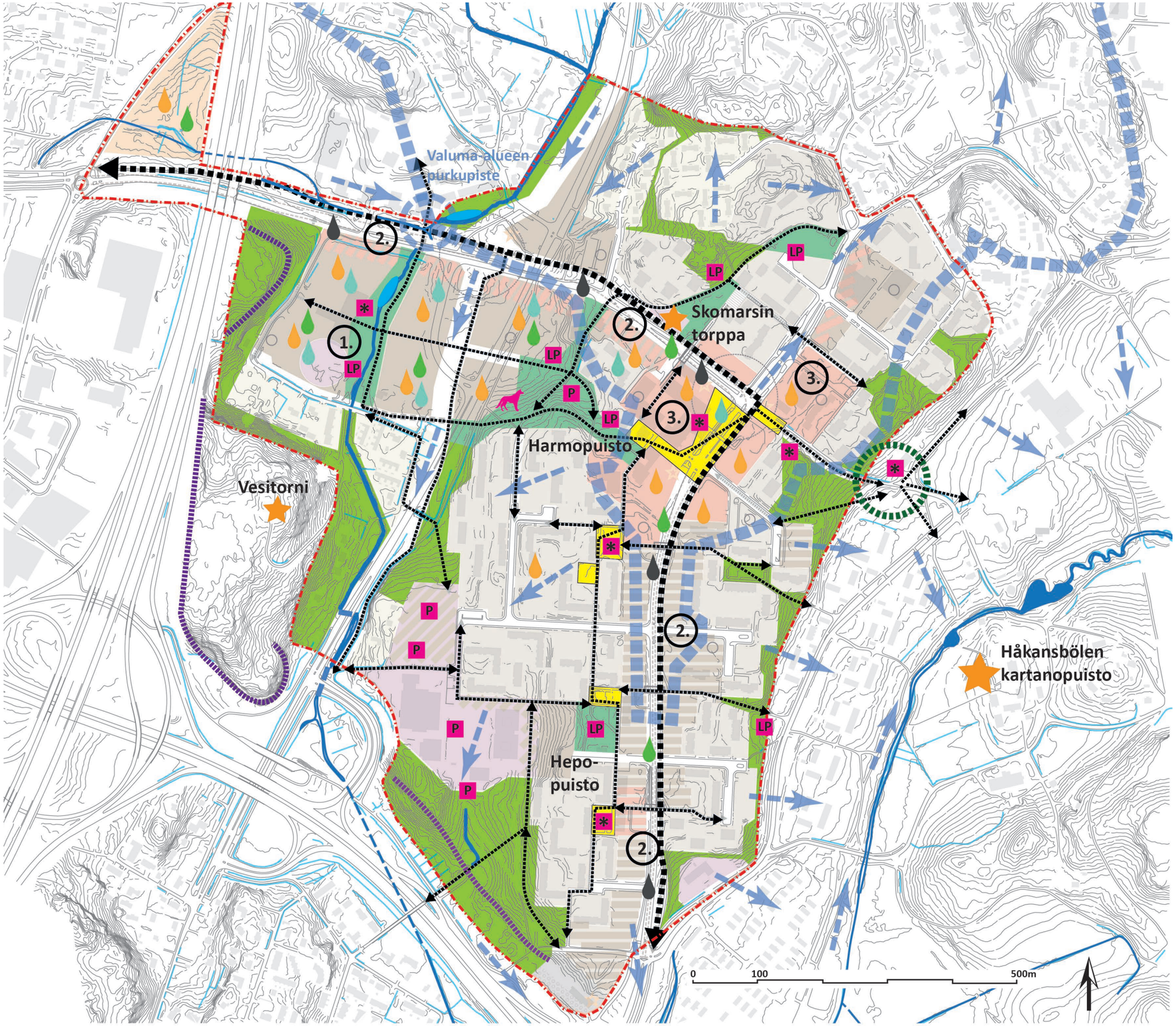


Ideakuvat 3. Sadepuutarhat: Aukioille ja korttelipihoille voidaan sijoittaa sadepuutarhoja. (Ramboll)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

Merkinnät

- Puisto
- Keskustaa rajaava rinnemetsäalue
- Aukio / tori
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä, rajaava korkeusero
- LP Leikkipaikka
- P Pelikenttä
- Koira-aitaus
- * Aktiviteettitoimintojen kehittäminen: esim. kuntoilu-, levähdys- tai grillipaikka
- Kevyen liikenteen solmukohta
- Pyöräilyn laatureitti
- Kävely - ja pyöräilyreitti
- Valuma-alueen raja
- Hulevesien virtaussuunta
- Puro
- Oja
- Hulevesien viivytysallas
- Biosuodatusrakenne esim. biohiili
- Sadepuutarha / Viherpainanne
- Viherkatto / Kattopuutarha
- Läpäisevät pinnoitteet
- 1. Viittaus ideakuviin



Teemakartta viheralueet ja hulevedet. (Ramboll)

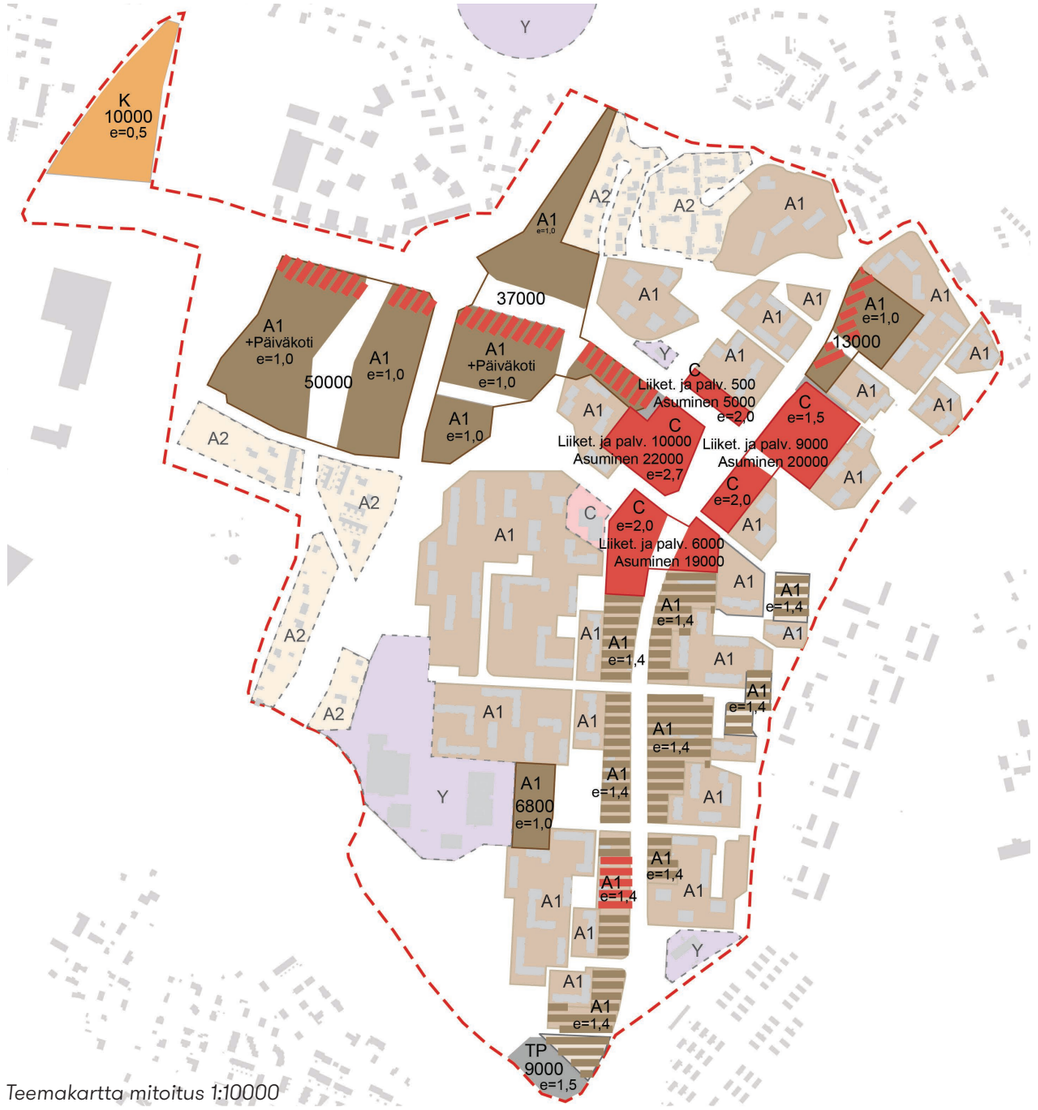
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

5.2.7 Mitoitus

Käyttötarkoitus	*Mitoitus nykyinen*	*Mitoitus uusi*	*Huomioita*
Keskustatoimintojen korttelialue (C)	Ei mitoituslukuja	88 000 k-m² / josta n. 30 % liiketilaa ja palveluita, n. 70 % asumista	Liiketilojen ja palveluiden osuus n. 30 000 k-m².
Asumisen korttelialue (A)	302 000 k-m²	517 000 k-m²	Lisäys n. 215 000 k-m²
Liike ja toimistorakennusten korttelialue (K)	29 000 k-m²	10 000 k-m²	Sijoittuu täydentämään Porttipuistoa vaihtopysäkkien yhteyteen. e=0,5 Nykyisessä mitoitusluvussa on mukana ns. sekakäyttötarkoituksia (asuin-, liike- ja toimisto)
Työpaikka-alue (TP)	44 000 k-m²	9 000 k-m²	Vähenee n. 35 000 k-m²
Palvelujen korttelialue (Y)	43 000 k-m²	Ei mitoituslukuja	Varaudutaan kahden uuden päiväkodin rakentamiseen kaavarungon alueelle. Alueen ulkopuolella Kaskelaan tutkitaan koulu + päiväkodin rakentamista.
yht.	**418 000 k-m²**	**624 000 k-m²**	Lisäksi Y-korttelialueiden kerrosala
	+ Lisäksi A2 – asumisen korttelialueiden täydennysrakentamisalueiden kerrosoikeus		

Uusia asukkaita:

Käyttötarkoitus	Mitoitus	Asukasmäärä	*Huomioita*
Keskustatoimintojen korttelialue (C)	88 000 k-m² / josta 20-30 % liiketilaa ja palveluita, 70-80 % asumista	n. 1450 as	
Tehokas uusi asumisen korttelialue (A1)	122 000 k-m²	n. 2650 as	
Kerrostalojen korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa (A1)	35 000 k-m²	n. 700 as	Korttelialueiden rakentamisen on arvioitu tehostuvan enintään 20 %, mikä tarkoittaa tehokkuusluvun kasvua esim. 1,0:sta 1,2:een.
Ensisijainen/tehokkaimman täydennysrakentamisen korttelialue (A1)	58 000 k-m²	n. 1250 as	Täydennysrakentamisen määrä on arvioitu käyttämällä korttelialueiden uutena tehokkuuslukuna e=1,4



Teemakartta mitoitus 1:10000

Mitoitus

- C — Keskustatoimintojen korttelialue. Kerrosalasta 70-90% on asumista, loput liiketilaa ja palveluita.
- A1 — Tehokas uusi asumisen korttelialue ja kivijalkapalveluita. Ensisijaisesti kerrostaloja.
- A1 — Tehokas uusi asumisen korttelialue. Ensisijaisesti kerrostaloja.
- A1 — Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa. Korttelitehokkuuden on arvioitu korottuvan n. 20%.
- A2 — Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.
- A1 — Hakunilantien varren täydennysrakentaminen. Ensisijaisesti kerrostaloja.
- Y — Yleisten rakennusten alue.
- Y — Yleisten rakennusten alue, jolle voidaan tutkia mahdollisuutta sijoittaa asuinrakentamista.
- K — Liike- ja toimistorakennusten alue.
- TP — Työpaikka-alue.
- 2900 — Rakennusala (k-m²)
- e=2,0 — Korttelitehokkuus

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

5.2.8 Taide

Hakunilan taiteen lähtökohdat syntyvät alueen kiehtovasta kerroksellisuudesta ja kulttuurisista merkityksistä vuosisatojen varrelta. Talonpoikien ja aateliston elämä on aikoinaan muodostanut sosiaalista todellisuutta. 1970-luvulla aluerakentamissopimus määritti rakentamista ja uusi lähiö nousi Hakunilaan. 1990-luvulta lähtien taloudellisten taantumien vaikutukset tuntuvat alueella. Nykypäivänä monikulttuurinen yhteisö on rikkauden mahdollistaja, vaikka sosioekonomisia ongelmia on. Taide yhdistää ja luo merkityskenttiä ympäristössä ja taide eheyttää yksilöjä ja yhteisöjä.

SILLANRAKENTAJAT Taiteen teema

a) Mies ja Hevonen, ajallisesti kerrostuvat merkitykset maisemassa

Sodassa ja rauhassa ratsukko sekä mies ja hevonen olivat lyömätön työpari ja loivat merkityksiä maisemaan.

Vuosisatojen aikana miehen ja hevosen läsnäolo muokkasi ja jätti jälkiä Hakunilan kylän, nykyisen Hakunilan asuinalueen maisemaan. 1500-luvulta lähtien kylässä raivattiin peltojen tieltä metsää, kivikkoista ja kallioista maata ja 1600-luvulla Håkansbölen kartanon peltoala oli 14 tynnyrinalaa. Håkansbölen aatelinen säterikartano menetti kruunun lahjoitukset 1680-luvun isossa reduktiossa ja jolloin kartanosta muodostettiin säteriratsutila. Kuninkaan ratsuväki varustettiin ratsupalveluvelvollisuudella. Miehen, hevosen ja varusteiden – ratsumiehen – varustaminen ratsulipustoon oli taloudellisesti kuormittava tehtävä. Håkansbölen kartano, talonpojat, herrat ja kruunu ovat muovanneet miljöötä, joka on nykyisin kaikkien saavutettavissa olevaa arvokasta kulttuurimaisemaa.

b) Bridge over Troubled Water, nopeasti muuttuva maailma

Aluerakentamisen ajan lähiönä Hakunila hahmottuu kallioiseen ja vehreään maastoon sijoittuvista kerrostaloista pihoineen ja katutiloineen. Kerrostaloalueelta laskeudutaan matalan rivitaloalueen ja Sotungin lukion ja liikuntapuiston vyöhykkeille. Ostoskeskus muodostaa alueelle toiminnallisen keskuksen ja se odottaa uutta tulemistaan palveluntarjoajana. Lähiöideologiaan liittyi ajattelu, jossa päivisin naiset ja lapset luovat päiväajan tiloja, sosiaalisia verkostoja ja ylläpitävät niitä. Nykypäivän Hakunila on monikulttuurinen asuinalue, jossa tilaa tuottavat eri-ikäiset asukkaat sosiaalisine verkostoineen. Tarvitaan siltoja yhdistämään ja vahvistamaan yhteisöä ja yksilöjä. Elävä kaupunginosa muotoutuu eletyistä tiloista ihmisineen.

c) Jalankulkijoiden ilmaisu, osallistavat teokset syntyvät liikkumalla

Michel Certeau kirjoittaa kiehtovasti jalankulkijoiden ilmaisusta, jossa askelilla on puhunta.

Jokainen kulkija luo tilaa ja määrittää paikkojen elämistä. Jokainen liike yhdistää Hakunilan upean luonnon ja Sipoonkorven kansallispuiston. Vanhojen siltarakenteiden tulee väistyä uuden tieltä ja silloista tulee tulevaisuuden metaforia. Liike on silta rakennetun ja rakentamattoman välillä.

d) Taiteen mahdollistaminen

Hakunilan alueelle syntyvää taidetta (pysyvät ja väliaikaiset teokset, suunniteltava taide, osallistava taide, viljeltävä yhteisöteos, mehiläisten ja perhosten niityt sekä Vantaan taidemuseo Artsin Seinähullu Vantaa -katutaidehanke) hahmotetaan portaiden, siltojen ja porttien verkostona, joka luo merkityksiä maisemassa. Nykyisten siltojen dokumentointi, Hakunilan kylän ja Håkansbölen kartanon miljöö, luonnonympäristö, upea viherverkosto Sipoonkorven kansallispuistoon sekä kokonaisuudessaan Hakunilan kaavarunko ovat lähtötietoja laadittavalle taiteen suunnitelmalle. Taiteen huomioiminen kaavarungossa pohjustaa päätöksentekoa, jotta alueelle voidaan laatia taideohjelma SILLANRAKENTAJAT. Vantaan kaupunki valmistelee Arkkitehtuuriohjelman kärkihanketta, jossa kehitetään toimivat ja kestävät käytännöt julkisen taiteen hankintaan ja ylläpitoon.



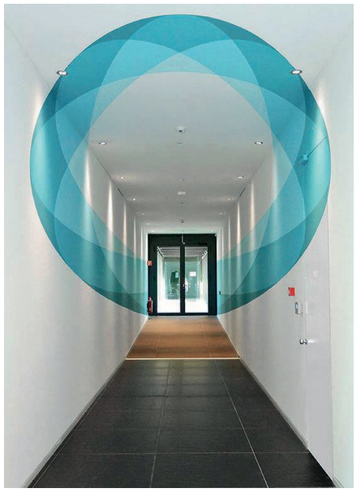
The Infinite Bridge / Gjode & Povlsgaard Arkitekter



The Infinite Bridge / Gjode & Povlsgaard Arkitekter



Charles Sandison, valotaideteos, installaatio



Truly Design, VF Corporation Headquarters Space Oddity

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

5.3 Kaavarungon ydinalue

Osana kaavarunkotyötä laadittiin keskeisimmälle ydinalueelle viitesuunnitelma. Lisäksi esitettiin tarkempi ideasuunnitelma uuden palvelukorttelin ja sitä ympäröivän keskustan ydinalueen tulevaisuudesta.

5.3.1 Liikekeskusta - Varikko

Kaavarungon keskeisimmät kehittämisalueet ovat liikekeskusta, Kyytitien varsi sekä Varikon uusi asuinalue Lahdentien molemmin puolin. Merkittävä osa Hakunilan uusista asukkaista tulee sijoittumaan näille alueille.

Lahdentien siirtäminen ja kiertoliittymän rakentaminen Kyytitielle mahdollistaa keskustarakenteen eheän laajentamisen kohti Porttipuistoa ja Hakunilan muuttumisen ”näkyvämmäksi” Vantaan kaupunkirakenteessa. Liikekeskustaa lukuun ottamatta rakentaminen on pääosin asuinrakentamista. Liikekeskustassa päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa sijoittuvat pääosin saman katon alle uuteen palvelukeskukseen, lisäksi Kyytitien varren ja Hakunilantien pohjoisosan asuintaloihin voi sijoittua kivijalkapalveluita. Muutosten myötä Kyytitien ilme muuttuu väljästä lähiökadusta kaupunkimaiseksi kivijalkapalvelujen joukkoliikennekaduksi.

Varikon uusi asuinalue rakentuu uuden puiston ja sen läpi avouomana kulkevan Kormuniitynojan ympärille. Korttelit ovat selkeästi rajautuvia suurkortteleita, rakentamisen korkeus on pääosin V-VIII - kerrosta. Ajo uusiin kortteleihin tapahtuu Lahdentien kautta, pysäköinti järjestetään keskitettyihin pysäköintilaitoksiin. Ratkaisulla pyritään edistämään kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumista. Keskitetty pysäköinti mahdollistaa myös korttelien pihaympäristön kehittämisen maanvaraisena. Läntisimmässä osassa rakentamisen sijoittumisessa huomioidaan alueella sijaitseva paineentasausasema ja sen vaatimat suojaetäisyydet. Tulevaisuudessa myös Varikon alueen eteläpuolella sijaitsevan pientaloalueen on mahdollista muuttua kerrostalovaltaiseksi, joskaan kaavarungon toteutuminen ei sitä edellytä.

Varikon ja Lahdentien itäpuoleiselle alueelle sijoittuvat uudet päiväkodit, joiden sijainti täsmentyy jatkosuunnittelussa. Päiväkotien hyvä saavutettavuus (saattoliikenne/turvallinen jalankulku) ja sijoittuminen puiston äärelle on tavoiteltavaa.

Lahdentien muuttaminen kaduksi rauhoittaa liikenneympäristöä, vähentää liikenteen meluhaittoja siten mahdollistaen asuntorakentamisen sijoittamisen kaupunkimaisesti katualueeseen kiinni. Pääkatuverkon muutoksen myötä jalankulku- ja pyöräilyreitit muutetaan kulkemaan samassa tasossa muun ajoneuvoliikenteen kanssa. Varikon puistovyöhyke liittyy osaksi keskustan nykyistä viherverkostoa, tavoitteena on luoda sujuvat yhteydet Varikonpuistosta keskustan kautta Kormuniityn puistolaaksoon ja Håkansböleen asti.



Ydinalueen viitesuunnitelma 1:6000.



Näkymäkuva Varikon alueesta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

5.3.2 Ostoskeskuksen kortteli

Tässä raportissa esitetty ratkaisu perustuu siihen, että nykyisen ostarin tilalle toteutuu palvelukeskus – tyyppinen hybridikortteli, jonne sijoittuu päivittäistavarakauppa, julkisia ja yksityisiä palveluita, erikoiskauppaa sekä ylempiin kerroksiin asumista. Kortteliin on ajateltu sijoittuvan mm. vanhustenkeskuksen. Suunnitelma edellyttäisi myös yhden nykyisen kaupungin omistaman asuintalon purkamista. Korttelin tulee muodostaa aktiivisia katutason julkisivuja eri suuntiin. Erikoiskaupat avautuvat katutasoon päivittäistavarakauppojen sijoittuessa katutason alle. Korttelin maamerkkirakennus, XVI-kerroksinen torni sijoittuu Kyytitien varteen. Pysäköinti on keskitetty erilliseen laitokseen. Laitoksen mitoituksessa huomioidaan, että sinne sijoittuu myös viereisten asuinkorttelien nykyisiä asukaspaikkoja sekä niiltä vapautuvalle alueelle rakennettavien uusien asuintalojen autopaikkoja. Liikenne pysäköintilaitokseen ja kaupan huoltoajo johdetaan kortteliin Kyytitien puolelta.

Hakunilantien ja Kyytietien kaupunkirakenteelliseen ja –kuvalliseen solmukohtaan muodostetaan uusi aukiotila, jonka yhteyteen sijoittuvat joukkoliikenteen pysäkit. Päivittäistavarakaupalle ja liiketiloille varataan mahdollisuus sijoittua myös ostoskeskuksen ympärille suunniteltujen tehokkaiden asuinkortteleiden kivijalkatiloihin. Yhtenä mahdollisena liike- ja asuinkorttelina on esitetty nykyisen päiväkotikorttelin aluetta. Tällöin keskeisestä julkisesta kaupunkitilasta muotoutuu selkeästi rajattu ja toiminnallisesti aktiivinen paikka. Jalankulun ensisijaisuutta edistetään Hakunilantien liikenneympäristön muutoksilla: läpiajoliikennettä aukion poikki etelään Kehä III:n suuntaan vähennetään suuntaamalla se Kyytitien kautta. Samoin aukiotilan liittymistä Ravurinpolkuun ja Håkansbölen kulttuuriympäristöön korostetaan. Suuren rakentamisvolyymin mittakaavaa pehmennetään korttelien katutason arkkitehtonisilla ratkaisuilla sekä julkisen tilan toiminnoilla, pintamateriaaleilla, katosrakenteilla ja viherrakentamisella.

Suurten yhtäaikaisten muutosten vaikeutena on niiden sovittaminen kiinteistöjen omistusoloihin. Kiinteistöjen omistajien tavoitteiden yhteensovittaminen on edellytys uusien hankkeiden etenemiseksi. Ostoskeskuksen kortteli voisi alkaa uudistua Kyytitien varresta nykyisen liikekeskuksen jatkaessa vielä toimintaansa. Toinen kynnysinvestointi olisi uuden pysäköintilaitoksen rakentaminen. Laitoksen operointi perustuisi tällöin erillisen, toiminnasta vastaavan yhtiön vastuulle.

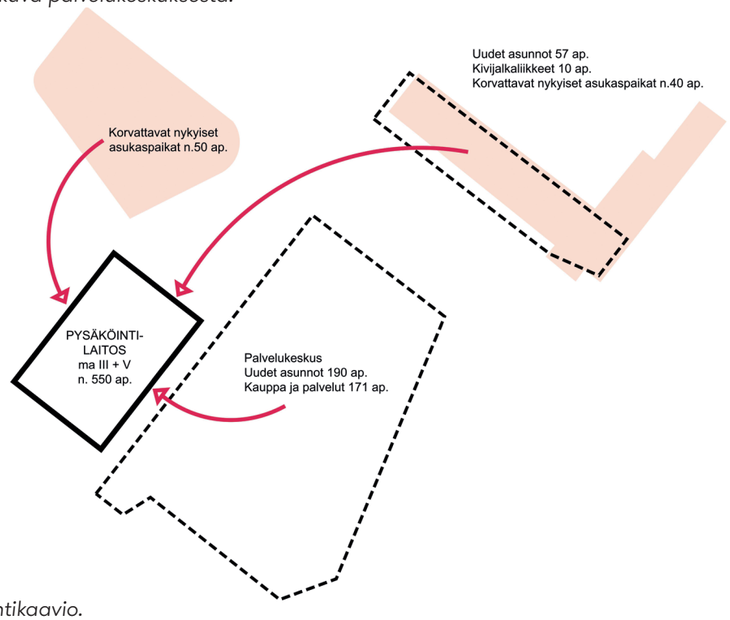


Ostoskeskuksen alueen viitesuunnitelma 1:1000

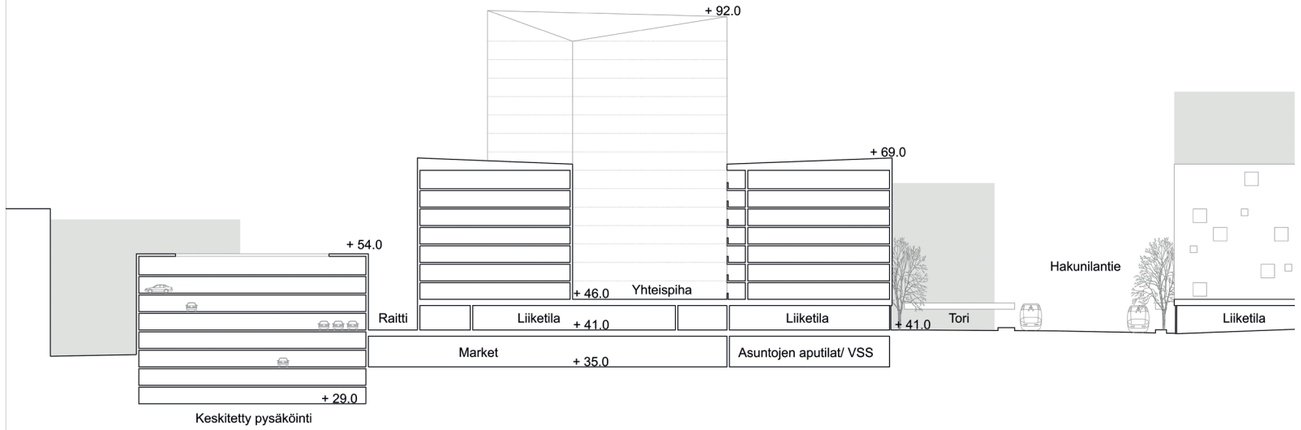
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §



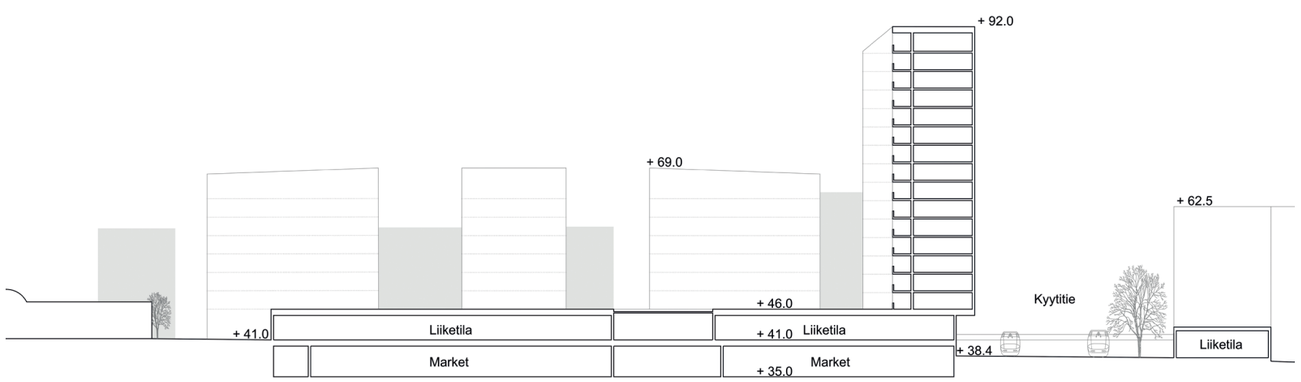
Näkymäkuva palvelukeskuksesta.



Pysäköintikaavio.
Keskitettyyn laitokseen sijoittuu palvelukeskuksen lisäksi ympäröivien korttelien asukaspaikkoja nykyisille ja uusille asukkaille.



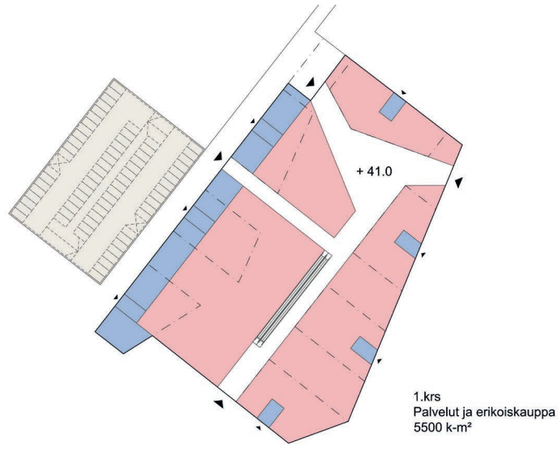
Palvelukeskus leikkaus A-A 1:2000



Palvelukeskus leikkaus B-B 1:2000



Palvelukeskus kaavio, 1. krs 1:2000



Palvelukeskus kaavio, kellari 1:2000

Asuinrakennus, aputilat, VSS, porrashuoneet
Palvelut ja erikoiskauppa
Päivittäistavarakauppa
Pysäköinti

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

6. KAAVARUNGON VAIKUTUKSET

Kaavarunkotyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on arvioitaviksi vaikutuksiksi on esitetty:

- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen
- Vaikutukset kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
  - Rakennettu ympäristö
  - Maisema
  - Maa ja -kallioperä, vesi, ilma, kasvi ja eläinlajit
  - Luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat
  - Ilmastovaikutukset
  - Kulttuuriperintö
- Vaikutukset asukkaisiin, elinympäristöön ja palveluihin
  - Asuminen
  - Melu
  - Ilmanlaatu
  - Ekosysteemipalvelut
  - Kaupalliset palvelut
  - Julkiset ja muut palvelut
- Vaikutukset elinkeinoihin ja talouteen
  - Työpaikat
  - Yhdyskunta ja energiatalous

Kaavarunkosuunnitelman keskeisten vaikutusten arviointi on esitetty raportin suunnitelmakuvauksen yhteydessä. Työn kuluessa vaikutusten arviointi on painottunut seuraaviin asioihin:

- Yhdyskuntarakenteen eheä kehitys ja kaupunkirakenteen muutosten toteuttamiskelpoisuus
- Liikkumismuotojen toimivuus ja yhteen sovittaminen, liikenneturvallisuus ja liikenteen ympäristöhäiriöiden vaikutus/huomiointi maankäyttöratkaisuissa
- Lähipalvelujen parantuminen ja riittävä määrä sekä hyvä saavutettavuus
- Kaupunkirakenteen ja kaupunkiympäristön monipuolistuminen
- Asuntorakentamisen edellytysten turvaaminen sekä monipuolistuva asuntotarjonta ja asuinympäristö, uusien yhdyskuntarakenteen kannalta edullisesti sijoittuvan asuntorakentamisen alueiden kehittäminen
- Viherverkostojen eheä kehittäminen ja laajentaminen
- Jalankulku ensisijaisuus alueen sisällä
- Virkistysalueiden ja -toimintojen tarjonta, alueen liittyminen kulttuurimaisemakokonaisuuteen
- Hulevesien luonnonmukaisen hallinnan edistäminen
- Sosiaaliset vaikutukset: alueen asukkaiden kehitystarpeet ja kuulemistilaisuudet.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

7. PROSESSI JA ASUKASYHTEISTYÖ

7.1 Prosessin kulku ja asukasyhteistyö

Hakunilan kaavarunkotyö käynnistettiin 4.5.2016 pidetyllä aloitusseminaatilla. Kaupungin ohjausryhmälle alustavat luonnokset esiteltiin aloituskokouksessa 21.6.2016. Ohjausryhmälle esiteltiin työn tilanne ja työryhmän esitys lopulliseksi suunnitelmaksi 2.11.2016.

Suunnittelun alkamisesta tiedotettiin jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin kaavoituskatsauksessa. Lisäksi paikallisia yhdistyksiä informoitiin sähköpostilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 27.6.2016. Kaavarungon luonnos julkaistiin Vantaan kaupungin nettisivuilla 22.9.2016. Hakunilan nuorisotilassa järjestettiin yleisötilaisuudet 7.6.2016 ja 22.9.2016, tilaisuuksissa esiteltiin työn lähtökohtia sekä kaavarunkoluonnosta. Asukkailta kysyttiin näkemyksiä ja ideoita.

7.2 Nettikysely

Kaikille avoin ”Tulevaisuuden Hakunila” – kysely keräsi yhteensä 40 vastausta. Kysely oli avoinna 27.6. - 31.8.2016 ja siitä tiedotettiin Vantaan kaupungin internetsivuilla.

Imago ja kaupunkikuva

Hakunilan vahvuuksina nousivat esiin alueen sijainti, hyvät joukkoliikenne- ja liikenneyhteydet, ulkoilumahdollisuudet, Håkansbölen kartano, alueen vihreys, peruspalveluiden saatavuus, yhteisöllisyys ja alueen aktiiviset ihmiset. **Selkeästi parannusta vaativana kohteena korostui ostoskeskus ympäristöineen.**

Aluetta luonnehdittiin mm. 70-luvun tyypilliseksi lähiöksi, kotoisaksi, yhteisölliseksi, rauhalliseksi, monikulttuuriseksi, kansainväliseksi, kulttuurien kehdoksi, lapsiystävälliseksi, ongelmalliseksi mutta potentiaaliseksi, ränsistyneeksi ja rosoiseksi. Huonosti toimeentulevien määrää pidettiin korkeana. **Yleisesti koettiin, että Hakunila on mainettaan selvästi parempi.**

Liiketilat ja palvelut

Peruspalvelut koettiin hyviksi. Julkisiin palveluihin oltiin pääosin tyytyväisiä. Erään vastaajan mukaan **”Hakunilan palvelut ovat yksi Hakunilan valteista - parempia kuin useimmissa Vantaan lähiöissä”**

Eniten kaivattiin kaupan ja palveluiden lisäämistä. Keskustaan kaivattiin mm. kahviloita, ruokaravintoloita, vaatekauppoja, Alkoa, kampaamopalveluita jne. Ostoskeskuksen pubien määrää haluttiin vähentää. Terveysasema ja kirjasto haluttiin säilyttää. **Ostoskeskuksen ulkonäköä esitettiin voimakkaasti uudistettavaksi.** Suuri osa vastaajista toivoi ostoskeskuksen täysuudistusta – vanhan purkamista ja uuden rakentamista.

Asuminen

Hakunilaan kaivattiin lisää rakentamista, erityisesti omistusasuntoja väestön monipuolistamiseksi. **Uudesta rakentamisesta toivottiin kaupunkimaisempaa, värikkäämpää, urbaanimpaa ja tiiviimpää, mutta toisaalta vihreys ja riittävä väljyys haluttiin säilyttää.**

Liikenne ja pysäköinti

Hakunilan julkisia liikenneyhteyksiä pidettiin pääosin hyvänä.

Nykyinen liikenneympäristö koettiin pääosin turvalliseksi. Vaaranpaikkoina mainittiin ostoskeskuksen risteysympäristö, Hakunilan pohjoisosassa sijaitsevan S-marketin kulma sekä Hakunilantien katutasossa tapahtuvat ylitykset.

Suurimman osan mielestä pysäköintipaikkoja on riittävästi, toisaalta ostoskeskuksen yhteydessä paikkoja koettiin olevan liian vähän. Yhtiöiden pysäköintiä pidettiin tehottomana – autopaikkoja on, mutta paikka ja tarvitsija eivät aina kohtaa.

Puistot ja virkistysalueet

Puistot, virkistysalueet ja luonnonläheisyys nousivat vastauksissa Hakunilan selvänä vahvuutena. Liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia pidettiin hyvänä sekä viheralueiden määrää riittävänä (82 % vastaajista). **Virkistysalueita toivottiin paremmin kunnossapidettäväksi ja laadullisesti kehitettäväksi.**

Turvallisuus

Suuri osa vastaajista piti Hakunilaa turvallisena (67,5 %), osa koki turvattomuutta (20 %). **Erityisesti ostoskeskuksen ympäristöä pidettiin turvattomana,** myös alueen väestön eriytyminen ja sosiaaliset ongelmat koettiin turvattomuutta lisäävänä.

7.3 Ideaillat

Kaavarungon laadinnan aikana järjestettiin kaksi asukasiltaa Hakunilan nuorisotilassa. Ensimmäisessä IDEA-illassa 7.6.2016 käytiin läpi suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita työryhmittäin karttojen äärellä. Ideointi-illassa nousivat esille pitkästi samat teemat kuin nettikyselyssäkin: nyky-Hakunilan vahvuutena pidettiin luonto- ja ulkoilupalveluita, yhteyttä Sipoonkorpeen, joukkoliikenneyhteyksiä ja julkisia palveluita. Heikkoutena pidettiin ostoskeskuksen ilmettä ja kaupallisten palveluiden vähäisyyttä. Tulevaisuuden Hakunilalta toivottiin mm. lisää palveluita, joukkoliikenneyhteyksiä, Hakunila-monitoimitaloa, lisää kerrostalorakentamista keskusytimeen sekä varikon alueelle ja parempaa valaistusta mm. Ravurinpolun ympäristöön. Toisessa LUONNOS-illassa 22.9.2016 esiteltiin kaavarunkoluonnosta.





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

C Keskustatoimintojen korttelialue.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue ja kivijalkapalveluita.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Tehokas uusi asumisen korttelialue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.

A1 Kerrostalojen korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

A2 Asuinrakennusten korttelialue, jota voidaan täydennysrakentaa.

A1 Ensisijainen/ tehokkaimman täydennysrakentamisen alue.
Ensisijaisesti kerrostaloja.
Täydennysrakentaminen edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelyjä.

Y Yleisten rakennusten alue.

K Liike- ja toimistorakennusten alue. Ei päivittäistavarakauppaa.
Maankäytössä huomioidaan Kormuniitynojan vaikutus ja joukkoliikeenteen liityntäpysäköinti.

TP Työpaikka-alue.

LPA Pysäköinnille varattu alue.

VP Puisto.

Virkistysalue.

Tori.

Hakunilanraitti.

Ⓟ Keskitetyn pysäköinnin likimääräinen sijainti.

e=2,0 Korttelitehokkuus

Raitiotieyhteys.

Kävelyn ja pyöräilyn pääreitti Varikko-Kormuniitty.

Kävely- ja pyöräyhteys.

Pikapyörätie.

Ylikulkuyhteys.

Alikulkuyhteys.

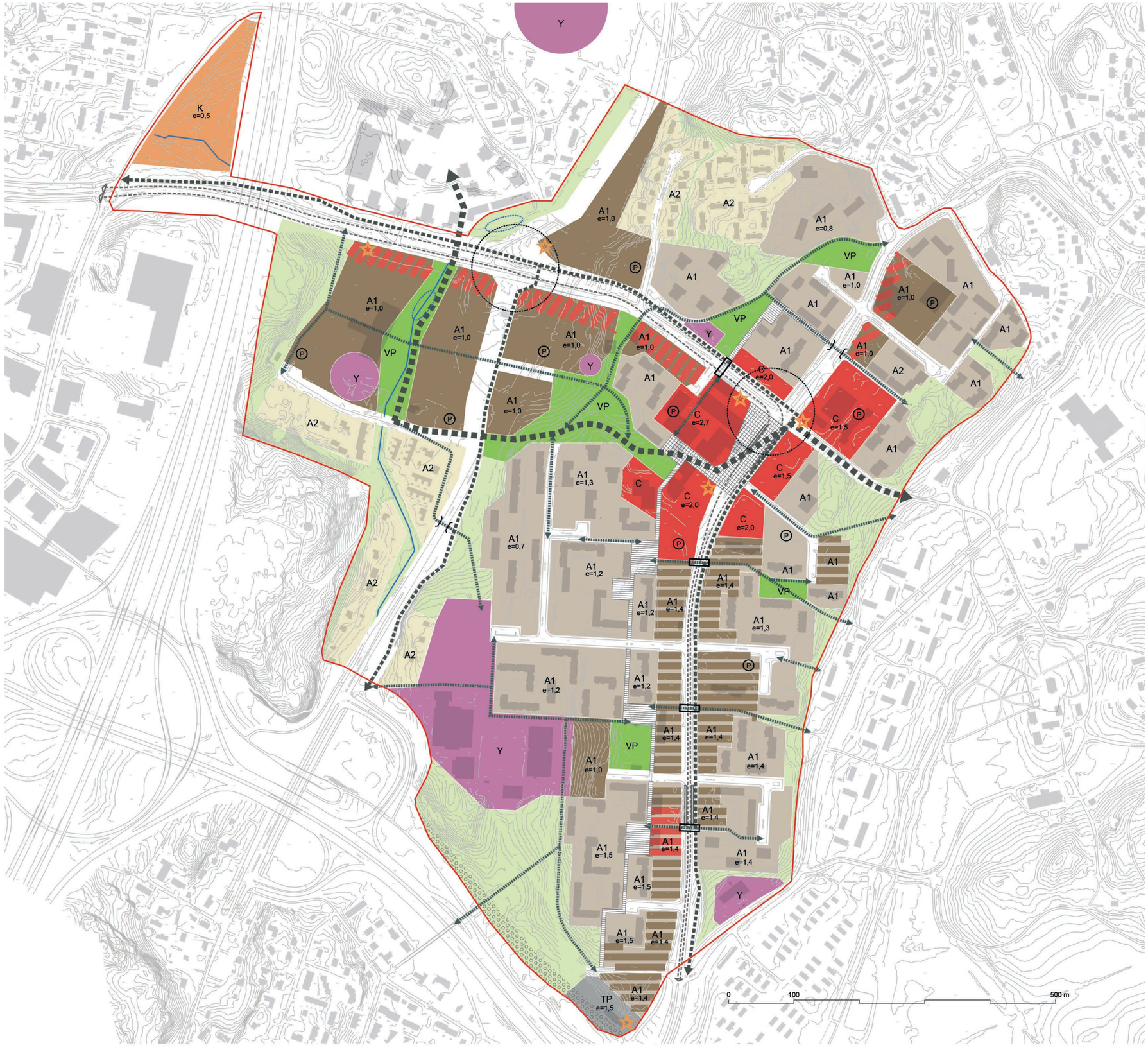
Puro/ hulevesireitti / hulevesiallas.

Voimalinjan suojavyöhyke.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä kohta.

Kaupunkikuvallisesti merkittävä risteysalue.

Suunnittelualueen raja.



Vantaan kaupunki
Hakunilan kaavarunko
1:6000
31.12.2016

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

Hakunilan keskustan kaavarunko 20.11.2017

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 13 §

Liite: Hakunilan ydinalueen viitesuunnitelma



Vantaan kaupunki
Hakunilan ydinalueen viitesuunnitelma
1:3000
31.12.2016

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

Liite: Hakunilan ydinalueen viitesuunnitelma

P
ma III + V
550 ap.

P
IV
260 ap.

I
Kivijalkaliikkeitä
500 k-m²

II
Asumista 22200 k-m²
Kauppaa ja palveluita 9500 k-m²

Torikatos &
ratikkapysäkki

TORI

Raitiotielinja

Hakunilantie

Kyytitie

Kaviopolku

Raudikkokuja

Päiväkoti

Kivijalkaliikkeitä ja palveluita
5200 k-m²

Taideportti

Leikki

Srk

Kirjasto

I
Pt-kauppa ja
kivijalkaliikkeitä
2900 k-m²

I
Kivijalkaliikkeitä
2200 k-m²

Kivijalkaliikkeitä
700 k-m²

+35.0
+37.5
+41.0

Vantaan kaupunki
Hakunilan ydinalueen viitesuunnitelma
1:1000
31.12.2016

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

Liite: Hakunilan viitesuunnitelma



Vantaan kaupunki
Aluesuunnitelma
Perspektiivikuva
31.12.2016

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Ramboll Finland Oy

VANTAAN KAUPUNKI

HAKUNILAN KESKUSTAN KAAVARUNKO NRO 091600

LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / VKa/JJo

20.11.2017

Kaupunginhallitus 24.4.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **Hakunilan keskustan kaavarungosta 091600.** Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin 8 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan sivistystoimi	Vantaan opetuslautakunta ja vapaa-ajanlautakunta toteavat sivistystoimen lausuntona, että kaavarungossa mahdollistetaan nykyisten keskustapalvelujen (kirjasto, seurakunta, terveysasema, päiväkodit) säilymisen C-merkityillä alueilla, mutta todetaan että pitkällä aikavälillä päiväkodit siirtyvät toisaalle keskitetympään yksikköön. Lisäksi kaavarungon mukaan Hakunilanrinteen koulun aluetta kehitetään keskitettynä koulu- ja päiväkotipalvelujen alueena. Varikon alueelle varataan paikka uudelle päiväkodille. Lausunnon mukaan tavoitteet ja toimenpiteet ovat keskenään ristiriidassa. Työssä ei ole otettu huomioon riittävästi palvelutarpeen kasvamisesta aiheutuvaa Y-tonttien tarvetta. Lehtikuusen koulun aluetta ei tule enää kasvattaa merkittävästi lisäämällä oppilaspaikkoja. Nykyisen Hiirakkokentän aluetta ei tule varata asuntorakentamiselle, jotta koulun toiminnan tarvitsema piha- ja urheilualue säilyy riittävän suurena yhtenäiskoulun tarvetta varten. Lausunnon mukaan Hakunilan suuralueella tulee varautua väestönkasvuun ja varata Y-tontit yhtenäiskoulurakennukselle ja kahdesta kolmeen isolle päiväkodille sellaisilta alueilta, joille väestönkasvu keskittyy. Lisäksi tarvitaan kaksi päiväkotia asumisen tieltä poistuvia päiväkoteja varten. Sivistystoimi toteaa, että kaavarunko tulee valmistella uudestaan ottaen huomioon sivistystoimen palvelut.	Lisätty yhden uuden päiväkodin mahdollinen sijainti kaavarungon alueelle. Lisätty suunnittelualueen ulkopuolelle Kaskelan alueelle koulun ja uuden päiväkodin sijainnit. Poistettu Hiirakkokentän alueen tutkiminen asuinrakentamiselle.
NRO 2 Vantaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala	Vantaan sosiaali- ja terveyslautakunta toteaa sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan lausuntona, että kaavarungossa esitetään Hakunilan ostoskeskus lähiympäristöineen merkittäväksi uudistuvaksi alueeksi. Kaupallisten ja julkisten palvelujen sijoittuminen keskeisille alueille ja näiden toimintojen tukeminen on tärkeää. Kaavarunko mahdollistaa nykyisten keskustapalvelujen säilymisen keskustaytimessä jatkossa ja terveysasema sekä äitiys- ja lastenneuvola varau-	Lisätty maininnat Hakunilan vanhustenkeskuksen sijoittumisesta palvelukeskukseen nykyisen ostoskeskuksen kortteliin.

	dutaan sijoittamaan palvelukeskukseen. Lausunnon mukaan kaavarungossa ei ole huomioitu 2016 taloussuunnitelmaan sisältyvää Hakunilan vanhustenkeskusta, jonka valmistumisen tavoiteaika on 2024.	
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus	Uudenmaan ELY-keskus pitää lausunnossaan erittäin kannatettavana ajatusta jalankulun ja pyöräilyn ensisijaisuudesta uudistuvalla Hakunilan keskustan alueella. Lausunnon mukaan Hakunilan alueen saavutettavuus ei ole MAL 2019-työssä tehtyjen tarkastelujen perusteella joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ennustevuonna 2030 kovin hyvä verrattuna ajateltuun asukasmäärään. Siitä syystä on tärkeää miettiä keinoja joukkoliikenteen palvelutason kehittämiseksi. Yksi näistä olisi kaavarungossa esitetty joukkoliikenteen runkoreitin rakentaminen pikaraitiotienä. ELY-keskus ilmoittaa lausunnossaan myös, että Lahdentien kehittäminen muuttamalla se kaduksi ja sijainnin siirtäminen esitetyllä tavalla on perusteltua. ELY-keskuksen lausunnossa korostetaan, että suunnittelun eri vaiheissa tulee kiinnittää erityistä huomiota melun ja ilmanlaadun aiheuttamiin reunaehtoihin. Tiivistettäessä asutusta lähelle väyliä tulee suunnittelussa pyrkiä siihen, että liikennemäärät saataisiin asuntokaduilla pienenemään ja liikenne sujuvoitumaan. Näin voitaisiin parantaa alueen ilmanlaatua ja vähentää melua. Alueen suunnittelun yhdeksi tavoitteeksi tulisi ottaa viihtyisä ja laadukas ääniympäristö sekä laadukkaat virkistysalueet ja reitit, joita voitaisiin pitää alueen vetovoimatekijänä. Suunnittelun eri vaiheissa tulee kiinnittää erityistä huomiota melun ja ilmanlaadun aiheuttamiin reunaehtoihin ja asumisen terveellisyyden ja turvallisuuden takaamiseen. Minimitavoitteena Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan voidaan pitää Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten meluohjearvojen toteutumista, mutta korkeampilaatuiseen ääniympäristön laatuun olisi kuitenkin pyrittävä.	Lisätty lause, sivu 17: Uudisrakentamisessa huomioitavien melun ja pienhiukkasten torjunnan reunaehtojen lisäksi asumisen laatua on mahdollista parantaa vanhoissa kerrostaloissa täydennysrakentamisen avulla. Suunnittelun keinoilla on mahdollista vähentää olemassa olevassa asumisessa liikennemelun haittaa ja pienhiukkasia nykyisestä tasostaan.
NRO 4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY	Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) lausuu, että kaavarunko on erinomainen avaus olemassa olevan kaupunginosan täydentämiseksi ja että se tukee seudun yhdyskuntarakennetta koskevia ilmastotavoitteita. Kuntayhtymän mukaan kävelyyn ja pyöräilyyn perustuva tiivistyvä kaupunginosa on hyvä lähtökohta suunnittelulle. Se voi tarjota lähipalvelut asukkailleen ja mahdollistaa ilmastoystävällisen arjen. Vanhan Lahdentien muuttaminen kaduksi voi tukea alueen kehitystä. Suunnittelussa olisi tärkeää	--

	turvata myös poikittaiset yhteydet ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Tikkurilaan. Lausunnon mukaan varautuminen raideyhteyteen tulisi huomioida kiireellisenä hankkeena. Alueen uudistamisen yhteydessä tulisi rohkaista olemassa olevan rakennuskannan perusparannuksiin, jotta alueen laatu paranisi myös niiltä osin. HSY pitää hyvänä, että kaavarungossa on otettu huomioon luonnonmukainen huleveden hallinta. HSY pitää hyvänä myös sitä, että yhdeksi keskeiseksi suunnittelun lähtökohdaksi on otettu viheralueet ja –verkostot ja suunnitelmassa säilytetään ja vahvistetaan nykyistä viherverkostoa ja osoitetaan lisää toiminnallista puistotilaa uusille rakentamisalueille. HSY muistuttaa myös, että Hakunilan pääkatujen varsille aiheutuu liikenneperäistä ilmansaastekuormitusta. HSY:n mukaan osana kaavarunkotyötä olisi syytä laatia vesihuollon yleissuunnitelma, jonka yhteydessä laaditaan alustava vesihuollon kustannusarvio.	
NRO 5 Vantaan kaupunginmuseo	Vantaan kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Håkansbölen valtakunnallisesti merkittävä kartanokokonaisuus. Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun ympäristön alue jatkuu Håkansbölen kartanolta Nissbackan kartanoalueelle ja siitä Sotungin kaupunginosaan. Kaavarunkotyössä on huomioitu alueen merkitys ja sitä on pyritty korostamaan parantamalla yhteyksiä keskusta-alueelta kartanoalueelle. Parempi saavutettavuus on kaupunginmuseon lausunnon mukaan positiivista, koska kartanon aluetta pyritään kehittämään kulttuurin ja virkistäytymisen paikkana. Mahdollisen korkean täydennysrakentamisen vaikutuksia arvokkaalle kulttuurimaisema-alueelle tulee kuitenkin arvioida yksityiskohtaisemmin tulevissa asemakaavoissa. Museolla ei ole suojeluvaateita kaavarungon alueella sijaitsevista Hakunilan ostoskeskuksesta eikä kahdesta muusta inventoidusta liikerakennuksesta Oritiellä ja Heporinteessä. Suojellun Skomarsin torpan säilyminen on huomioitu kaavarungossa. Kaavarungosta puuttuu maininta kulttuuriympäristöarvoiltaan erittäin merkittävästä vanhasta tielinjauksesta, pääosin kaavarungon alueella nimellä Ratsumiehenpolku. Kaavarungon alueella ei sijaitse muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.	Kaavarunkoon lisätty sivulle 5 maininta vanhan tielinjauksen historiallisesta arvosta ja säilytettävyydestä.
NRO 6 HSL Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä	Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) puoltaa kaavarungossa esitettyä lisärakentamista. Täydennysrakentaminen tukee hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma 2015:n perusperiaat-	--

	teita. Lausunnossa annetaan ohjeita tarkempaa suunnittelua varten. Lausunto on toimitettu Vantaan liikennesuunnitteluun.	
NRO 7 Vantaan seurakuntayhtymä	Vantaan seurakuntayhtymä pitää täydennysrakentamista hyvänä. Lausunnossa pyydetään kiinnittämään erityistä huomiota keskustan pysäköintiratkaisujen toteuttamiseen siten, että ratkaisuilla ei vaikeuteta kirkon ja paikallisten yritysten saavutettavuutta.	--
NRO 8 Kaskelan omakotiyhdistys	Kaskelan omakotiyhdistys ehdottaa lausunnossaan, että Kyytitien ja kaduksi muutettavan Lahdentien kiertoliittymä siirretään itään Hakunilaan päin, jotta saataisiin etäisyyttä enemmän lähimpiin Kaskelan omakotitaloihin. Yhdistys esittää myös Kaskelan alueen itäpuolella Lahdentien toiselle puolelle esitettyjen uusien kerrostalojen poistamista kaavarungosta. Perusteena esitetään, että uudet rakennukset varjostaisivat Hakunilan puolen omakotitaloja. Yhdistys esittää useita yksityiskohtaisia liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen, hulevesipuroon ja virkistysreitteihin liittyviä ehdotuksia.	--
NRO 9 Hakunila-seura		ei lausuntoa
NRO 10 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos		ei lausuntoa
NRO 11 Vantaan ympäristöyhdistys		ei lausuntoa
NRO 12 Uudenmaan liitto		ei lausuntoa
NRO 13 Vantaan Energia Oy		ei lausuntoa
NRO 14 Liikennevirasto		ei lausuntoa

NRO 1
Vantaan sivistystoimi
Lausunto:
Hakunilan kaavarunkoalue sijaitsee Itä-Vantaalla valtakunnallisten pääväylien Kehä III:n ja Lahdenväylän kainalossa. Aivan Hakunilan tuntumassa Lahdenväylän länsipuolella sijaitsee Porttipuiston kaupallinen alue ja Vantaan Akselin työpaikkakeskittymä. Idässä Hakunila avautuu Sotungin kulttuurimaisemaan ja laajat ulkoilualueet sekä Sipoonkorven kansallispuisto ovat kiven heiton päässä. Kaavarungon tarkastelualue (n. 300 ha) ulottuu Porttipuistosta Ojangon ulkoilualueelle, etelässä tarkastelualuetta rajaa Kehä III ja pohjoisessa alue käsittää Vaunukallion sekä Kaskelan alueet. Varsinainen suunnittelualue (n. 100 ha) käsittää pääosan Hakunilan keskustasta sekä Lahdentien länsipuolelta poistuvan bussivarikon alueen.

Asukkaita Hakunilassa on n. 11 300 (vuonna 2016), vieraskielisen väestön osuus väkiluvusta on n. 25 %. Tavoitteena on, että Hakunila on tulevaisuudessa vireä ja houkutteleva asuinympäristö eri-ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa oleville asukkaille. Keskustan kehityksellä on kaksi painopistettä: ostoskeskuksen ympäristön muutos sekä Kyytitien suuntainen keskustan laajentuminen bussivarikon alueelle. Kaavarunkosuunnitelmassa Hakunilan keskusta-alueelle sijoittuu noin 4 200 uutta asukasta, nykytilanteeseen nähden liki 40 % lisäys. Nykyisten asuinkorttelien täydennysrakentamispotentiaaliksi on tämän lisäksi karkeasti arvioitu noin 2 000 asukasta. Palvelujen osalta tavoitteena on omavaraisuuden huomattava nostaminen. Asukasmäärän lisäyksessä ei ole huomioitu suunnittelualueen ulkopuoliselle tarkastelualueelle mahdollisesti rakennettavia uusia asuinrakennuksia. Palveluiden riittävyyden varmistamiseksi ne tulee kuitenkin huomioida palvelumitoituksessa.

Sivistystoimi korostaa, että asukasmäärän kasvu vaikuttaa Hakunilan suuralueen palvelutarpeeseen sekä kaavarunkoalueella että sen läheisyydessä. Merkittävimmin kasvu vaikuttaa päiväkotien ja koulujen kapasiteettitarpeeseen.

Kaavarungossa esitetään, että se mahdollistaa nykyisten keskustapalvelujen (kirjasto, seurakunta, terveysasema, päiväkodit) säilymisen keskustaytimessä jatkossakin (C-merkintä), mutta pitkällä aikavälillä päiväkodit siirtyvät toisaalle keskitetympään yksikköön. Lisäksi kaavarungon mukaan Hakunilanrinteen koulun aluetta kehitetään keskitettynä koulu- ja päiväkotipalvelujen alueena. Varikon alueelle varataan paikka uudelle päiväkodille.

Kaavarungon esitetyt tavoitteet ja toimenpiteet ovat keskenään ristiriidassa. Siinä ei ole otettu riittävästi huomioon palvelutarpeen kasvamisesta aiheutuvaa Y-tonttien tarvetta.

Kaavarungon suunnittelualueella sijaitsee kuusi pienehköä päiväkotia, Lehtikuusen koulu (luokat 1– 9), kirjasto ja nuorisotila. Lisäksi kaavarunkotyön tarkastelualueella sijaitsee Sotungin koulu ja Sotungin lukio sekä liikuntapalveluita. Koulutilojen riittävyyttä tarkastellaan suuraluetasoisesti ja otetaan huomioon koko suuralueella tapahtuvat muutokset. Palveluverkon näkökulmasta Lehtikuusen koulun aluetta ei tule enää kasvattaa merkittävästi lisäämällä oppilaspaikkoja. Nykyisen Hiirakkokentän aluetta ei tule varata asuntorakentamiselle, jotta koulun toiminnan tarvitsema piha- ja urheilualue säilyy riittävän suurena yhtenäiskoulun tarvetta varten. Kaavarungossa on esitetty Varikon alueelle päiväkotitontti, jonka koko tulee varmistaa jatkosuunnittelussa. Hakunilan suuralueella tulee varautua väestönkasvuun ja varata Y-tontit yhtenäiskoulurakennukselle ja kahdesta kolmelle isolle päiväkodille sellaisilta alueilta, joille väestönkasvu keskittyy. Varauksissa tulee ottaa huomioon myös pihatoimintojen tilatarve. Lisäksi tarvitaan kaksi päiväkotia asumisen tieltä poistuvia päiväkoteja varten. Tonttien tulee olla saavutettavissa hyvin sekä julkisella että kevyellä liikenteellä.

Sivistystoimi toteaa, että kaavarunko tulee valmistella uudestaan ottaen huomioon sivistystoimen tarpeet.
Käsittely: Jäsen Sari Multala esitti seuraavaa lisäystä lausuntoon: ”Asumisen laadulla ja sijoittumisella on suuri merkitys koulujen tarpeeseen ja koulujen oppilaaksiottoalueisiin. Vantaalla on lähikou-

luperiaate, joka toimii halutulla tavalla vain, jos kaupungin alueita kehitetään yhteistyössä sivistystoimen kanssa. Hakunilan kaavarungon tulee mahdollistaa monimuotoinen asuminen ja monipuolistaa tällä hetkellä vuokra-asumiseen painottuvia alueita omistusasumisella. Lisäksi uusissa oppilasennusteissa tulisi huomioida vanhojen alueiden väestörakenteen muutos.” Jäsenet Jari Sainio ja Marilla Kortesalmi kannattivat Sari Multalan esitystä. Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti esitys jäsen Multalan esittämällä lisäyksellä.

Vastine:
Kaavarunko ei ole juridisesti sitova, mutta se on yleiskaavaa täsmentävä ja asemakaavoitusta laajempi ideasuunnitelma. Pitkän aikavälin kehittymisen suuntaa kuvaavalle kaavarungolle ei ole asetettu ajallista toteutumistavoitetta. Hakunilan keskusta-alueen, mukaan lukien C-alue, pienten erillisten päiväkotien keskittäminen suurempiin yksiköihin on suuntaus, johon kaupunki pyrkii tällä hetkellä. Pyrkimys on kirjattu kaavarunkoon. Hakunilan keskustan alue on kerrostalovaltaisesti rakennettu. Hakunilan keskustan tiivistyvä kaupunkirakenne vaatii kulutuksen kestäviä, ekologiselta kannalta riittävän suuria viheralueita, jotta alue säilyisi vehreänä ja myös viihtyisänä sekä omaleimaisena. Uusille jopa 6 000m^2 - 8 000m^2 päiväkotitonteille ja vielä suuremmille uusille koulutonteille ei ole mahdollista löytää useita uusia sijoituspaikkoja Hakunilan keskustasta. Sivistystoimen esittämä päiväkoti- ja koulutarve kohdistuu koko Hakunilan suuralueelle. Tulevalla yleiskaavakierroksella on tarkoitus tarkastella Hakunilan suuralueen kasvua suhteessa palveluiden tarpeeseen kokonaisuutena ja selvittää mahdollisesti tarvittavat uudet isot varaukset.
Tarkistukset:
Lausuntojen ja käytyjen neuvottelujen perusteella kaavarungon suunnittelualueelle on lisätty toinen uusi päiväkoti Lahdentien itäpuolen uuteen asuinkortteliin. Uudelle suurelle koulutontille ei ole mahdollista löytää sijoituspaikkaa Hakunilan keskustan kaavarungon suunnittelualueelta. Yhtenä mahdollisena uuden koulun sijaintipaikkana esitetään suunnittelualueen ulkopuolelta kaupungin omistuksessa olevaa Kaskelan entistä peltoaluetta. Samalle alueelle voisi sijoittua koulun lisäksi kolmas uusi päiväkoti.

Kaavarungosta on myös poistettu esitys, että Lehtikuusen koululle kuuluvaa Hiirakkotien alueen soveltumista asuntorakentamiselle tutkittaisiin.

NRO 2
Vantaan sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala
Lausunto:

Hakunilan kaavarungon tavoitteena on, että Hakunila on tulevaisuudessa vireä ja houkutteleva asuinympäristö eri-ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa oleville asukkaille. Keskustan monipuolinen kehittäminen ja asumisen monipuolinen lisääminen on tärkeää alueen vetovoimaisuudelle ja palveluiden säilymiselle.

Kaavarungossa esitetään uuden ostarin rakentamista ja uutta toria nykyistä näkyvämmälle paikalle Hakunilantien ja Kyytitien risteyksen laajentumana. Uusille yrittäjille ja liikkeille ehdotetaan huomattavasti nykyistä enemmän tilaa. Kivijalkakaupoilla, kahviloilla ja suuremmillakin myymälöillä pyritään saamaan Hakunilantielle ja Kyytitielle kantakaupunkimaisempi ilme. Kaavarungossa ei ole kuitenkaan erikseen todettu apteekkipalveluja, joiden sijoittuminen uudelle ostarille olisi perusteltua. Uusi suurehko kerrostalokortteleiden alue tulisi nykyisen linja-autovarikon paikalle.

Hakunilan ostoskeskus lähiympäristöineen muodostaa kaupunkikuvan kannalta merkittävän uudistuvan alueen. Kaupallisten ja julkisten palveluiden sijoittuminen keskeisille alueille ja näiden toimintojen tukeminen on tärkeää. Kaavarunko mahdollistaakin nykyisten keskustapalvelujen säilymisen keskustaytimessä jatkossa (C-merkintä) ja terveysasema (sekä äitiys- ja lastenneuvola) varaudutaan sijoittamaan palvelukeskukseen.

Kaavarungossa ei ole huomioitu marraskuussa 2016 hyväksyttyyn Vantaan kaupungin taloussuunnitelmaan sisältyvää Hakunilan vanhustenkeskusta (konserniyhtiöiden kohde, VAV Asunnot Oy). Vantaan väestö vanhenee vuosien 2017–2040 aikana selkeästi ja eniten väestön ikääntyminen näkyy kaikista vanhimpien, 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmässä. Vuonna 2016 Hakunilan suuralueella asui yli 65 -vuotiaita yhteensä 4227 henkilöä ja heistä yli 75 -vuotiaita oli 1259, vastaavat luvut vuonna 2026 ovat Vantaan kaupungin väestöennusteen 2016 mukaan 5540 ja 2661 asukasta. Tavoitteena on, että vantaalaisista ikääntyneistä 7-8 % asuu tehostetun asumispalvelun asunnoissa eikä Hakunilassa ko. asuntoja ole riittävästi suhteutettuna 75 vuotta täyttäneeseen väestöön; tällä hetkellä alueella on 30 palvelutaloasuntoa ja 10 tehostetun asumispalvelun asuntoa. Näin ollen 65 palvelutaloasuntoa ja 135 tehostetun asumispalvelun asuntoa tarjoavan Hakunilan vanhustenkeskuksen (yht. n. 15 000 brm2) sijoittuminen suunnittelualueelle on ensiarvoisen tärkeää. Keskuksen valmistumisen tavoiteaika v. 2024.

Perhepalvelujen näkökulmasta on huomioitava väestön kasvuun liittyen palvelujen tarpeen kasvu sekä palvelujen mahdollisuus vastata näihin tarpeisiin (resurssit, uudet työtavat, mm. ns. jalkautuva työ). Rakentamisen suunnittelussa onkin tärkeää palvelujen toteuttamiseen ja alueen elinvoimaisuuden edistämiseen liittyvien, erilaisten yhteisöllisten tai vastaavien tilojen toteuttaminen. Näin perhepalveluiden eri toimijat voivat jalkautua sinne, missä ihmiset ovat.

Aineisto on kokonaisuudessaan luettavissa osoitteessa http://www.vantaa.fi/hakunilan_kaavarunko

Vastine:
Kaavarungossa esitetään, että Hakunilan nykyisen ostoskeskuksen alueelle voitaisiin rakentaa kauppaa, yksityisiä ja julkisia palveluita sekä asumista yhteensä noin 32 000 k-m^2. Hakunilan vanhustenkeskuksen on ajateltu sijaitsevan tuolla alueella ja se sisältyy arvioituun kerrosalaan.

Tarkistukset:
Kaavarunkoon on lisätty maininnat tulevasta Hakunilan vanhustenkeskuksesta nykyisen ostoskeskuksen korttelissa.

NRO 3

Uudenmaan ELY-keskus
Lausunto:
Hakunilan kaupunginosaa rajaavat etelässä Kehä III (kantatie 50) ja lännessä Lahdenväylä (valtatie 4). Alueen läpi kulkee pohjois-etelä-suunnassa Lahdentie (seututie 140). Alueen kehittämisen on tarkoitus perustua nykyisen yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen ja liikenteen estevaikutuksen vähentämiseen kaupunkirakenteessa. Tavoite jalankulun ja pyöräilyn ensisijaisuudesta alueen sisäisessä liikkumisessa on erittäin kannatettava.Hakunilan alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä ei ole MAL 2019-työssä tehtyjen tarkastelujen mukaan kovin hyvä ennustevuonna 2030 verrattuna siihen, miten paljon maankäyttöä alueella silloin olisi. Siksi on erityisen tärkeää, että kaavarunkotyössä mietitään keinoja joukkoliikenteen palvelutason kehittämiseen alueella. Yksi näistä on kaavarungossa esitetty, Hakunilantietä ja Kyytitietä pitkin kulkevan joukkoliikenteen runkoreitin muuttaminen pikaraitiotieksi. Sillä saataisiin yhdistettyä alue Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta rautatieverkkoon ja Helsingin Mellunmäen kautta metroon. Lahdenväylän varteen Kyytitien kohdalle on suunniteltu joukkoliikenteen vaihtopysäkit, jotka palvelisivat vaihtoja poikittaisen joukkoliikenteen runkolinjan ja Lahdenväylän joukkoliikenteen välillä. Vaihtopysäkeistä on laadittu tiesuunnitelmaa, jossa pysäkkien toteuttamisen kustannusarvio on osoittautunut erittäin korkeaksi (runsaat 20 M€). MAL-työssä on arvioitava, onko hanke seudullisen liikennejärjestelmän näkökulmasta kustannusten arvoinen, niin että se valittaisiin niiden seudullisesti toteutettavien hankkeiden joukkoon, joille pyritään osoittamaan rahoitusta.

Suurin kaavarungossa esitetty liikenteellinen muutos nykytilanteeseen verrattuna on Lahdentien siirto sekä Lahdentien ja Kyytitien risteysalueen muuttaminen eritasoratkaisusta kiertoliittymäksi. Samalla kun Lahdentie muutettaisiin katumaiseksi, muutettaisiin se myös hallinnollisesti maantiestä kaduksi. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että Lahdentien kehittäminen Hakunilassa esitetyllä tavalla on perusteltua.

Kaavarunkoselostuksen mukaan uusille korttelialueille ja tiivistyville keskustakortteleille sijoittuu laskennallisesti 4 200 uutta asukasta. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutuminen hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen yhteyteen. Kaavarunkoselostuksessa esitetään, että keskeisten vaikutusten arviointi on painottunut mm. liikkumismuotojen toimivuuteen, liikenneturvallisuuteen ja liikenteen ympäristöhäiriöiden vaikutuksiin ja huomiointiin maankäyttöratkaisuissa. Kaavarunkoselostuksessa on esitetty melusta seuraavaa: ”Lahdentien muuttaminen korttelien rajaamaksi keskustamaiseksi katualueeksi uusine liittymineen rauhoittaa liikennettä. Samoin tiivistyvä rakentaminen estää liikennemelun leviämistä tehokkaammin. Keskustarakenteen laajentumista Varikon alueelle helpottaa, että Lahdenväylän vaihtopysäkkien rakentamisen yhteydessä moottoritien varteen on määrä toteuttaa meluesteet molempiin suuntiin. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että suunnittelun eri vaiheissa tulee kiinnittää erityistä huomiota melun ja ilmanlaadun aiheuttamiin reunaehtoihin ja asumisen terveellisyyden ja turvallisuuden takaamiseen. Tiivistettäessä asutusta lähelle väyliä tulee suunnittelussa pyrkiä siihen, että liikennemäärät saataisiin asuntokaduilla pienenemään ja sujuvoitumaan. Näin voitaisiin parantaa alueen ilmanlaatua ja vähentää melua. Lisäksi alueen suunnittelun yhdeksi tavoitteeksi tulisi ottaa viihtyisä ja laadukas ääniympäristö ja laadukkaat virkistysalueet ja reitit, joita voitaisiin pitää alueen vetovoimatekijänä. Kaavarunkoselostuksesta olisi hyvä käydä selville, minkälaista ääniympäristöä alueella tavoitellaan ja minkälaisilla toimenpiteillä asetettuun ääniympäristötavoitteeseen on tarkoitus päästä. Minimitavoitteena kaava-alueella voidaan pitää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten meluohjearvojen toteutumista. Korkeampitasoiseen ääniympäristön laatuun olisi kuitenkin pyrittävä.
Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Vastine:
ELY-keskus esittää viihtyisän ääniympäristön ja laadukkaiden virkistysalueiden sekä reittien ottamista kaavarungon tavoitteiksi. Liikennemelun ja ilmanlaadun parantamisen keinoiksi esitetään asuntokatujen liikennemäärien pienentämistä ja liikenteen sujuvoittamista. Tämä tarkoittaa yleensä pysäköintilaitosten rakentamista ja ajoneuvoliikenteen rajoittamista lähempänä asuinrakennuksia. Liikennemelu- ja pienhiukkastavoit-

teeseen voidaan päästä myös suunnittelemalla lisärakentamisessa rakennusmassat siten, että asuinkerrostalojen ulko-oleskelualueista saataisiin liikennemelulta ja pienhiukkasilta paremmin suojattuja. Kantakaupunkityyppiset umpikorttelit voisivat olla tällöin toinen tapa saada aikaan liikennemelun pieneneminen ja pienhiukkasten väheneminen. Paikasta riippuen suojaamistavat vaihtelevat. Kaavarunkoon voidaan lisätä pyrkimys suunnittelun tarjoamin keinoin asumisen suojaamisen liikennemelulta ja pienhiukkasilta. Hakunilan sijainti Sipoonkorven kansallispuiston äärellä sekä erinomaiset ulkoilumahdollisuudet ovat jo nyt vetovoimatekijä alueella. Tavoitetilaksi on kaavarungon johdannossa asetettu: ”Hakunilasta elävä ja kiinnostava kansallispuistokaupunki”.

Tarkistukset:
Lisätty lause sivulle 17: Uudisrakentamisessa huomioitavien melun ja pienhiukkasten torjunnan reunaehtojen lisäksi asumisen laatua on mahdollista parantaa vanhoissa kerrostaloissa täydennysrakentamisen avulla. Suunnittelun keinoilla on mahdollista vähentää olemassa olevassa asumisessa liikennemelun haittaa ja pienhiukkasia nykyisestä tasostaan.

NRO 4

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY
Lausunto:

LAUSUNTO HAKUNILAN KESKUSTAN KAAVARUNGOSTA

Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Hakunilan kaavarunko on erinomainen avaus olemassa olevan kaupunginosan täydentämiseksi ja se tukee seudun yhdyskuntarakennetta koskevia ilmastotavoitteita. Hakunila, idän kätketty helmi, tarjoaa mielenkiintoisen mahdollisuuden alueen kohentamiseen, parantaa koko alueen imagoa ja lisää asumisen laatua.

Kävelyyn ja pyöräilyyn perustuva tiivistyvä kaupunginosa on hyvä lähtökohta suunnittelulle. Se voi tarjota lähipalvelut asukkailleen ja mahdollistaa ilmastoystävällisen arjen. Pysäköinnin keskittäminen on hyvä lähtökohta vähentää autoja kaupunkitilasta. Pyöräpysäköinnin kehittäminen on myös tärkeä elementti alueen sisäisen pyöräilyn tukemiseksi. Vanhan Lahdentien muuttaminen kaduksi voi tukea alueen kehitystä. Suunnittelussa olisi tärkeää turvata myös poikittaiset yhteydet ja erityisesti kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Tikkurilaan. Varautuminen poikittaiseen raideyhteyteen tulisi huomioida kiireellisenä hankkeena, sillä kansallisen energia- ja ilmastostrategian liikennettä koskevat tavoitteet edellyttävät -50 %:n päästövähennystä vuoteen 2030 vuoden 2005 tasosta.

Kustannusvaikutuksiltaan reipas uudistaminen ei ole merkittävästi kalliimpi kuin maltillinen kehittäminen. Se nostaa alueen arvostusta ja heijastuu asuntojen hintaan. Uudistamisen yhteydessä tulisi rohkaista olemassa olevan asuntokannan perusparannuksiin, jotta alueen laatu paranee myös niiltä osin. Ne tarjoaisivat mahdollisuudet myös energiaremontointiin ja osana jatkosuunnittelua tulisi hahmottaa polku olemassa olevan rakennuskannan vähähiilisyyteen alueella.

Uudisrakentamisen ilmastovaikutuksissa on keskeistä energia- ja materiaaliratkaisut. Nolla- tai plusenergiarakentamisen ohella alueen energiatuotannossa tulisi suosia energian hajatuotantoa soveltuvissa määrin kaukolämpöä täydentämässä. Betonirakentamisella on merkittävät ilmastovaikutukset. Puun käyttö rakentamisessa sekä sitoo hiiltä että tarjoaa kestävän rakennusmateriaalin uudisrakentamiseen.

Ilmastonmuutoksen myötä sademäärät kasvavat ja rankkasateet lisääntyvät nykyisestä. Tulevaisuudessa myös hellejaksot voivat lisääntyä ja kaupunkialueiden lämpösaarekeilmiö voimistua, millä voi olla vaikutusta tiiviisti rakennetuissa kaupunkiympäristöissä. Tutkimuksen mukaan (Kollanus ja Lanki 2014, Duodecim) 2000-luvun pitkittyneet helleaallot aiheuttivat haitallisia terveysvaikutuksia myös Suomessa. HSY esittää, että Hakunilan keskustan jatkosuunnittelussa varaudutaan tulevaisuuden muuttuviin olosuhteisiin ottamalla huomioon myös tarve rakennusten viilennykseen ja julkisiin viileisiin tiloihin sekä julkisissa ulkotiloissa, kuten koulujen ja päiväkotien pihoilla, lisääntynyt tarve auringolta ja paahteelta suojaisille alueille.

Hakunilan keskustan kaavarungossa on otettu hyvin huomioon hulevesien luonnonmukainen hallinta, joka edistää myös ilmastonmuutokseen sopeutumista. Suunnitelmassa on esitetty hyviä ratkaisuja, jotka tarjoavat hulevesien hallinnan lisäksi monia muita hyötyjä ja lisäävät alueen viihtyisyyttä ja virkistysmahdollisuuksia.

Viherverkostot ja -alueet ovat tärkeitä ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen kannalta. Kaupunkimetsien ja viheralueiden merkitys hiilinieluina voi kasvaa tulevaisuudessa. Viherrakenteet edistävät kaupunkiympäristön sopeutumista ilmastonmuutoksen vaikutuksiin mm. hulevesien hallinnan ja kaupunkialueiden lämpötilan säätelyn kautta. HSY pitää hyvänä, että Hakunilan keskustan suunnittelussa on otettu viheralueet ja -verkostot yhdeksi keskeiseksi suunnittelun lähtökohdaksi ja suunnitelmassa säilytetään ja vahvistetaan nykyistä viherverkostoa ja osoitetaan lisää toiminnallista puistotilaa uusille rakentamisalueille. HSY pitää kannatettavana, että suunnittelussa edistetään monia eri tavoitteita samanaikaisesti palvelevia ratkaisuja ja edistetään myös meille vielä uusia viherrakenteita kuten viherkattoja. HSY ehdottaa, että jatkosuunnittelussa pyritään myös käyttämään vettä läpäiseviä pinnoitteita aina niille soveltuvilla paikoilla.

Ilmansuojelu

On hyvä, että ilmanlaatuvaikutukset on tunnistettu arvioitaviksi ympäristövaikutuksiksi, koska Hakunilan alue sijaitsee isojen väylien, Kehä III ja Lahdenväylä, kupeessa.

HSY on mitannut alueella vuonna 2012 ilmanlaatua siirrettävällä mittausasemalla 8 metrin etäisyydellä Lahdenväylästä ja siitä loittonevasti pitoisuuksia typpidioksidin passiivikeräimillä (Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2012, HSY:n julkaisuja 5/2013). Vuosikeskiarvot eivät ylittäneet ohje- ja raja-arvoja, mutta pienhiukkasten vuosikeskiarvo oli lähellä WHO:n ohjearvoa. Suurimmat typpidioksidin tuntipitoisuudet mitattiin pakkasella inversiotilanteessa ja suurimmat pienhiukkaspitoisuudet uudenvuodenyön ilotulitusten aikaan. Keskimääräiset typpidioksidipitoisuudet laskivat melko jyrkästi noin 50 metriin saakka, minkä jälkeen lasku hidastui.

Hakunilan pääkatujen varsille aiheutuu liikenneperäistä ilmansaastekuormitusta. Jatkosuunnittelussa tulisi soveltaa dokumentin "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" esitettyjä ohjeita. (http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-244-2).

Vesihuolto

Vastine:
Hakunilan keskustan nykyisen vesihuoltoverkoston kapasiteettitarkastelu tulee ajankohtaiseksi lähitulevaisuudessa, kun kaavarunkotyön ehdotukset ovat tarkentuneet ja korttelialueiden suunnitelmat on laadittu pidemmälle. Kapasiteettitarkastelut tehdään yhteistyössä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Tarkistukset:
--

NRO 5
Vantaan kaupunginmuseo
Lausunto:

Viite:	**Lausuntopyyntönne 27.4.2017**
Asia:	**HAKUNILAN KAAVARUNKO, TYÖ NRO 091600**
Sijainti:	**Etelässä Kehä III tiealueeseen, lännessä Lahdenväylä ja sekä sen ja Kyytitien risteyksen luoteiskulmasta alue, pohjoisessa Kyytitien, Vaunukujan ja Suitsikujan eteläpuoleinen alue ja idässä Hevoshaantien länsipuolelle. Hakunila 94**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Hakunilan keskustan kaavarungosta 091600. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Kaupunginmuseo ei ole antanut lausuntoa kaavanrungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseolle ei ollut tullut tietoa siitä, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli asetettu nähtäville mielipiteiden kuulemista varten.

Kaavarunkoalue sijaitsee pääosin Hakunilan kaupunginosassa. Varsinainen suunnittelualue käsittää pääosan Hakunilan keskustasta sekä Lahdentien länsipuolelta poistuvan bussivarikon alueen. Lisäksi kaavarungon tarkastelualue ulottuu Porttipuistosta Ojangon ulkoilualueelle, etelässä tarkastelualuetta rajaa Kehä III ja pohjoisessa alue käsittää Vaunukallion sekä Kaskelan alueet. Kaavarungon tarkoituksena on parantaa keskustojen elinvoimaisuutta ja suunnata rakentamista olemassa olevien rakennettujen alueiden täydennysrakentamiseen.

Kaavarungon alueella on joitain rakennusperintökohteita ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Håkansbölen valtakunnallisesti merkittävä kartanokokonaisuus, Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alue jatkuu Håkansbölen kartanolta Nissbackan kartanoalueelle ja yhä Sotungin kaupunginosaan. Kyseisen alueen arvoon vaikuttaa myös sen reuna-alueilla tapahtuva uudisrakentaminen. Kaavarunkotyössä on huomioitu alueen merkitys ja sitä pyritään yhä korostamaan parantamalla yhteyksiä keskusta-alueelta kartanoalueelle. Parempi saavutettavuus on

positiivista, koska kartanoaluetta pyritään kehittämään paremmin yleisölle avoimena kulttuurin ja virkistäytymisen paikkana. Kaavarungon selostuksessa mainitaan, että uudisrakentamisella ei ole suoraa vaikutusta kulttuurimaisemaan. Mahdollisen korkean täydennysrakentamisen vaikutuksia arvokkaalle maisema-alueelle tulee kuitenkin arvioida vielä yksityiskohtaisemmin tulevissa asemakaavoissa. Håkansbölen kartanoalueen laitamilla sijaitsevat 70-luvun rivitaloalueet ovat myös mainittu kaavarungon selostuksessa kaupunkikuvallisesti arvokkaina.

Kaavarungossa suunnitellaan Hakunilan vanhan ostoskeskuksen korvaamista uudella palvelukeskuksella. Vanha ostoskeskus on rakennettu 1980-1990-lukujen aikana ja se on mukana Vantaan ostoskeskusten inventoinnissa (2008). Vuonna 2013 tehdyssä tarkastusinventoinnissa sen arvot todettiin vaatimattomiksi. Hakunilan keskusta-alueella sijaitsee myös kaksi muuta inventoitua liikerakennusta Oritiellä ja Heporinteessä, joiden rakennusperintöarvot ovat toidettu edellämainituissa inventoinneissa vaatimattomiksi ja näin ollen museolla ei ole suojeluvaateita kyseisten rakennusten suhteen. Ostoskeskuksen viereisen, asemakaavassa suojellun Skomarsin torpan säilyminen osana uutta keskustaa on huomioitu kaavarungossa.

Kaavarunkoalueen läpi kulkee Sotungista Suuren Rantatien ja Vanhan Porvoontien Malmarsin risteykseen kulkenut vanha tielinjaus. Tielinjaus kulkee kaavarungon alueella nykyään pääosin nimellä Ratsumiehenpolku, joka idässä muuttuu Hakunilantieksi. Linjauksen kulttuuriympäristöarvot ovat erittäin merkittävät. Vaikka tielinjaus onkin uuden keskustan havainnekuvissa näkyvissä, ei selostuksessa ole mainintaa sen historiallisesta arvosta ja säilytettävyydestä.

Kaavarungon alueella ei sijaitse muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Kaavarungon yhteydessä on kuitenkin tarkasteltu myös Håkansbölen kartanon aluetta, joka on suurelta osalta luokiteltu muinaisjäännösalueeksi (mj. rek. tunnus 1000001662). Kartanoalueelle ei kuitenkaan olla suuntaamassa rakentamista, vaan alue esitetään säilytettävän puistona. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavarungosta muinaisjäännösten osalta.

Annamari Juvonen-Eskola
Vs. museonjohtaja

Andreas Koivisto
Arkeologi

Tiedoksi: Museovirasto
Uudenmaan ELY-keskus

Vastine:
Kaavarunkoon lisätään maininta vanhan tielinjauksen historiallisesta arvosta ja säilytettävyydestä.

Tarkistukset:
Lisätty maininta tielinjauksesta analyysikarttaan sivulle 4.

NRO 6
HSL Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä
Lausunto:

Hakunilan kaavarunkoalue sijaitsee Itä-Vantaalla valtakunnallisten pääväylien Kehä III:n ja Lahdenväylän kainalossa. Kaavarungon tarkastelualue (n. 300 ha) ulottuu Porttipuistosta Ojangon ulkoilualueelle, etelässä tarkastelualuetta rajaa Kehä III ja pohjoisessa alue käsittää Vaunukallion sekä Kaskelan alueet. Varsinainen suunnittelualue (n. 100 ha) käsittää pääosan Hakunilan keskustasta sekä Lahdentien länsipuolelta poistuvan bussivarikon alueen.

Kaavarunko on laadittu alueen yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Kaavarungossa on esitetty maankäytön, liikenteen ja palvelujen kokonaisuuden yleispiirteinen tavoitetila. Kaavarunko on yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava asiakirja.

Kaavarungolla turvataan elinvoimainen keskusta keskittämällä ja lisäämällä kaupan sekä muita palveluja sekä tiivistämällä korttelirakennetta uudella asuntorakentamisella. Lisäksi keskusta laajenee Kyytitien suuntaisesti bussivarikon alueelle.

Kaavarunkosuunnitelmassa Hakunilan alueelle sijoittuu noin 4200 uutta asukasta, nykytilanteeseen nähden liki 40 % lisäys.

Joukkoliikenteessä varaudutaan joukkoliikenteen runkoreitin muuttamiseen raideyhteydeksi ja Lahdentien vaihtopysäkit parantavat yhteyksiä erityisesti lentokentän suuntaan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa Hakunilan kaavarungon valmistelusta seuraavaa:

HSL puoltaa Hakunilan kaavarungossa esitettyä Hakunilan keskustan lisärakentamista; täydennysrakentaminen tukee hyvin HLJ 2015:n perusperiaatteita.

Yleiskaavassa Hakunilantietä ja Kyytitietä pitkin tulevaisuudessa kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, jonka lisäksi joukkoliikenteen terminaali on merkitty kohtaan, jossa Kyytitie alittaa Lahdenväylän. HSL pitää tärkeänä, että nämä varaukset otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

HSL toivoo, että alueen jatkosuunnittelussa joukkoliikenteelle jätetään kaduille sen vaatima tila, jotta raide- ja bussiliikenne eivät joutuisi käyttämään samaa kaistaa ja pysäkit voitaisiin rakentaa esteettömiksi. Vaihtoyhteyksiin tulee panostaa, mutta yhteiskäyttöpysäkkejä pikaraitioliikenteelle ja busseille ei kuitenkaan suositella, koska niiden toimivuus on heikko kummallekin liikennemuodolle. Pikaraitiotien pysäkkien pituudet on oltava vähintään samat kuin Raide-Jokerin pysäkkien pituudet. Kiertoliittymät pitää mitoittaa vähintään telibusseille ja yliajettaviksi.

Järjestely, jossa raideliikenne ja muu liikenne käyttävät samaa kaistaa, alentaa raideliikenteen nopeutta, mikä johtaa puolestaan kustannusten kasvuun ajoajan kasvun ja kaluston lisäämisen vuoksi.

Pikaraitiotien ajolankojen korkeuksiin on myös kiinnitettävä huomiota. Ajolangat voivat olla jopa 5,8 metrin korkeudella. Alle 4,9 metrin korkeudella olevista langoista on aina neuvoteltava HKL:n kanssa.

Pikaraitiotien suunnittelussa kannattaa hyödyntää HKL:n asiantuntemusta ja lisäksi HSL:n pikaraitiotien suunnitteluohje on tekeillä. Kaavarungon arvioinnissa olisi myös tärkeää tietää pikaraitiotien tavoitenopeus.

HSL:ssä äsken valmistuneessa Solmu-projektissa Hakunila on määritelty solmukohteeksi (HSL julkaisu 2/2017).

HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa ja tekee kaupungin kanssa jatkossakin yhteistyötä erityisesti alueen liikennesuunnittelussa ja pikaraitiotien suunnittelun osalta.

Lisätietoja antaa Harri Vuorinen p. 040-5950202

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi
toimitusjohtaja

Tero Anttila
osastonjohtaja

Vastine:
Lausunnossa annetaan ohjeita tarkempaa suunnittelua varten. Lausunto on toimitettu Vantaan liikenne-suunnitteluun.

Tarkistukset:
--

NRO 7
Vantaan seurakuntayhtymä
Lausunto:
Kaavarungossa visioidaan tulevaa Hakunilan keskustaa ja etsitään kehityksen suuntia. Suunnitelma perustuu Vantaan kaupunkistrategiaan ja maapoliittisiin linjauksiin, joiden tavoitteena on parantaa keskustojen elinvoimaisuutta ja suunnata rakentamista olemassa olevien rakennettujen alueiden täydennysrakentamiseen. Maapolitiikalla pyritään monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen. Vantaan arkkitehtuuriohjelman mukaisesti kaupunkikeskuksia on tarkoitus kehittää omaleimaisina ja monipuolisina kaupunkiympäristöinä, joissa turvataan jatkuva ja monipuolinen asuntotuotanto, palveluiden saatavuus, hyvät joukkoliikenneyhteydet, pyöräily- ja kävelyreitit, laadukkaat julkiset ulkotilat sekä hyvät yhteydet laajemmille viheralueille.

Kaavarungossa esitetään kirkon vieressä sijaitsevan nykyisen ostoskeskuskorttelin kehittämistä kaupan ja palvelujen keskittymäksi sekä ympäröivien korttelien tiivistymistä keskustapalveluja sisältäviksi asuinkortteleiksi. Uusiutuva ostoskeskus voisi olla hybridityyppinen toteutus jolloin katutasoon sijoittuvien kaupan ja palvelujen lisäksi alueelle voisi sijoittua asumista jopa 22.000 kem2. Keskusta-aluetta kaavaillaan laajentuvaksi länteen nykyisen linja-autovarikon alueelle, minne rakentuisi suurehko kerrostalokortteleiden alue ja kaupunki-ilmettä pyritään elävöittämään kivijalkakaupoilla ja lisääntyvällä valikoimalla. Kaavarungon toteutuminen kasvattaisi Hakunilan väestöä noin 6.000 uudella asukkaalla. Keskustarakennetta kehitetään jalankulkua tukevana ja hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuvana.

Kirkon sijainti keskellä kehittyvää kaupunkirakennetta on hyvä, mutta haasteena on pysäköintiratkaisujen onnistunut suunnittelu. Tällä hetkellä kirkon pysäköintialuetta hyödyntävät lähialueen asukkaat ja viereisen ostoskeskuksen asiakkaat, mikä vaikeuttaa kirkossa asioivien pysäköintimahdollisuuksia.

Vantaan seurakuntayhtymä pitää Hakunilan täydennysrakentamista hyvänä. Seurakuntayhtymä pyytää kuitenkin kiinnittämään erityistä huomiota keskustan pysäköintiratkaisujen toteuttamiseen, siten että pysäköintiratkaisuilla ei vaikeuteta alueen kirkon ja paikallisten yritysten saavutettavuutta.

Vastine:
Pysäköinnin toimivuus on yksi keskeinen tekijä Hakunilan keskustan elinvoimaisuudessa.

Tarkistukset:
--

NRO 8
Kaskelan omakotiyhdistys
Lausunto:
Kaskelan Omakotiyhdistys ry on vuosikokouksessaan 4.5.2017 käsitellyt Hakunilan kaavarunkoon ja alueen liikennejärjestelyihin liittyviä asioita sekä päättänyt lausua mielipiteenään seuraavaa:

- Kyytitien ja Lahdentien uusi liikenneympyrä on alustavassa yleissuunnitelmassa sijoitettu suunnilleen nykyisen Lahdentieltä nousevan rampin kohdalle. Tämän takia siirrettävä Lahdentien osuus sijoittuu lähimmän Kaskelan alueen omakotitalon välittömään läheisyyteen (n. 25 m etäisyydelle). Mielestämme liikenneympyrää voitaisiinsiirtää noin halkaisijansa verran Hakunilaan päin, jolloin liikenneympyrästä pohjoiseen johtava liittymä tulisi kauemmaksi lähimmästä asutuksesta.Tämän liittymähaaran ali asukkaat toivovat kevyen liikenteen alikulkua, joka johtaisi Lahdentien pysäkeille ja mahdollistaisi asukkaille turvallisen kulkureitin myös Hakunilan suuntaan. Mielestämme yksi bussipysäkkien paikka on ympyrän pohjoispuolella nykyisen pysäkin paikkeilla.

- Itä-Hakkilasta laskevan puron kohdalle Kaskelanrinnetien ja Kyytien väliselle alueelle halutaan reilun kokoinen maisemallisesti kaunis ja näkyvä lammikko, joka toimisi samalla hulevesien viivytysaltaana. Purouomaa ympäröivät viheralueet olisivat tärkeitä virkistysyhteyksiä ja omalta osaltaan tekisivät Hakunilan alueesta elävämmän.Vuosi 2016 oli Vantaalla purojen vuosi ja monin paikoin puroja ja niiden ympäristöjä on kunnostettu onnistuneesti. Kaskelanrinteeltä pohjoiseen asukkaat toivovat puron kunnostamista ja sen varteen hiekkapintaista kevyen liikenteen raittia, joka johtaisi Palttinatien risteykseen asti ja lisäksi suojatietä Lahdentien yli Kaskimaa-pellon kohdalle, jolloin kevyen liikenteen reitti saataisiin helposti jatkumaan Itä-Hakkilan puistoon, Sipoonkorpeen ja Hakunilan urheilupuistoon asti, kun nykyinen Itä-Hakkilaan johtava polku kunnostettaisiin ulkoilureitiksi. Tämä lisäisi Sipoonkorvensaavutettavuutta ulkoilijoille. Tämä yhteys olisi tärkeä myös rakenteilla olevan uuden Kaskelan kerrostaloalueen asukkaille (koirien ulkoiluttajat ja muut ulkoilijat) ja samalla se mahdollistaisi talvisin asukkaille hiihtoyhteyden Kaskimaapellon ympäri kulkeville laduille kuin myös Hakunilan urheilupuiston suuntaan.
Nämä toimenpiteet olisivat osa kaavarunkosuunnitelman johdannossa mainittua
laadukasta ja viihtyisää viheralueverkostoa.

- Yleissuunnitelmassa suunnitellun liikenneympyrän pohjoispuolelle on uuden Lahdentien osuuden, Kyytien ja Hakunilan väliselle alueelle sijoitettu kerrostaloja. Alueen asukkaat vastustavat kerrostalojen sijoittamista tälle kohdalle, koska ne varjostaisivat merkittävästi Liinakkokujan omakotitaloja. Kyytitien länsipuolen korttelialueelle voitaisiin tarvittaessa sijoittaa enemmän kerrosalaa ja ryhmitellä rakennusmassoja uudelleeen.

- Kaskelanrinteen reunaan nyt rakenteilla olevaa jalkakäytävää tulee jatkaa moottoritielle (Lahdentie). Kaskelanrinne on ulkoilijoiden suosima reitti, muttei tällä hetkellä riittävän turvallinen, koska se on mutkainen, mäkinen ja kapea. Ottaen huomioon alueen asukasmäärän huomattavan kasvun, myös kevyt liikenne Kaskelanrinteen kautta Hakkilan ja Palttinatien suuntaan tulee lisääntymään, samoin Lahdenväylän tuleville bussipysäkeille (vaihtopysäkit).
KASKELAN OMAKOTIYHDISTYS RY

Vastine:
Kaavarunkoa varten tutkittiin erikseen liikenneteknisesti kiertoliittymän toteutusmahdollisuutta ja sijaintia. Esitetty paikka on optimaalinen ajatellen alueen korkeuseroja. Myöhemmin asemakaavamuutoksia varten tutkitaan tarkemmin sijaintia myös muista näkökohdista. Hakunilan kaavarungossa on etsitty ideasuunnitelmatasoisesti mahdollisia rakentamisen paikkoja kaduksi muutettavan Lahdentien yhteyteen. Tarkempi suunnittelu tapahtuu asemakaavoilla ja katusuunnitelmilla. Yhdistyksen tekemät ehdotukset on toimitettu Vantaan liikennesuunnitteluun.

Tarkistukset:
--

14 § Asemakaavan muutos 002311, 97 Kuninkaanmäki, 96 Itä-Hakkila 94 Hakunila, 93 Vaarala, 66 Hakkila, 64 Kuninkaala / Lahdenväylän vaihtopysäkit / TLA

VD/4920/10.02.04.01/2016
TLA/VKA/MAI/SRU/ET

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pitkän matkan linja-autojen pysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole suunniteltua rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutos koskee katualueet kaupunginosassa 97, Kuninkaanmäki. Katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila. Katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 94, Hakunila. Liikennealueet kaupunginosassa 93, Vaarala. Erityisalueet kaupunginosassa 66, Hakkila. Katu-, liikenne- ja erityisalueet kaupunginosassa 64, Kuninkaala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalueita, katualueita ja liikennealueita.

Alue sijaitsee Valtatie 4:n ja Kyytitien eritasoristeysalueella ja Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välisen maantienalueella Lahdentiellä. Idässä alue rajautuu Pelto-ojan puistoon.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki, Suomen valtio, Helsingin seurakuntayhtymä ja yksityinen henkilö.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut ELY-keskuksen konsulttina WSP.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty tieliikenne alueeksi (L), joukkoliikenteen terminaaliksi (LJ) ja pientalo alueeksi (A3).

Asemakaavan muutos
Valtatie 4:n ja Kyytitien risteyssillan läheisyyteen suunnitellaan pitkän matkan linja-autoliikenteen vaihtopysäkit. Vaihtopysäkkialueiden rakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta molemmin puolin Lahdenväylällä Kyytitien kohdalla. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa pitkän matkan linja-autopysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Lisäksi suunnitellaan liityntäpysäköintipaikat Lahdenväylän länsipuolelle. Lisäksi Lahdentie (mt140) Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välillä muuttuisi kaupungin katualueeksi ja kaupungin kunnossapidettäväksi. Asemakaavamuutoksessa ei ole annettu rakennusoikeutta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 8.6.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 7 kappaletta:

HSL kannattaa esitettyjä tavoitteita.
Vantaan Energia Oyj haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä kaukolämpö- ja maakaasuverkkojen sijainti.
Caruna Oy:llä ei ole huomautettavaa.
Vantaan kaupunginmuseo haluaa, että Malmarintie ja Kaskelanrinne-nimiset kadut säilytetään.
Fingrid Oyj haluaa, että otettaan huomioon kaavamuutosalueen eteläpuolella oleva 400 kV:n voimajohto.
HSY mainitse Hakunilan vesitornin, jonka toimivuus on syytä huomioida suunnittelun yhteydessä.
Asukas halua, että vaihtopysäkkien melunsuojaus tulee kaavassa vaatia toteutettavaksi samanaikaisesti pysäkkien kanssa.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja ei tuottaa uutta asuntokerrosalaa, eikä työpaikkatontteja.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002311, 64 Kuninkaala, 94 Hakunila / Lahdenväylän vaihtopysäkit,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi asian otsikon ja päätösesityksensä, lisäten kaikki kaavaan kuuluvat kaupunginosat.

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokousta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho ja tämän pykälän tarkasti pöytäkirjantarkastaja Vesa Pajula.

Päätös:
Päätettiin, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002311, 97 Kuninkaanmäki, 96 Itä-Hakkila, 94 Hakunila, 93 Vaarala, 66 Hakkila, 64 Kuninkaala / Lahdenväylän vaihtopysäkit,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.11.2017 / II

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339
asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru, puh. 050 302 8410
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002311

LAHDENVÄYLÄN VAIHTOPYSÄKIT

HAKUNILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20.11.2017 päivättyä / II asemakaavakarttaa nro 002311. Kaavoitus on tullut vireille 8.6.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

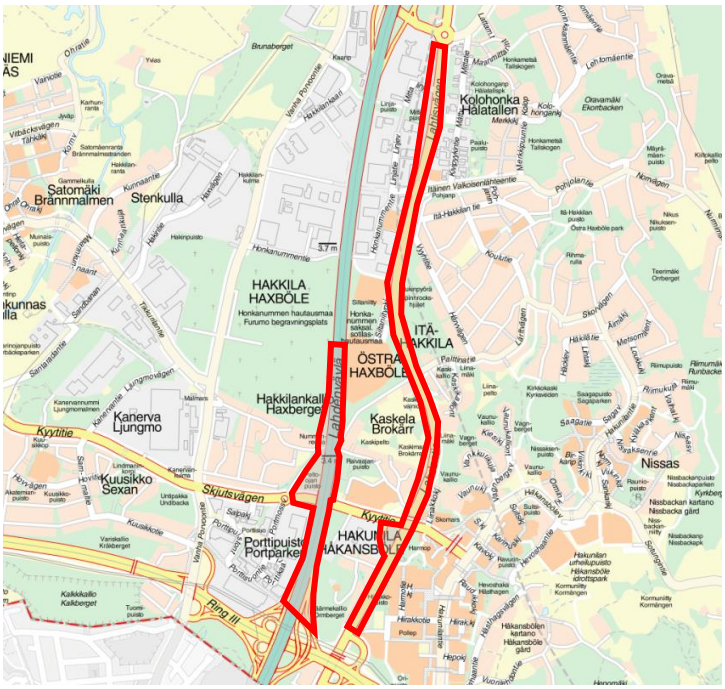
Asemakaavan muutos:

Katualueet kaupunginosassa 97, Kuninkaanmäki. Katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila. Katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 94, Hakunila. Liikennealueet kaupunginosassa 93, Vaarala. Erityisalueet kaupunginosassa 66, Hakkila. Katu-, liikenne- ja erityisalueet kaupunginosassa 64, Kuninkaala.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pitkän matkan linja-autojen pysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole suunniteltua rakennusoikeutta.

Kaavan laatija: Mikel Aizpuru, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Valtatie 4:n ja Kyytitien eritasoristeysalue sekä Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välisen maantienalue Lahdentiellä (seututie 140). Idässä alue rajautuu Pelto-ojan puistoon.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.5.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002311.
- Hankkeesta järjestettiin Kaskelan omakotiyhdistyksen kanssa infotilaisuus 4.5.2017 ja Hakunilassa yleisötilaisuus 16.5.2017
- OAS valmistui 8.6.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 4.8.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

1. **Tiivistelmä** **4**
2. **Lähtökohdat** **4**
3. **Asemakaavan suunnittelun vaiheet** **9**
4. **Asemakaavan kuvaus** **11**
5. **Asemakaavan toteutus** **13**
6. **Kaavatyöhön osallistuneet** **13**
7. **Asemakaavan seurantalomake** **14**
8. **Asemakaavakartta ja –määräykset** **16**
9. **Muu suunnitelma-aineisto** **17**

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Historialliset kartat: http://kartta.vantaa.fi, Vantaan Kaupunki
- Tilastotietoa
  http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset
- Vaihtopysäkkien tiesuunnitelma, Uudenmaan ELY-keskus 2017

1. TIIVISTELMÄ

Valtatie 4:n ja Kyytitien risteyssillan läheisyyteen suunnitellaan pitkän matkan linja-autoliikenteen vaihtopysäkit. Vaihtopysäkkialueiden rakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta molemmin puolin Lahdenväylällä Kyytitien kohdalla. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa pitkän matkan linja-autopysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Lisäksi suunnitellaan liityntäpysäköintipaikat Lahdenväylän länsipuolelle ja selvitetään muita maankäyttömahdollisuuksia Pelto-ojan puistossa. Lisäksi Lahdentie (mt140) Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välillä muuttuisi kaupungin katualueeksi ja kaupungin kunnossapidettäväksi.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on laaja ja muodostuu kahdesta alueesta. Valtatie 4:n (Lahdenväylä) osalle annetaan nimeksi tässä kaavaselostuksessa ”A-alue” ja mt 140 (Lahdentie) osalle annetaan nimeksi ”B-alue”.

”A-alue” on Vantaan kaupungin ja valtion omistuksessa. Pelto-ojan puistossa yksi tontti on yksityisessä omistuksessa. Pelto-ojan puisto sijaitsee Lahdenväylän ja Hakkilankallion asuinalueen välissä. Hoitamattomalla puistoalueella on muutama polkuja, muualla liikkuminen on hankalaa. Maaperä puistossa on silttiä ja savea. Lahdenväylä on rakennettu täyttömaalle puiston kohdalla. Alue Kyytitien eteläpuolella on kalliota.

”B-alue” on Valtion omistuksessa oleva liikennealue. Hakunilan keskustan kohdalla Kyytitien silta ylittää Lahdentien ja ramppi nousee Lahdentieltä Kyytitielle. Lahdentie on asfaltoitu maantie. Ajoväylän itäpuolella on jalankululle ja polkupyöräilylle rakennettu väylä maantiealueella.

Väestö, palvelut ja työpaikat

”A- ja B-alueiden” rajausten sisällä ei ole rakennuksia eikä asukkaita.

Vaihtopysäkkien suunnittelualue sijaitsee Hakunilan keskustasta alle kilometrin etäisyydessä. Hakkilankallio ja Kaskela asuinalueilla asui 755 henkeä (9/2017), ja Porttipuistossa oli 844 työpaikkaa (12/2014). Kaskelassa Kyytitien pohjoispuolella, entisellä Destian tontilla, rakennetaan tällä hetkellä uusia kerrostaloja. Hakunilan keskustan kaavarungossa on suunniteltu Hakunilan keskustan laajentaminen Kyytitien ja Lahdentien varrelle.

Palvelut löytyvät pääosin Hakunilan ostarilta.

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

Liikenne

Valtatie 4:n keskimääräinen arkivuorokausiliikenne vaihtopysäkkien kohdalla on noin 59 000 ajoneuvoa, Lahdentiellä on noin 10 500 ajoneuvoa ja Kyytitiellä on noin 8 700 ajoneuvoa.

Runkolinja 562 kulkee Lansimäeltä Aviapolikseen Kyytitiettä pitkiin. Tulevaisuudessa pikaratikkakin voisi kulkea Kyytiellä. Pikaratikan varaus on esitetty suunnitelmissa.

Polkupyöräilyn laatukäytävä Hakunilasta Tikkurilaan on suunnitteilla Kyytitielle.

Virkistys

”A-alueella” sijaitsee Pelto-ojan puisto. Puisto on hoitamaton metsä eikä näytä oleva lähiasukkaiden käytössä. Kulkeminen puistossa on hankalaa. Porttisuonoja kulkee alueen läpi.

Vesistöt ja vesitalous

Vantaan Kormuniitynoja virtaa asemakaavan muutosalueen eteläosan halki. Valuma-alueen laajuus on 2,3 km^2 muutosalueen yläjuoksulla, joka vastaa noin 22 % koko valuma-alueesta.

Kormuniitynoja kulkee avouomana tiiviisti rakennetun Porttipuiston alueen kautta. Oja kulkee tunnelissa Lahdenväylän alitse ja jatkaa itäpuolella avo-ojana ja osin rumpuputkessa Hakunilaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

Kormuniitynoja on luokiteltu taantuvaksi pienvesistöksi (TIA = 0,25…0,6) Schulerin luokituksen mukaan. Luokitus perustuu vesistön valuma-alueen vettäläpäisemättömän pinnan määrään (TIA). Kormuniitynojan vettäläpäisemättömän pinnan osuus on 0,27. Kormuniitynojan virtaamia on mitattu ja arvioitu Vantaan kaupungin toimesta. Vuonna 2016 tehtyjen vesistömittauksien perusteella arvioidaan perusvirtaamaksi 10…30 l/s sekä ylivirtaamiksi Kormuniitynojassa Destian varikon kohdalla seuraavaa:

- HQ 1/20 1.1 m3/s
- HQ 1/50 1.3 m3/s
- HQ 1/100 1.4 m3/s
- HQ 1/250 1.6 m3/s

Vantaan Kormuniitynoja on luokiteltu myös taimenpuroksi. Vesistön kalastoa on kartoitettu Kormuniitynojan sivuhaarassa, Itä-Hakkilanojassa, jossa on havaittu taimenia, kolmipiikkejä ja kymmenpiikkejä.

Pohjavesi

Nykyisen Pelto-ojan puiston pohjavesi purkautuu suoraan ja todennäköisesti lisäksi myös Kaskelan allikko-lähteen kautta aluetta halkovaan Kormuniitynojaan. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueella on rakennettua vesihuoltoa Kormuniitynojan pohjoispuolella.

Vedenjakelu

Muutosalueen eteläosassa Kormuniitynojan varrella kulkee Kyytitien d315 runkovesijohto. Lisäksi alueen länsipuolelle Annankallionpolulle on rakennettu d300 vesijohto. Alueen pohjoisosassa ei ole vedenjakelua palvelevia vesijohtoja.

Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön paineenkorotusaseman ja Tikkurilan paineenpiirin kautta. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin.

Alueen vesisäiliönä on Hakunilan vesitorni, jonka tilavuus 1000 m^3, NW +88.0 ja HW +94.2. Lisäksi on käytössä alavesisäiliö, jonka tilavuus on 2700 m^3. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +85.3 ja ylin on noin +95.3. Painetasot on ilmoitettu N_{2000}-korkeusjärjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet ohjataan alueen halki rakennettuun d400 jätevesiviemäriin, joka kulkee runkovesijohdon rinnalla. Jätevedet ohjataan viemäriä pitkin Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja Mailatien mittausaseman kautta Helsinkiin jätevesiverkostoon ja edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevedet

Pelto-ojanpuiston ja Lahdenväylän välissä on hulevesipainanne, jossa tiealueelta tulevat hulevesivirtaamat tasataan ennen johtamista eteenpäin. Hulevedet johdetaan avo-ojien kautta kaavamuutosalueen eteläpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan.



Porttisuonoja Pelto-ojan puistossa

Sähköverkko, kaasuverkko ja kaukolämpö

Kyytitien alueella vt4:n ali, on erilaisia maanalaisia johtoja.

Ympäristöhäiriöt

Vt4:n valtava ajoneuvoliikenne ja liikenteen nopeus aiheuttavat liikennemeluongelmia lähiasutusalueilla. ”B-alueen” liikenne aiheuttaa pienempiä liikennemeluongelmia Kaskelan ja Rukinpyörän asuntoalueilla.

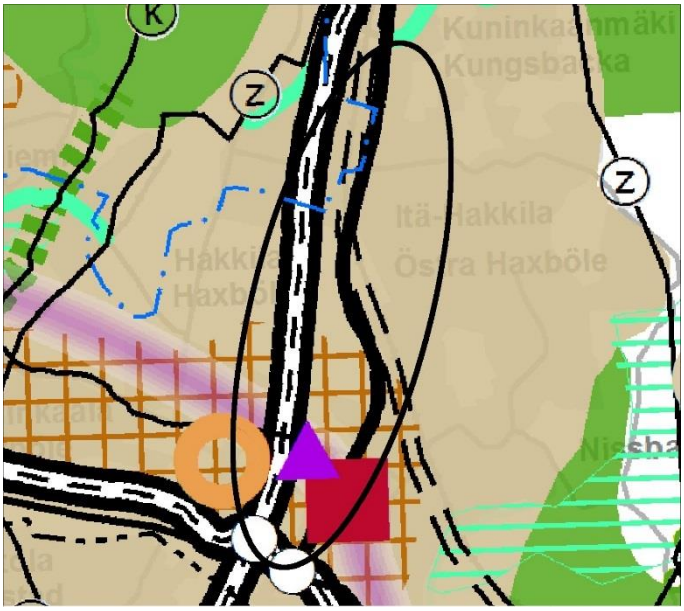
2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaan ”A-alue” on Vantaan kaupungin, Suomen valtion, Helsingin seurakuntayhtymä ja yksityisen henkilön omistuksessa. ”B-alue” on Suomen valtion omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



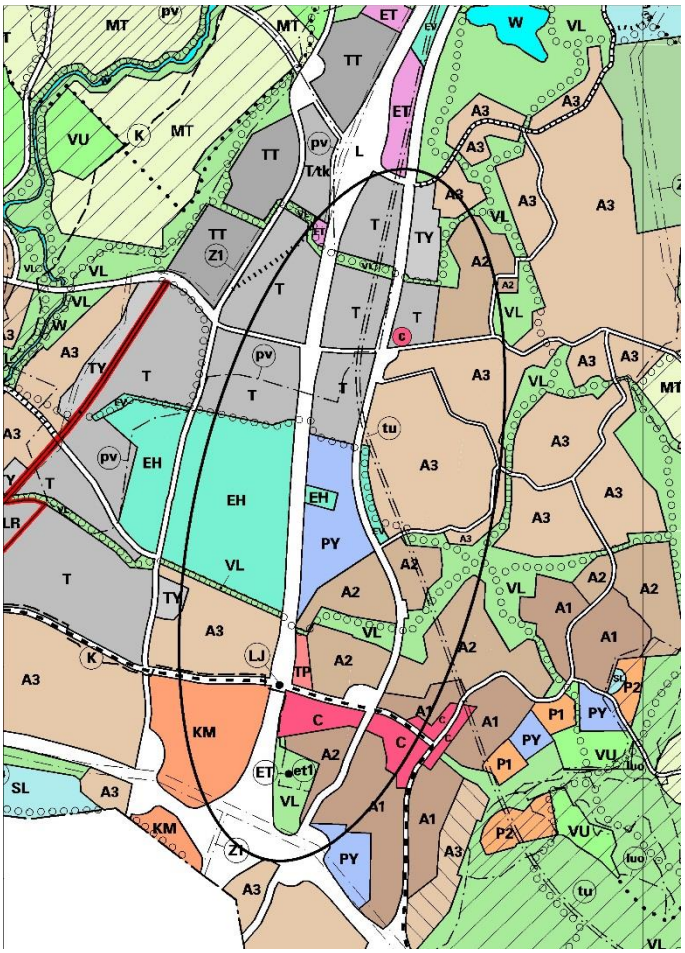
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaavamuutosalueelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka sekä pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Uudenmaan maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007 ja sen jälkeen sitä on täydennetty neljällä vaihekaavalla. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014

Yleiskaava



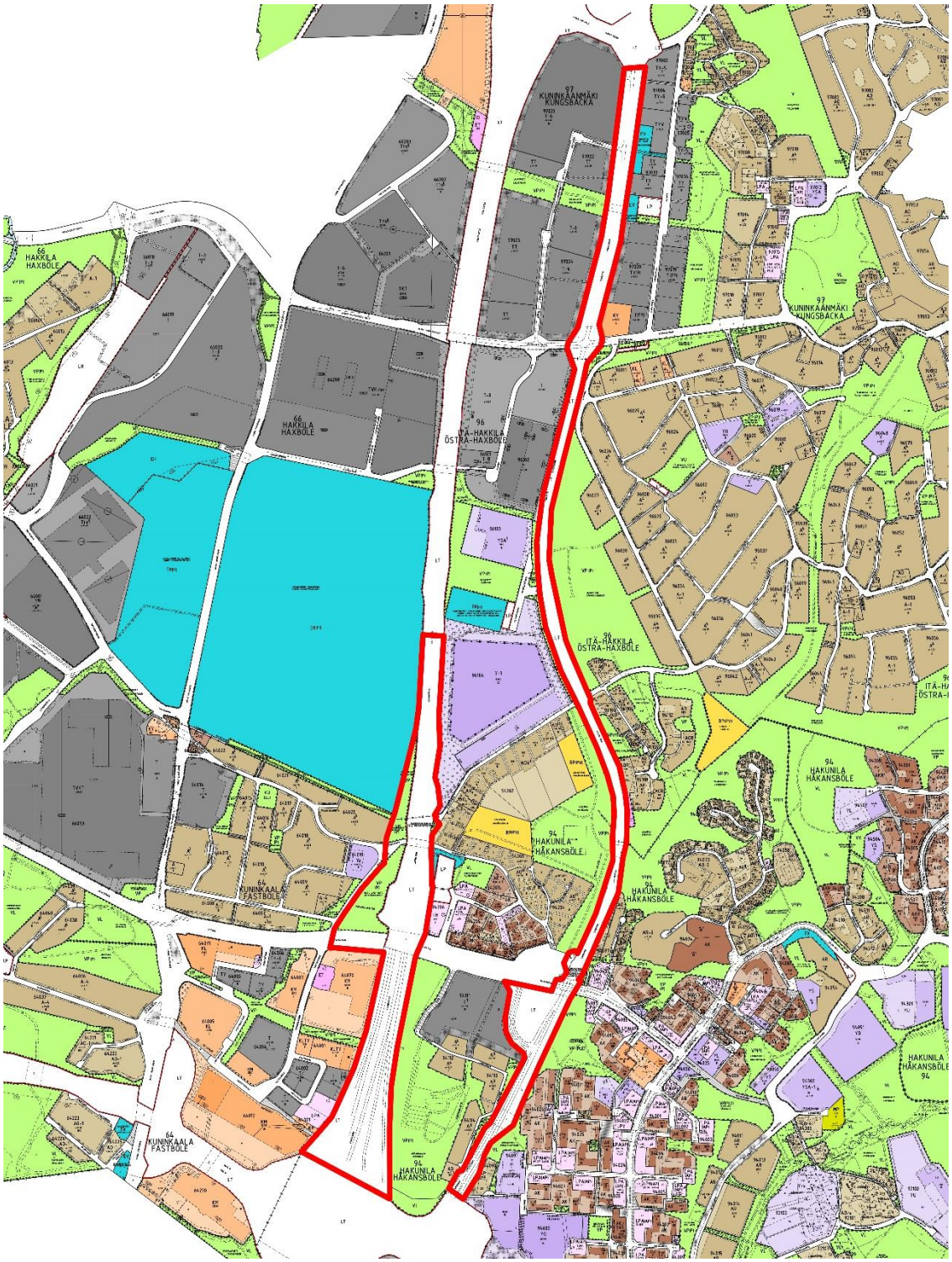
”A-alue” on yleiskaavassa liikennealue (L) ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

”B-alue” on yleiskaavassa liikennealue (L).

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

Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 940500 (YM 21.5.1985), asemakaava nro 660400 (SM 23.3.1984), asemakaava nro 001987 (KV 15.12.2014), asemakaava nro 640100 (SM 26.2.1976), asemakaava nro 641000 (YM 23.7.1985), asemakaava nro 001811 (KV 29.3.2004), asemakaava nro 930200 (SM 5.1.1978), asemakaava nro 001349 (KV 15.10.2001), asemakaava nro 970200 (SM 23.3.1976), asemakaava nro 940500 (YM 21.5.1985), asemakaava nro 001495 (KV 28.8.2000), asemakaava nro 940500 (YM 6.3.2017), asemakaava nro 940300 (SM 25.10.1974), asemakaava nro 000156 (KH 30.6.1980). Asemakaavoissa alue on puistoa (P), maantiealuetta (LT), liikennealuetta (L) ja katualuetta. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Hakunilassa on tehty Hakunilan keskustan kaavarunkosuunnitelma. Kaavarungossa vaihtopysäkkien alue on otettu mukaan suunnittelualueeseen. Kaavarungossa visioidaan tulevaa Hakunilan keskustaa ja etsitään kehityksen suuntia. Suunnitelman toteutuminen voisi merkitä noin 6 000 uutta asukasta Hakunilaan. Kaavarungosta löytyy lisää tietoa Vantaan nettisivuilta:

http://www.vantaa.fi/hakunilan_kaavarunko

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Vantaan kaupungin kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.5.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002311 ja kaavoitus tuli vireille 8.6.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Gasum 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.6.2017-4.8.2017. Tuolloin mielipiteitä saatiin yhteensä 7 kappaletta:

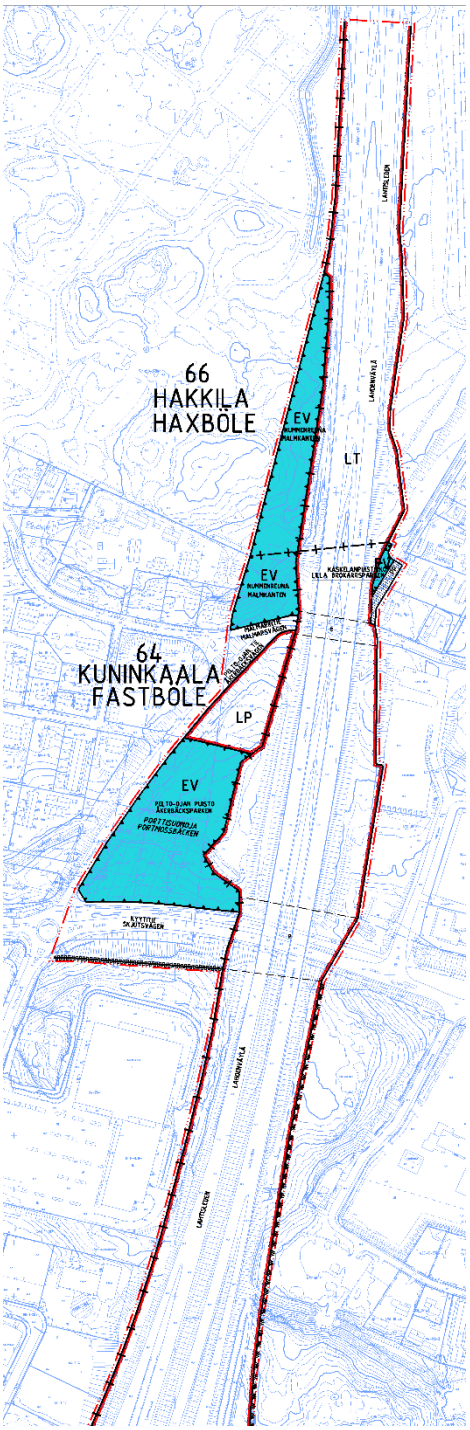
HSL kannattaa esitettyjä tavoitteita.
Vantaan energia oyj haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä kaukolämpö- ja maakaasuverkkojen sijainti.
Caruna oy:llä ei ole huomautettavaa.
Vantaan kaupunginmuseo haluaa, että Malmarintie ja Kaskelanrinne-nimiset kadut säilytetään.
Fingrid oyj haluaa, että otettaan huomioon kaavamuutosalueen eteläpuolella oleva 400 kV:n voimajohto. Mielipiteessä ei voitu ottaa kantaa teiden ja katujen tekniseen toteutukseen, joten niistä tai muista liikennejärjestelyistä tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.
HSY mainitse Hakunilan vesitornin, jonka toimivuus on syytä huomioida suunnittelun yhteydessä.
Asukas suhtautuu kaavaehdotukseen positiivisesti. Vaihtopysäkkien melunsuojaus tulee kaavassa vaatia toteutettavaksi samanaikaisesti pysäkkien kanssa. Hän huomauttaa, että maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan kaavayhdistelmässä Lahdenväylän vaikutusalue on merkitty kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeeksi.

Hankkeesta järjestettiin Kaskelan omakotiyhdistyksen kanssa infotilaisuus 4.5.2017 ja Hakunilassa yleisötilaisuus 16.5.2017, jossa konsulttiyhtiö WSP esitti vaihtopysäkkien suunnitelmat.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

- Saada hyvä yhteys vaihtopysäkkien ja Kyytitien julkisen paikallisliikenteen välille sekä liityntä- ja polkupyöräpysäköintiin.
- Porttisuonojan huomioiminen Pelto-ojan puistossa ja maankäyttömahdollisuuksien selvittäminen paikalla.
- Liityntäpysäköintipaikan suunnittelua Lahdenväylän länsipuolella.
- Nykyisen asumisen melusuojauksen parantaminen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET



”A-alueella” vaihtopysäkkien suunnitelma mahtuu hyvin valtion omistuksessa olevalle maalle. Vantaan kaupungin maalle on osoitettu suojaviheralueita (EV) Lahdenväylän reunoille. Vaihtopysäkkien länsiliityntä pysäköintialueelle on osoitettu kaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Kaskelanrinteen ja Kaskelankujan yhdistää asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Porttisuonoja kulkee Porttisuontien ja Lahdenväylän välissä useampi metriä katutasoa alempana. Huono maaperä rakentamiselle (korkeat kustannukset) ja mahdollinen Porttisuonojan kattaminen ovat osoittautuneet hankaliksi toteuttaa. Tulvariskien takiakin on suositeltavaa jättää Porttisuonoja nykyiselleen puroksi.

Liityntäpysäköinnin alue on suunniteltu Pelto-ojan puiston pohjoispäädyssä niin, että eteläosan Porttisuonoja jää koskematta. Pohjoisosan maasto on käytännössä lähes samassa tasossa kadun kanssa.

”B-alueella” Lahdentien liikennealueen hallinnallinen käyttötarkoitus muuttuu kaupungin katualueeksi.

Ote asemakaavaehdotuksesta,sivu 16

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella suunnitellaan yleisiä pysäköintipaikkoja (LP) tiesuunnitelman mukaisesti pitkänmatkan linja-autoliikenteen vaihtopysäkkien länsipuolelle. Nummenreuna, Kaskelanpuistikko ja Pelto-ojan puisto muuttuvat puistosta (VP) suojaviheralueeksi (EV). Kaskelanrinne ja Kaskelankuja yhdistyvät jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla katualueella. Lahdentien hallinnallinen käyttötarkoitus muuttuu valtion liikennealueesta kaupungin katualueeksi.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vaihtopysäkkien tiesuunnitelmaan sisältyy meluseinien rakentaminen Lahdenväylän liikennemelua vastaan. Meluesteet parantavat nykyasukkaiden tilannetta Hakkilankalliossa sekä Kaskelassa sekä mahdollistaa tulevaisuuden täydennysrakentamista Lahdenväylän itäpuolelle. Porttisuonoja, Pelto-ojan puistossa on päätetty jättää kattamatta. Alueella on huono maaperä rakentamiselle (siltti ja savea). Ojan tulvariskien takia suositellaan uoma säilytettäväksi avoimena ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 LP

Yleinen pysäköinti-merkillä osoitetaan vaihtopysäkkien länsipuolelle liityntäpysäköintipaikkoja vaihtopysäkkien tiesuunnitelman mukaisesti. Alueelle ajetaan Pelto-ojan tien kautta.

EV

Nummenreuna, Kaskelanpuistikko ja Pelto-ojan puisto on osoitettu suojaviheralueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

A-alueen hanke sijoittuu jo rakennetulle Lahdenväylälle hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. B-alue siirtyy valtion maantien alueesta kaupungin katualueeksi.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristöhäiriöt: liikennemelu

Uuden tiesuunnitelman mukainen liikennemeluseinien toteuttaminen tuo mahdollisuuden Hakunilan keskustan laajentamiselle länteen päin. Kaskelan asuinalueen täydennysrakentaminen tulee myös mahdolliseksi ilman muiden rakenteiden (pysäköintitalot, asuinrakennukset) käyttämistä melusuojaukseen.

Lahdentien muutos liikennealueesta katualueeksi mahdollista liikennenopeuden laskemisen ja siten liikennemelun ja pienhiukkasten vähentämisen.

Liikenne

Vaihtopysäkeiltä on helppo vaihtaa 562 runkolinjaan, joka kulkee Länsimäelta Tikkurilan kautta Aviapolikseen. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliiken-

nepalvelujen kannattavuutta. Vaihtopysäkkien suunnitellussa on lisäksi suunniteltu yleinen pysäköintialue autoille ja pysäköintipaikkoja polkupyörille. Tulevaisuuden pikaratikan reitti ja pysäkkivaraus on myös otettu huomioon tiesuunnitelmassa. Joukkoliikenteen reitistöt huomioiden asemakaavamuutoksen vaikutusalue on laaja.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueen uudet toiminnot, Lahdenväylän vaihtopysäkki ja Gasumin maakaasun paineenalennusasema eivät edellytä vesijohtoverkoston laajentamista. Alueelle on rakennettu vesihuolto selostuksen kohdan 2.1.1 mukaan.

Alueen eteläpuolella rakennettaessa on huomioitava riittävä suojaetäisyys vesihuoltolinjoihin. Lisäksi on huomioitava tarvittavat suojarakenteet, jotta nykyiset vesihuoltolinjat säilyvät vahingoittumattomina ja ne voidaan kunnostaa tarvittaessa aukikaivamalla.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja hulevedet)

Vesistöt

Kormuniitynoja tulee pitää avo-uomana, joka mahdollistaa tulvavirtaamien tasaamisen luonnonmukaisena puro-osuutena. Puroon liittyvistä rakennustöistä on pyydettävä alustava lausunto Vantaan ympäristökeskukselta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunto määrittelee uomalle suunniteltavat toimenpiteet (ojansiirto tai puron kunnostus) sekä rakennushankkeen vesilain mukaisen luvantarpeen.

Mikäli Kormuniitynojan kunnostus tulee rakennushankkeen yhteydessä tarpeelliseksi, tulee toimenpiteillä säilyttää luonnonmukainen kapea virtausreitti perusvirtaamatilanteessa sekä leveä virtausreitti tulvavirtaamatilanteissa. Puron sivuluiskat tulee suojata luonnonmukaisesti virtauksen kuluttavalta eroosiolta. Lisäksi kunnostuksessa tulee turvata kalojen kulku pienvesistössä.

Hulevedet

Alueen hulevesien hallinta tulee toteuttaa vuonna 2014 laaditun Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Kohdassa 2.1.1 mainittuja nykyisiä hulepainanteita tulee muuttaa ja laajentaa, mikäli vettä läpäisemättömän pinnan määrä ja pintavalunta kasvavat.

Alueella syntyviä hulevesiä tulee tasata ja huippuvirtaamia hidastaa hulevesien viivytysrakenteilla ennen johtamista Kormuniitynojaan. Hulevesien viivytystilavuutena käytetään 1 m^3 / 100 m^2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden. Viherrakenteilla ja muilla vettäläpäisevillä pintamateriaaleilla voidaan vähentää viivytystarvetta tontilla.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä alueen hulevesisuunnitelma hyväksyttäväksi Vantaan kuntatekniikassa.

Työnaikainen hulevesien hallinta tulee toteuttaa työmaalla laskeuttamalla alueen hulevedet ennen johtamista Kormuniitynojaan. Vantaan työnaikaisien hulevesien laadullisessa hallinnassa tulee noudattaa Helsingin kaupungin ja HSY:n laatimaa työmaavesiohjetta. Ohjeessa on edellytetty laatuvaatimukset kiintoainemäärän (300 mg/l), lämpötilan (<25 C), pH:n (6-9) sekä (< 5%) suhteen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Pitkä matkan linja-autojen ja joukkoliikenteen hyvä yhdistelmä lisää matkustajamääriä. Osa matkustajamäärästä voi siirtyä yksityisauton käyttäjäkunnasta, mitä tarkoittaa päästöjen vähentämistä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

ELY-keskus

Jaakko Kuha	Uudenmaan ELY-keskus

WSP

Hannele Kemppi	Suunnittelupäällikkö, Infra
Ollipekka Pakkanen	Katusuunnittelija

Gasum

Jussi Vainikka	Liiketoiminnan kehityspäällikkö
Mikko Kaarlampi	Maankäyttöinsinööri

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo	Alue-arkkitehti
Mikel Aizpuru	Asemakaavasuunnittelija
Jari Jokivuo	Asemakaavasuunnittelija
Outi Colliander	Suunnitteluavustaja
Merja Hokkanen	Kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus

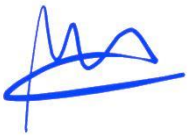
Antti Auvinen	Suunnitteluinsinööri / Vesihuolto
Susanna Koponen	Liikenneinsinööri
Tiina Hulkko	Liikenneinsinööri

Ympäristökeskus

Sinikka Rantalainen	Ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 20. päivänä marraskuuta 2017.





Mikel Aizpuru
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	20.11.2017
Kaavan nimi	002311 Lahdenväylän vaihtopysäkit, kaupunginosa 97,96,94,93,66,64		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	08.06.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002311
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,4162	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	40,4162

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**40,4162**	**100,0**	**0**		**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-3,1606	0
R yhteensä						
L yhteensä	37,8252	93,6	0		0,5790	0
E yhteensä	2,5910	6,4	0		2,5816	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**40,4162**	**100,0**	**0**		**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-3,1606	0
VP	0,0000		0		-3,1606	0
R yhteensä						
L yhteensä	37,8252	93,6	0		0,5790	0
L					-0,3756	0
Kadut	20,1620	53,3	0		19,1121	0
Kev.liik.kadut	0,0485	0,1	0		0,0485	0
LT	17,0997	45,2	0		-18,7210	0
LP	0,5150	1,4	0		0,5150	0
E yhteensä	2,5910	6,4	0		2,5816	0
ET	0,0000		0		-0,0094	0
EV	2,5910	100,0	0		2,5910	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

96
ITÄ-HAKKILA
ÖSTRA-HAXBÖLE

66
HAKKILA
HAXBÖLE

64
KUNINKAALA
FASTBOLE

94
HAKUNILA
HÅKANSBÖLE

93
VAARALA
FAGERSTA

EV
NUMMENREUNA
MALMKANTEN

LT

LP

EV
PELTO-OJAN PUISTO
ÅKERBÄCKSPARKEN
PORTTISUONOJA
PORTMOSSBÄCKEN

KASKELANPUISTIKKO
LILLA BRÅKARRSPARKEN

MALMARYHTIÖ
MALMARSVÄGEN

PELTO-OJAN TIE
ÅKERBÄCKSVÄGEN

KYYTITIE
SKJUTSVÄGEN

LAHDENVÄYLÄ

LAHTISLEDEN

LAHDENTIE

LAHTISVÄGEN

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

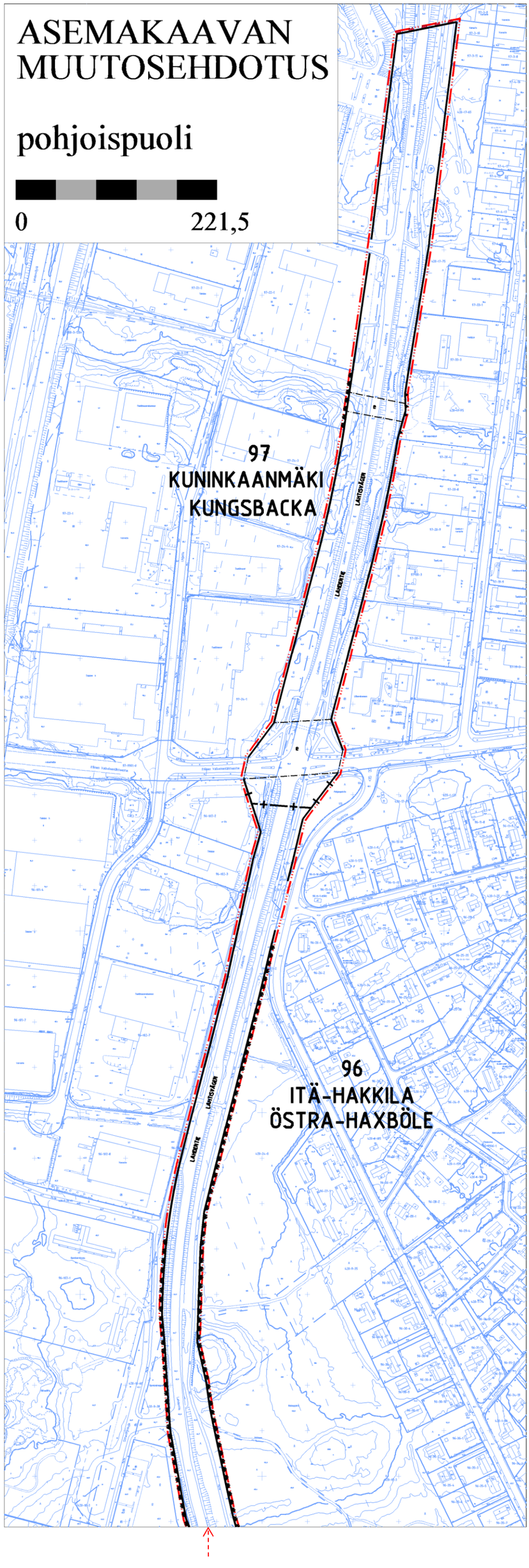
eteläpuoli

0 221,5

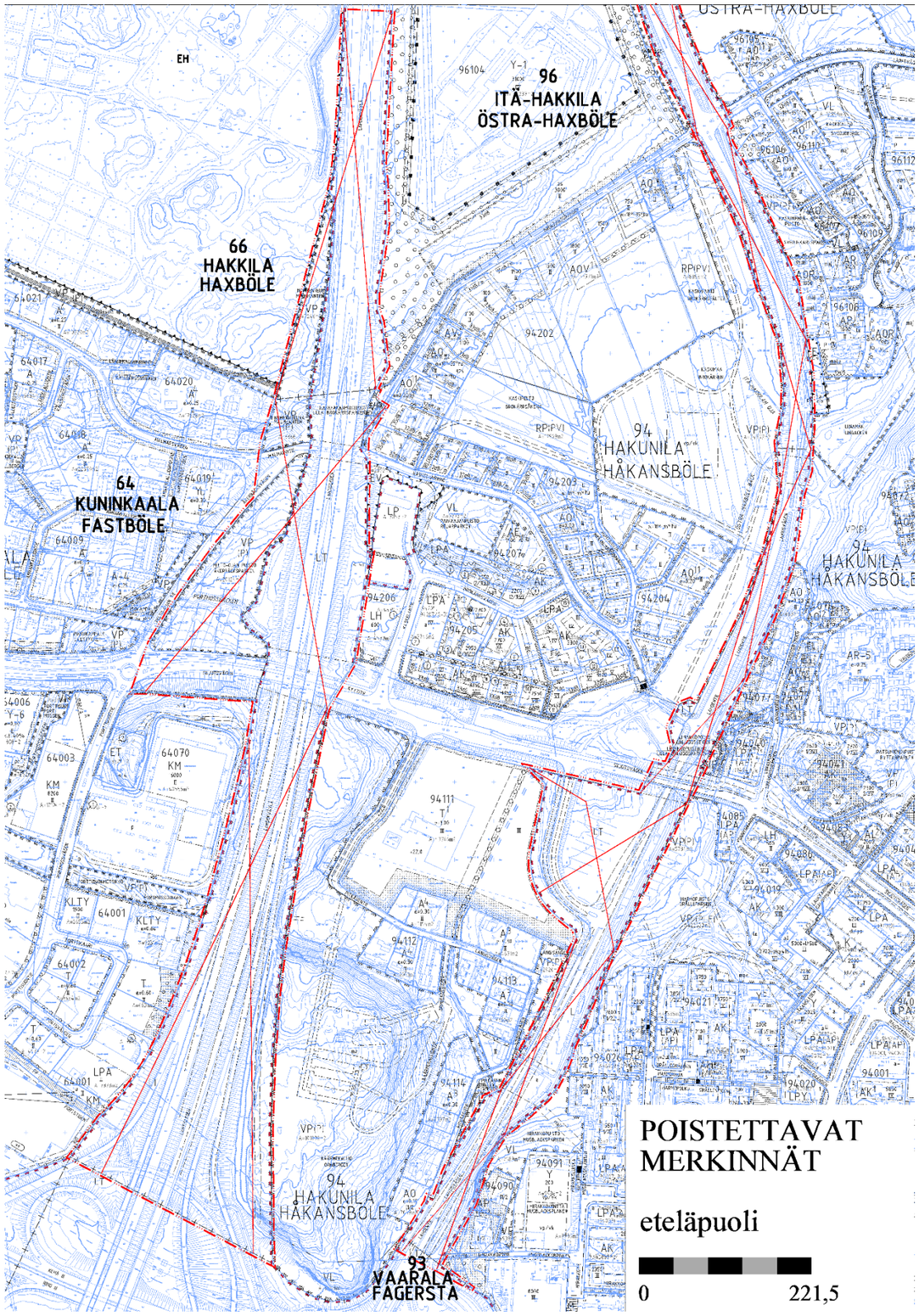
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

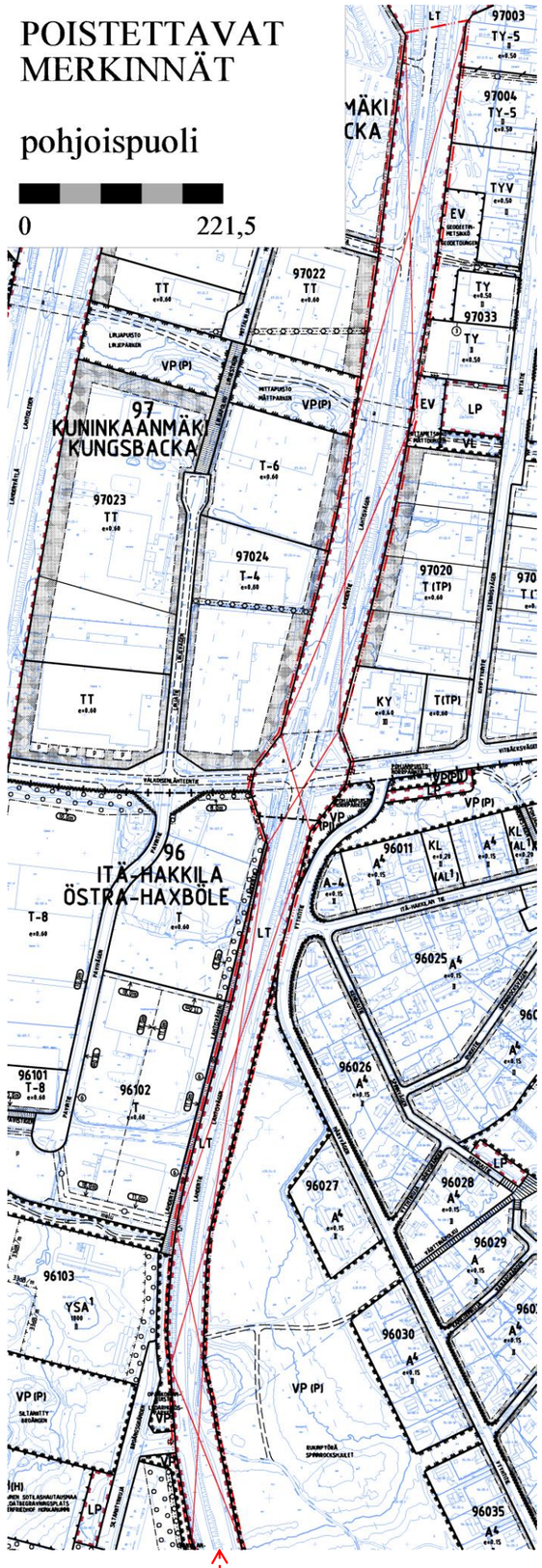
pohjoispuoli

0 221,5



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 14 §


ÖSTRA-HAXBÖLE
96
ITÄ-HAKKILA
ÖSTRA-HAXBÖLE
66
HAKKILA
HAXBÖLE
64
KUNINKAALA
FASTBÖLE
94
HAKUNILA
HÅKANSBÖLE
93
VAARALA
FAGERSTA
POISTETTAVAT
MERKINNÄT
eteläpuoli
0
221,5


POISTETTAVAT
MERKINNÄT
pohjoispuoli
0
221,5
97
KUNINKAANMÄKI
KUNGSBACKA
96
ITÄ-HAKKILA
ÖSTRA-HAXBÖLE

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002311	20.11.2017	684504-05, 685504-05, 686505, 687505, 688505

Vantaan kaupunki

LAHDENVÄYLÄN VAIHTOPYSÄKIT

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 97, Kuninkaanmäki
Katualueet.
Kaupunginosa 96, Itä-Hakkila
Katu- ja liikennealueet.
Kaupunginosa 94, Hakunila
Katu- ja liikennealueet.
Kaupunginosa 93, Vaarala
Liikennealueet.
Kaupunginosa 66, Hakkila
Erityisalueet.
Kaupunginosa 64, Kuninkaala
Katu-, liikenne- ja erityisalueet.

1:2000

Vanda stad

LAHTISLEDEN VÄXELSTOPPAR

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 97, Kungsbacka
Gatuområdena.
Stadsdel 96, Östra-Haxböle
Gatu- och trafikområdena.
Stadsdel 94, Håkansböle
Gatu- och trafikområdena.
Stadsdel 93, Fagersta
Trafikområdena.
Stadsdel 66, Haxböle
Specialområdena.
Stadsdel 64, Fastböle
Gatu-, trafik- och specialområdena.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
LT	Maantien alue.	Område för landsväg.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
94	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
LAHDENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
PORTTISUONOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

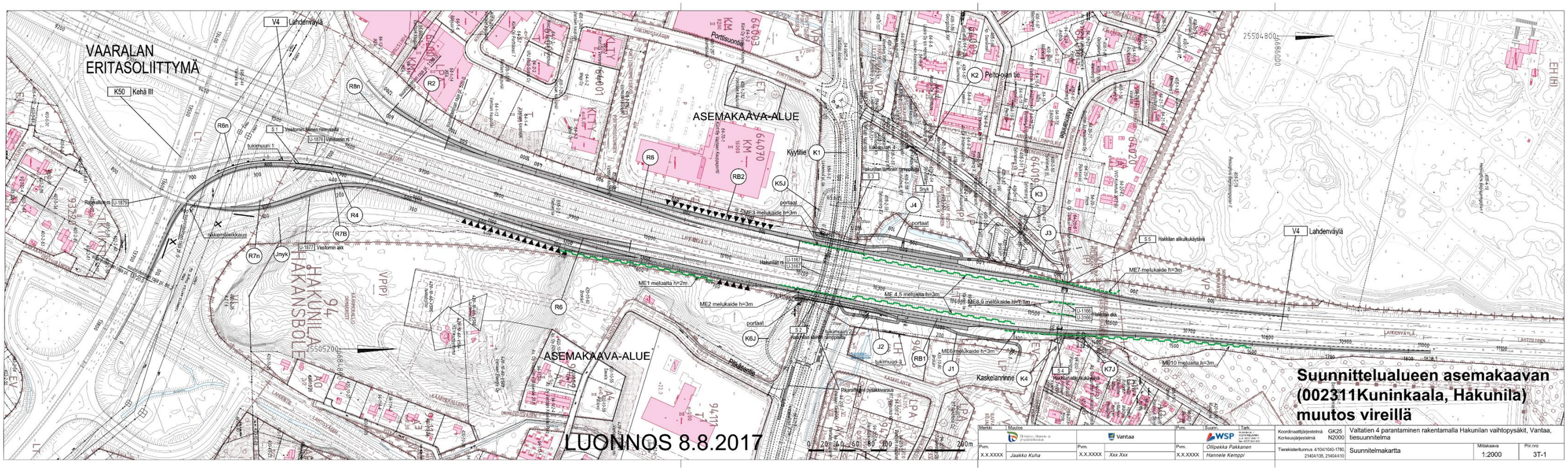
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 14 §

15 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintohallintovirastolle Rudus Oy Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä kiviaineksen murskauslaitoksen toiminnan olennainen muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa / TLA**

VD/5858/11.01.01.09/2013
TLA/MSI/VKA/PKA/SRU/ET

ASIA
Rudus Oy hakee muutosta Etelä-Suomen aluehallintoviraston 16.11.2010 nro 78/2010/2 myöntämään ympäristölupaan, joka koskee Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen murskauslaitosta. Samalla haetaan muutetun toiminnan aloittamislupaa sekä betonimurskeen osalta jätteeksi luokittelun poistamista (end of waste -menettely). Hakemuksen mukaan vuosittainen enimmäisvastaanotto- ja käsittelymäärä pysyisi ennallaan, mutta käsiteltävien jakeiden suhde (louhe/eri jätejakeet), enimmäisvarastointimäärät sekä toiminta-ajat muuttuisivat. Hakemus korvaa korkeimman hallinto-oikeuden aluehallintovirastolle uudelleen käsiteltäväksi palauttaman asian, jonka uusi käsittely on jätetty sillensä (ESAVI:n päätös 29.8.2017). Lupahakemus on kokonaisuudessaan luettavissa Lupatietopalvelussa: https://tietopalvelu.ahtp.fi/Lupa/Lisatiedot.aspx?Asia_ID=1399366

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Rudus Oy:n ympäristönsuojelulain mukaisesta hakemuksesta. Lausunnon antamiselle annettua määräaikaa on jatkettu 28.11.2017 saakka. Lausunnossa on ilmoitettava asian dnro ESAVI/6800/2017.

HAKIJA
Rudus Oy, PL 49, 00441 Helsinki, Y-tunnus: 1628390-6

TOIMINTA JA SIJAINTI
Rudus Oy Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä ylijäämäkiviaineksen murskauslaitos sijaitsee Vantaan kaupungin Länsisalmessa, kiinteistöillä Långmossa 92-410-15-4 (kiinteistön omistaa Rudus Oy ja kiinteistöllä sijaitsevan määräalat M601 ja M501 Vantaan kaupunki), Louhos 92-410-15-3 (kiinteistön omistaa Rudus Oy), Kehä-Harpas 92-410-6-66-M601 (määräalan omistaa Rudus Oy, kiinteistön 92-410-6-66 omistaa Vantaan kaupunki).

ALUE JA SEN YMPÄRISTÖ
Tuotantoalueella on käynnissä Rudus Oy:n betonin, tiilien ja louheen kierrätystoiminta. Alueen itäpuolella on Vantaan Energia Oy jätevoimala, pohjoispuolella Hyvinkään Tieluiska Oy:n mullanjalostustoimintaa sekä Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka. Mullanjalostustoiminnan taakse luoteeseen on suunniteltu bussivarikkoa. Pohjoispuolella ja osittain toiminta-alueella on suurjännitevoimalinjoja. Alueen eteläpuolelle sijoittuu Kehä III:n ja Porvoonväylän eritasoliittymäalue.

Ojangon ulkoilualueen lähimmät virkistysreitit kulkevat noin 300 metrin päässä alueen pohjoispuolella peltoaukean takana. Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat noin 260 m lounaaseen toiminta-alueesta Kehä III:n toisella puolella Lemmenkujalla (350–420 m etäisyydellä murskauksesta) sekä Kalliolaaksontiellä noin 600 m koilliseen ja Länsisalmessa noin 800 m kaakkoon.

Toiminta-alueen maaperä on tiivistynyttä savea tai kalliota. Maaperän tiiviydestä johtuen alueella ei muodostu varsinaista pohjavettä ja pääosa sadannasta päätyy pintavalintana pohjoiseen avo-ojaan. Fazerilan pohjavesialue sijaitsee toiminta-alueesta lounaaseen ollen lähimmillään noin 100 m etäisyydellä.

Yli 2 km etäisyydellä kohteesta kaakkoon sijaitsee Natura 2000-alue Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet. Toinen Natura-alue, Sipoonkorpi, sijaitsee yli 3 km koilliseen.

KAAVOITUSTILANNE JA MAANKÄYTTÖ

Toiminta-alueella on voimassa ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on merkitty energiahuollon/ jätteenkäsittelyalueeksi (EN/EJ). Kaavamääräyksissä on maininta, että aluetta voidaan käyttää uusiomateriaalien hyödyntämiseen liittyvässä yritys- ja teollisuustoiminnassa. Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa toiminta-alue on ET -aluetta. Alueen poikki on varaus voimansiirtolinjalle (110 kV + 400 kV). Pohjoispuoli on lähivirkistysaluetta (VL) ja pieniltä osin myös urheilu- ja virkistyspalvelualuetta (VU). Alue kuuluu myös osana valmisteilla olevaan Östersundomin yhteiseen yleiskaavaan.

Kaupunginvaltuusto on 18.11.2013 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002175 (Länsimäki, Ojanko ja Vaarala/ Långmossen 2). Korttelin 92201 länsiosan Rudus Oy:n alue, entinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on muutettu erityisalueeksi (E). Korttelin 92201 tontille 1 (jätevoimala) sallitaan myös biopolttoaineen logistiikka-alueen rakentaminen.

LAITOKSEN TOIMINTA

Laitoksella otetaan vastaan ja murskataan louhetta sekä betoni-, tiili- ja asfalttijätettä. Vuosittaisia vastaanottomääriä haetaan muutettavaksi niin, että betoni- ja tiilijätettä voitaisiin käsitellä yhteensä 300 000 tonnia ja asfalttijätettä 0-100 000 tonnia (nykyisessä luvassa kaikki yhteensä 100 000 t). Käsittelemättömiä jätejakeita varastoitaisiin alueella 400 000 tonnia. Louhetta vastaanotettaisiin ja murskattaisiin 0 – 1 100 000 tonnia vuodessa. Enimmäisvastaanotto- ja käsittelymäärä olisi sama kuin voimassa olevassa luvassa (1 100 000 t). Haettu toiminnan muutos nostaisi betonin ja tiilen osuutta käsittelyn kokonaismäärästä.

Kierrätysmateriaalit kuljetetaan tuotantoalueelle pääsääntöisesti kuorma-autoilla ja ne puretaan suoraan raaka-aineen varastokasoihin tai syötetään murskaimeen. Tarvittaessa suurimpia kappaleita esikäsitellään rikottamalla niitä toiminta-alueen pohjatasolla meluvallin suojassa murskaukseen soveltuvaan pienenpään kokoon. Betonista ja tiilestä valmistetaan CE -merkittyjä teknisten laatuvaatimusten mukaisia murskeita, joita käytetään luonnon maa- ja kiviaineksen tapaan, asfalttijätteestä asfalttirouhetta asfaltin valmistukseen. Asfalttimurske sopii myös maarakentamiseen ja stabilointiin.

Valmiit tuotteet varastoidaan alueella kasoissa. Jätteen varastoinnille esitetty määrä takaa mahdollisuuden toteuttaa toiminta taloudellisissa jaksoissa, mutta myös samalla varmistaa, että alueella on aina varastoituna raaka-ainetta riittävän korkeiden meluesteiden takaamiseksi ja melun leviämisen estämiseksi.

Louheen ja jätemateriaalien murskaukselle haetaan yhtenäistä toiminta-aikaa arkisin ma–pe klo 7–22. Nykyisen luvan mukaan louhetta saa murskata klo 7-18. Rikotuksen toiminta-ajat pysyisivät ennallaan ma–pe klo 8–16 louheella ja 7-16 betonipaloilla. Murskaustoimintaa on 8 – 12 kuukautena vuodessa, vastaanotto- ja myyntitoiminta on ympärivuotista.

YMPÄRISTÖKUORMITUS JA SEN RAJOITTAMINEN

<u>Päästöt ilmaan</u>

Murskaustoiminnoissa syntyy kivipölyä, mikäli murskauslaitokseen syötettävä raaka-aine ei ole itsessään riittävän kosteaa. Kivipölyn leviämistä estetään käyttämällä vesikastelua prosessin kriittisissä pisteissä sekä kattamalla kuljettimet mahdollisuuksien mukaan. Toiminnassa syntyvä kivipöly laskeutuu pääsääntöisesti tuotantoalueelle eikä siitä ole haittaa ympäristölle.

Melu ja tärinä
Raaka-aineiden ja valmistuotteiden varastokasojen sijoittelulla ehkäistään melun leviäminen lähimpien häiriintyvien kohteiden suuntaan. Murskauslaitokset sekä rikotus sijoitetaan tuotantoalueella pohjatasolle siten, että toiminnan ja asutuksen väliin sijoittuu aina riittävän korkea valli estämään melun leviämistä. Alueen toiminnoista on tehty melumallinnus, jonka mukaan melu ei ylitä sille asetettuja raja-arvoja. Tämä on lisäksi varmistettu melumittauksin.

Jätevedet ja päästöt vesiin
Toiminta-alueella ei synny prosessivesiä vaan pölynsidontaan käytetty vesi sitoutuu tuotteisiin. Asfaltoidulta päätukitoimintoalueelta muodostuvat hulevedet johdetaan öljynerotuskaivon kautta hulevesialtaaseen, josta ne johdetaan avo-ojaan alueen pohjoispuolelle. Avo-ojan vesimäärä on pieni suhteessa Krapuojaan, johon toiminta-alueen veden lopulta laskevat. Asfaltoimattoman alueen hulevedet saadaan kerättyä pintavaluntana tai olemassa olevia salaojia pitkin hulevesialtaaseen.

TOIMINNAN VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN
Melu
Murskaustoiminnan melupäästöjä on arvioitu melumallinnuksessa. Mallinnuksen perusteella on määritetty alueelle tarvittavat meluesteet, jotta melun raja-arvot eivät ylity lähimmissä häiriintyvissä pisteissä. Lisäksi mallinnuksessa on esitetty liikenteen aiheuttama melu alueella.

Melumallinnuksessa on aiemmin käytetty Ojangon ulkoilualueella raja-arvoa 45/40 dB(A). Nykytilanteessa tieliikenteen aiheuttama melu ylittää raja-arvot suurella osalla aluetta. Hakemuksessa esitetään, että ulkoilualue voisi tämän perusteella olla ennemminkin verrattavissa taajama-alueen virkistysalueeseen ja niillä noudatettaviin raja-arvoihin. Lähimmällä asuinrakennuksella Kehä III:n lounaispuolella liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso noin 50 dB(A).

Mallinnuksessa meluesteinä on käytetty pääasiassa raaka-ainevarastokasoja. Valmiiden tuotteiden varastoja ei ole huomioitu meluesteinä, koska näiden varastojen koko vaihtelee huomattavasti tuotteiden kysynnän mukaan. Nämä kuitenkin myös vähentävät tehokkaasti melun leviämistä ympäristöön.

Melutasojen laskennallisen mallinnuksen perusteella kivi- ja betoniaineksien murskaustoimintojen yhdessä aiheuttama päivä- tai aamuajan (klo 6–7) keskiäänitaso ei ylitä asuinrakennuksien piha-alueilla raja-arvoa 55/50 dB(A) tai Ojangon ulkoilualueella raja-arvoa 45/40 dB(A). Murskauslaitoksen länsipuolelle suunniteltua 5 metrin korkuista meluvallia ei ollut rakennettu, koska sen sijainti haittaisi murskaustoiminnan järjestämistä. Tehtyjen melumittausten perusteella meluvallin puuttuminen ei aiheuta mittauspisteissä lupamääräysarvojen ylittymistä.

Hulevedet ja pohjavesi
Toiminta-alueen hulevedet johdetaan pohjoiseen Solbackenin avo-ojaan yhtyen 2 km:n päässä Krapuojaan, joka laskee edelleen mereen 5 km:n päässä. Pintavesitarkkailutulosten mukaan vesi on ollut emäksistä. Vedenlaadun seurantaa jatketaan tarkkailuohjelman mukaisesti ja vesien käsittelyä parannetaan hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti ja käsittelyä parannetaan tarvittaessa. Alueella syntyvien hulevesien määrä on vähentynyt huomattavasti toiminnan aikana sekä alueen sisäisten että ulkopuolisten järjestelyjen takia.

Normaalilla toiminnalla ei ole vaikutusta pohjaveteen. Merkittävin vaikutus alueen maaperään, kallioperään ja mahdollisesti pohjaveteen on tapahtunut aiemmin, kun alkuperäiset suojaavat pintamaakerrokset on poistettu ja kallion pintaa louhittu nykyiselle tasolle.

END OF WASTE -MENETTELY
Rudus Oy hakee betonijätteen murskauksen lopputuotteelle ns. end of waste -menettelyä (EoW). Menettelyllä aiemmin jätteeksi luokiteltu materiaali tuotteistetaan, jolloin se ei olisi enää jätettä vaan tuote. Tuotteistaminen yksinkertaistaa käyttöä, koska hyödyntämisessä ei tarvitsisi soveltaa enää jätekriteerejä ja hyödyntämisessä viranomaisprosessit jäisivät pois. Pieniä määriä voidaan hyödyntää kunnallisten ympäristönsuojelumääräyksien perusteella.

Hakemuksen mukaan jätelain (646/2011) 5 §:n 4 momentin mukaiset kriteerit jätestatuksen päättymisestä täyttyvät. Jätelain 5 §:n 4 momentissa todetaan, että aine tai esine ei ole enää jätettä, jos se täyttää viisi tunnusmerkkiä:
- se on käynyt hyödyntämistoimen
- sillä on käyttötarkoitus, johon sitä käytetään yleisesti
- sillä on markkinat tai kysyntää
- se täyttää käyttötarkoituksensa mukaiset tekniset vaatimukset ja on vastaaviin tuotteisiin sovellettavien säännösten mukainen
- sen käyttö ei kokonaisuutena arvioiden aiheuta vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle.

Ruduksen tuotantolaitoksen murskausprosessi, jossa betonijätteestä poistetaan rauta sekä muut jätejakeet sekä palakoko on lain tarkoittama hyödyntämistoimi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esitetään kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Rudus Oy:n ympäristölupahakemuksesta.

Tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja tarkensi lausuntoa melunhallintaan ja pinta- ja pohjavesien tarkkailuun liittyen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys lausuntoon tehdyillä tarkennuksilla.

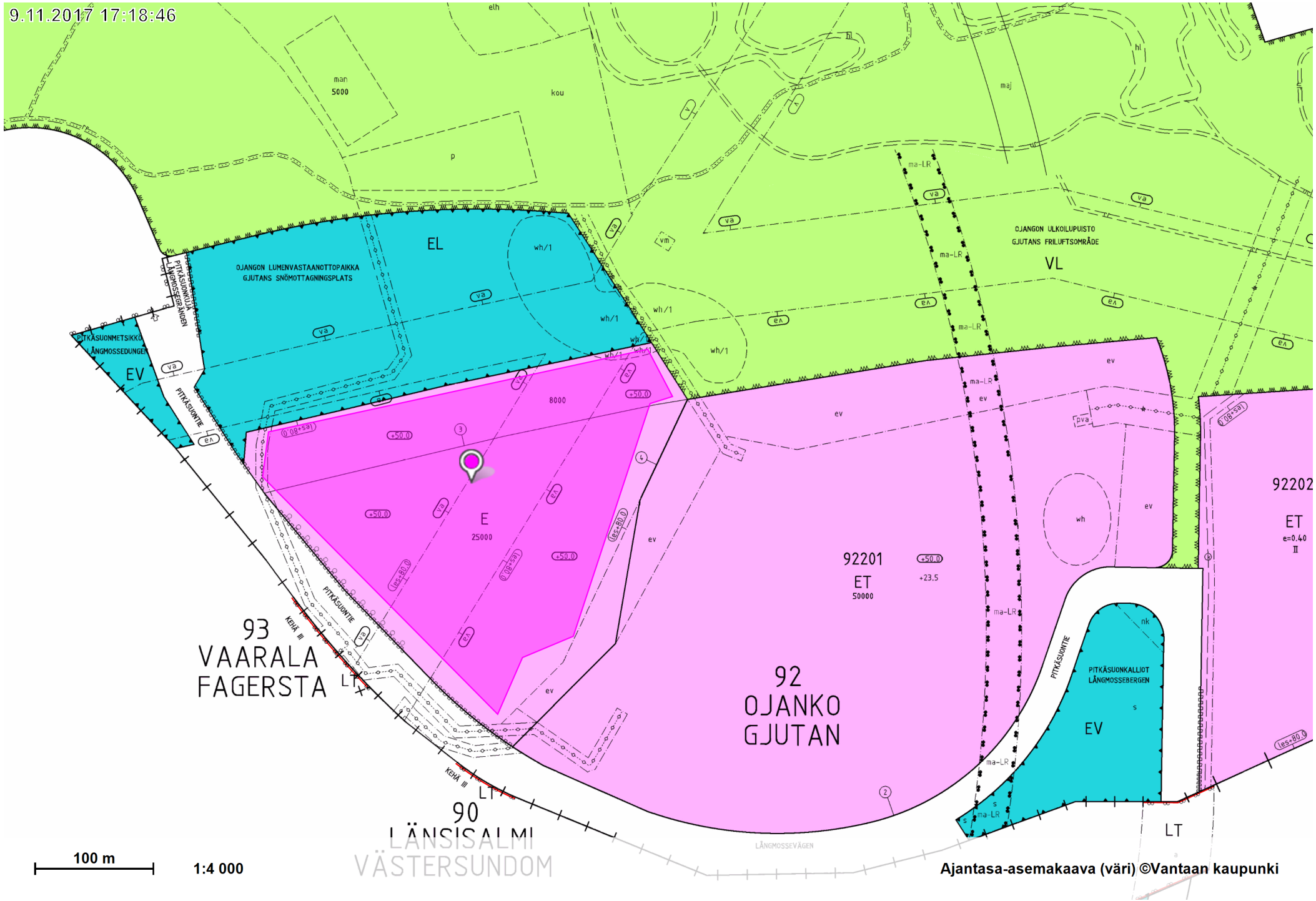
Tämä pöytäkirjan pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

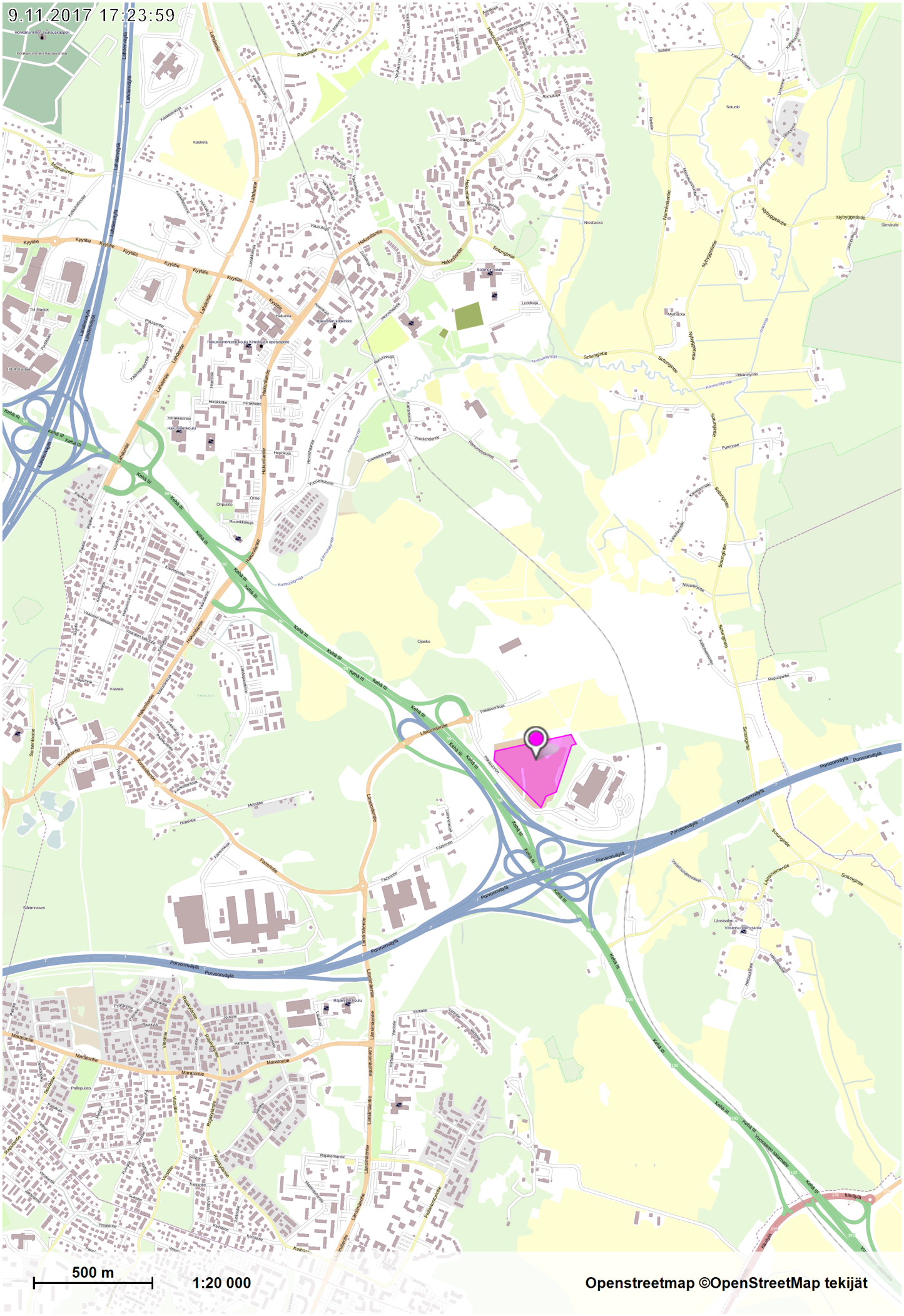
Liitteet:
- Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Rudus Oy:n ympäristölupahakemuksesta / II
- Lausuntopyyntö / Rudus Oy Länsisalmi
- Sijaintikartta / Rudus Oy Länsisalmi
- Asemakaavakartta / Rudus Oy Länsisalmi

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 050 3023992, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


9.11.2017 17:18:46
EL
OJANGON LUMENVASTAANOTTOPAIKKA
GJUTANS SNÖMOTTAGNINGSPLATS
EV
PITKÄSUONMETSIKKÖ
LÅNGMOSSEBERGEN
PITKÄSUONKUJA
LÅNGMOSSEGRÄNDEN
PITKÄSUONTIE
LÅNGMOSSEVÄGEN
OJANGON ULKOILUPUISTO
GJUTANS FRILUFTSOMRÅDE
VL
8000
E
25000
92201
ET
50000
+23.5
92202
ET
e=0.40
II
PITKÄSUONKALLIOT
LÅNGMOSSEBERGEN
EV
93
VAARALA
FAGERSTA
92
OJANKO
GJUTAN
90
LÄNSISALMI
VÄSTERSUNDOM
KEHÄ III
LT
100 m
1:4 000
Ajantasa-asemakaava (väri) ©Vantaan kaupunki


9.11.2017 17:23:59
500 m
1:20 000
Openstreetmap ©OpenStreetMap tekijät

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 3.10.2017
Dn:o VD/5858/11.01.01.09/2013

Aluehallintovirasto
Etelä-Suomi

Dnro ESAVI/6800/2017

3.10.2017

kirjaamo@vantaa.fi

Viite
Rudus Oy, Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä kiviaineksen murskauslaitoksen toiminnan olennainen muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, Vantaa

Lausuntopyyntö jakelussa mainituilta viranomaisilta

Aluehallintovirasto pyytää lausuntoa viitekohdassa mainitusta hakemuksesta. Erityisesti lausuntoa pyydetään melutason ohjearvojen soveltamisesta Ojangon ulkoilualueella (taajamassa/taajaman välittömässä läheisyydessä vai taajaman ulkopuolella oleva virkistysalue). Lausunto pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköistä muistutuslomaketta käyttäen www.avi.fi/muistutus aluehallintovirastoon **8.11.2017 mennessä**. Lausunnossa on ilmoitettava asian dnro ESAVI/6800/2017.

Julkiset hakemusasiakirjat ovat luettavissa osoitteessa www.avi.fi/lupatietopalvelu

Asia voidaan ratkaista, vaikka lausuntoa ei anneta.

Lisätietoja antavat

Ympäristöylitarkastaja Pauliina Kauppinen, puh. 0295 016 435
Ympäristöneuvos Päivi Vilenius, puh. 0295 016 308
sähköposti: etunimi.sukunimi@avi.fi

Jakelu

Vantaan kaupunginhallitus
Vantaan kaupungin kaavoitusviranomainen
Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen
Vantaan kaupungin terveydensuojeluviranomainen

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

Hämeenlinnan päätoimipaikka
Birger Jaarlin katu 15
PL 150, 13101 Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka
Ratapihantie 9
PL 110, 00521 Helsinki

Vantaa

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintohallintovirastolle Rudus Oy Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen sekä kiviaineksen murskauslaitoksen toiminnan olennainen muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa

VD/5858/11.01.01.09/2013

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Rudus Oy:n hakemuksesta, joka koskee Länsisalmen betoni-, tiili- ja asfalttijätteen murskauslaitoksen toiminnan olennaista muuttamista ja toiminnan aloittamislupaa, dnro ESAVI/6800/2017.

Toiminta-alueelle haetaan lupaa käsitellä vuosittain yhteensä 1 100 000 tonnia kierrätettäviä louhetta, asfaltti-, betoni- ja tiilijätettä siten, että vastaanoton kokonaismäärä pidetään aiemman luvan mukaisena (enintään 1 100 000 tonnia), mutta käsiteltävien jakeiden suhdetta haetaan muutettavaksi (vuosittain käsiteltävän louheen määrä 0 - 1 100 000 tonnia, betoni- ja tiilijätteen yhteenlaskettu käsittelymäärä 0-300 000 tonnia ja asfalttijätteen 0-100 000 tonnia). Muutosta haetaan myös toiminta-aikojen yhtenäistämiseen siten että päivittäinen toiminta-aika louheen murskaukselle olisi klo 07-22, muiden materiaalien murskaukselle 6-22 välistä aikaa, kuten voimassa olevassa luvassa on betoni-, tiili- ja asfalttijätteen murskauksella. Toiminta-aikojen rikotukselle esitetään pysyvän ennallaan: suurien betonipalojen rikotus arkisin klo 7-16 ja louheen rikotus arkisin klo 8-16. Muutosta haetaan myös betonimurskeen osalta jätteeksi luokittelun poistamista (end of waste -menettely).

Toiminta-alue sijaitsee voimassaolevan asemakaavan muutoksen nro 002175 (Länsimäki, Ojanko ja Vaarala/ Långmossen 2, KV 18.11.2013) erityisalueella (E), jonka kortteliin 92201 saa sijoittaa betonituotetehtaan, valmisbetonitehtaan ja asfalttiaseman sekä kierrätyslaitoksia, jossa vastaanotetaan, varastoidaan ja käsitellään maa-aineksia, betoni-, tiili- ja asfalttijätettä sekä ylijäämälouhetta, valmistetaan mursketta sekä jalostetaan multaa ja näitä toimintoja palvelevia laitoksia ja rakennuksia sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja.

Kaupungilla ei ole huomauttamista käsiteltäviin raaka-aineen ja valmiiden tuotteiden varastomääriin, koska yhteenlaskettu kokonaismäärä pysyy samana. Määrien muutos on perusteltua, kun riittävän suuret raaka-ainekasat toimivat osana meluntorjuntaa.

Kivenmurskauksen nykyinen toiminta-aika (klo 7-18) on kertaalleen arvioitu Vaasan hallinto-oikeudessa eikä toimintaympäristössä ole tapahtunut sellaista muutosta, että ilta-aikainen kivenmurskaus olisi nyt sallittavampaa verrattuna aiempaan. Vantaan kaupunki suunnittelee Ruduksen tuotantoalueen läheisyyteen linja-autovarikkoa ja lumenvastaanottopaikkaa, joista aiheutuu myös jonkin verran ympäristömelua. Kokonaismelutaso tullee siis tätäkin kautta kuitenkin kasvamaan. Vaikka toiminnanharjoittajan tavoitteena on saada koneet ja laitteet tehokkaaseen käyttöön, ei tehokäyttöä tule tehdä ympäristön kustannuksella.

Kaupunki edellyttää, että toiminta-ajat pysyvät ennallaan. Laitoksen läheisyydessä on ulkoilualue ja asutusta eikä häiritsevää murskausmelua tule sallia ilta-aikaan, vaikka melutaso jäisikin alle ohjearvojen.

Toiminnan meluntorjunta perustuisi hakemuksen mukaan varastokasoihin. Nämä ovat liikkuva elementti, joten lisänä tulisi rakentaa kiinteät meluesteet Ojangon ulkoilualueen suuntaan, jonne maasto on muutoin avointa. Meluestein rajattu alue selkeyttäisi myös maisemakuvaa niin Kehä III:n kuin Ojangon ulkoilualueen suunnalta. Melutasoja tulee seurata säännöllisesti.

Hulevesien osalta kaavamääräyksissä mainitaan, että ympäristöön ei saa johtaa haitallisia valuvesiä. Toiminta-alueen hulevesien hallinnassa on ollut puutteita, kun laskeutusaltaasta on johdettu voimakkaan emäksisiä vesiä purkuojaan. Hulevesien hallintaa tulee siten parantaa olennaisesti. Pinta- ja pohjavesien laatua tulee seurata säännöllisesti.

Kaupungilla ei ole huomauttamista betonimurskeen tuotteistamisesta edellyttäen, että laadunhallinta toimii.

Lopuksi vielä, koska kyse on pysyvästä toiminnasta, joten parhaimpien mahdollisten ympäristönsuojelutoimien vaatiminen toiminnanharjoittajalta ei ole kohtuutonta. Kiertotaloustoiminta omassa lähiympäristössä voisi siten tulla myös paremmin hyväksyttäväksi lähiasukkaiden ja ulkoilualueen käyttäjien taholta.

16 § **Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / TLA**

VD/9221/11.00.03.00/2017
TLA/MSI/THU/EHA/AMY/PKA/ET

Asia
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena Vantaan kaupungin, kaavoituksen ja maankäytön lausuntoa Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta (UUDELY/2505/2016). Lausunnon antamisen määräaikaa on jatkettu 28.11.2017 saakka.

Arviointiohjelma on 18.10. – 16.11.2017 ollut yleisön nähtävänä Vantaan ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksissa sekä internetissä http://www.ymparisto.fi/KiilankiertotalouskeskusYVA.

Tausta
Lemminkäinen Infra Oy:llä oli vireillä ympäristölupahakemus kiviaineksen louhinnalle ja murskaukselle Hanskalliontiellä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on päätöksellään 22.6.2016 edellyttänyt hankkeelta ympäristövaikutusten arviointia. Päätöksen perusteluina on ollut muun muassa Lemminkäinen Infra Oy:n hankkeen ja Kiilan seudun muiden, ennestään toimivien hankkeiden aiheuttamien ympäristövaikutusten selvittäminen. Vaikka suunniteltu toiminta on oikeusvaikutteisen asemakaavan mukaista, ei asemakaavamuutosta laadittaessa ole riittävän kattavasti selvitetty toimintakokonaisuuden ympäristövaikutuksia. ELY:n päätöksen jälkeen Lemminkäinen Infra Oy on peruuttanut vireillä olleen ympäristölupahakemuksen kiviainesten louhinnalle ja murskaukselle 12.10.2017. Nyt käynnistetyllä YVA -menettelyllä tutkitaan muidenkin toimintojen kuin kiviaineksen louhinnan ja murskauksen sijoittamista kohdealueelle.

YVA-lain tarkoittama menettely pitää sisällään YVA -ohjelman ja YVA -selostuksen. Arviointimenettelyn päätyttyä hanke etenee maa-aines- ja ympäristönsuojelulain mukaisiin lupaharkintoihin, joissa toimivaltaisena lupaviranomaisena on Etelä-Suomen aluehallintovirasto. Nyt on kyseessä YVA -ohjelman lausuntopyyntö.

Hankkeen kuvaus
Lemminkäinen Infra Oy:llä on tarkoitus perustaa kiertotalouskeskus Vantaan Kiilaan osoitteeseen Hanskalliontie 14 (RN:o 92-34-23-1). Alueen pinta-ala on noin kymmenen hehtaaria.

Kiertotalouskeskushanke jakaa alueen esirakentamiseen ja varsinaiseen valmistus- sekä kierrätystoimintaan. Alueen käyttöönotto edellyttää kallio- ja moreenikiviainesten louhintaa ja kaivua. Esirakentamisen, joka voi kestää noin 10 – 13 vuotta, jälkeen kiinteistölle on tarkoitus sijoittaa sekä asfaltti- ja betoniasema että murskaamo. Betonin- ja asfaltinvalmistuksen lisäksi alueella on tavoitteena vastaanottaa, käsitellä ja kierrättää asfalttia, betonia, betonilietettä sekä ylijäämämaita ja -louheita.

Hankealueen kuvaus
Alueen puustoa on jo poistettu ja varastokenttää rakennettu alueen länsiosassa. Kaakkoisosan poikki kulkee sähkölinja. Alueelle on rekisteröity asfalttiasema, mutta aseman toimintaa ei ole käynnistetty.

Alueella on kalliokumpare, jonka korkein kohta on kiinteistön keskellä tasolla +75. Kiinteistön länsireuna on tasolla +60, itäreuna tasolla +65. Matalin kohta on etelänurkassa tasolla +55. Maaperä koostuu

hiekkaisesta moreenista ja sorasta, eteläpuolella on savi- ja silttimaata. Länsinurkassa on turvemaata ja soistuma, joka on ojitettu metsätalouskäyttöön.

Kaavatilanne
Maakuntakaavassa alue rajautuu pohjoisosastaan ylijäämämaiden loppusijoitukseen varattuun alueeseen (EJ3), millä sijaitsee merkittäviä kiviainesvarantoja. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa alueen läpi kulkee 400 kV voimalinja.

Vantaan yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), josta pohjoisosa on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (et) määräaikaista maanläjitystä varten. Asemakaavassa kiinteistö on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Alueelle saa sijoittaa katujen ja maanteiden rakentamista sekä muuta rakentamista palvelevia laitoksia, kuten betoni- ja asfalttiaseman. Voimajohtolinja on asemakaavassa vaara-alueena (va). Länsirajalle on lisäksi merkitty vihervyöhyke. Kaakkoispuoleltaan alue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL, Slättbackanmetsä). Lounaispuolella on Kehätien IV linjavaraus (LT).

Hankealue rajoittuu koillisessa Tuusulan kuntarajaan. Tuusulan osayleiskaavassa alueen itäpuolella on varaus laajalle maa-ainesten ottoalueelle (EO).

Luonto
Hankealueesta noin 500 metriä eteläkaakkoon sijaitsevalla Vähäjoella (Lillån) on Vantaan puolella yleiskaavassa luonnonsuojelualuevaraus. Vähäjokeen pohjoisesta Hanskallion suunnalta laskevan noron varressa on tavattu harvinaista korpisorsimoa. Lähin luonnonsuojelulailla rauhoitettu alue on noin 1,6 kilometriä länteen sijaitseva Katinmäen luonnonsuojelualue.

Liito-orava esiintyy jokivarren metsissä mm. Tuusulan Yrjölän ja Vantaan Kiilan alueella. Hankealueen viereisen Slättbackanmetsän ja Vähäjoen välinen metsä on liito-oravalle hyvin soveltuvaa elinympäristöä. Tuusulan kunnan teettämän liito-oravaselvityksen mukaan Tuusulanjoki (Vantaalla Vähäjoki eli Lillån) toimii lajin kulkuyhteytenä Vantaan suuntaan.

Pinta- ja pohjavedet
Alueen sade- ja sulamisvedet valuvat luontaisesti länsipuolen ojitettuun soistumaan. Ojasto kulkee noin 900 metriä metsän, pellon ja harvan asutuksen kautta etelään, ennen kuin vedet laskevat Vähäjokeen (Lillån). Vähäjoki on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi keskisuureksi savimaiden joeksi. Se laskee 3,3 kilometrin päässä Vantaanjokeen, joka on Natura-alue (FI 0100104). Sekä Vähäjoessa että Vantaanjoessa esiintyy uhanalaisen rauhoitetun vuollejokisimpukan elinympäristöä.

Hankealue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä alueelle ole asennettu pohjavesiputkia. Lähimmät talousvesikaivot ovat noin 300 … 500 metrin etäisyydellä Kuutamotien varressa. Päijänne-tunneli kulkee lähimmillään noin 800 metrin päässä alueen itäpuolella.

Seudun muut toiminnot
Hankealueen lähiympäristössä sijaitsevat puujätteen käsittelyalue (HSY), kuonankäsittelyalue (HSY) sekä metalliromun käsittelylaitos (Kuusakoski Oy). Hanskalliontien toisella puolella on Seutulan vanha kaatopaikka-alue, romuautojen välivarastoalue (Vantaan kaupunki), paperin ja pahvin paalaustoimintaa (Suomen Paalauskeskus Oy), betonin ja tiilen kierrätyslaitos (Purkupiha Oy), värimetallien kierrätyslaitos (Romu Keinänen Oy) sekä Vantaan Rahtikeskus Oy.

Tuusulassa Senkkerin alueella sijaitsevat Seepsula Oy:n laaja kiviainesalue ja Asfalttikallio Oy:n asfalttiasema. Tuusulan puolelle hankealueen itäpuolelle on suunniteltu kiviaineksen ottoa, maan vastaanottoa ja asfalttiaseman toimintaa.

Vantaan moottorikerholla on maastoliikennelain mukainen lupa trial-, mönkijä- ja enduroharjoituksiin Hanskalliontien eteläpuolisella metsäalueella. Helsinki-Vantaan lentokentän tutka-asema sijaitsee noin 300 m päässä hankealueen rajasta ja lentokenttä noin 2 km päässä.

Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat noin 400 - 600 metrin etäisyydellä lounaassa ja etelässä.

Suunniteltujen toimintojen kuvaus
Moreenimaa irrotetaan kaivamalla ja niitä voidaan seuloa, murskata tai käyttää sellaisenaan maarakennustöissä. Kalliokiviaines louhitaan ja jalostetaan paikalla erilaisiksi rakennustuotteiksi. Esirakentamis- ja tuotantovaiheet voivat olla osittain limittäiset, sillä esirakentamiselta vapautuneille alueille voidaan tuoda esimerkiksi asfalttiasema. Myöhemmin alueelle on tavoitteena sijoittaa kiinteä murskauslaitos.

Kapasiteetti
Hankealueen kokonaispinta-ala on 10,1. Irrotettava kiviainesmäärä on noin kaksi miljoonaa tonnia. Osa kiviaineksista käytetään kentän tasaukseen, mutta valtaosa kiviaineksesta toimitetaan muihin rakentamiskohteisiin.

Tuotantomääriksi arvioidaan seuraavat:
- alueelta otettava ja jalostettava kallio- ja moreenikiviainekset keskimäärin 120 000 t/a, enintään 250 000 t/a
- alueen valmistuttua muualta tuotava louhe murskattavaksi keskimäärin 500 000 t/a, enintään 1 milj. tonnia vuodessa
- betonijäte 200 000 t/a, mistä noin 5 000 t olisi ruiskubetoni- ja suihkupaalulietettä; purkubetonin seassa voi olla myös tiiltä
- asfaltti noin 500 000 t/a, mistä uusioasfalttia olisi noin 200 000 t/a
- betoniasemalla tuotettu betoni 150 000 t/a
- lentotuhkaa hyödynnettäisiin betoninvalmistuksessa arviolta 10 000 t/a
- ylijäämämaiden kierrätys 1 000 000 t/a

Veden käyttö ja hulevedet
Vettä käytetään betonin- ja asfaltinvalmistuksessa, alueen ja prosessien pölynsidonnassa sekä työntekijöiden sosiaalitiloissa. Veden saantiin, samoin kuin jätevesien käsittelyyn haetaan ratkaisua YVA-menettelyn aikana. Alueen sade- ja sulamisvedet johdetaan kaadoilla kaakkoisreunaan, mikä edellyttää vähintään viivytystä tai laskeutusta. Hulevesijärjestelyt suunnitellaan ja mitoitetaan tarkemmin arviointimenettelyn aikana.

Toiminta-aika
Alueella Lemminkäinen Infra Oy on suunnitellut toimivan pääsääntöisesti arkisin maanantaista perjantaihin klo 6-22, melua aiheuttavan toiminnan osalta (louhinta, rikotus, murskaus) klo 7– 22. Kuljetuksia voi olla myös viikonloppuisin ja normaalin toiminta-ajan ulkopuolella. Betoni- ja asfalttiasema voi satunnaisesti toimia ympäri vuorokauden, esimerkiksi erikoisvalu- tai asfaltointiurakan yhteydessä.

Toiminnassa voi olla tuotantokatkoksia tai toiminta voi muuten olla jaksoittaista. Asfalttiaseman toiminta keskittyy sulaan kauteen, samoin betoniaseman toiminta pääsääntöisesti. Alueen tasauksen yhteydessä kiviaineksen louhinta- ja jalostustoiminta voi myös olla jaksoittaista.

Arvioitavat vaihtoehdot
Hankevaihtoehdoissa tarkastellaan tontin tasauksen vaikutusta toimintakapasiteetin ja suunniteltujen toimintojen mukaisiin ympäristövaikutuksiin. Arvioitavia vaihtoehtoja on esitetty kolme:

VE0
Vaihtoehdon toteutuessa hankesuunnitelmat eivät toteudu tai niitä ei toteuteta. Arviointimenettelyn aikana pyritään selvittämään myös, voiko osan toiminnoista korvata hankkeesta vastaavan muiden hankealueiden toiminnoilla.

VE1
Alue tasataan asemakaavan mukaisiin korkotasoihin +54.00 ...+59.00. Alueelta on hyödynnettävissä 900 000 m3ktr (2 milj. tonnia) moreeni- ja kalliokiviaineksia. Keskimääräisellä vuosituotannolla tasauksen kesto on noin 13 vuotta toiminnan aloittamisesta. Asfaltin- ja betoninvalmistus sekä kiertotaloustoiminta on suunniteltu alueelle sijoitettavaksi toistaiseksi, samoin kuin VE2:ssa.

VE2
Hankealue tasataan korkotasoon +59.00 ... +60.00. Alueelta on hyödynnettävissä noin 650 000 m^3ktr (1,4 milj. tonnia) moreeni- ja kalliokiviaineksia. Tasauksen kesto on noin 10 vuotta.

Arvioitavat vaikutukset
Vaikutusalue ja ajoittuminen
Vaikutusalueet on jaettu hankkeen melu- ja pölyvaikutusetäisyyksien perusteella 300 metrin lähivaikutusalueeseen ja 700 metrin kaukovaikutusalueeseen. Arviointimenettelyn aikana rajauksia tullaan tarkentamaan tehtävien erillisselvitysten perusteella. Rajauksessa otetaan huomioon muiden hankkeiden yhteisvaikutukset.

Vaikutusten ajoittuminen riippuu valittavasta hankkeen toteuttamisvaihtoehdosta ja osin hankkeesta vastaavasta riippumattomista tekijöistä, esimerkiksi rakentamisen suhdannevaihteluista. Arviointiselostuksessa esitetään hankevaihtoehtojen vaikutusten ajoittumista aikajanalla.

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö
Nykyinen maankäyttö- ja kaavoitustilanne sekä vireillä olevat maankäyttösuunnitelmat kuvataan. Erityistä huomiota kiinnitetään hankealueen lähialueen asutukseen, liikenteeseen ja muihin toiminnan vaikutuksille erityisen alttiisiin kohteisiin ja alueisiin. Toiminnan aiheuttamia vaikutuksia lähialueen maankäyttömahdollisuuksiin arvioidaan ympäristövaikutuksittain (melu, pöly, tärinä, pohja- ja pintavesi jne).

Arviointimenettelyn aikana laaditaan kiviainesten ottosuunnitelmat ja tontin tasaussuunnitelmat asemapiirroksineen sekä leikkauspiirustuksineen. Suunnitelmien avulla voidaan arvioida hankealuetta suhteessa ympäristöön ja muihin seudun maankäyttösuunnitelmiin, mm. suunnitellun Kehä IV:n linjauksiin ja Tuusulan puoleiseen ottoalueeseen.

Maisema ja kulttuuriympäristö

Maisemavaikutusten arvioimiseksi laaditaan maisema-analyysi. Maisema-analyysissä keskitytään etenkin näkymiin alueelle hankealueen länsipuolelta. Kulttuuriympäristö- ja muinaismuistokohteet selvitetään erillisselvityksellä.

Liikenne
Kehä IV:n linjaukset otetaan huomioon arviointimenettelyssä. Mahdollista Hanskalliontien liittymälupaa varten tehdään suunnitelmat ja selvitetään kulkuyhteyttä hankealueelta Tuusulan puolelle. Toiminnan aiheuttaman liikennesuoritteen kasvu kuljetusreiteillä arvioidaan, lisäksi lähialueen muun toiminnan liikennemäärät ja niiden mahdolliset muutokset. Suunnitellut toiminnat aiheuttavat liikennettä 50 - 100 käyntiä vuorokaudessa per toiminta. Yli 90 prosenttia liikenteestä arvioidaan suuntautuvan Kehä III:n suuntaan ennen Kehä IV:n käyttöönottoa.

Melu
Merkittävimpien meluvaikutusten oletetaan rajoittuvan alle 300 – 500 metrin etäisyydelle suurinta melua aiheuttavasta toiminnasta (louhintaporaus, murskaus), vaikka melu olisi korvakuulolla erotettavissa taustamelusta kauempanakin. Pistelähteiden aiheuttama melu lasketaan pohjoismaisella teollisuusmelumallilla ja maa-ainesten kuljetusten aiheuttama melu pohjoismaisella tieliikennemallilla.

Laskennassa esitetään myös melun leviämisen kannalta huonoin tilanne eli tilanne, jossa meluavat toiminnot ovat käytössä koko päivän. Lisäksi laskennassa otetaan huomioon mahdolliset meluntorjuntakeinot ja niiden vaikutukset melun leviämiseen. Melun leviämislaskennassa otetaan huomioon arvioidut liikennesuoritteet ja lentomelun kehittyminen lähitulevaisuudessa.

Päästöt ilmaan
Merkittävin ilmapäästö on hengitettävien hiukkasten (PM10) leviäminen. Haitta-alueen laajuuteen vaikuttavat merkittävästi erilaiset leviämisolosuhteet sekä pölyn torjuntakeinot. Pölyämistä arvioidaan alan kirjallisuuteen ja maastokatselmuksiin perustuen sekä mallintamalla toiminnan hengitettävien hiukkasten leviäminen.

Räjäytykset
Räjäytysten melu ja tärinä ovat lyhytkestoisia ja niitä tapahtuu harvoin suhteessa muuhun toimintaan. Tärinä arvioidaan etäisyys- ja maaperätarkasteluna käyttäen apuna olemassa olevaa mittaustietoa ja alan kirjallisuutta. Tärinälle herkkiä kohteita ovat Fingrid Oyj:n 400 kV voimalinja ja Finavian Hanskallion tutka-asema sekä lähimmät asuinrakennukset. Arviointiselostuksessa kuvataan keinoja vähentää räjäytysten aiheuttamaa haitan kokemusta.

Ihmisten elinolot ja viihtyvyys
Toiminnan merkittävimmät vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen liittyvät meluun, pölyämiseen, tärinään ja liikenteen määrän lisääntymiseen. Liikennevaikutusten osalta selvitysten painotus on liikenneturvallisuudessa. Myös nykyisten teiden kantavuutta ja kuntoa selvitetään.

Vaikutukset luonnonympäristöön
Hankkeen ja sen vaihtoehtojen vaikutukset alueen kasvillisuuteen, eläimiin ja luonnonsuojeluarvoihin selvitetään seuraavin asiantuntijaselvityksin:

- Luontotyyppiselvitys
- Linnustoselvitys
- Liito-oravaselvitys
- Lepakkoselvitys

- Viitasammakkoselvitys
- Sudenkorento- ja perhosselvitys
- Vesilain kohteiden arviointi
- Lahokaviosammalselvitys
- Ekologiset yhteydet ja virkistyskäytön ohjaus

Arviointi perustuu maastokäynneillä todettuun ja olemassa olevaan aineistoon. Vuollejokisimpukka- ja kalastoselvitysten osalta tukeudutaan olemassa olevaan aineistoon. Aineiston perusteella laaditaan toimenpidesuunnitelmat hankkeen vaikutusten ehkäisemiseksi, pienentämiseksi ja seuraamiseksi.

Maaperä, pinta- ja pohjavesi
Toiminta voi vaikuttaa hankealueen ja ympäristön hydrologisiin oloihin. Hulevedet suunnitellaan johdettavaksi hankealueen eteläkulmasta pois. Tasaus- ja viivytysaltaat suunnitellaan arviointimenettelyn aikana.

Toiminnan vaikutusalueella tehdään kaivo- ja maalämpökaivokartoitukset. Alueen ympäristöstä selvitetään nykyistä vedenlaatua ja virtaamaa näytteenotoin ja virtaamamittauksin. Pohjavesi- ja kallioperäolosuhteista kerätään olemassa olevaa geologista tietoa, toiminta-alueen etelä-lounaisosaan asennettavan pohjavesiputken kairauksen yhteydessä saatavaa tietoa ja maastokatselmuksella kerättyä aineistoa.

Vaikutuksia lähialueen maa- ja kallioperään sekä esimerkiksi Päijänne-tunneliin tulkitaan saadun aineiston perusteella kokonaistarkasteluna. Vaikutuksia pinta- ja pohjaveteen arvioidaan alan säädöksiin, lupa- ja oikeuskäytäntöön, kirjallisuuteen, selvityksiin ja hankealueesta saatuihin tietoihin perustuen. Arviointiselostuksessa esitetään keinoja vesien kuormittumisen ehkäisemiseksi.

Yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa
Mahdolliset yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa selvitetään, arvioidaan ja raportoidaan selostusvaiheessa. Erityistä huomiota kiinnitetään liikennesuoritteiden yhteisvaikutusten arvioimiseen.

Hankealue rajoittuu Tuusulan puolelle suunniteltuun kiviainesten ottoalueeseen. Selostusta varten selvitetään kiviainesten ottoaluetta kokonaisuutena ja arvioidaan muun muassa vihersuojavyöhykkeiden yhtenäisyyttä.

Toiminnan riskit
Toiminnan ympäristöriskit liittyvät pääosin onnettomuus- tai vikatilanteisiin. Ennakolta olennaisimmat keinot vähentävät toiminnan mahdollisia riskejä liittyvät työmaaturvallisuuden parantamiseen, pohjaveden teknisiin suojaustoimiin, pintavesien johtamisreittien ja viivytysmenetelmien rakentamiseen, melun leviämisen estämiseen, pölynsidontaan, toiminta-aikojen huomioimiseen ja liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Vaihtoehtojen vertailuperiaatteet
Hankkeen vaikutukset ja vaikutusten merkittävyys arvioidaan olemassa olevien ja uusien erillisselvitysten, lausuntojen, mielipiteiden ja muiden asiassa ilmenneiden seikkojen perusteella matriisimuotoisella työkalulla. Vaikutuksen merkittävyys arvioidaan seurausten ja todennäköisyyden suhteena esitetään taulukkomuotoisena.

Arviointiselostuksessa esitetään perusteltu näkemys hankevaihtoehtojen merkittävimmistä haitallisista ympäristövaikutuksista ja mahdollisuuksien mukaan ehdotus ympäristövaikutusten vähentämiseksi

tehtävistä toimenpiteistä. Yksityiskohtaisemmat tekniset ratkaisut ratkaistaan myöhemmässä hankesuunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esitetään kaupunginhallitukselle annettavaksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle liitteen mukainen lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

Tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti lausuntoa siten, että lausunnosta poistettiin yleinen toteamus kiertotaloudesta. Arvioinnissa on perusteltava poikkeaminen Vantaan ympäristökeskuksen yleisesti käytössä olevista toiminta-ajoista. Lisäksi tiemelua ja pohjavesiä koskevia ehtoja vahvistettiin.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys lausuntoon tehdyillä muutoksilla.

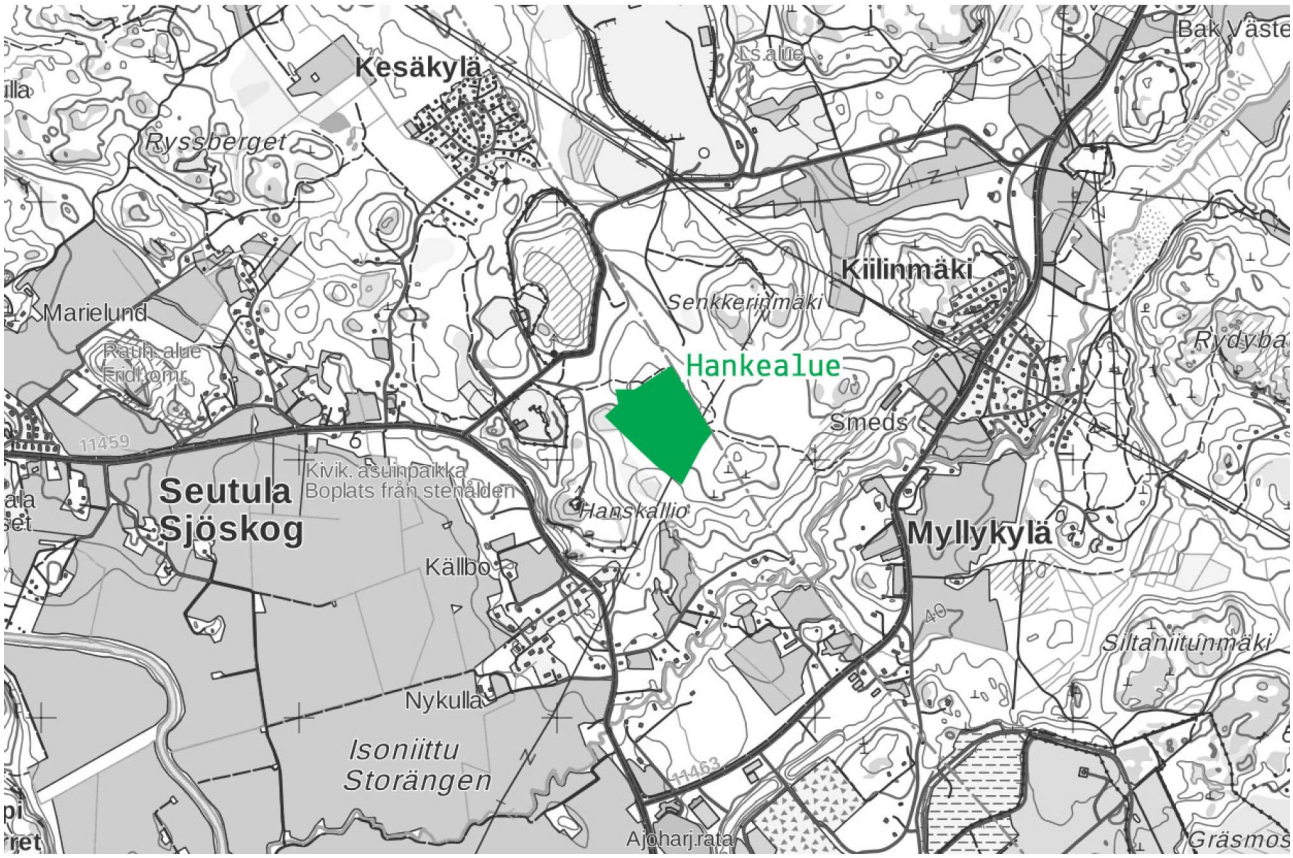
Tämä pöytäkirjan pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

Liitteet:
- Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / II
- Lausuntopyyntö Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutus ten arviointiohjelmasta
- Sijaintikartta / Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 050 3033992, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kuva 2. *Lähestymiskartta Lemminkäinen Infra Oy:n Vantaan Kiilan hankealueelle. Mittakaava noin 1 : 30 000.*

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausuntopyyntö UUDELY/2505/2016

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 13.10.2017
Dn:o VD/9221/11.00.03.00/2017

13.10.2017

Jakelulistan mukaan

Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskeva ympäristövaikutusten arviointiohjelma

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää jakelussa mainituilta lausuntoa Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lausunnot tulee toimittaa **viimeistään 16.11.2017.**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue toimii hankkeessa YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena. Lisätietoja antaa ylitarkastaja Martti Pelkkikangas, puh. +358 295 021 445.

Arviointiohjelma ja kuulutus (kuulutus 18.10. alkaen) löytyvät osoitteesta:

www.ymparisto.fi/KiilankiertotalouskeskusYVA

Asiakirjoja ei lähetetä paperisena.

Tarkastaja Leila Laine

JAKELU

Tuusulan kunta, kunnanhallitus, kirjaamo@tuusula.fi
Tuusulan kunta, kaavoitus ja maankäyttö, kirjaamo@tuusula.fi
Tuusulan kunta, terveydensuojeluviranomainen, kirjaamo@tuusula.fi
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, yaktoimisto@tuusula.fi
Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, kirjaamo@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, kaavoitus ja maankäyttö, kirjaamo@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, ymparistokeskus@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, terveydensuojeluviranomainen, kirjaamo@vantaa.fi
Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat, kirjaamo.etela@avi.fi
Fingrid, PL 530, 00101 Helsinki, kirjaamo@fingrid.fi
Helsingin kaupunginmuseo/ Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, helsinki.kirjaamo@hel.fi
Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY, kirjaamo@hsy.fi
Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, kirjaamo@trafi.fi

Museovirasto, museovirasto.kirjaamo@museovirasto.fi
Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, psv@psv-hrv.fi
Uudenmaan liitto, toimisto@uudenmaanliitto.fi

TIEDOKSI

Lemminkäinen Infra Oy, lasse.vilhunen@lemminkainen.com
Insinööritoimisto Matti Jokinen, matti.jokinen@imj.fi

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Laine Leila 13.10.2017 12:00

Vantaa

Lausunto Lemminkäinen Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta

VD/9221/11.00.03.00/2017

Käynnistyneessä yleiskaavatyössä Vantaan kaupungin tavoitteena on selvittää, miten voidaan tukea kiertotaloustoimintaa ja vahvistaa toimijoiden keskinäistä synergiaa. Tähän liittyen on kaupunki käynnistänyt koko Kiilan teollisuuskeskittymän alueen nykytilanteesta selvitystyön, jolla saadaan kokonaiskuva eri toimintojen aiheuttamasta melutilanteesta ja liikenteen vaikutuksista. Selvitystyössä arvioidaan toimintojen yhteisvaikutuksia pohja- ja pintavesiin.

Lemminkäinen suunnittelee hanketta alueelle, jossa on jo olemassa ristiriitoja toimintojen ja ympäristön välillä. Tämän vuoksi uusien toimintojen ympäristövaikutukset tulee arvioida monipuolisesti ja laaja-alaisesti. Arviointivaihtoehdot VE0, VE1 ja VE2 ovat tässä suhteessa riittämättömät. Todennäköistä on, että kaikkia hankkeessa esitettyjä välivaihe- tai lopputoimintoja ei alueelle ole mahdollista sijoittaa. Siksi arviointiin tulisi sisällyttää myös suppeammat eri toimintavaihtoehtojen vaihtoehdot ja niiden vaikutusten arviointi. Lisäksi vaihtoehtojen arvioinnissa esimerkiksi sosiaalisten vaikutusten arviointi tulisi esittää korostuneemmin. Vaikutusten arvioinnissa on myös otettava kantaa vuorovaikutuksen keinoihin. Koska hankkeen vaikutusalueella on asutusta, tulee arvioinnissa arvioida tapoja kehittää asukasvuorovaikutusta ja yhteiskuntavastuullisuutta.

Tällä hetkellä vaihtoehtoina hankkeessa arvioidaan kahta louhintatasoa (VE1: +54.00 … +59.00 ja VE2: + 59.00 … + 60.00) sekä VE0 jossa hanke ei toteudu. Esitettyjen vaihtoehtojen louhimisen vaikutusta ympäröivään korkotasoon on vaikea hahmottaa, koska ohjelmassa ei oltu esitetty leikkauspiirustuksia. Lisäksi hankkeessa jää epäselväksi miten eri toiminnot on suunniteltu sijoitettavaksi alueelle, eli miten varastokasat (raaka-aine- ja tuotekasat) ja eri valmistusprosessien kasat (kiviaines, betoni, asfaltti, tuhka) sijaitsevat. Myöskään ei ole esitetty polttoaineen varastopaikkoja tai kenttärakennetta.

Arviointiohjelmassa on tunnistettu toiminnan merkittävimmät oletettavissa olevat ympäristövaikutukset, joista erityisesti melu-, pinta- ja pohjavesi- sekä liikenne- ja tärinävaikutukset pitää arvioida huolellisesti.

Toiminnan melun leviämistä esittävien karttojen tulee olla havainnollisia ja selkeitä. Toiminnan aiheuttamien melutasojen muutoksia pitää voida verrata nykyiseen. Toiminta-aikoja on arvioitava eri vaihtoehdot huomioon ottaen. Arvioinnissa on perusteltava poikkeaminen Vantaan ympäristökeskuksen suosittelemista toiminta-ajoista. Tällä hetkellä YVA-arviointiohjelmassa on esitetty poikkeuksellisen pitkäkestoiset toiminta-ajat, myös eritystä melua tuottaville toiminnoille.

Tiemelun arvioinnissa arviointiohjelmassa mainitaan käytettävän vuoden 2012 EU-meludirektiivin mukaisia tiemelualueita. Tiemelun arvioinnissa tulee kuitenkin käyttää uudempia vuoden 2016 tilanteeseen perustuvia tiemelualueita, jotka laskettiin vuoden 2017 ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen yhteydessä yhteispohjoismaisella laskentamallilla. Liikenteen reittien osalta on tarpeen tutkia vaihtoehtoisia liikennereittejä alueelle, koska nykyisellään alueella liikennöinti on mahdollista ainoastaan Hanskalliontien kautta, joka jo on hyvin kuormitettu. Liikennevaikutusten selvittämisessä on lisäksi huomioitava se, että Kehä IV osalta ei ole tiedossa mahdollisen toteutumisen ajankohtaa, joten eri liikenneskenaariot on otettava vaikutusten arvioinnissa huomioon. Tästä esimerkkinä asemakaavamuutoksen 002089 liikennevaikutusten arviointi, jossa on todettu mahdollisen asfalttiaseman toteutumisen tuottavan noin 29 % kasvun raskaassa liikenteessä Myllykyläntiellä, kun

tilannetta verrataan nykytilaan ennen Kehä IV käyttöönottoa. Raskaan liikenteen määrien lisääntyessä on myös arvioitava niiden vaikutus turvallisuuteen esimerkiksi Katriinantiellä.

Hankkeen pohjavesivaikutuksia tulee arvioida perusteellisesti, koska etelä- ja lounaispuolen asuinkiinteistöt ovat omien talousvesikaivojen varassa. Ainakin osa kaivoista on riippuvaisia siitä, miten pohjavettä muodostuu ylempänä rinteessä hankealueen suunnassa. Hulevesien osalta on arvioitava hulevesireitin toimivuus ja se, onko purkureiteillä mahdollisesti vaikutuksia yksityisten maanomistajien kiinteistöihin ja siten niiden käyttöön. Toiminnan riskeihin tulee myös lisätä louhinnan vaikutukset talousvesikaivoihin.

Räjäytysten ja muun toiminnan aiheuttama tärinä ja sen riskit on arvioitava ja esitettävä keinot riskien minimoimiseen. Muista riskeistä todettakoon, että ahtailla tonteilla ympäristövahinkojen ja riskien mahdollisuus kasvaa ja esimerkiksi pölyn tai hulevesien hallinta voi olla vaikeampaa kuin väljemmin suunnitellulla alueella.

Lisäksi vaikutusten arvioinnissa on tuotava esiin se, mitkä vaihtoehdoista vaatisivat asemakaavamuutosta ja perustelut havaituille muutostarpeille. On huomattava, että asemakaavamuutos 002089 on laadittu vastaamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa väliaikaista toimintaa.

17 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle / Tikkurilankosken padon osittainen purku, padon ja kalatien vesitalouslupien rauettaminen sekä koskialueen kunnostus ja valmistelulupa / asia poistettiin esityslistalta**

VD/8456/10.03.01.00/2016

Asia poistettiin esityslistalta.

18 §

Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 98-71-17-STR /6.10.2017 / TLA

VD/9266/10.03.00.02/2017
TLA/MSI/KZU/SRU/ET

Kiinteistölle 92-420-2-193 on haettu suunnittelutarveratkaisua 167 k-m2:n suuruisen omakotitalon rakentamiselle, kaupunginosassa 98 Sotunki, osoitteessa Mäntykorvenkuja 2b.

Yleiskaavapäällikkö teki kielteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen 6.10.2017.

Päätöksessä hakemus hylättiin, koska yleiskaavamääräyksissä kyläalueelle AT sallittujen asuntojen lukumäärä on jo olemassa ja haettu rakentaminen aiheuttaisi Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden muulle järjestämiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen suunnittelutarveratkaisuun 16.10.2017.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii muutosta AT-alueen asuntojen rakentamisrajoitukseen, koska kiinteistön naapuriin on rakennettu jo kolme asuntoa. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että annetussa päätöksessä on vedottu Maankäyttö- ja rakennuslain 137 pykälään, jonka edellytysten tulee samoin kuin naapurikiinteistöille rakennettujen kolmen asunnon kohdalla myös haetun rakentamisen kohdalla täyttyä. Pykälä 137:n 1 momentti on seuraava:
Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:
1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja
3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että haettu rakentaminen noudattaisi myös 137 §:n vaatimuksia, eli se ei haittaisi kaavoitusta, on tien varrella ja sopivaa maisemalliselta kannalta ja johon vedoten toivotaan asian kohtuullistamista ja Vantaa saisi uusia veronmaksajia.

Oikaisuvaatimuksessa lisäksi tiedustellaan, onko lähettyvillä Kuusikorvenkujan päässä olevalle vastaavasti yleiskaavassa AT-alueeksi merkitylle alueelle vuosina 1996-2005 myönnetyissä omakotitalojen rakennusluvissa noudatettu 2007 yleiskaavaa ja onko niiden päätökset tehty 137 §:n mukaisesti.

Yleiskaavapäällikkö toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaavassa tila 420-2-193 on kyläaluetta AT. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti AT-alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti: yksi asunto 0,2 – 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla, kaksi asuntoa 2 – 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kolme asuntoa yli 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Määräyksessä on asuntojen rakentamisen määrä sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan 6.6.1983 tilojen pinta-alaan. Määräyksellä on Vantaan yleiskaavoissa turvattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Poikkeamisia yleiskaavan määräyksestä ei ole myönnetty, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Haitan kaavoitukselle arvioi kaupungin kaavoitusviranomainen. Yleiskaavassa määritellyn asuntojen rakentamismäärän ylittävä rakentaminen edellyttäisi suunnitelmallisuutta ja tuottaisi siten lain tarkoittaman suunnittelu- ja kaavoitustarpeen, jossa alueelle tulisi selvittää mm. lisäasutuksen edellyttämien palvelujen, virkistysalueiden ja katujen järjestäminen ei vain oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön, vaan kaikkien alueen kiinteistöjen osalta. Täten haettu rakentaminen haittaisi kaavoitusta ja alueiden muuta järjestämistä.

Lähellä olevalle Kuusikorvenkujan AT-alueelle vuosina 1996-2005 rakentuneille omakotitaloille on myönnetty rakennusluvat silloisen rakennuslain ja silloin voimassa olleiden yleiskaavojen määräysten mukaisesti.

Yleiskaavapäällikkö esittää, että suunnittelutarveratkaisupäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätöksestä 6.10.2017 § 62 ja
b) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Tarkastetaan tämä pykälä heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

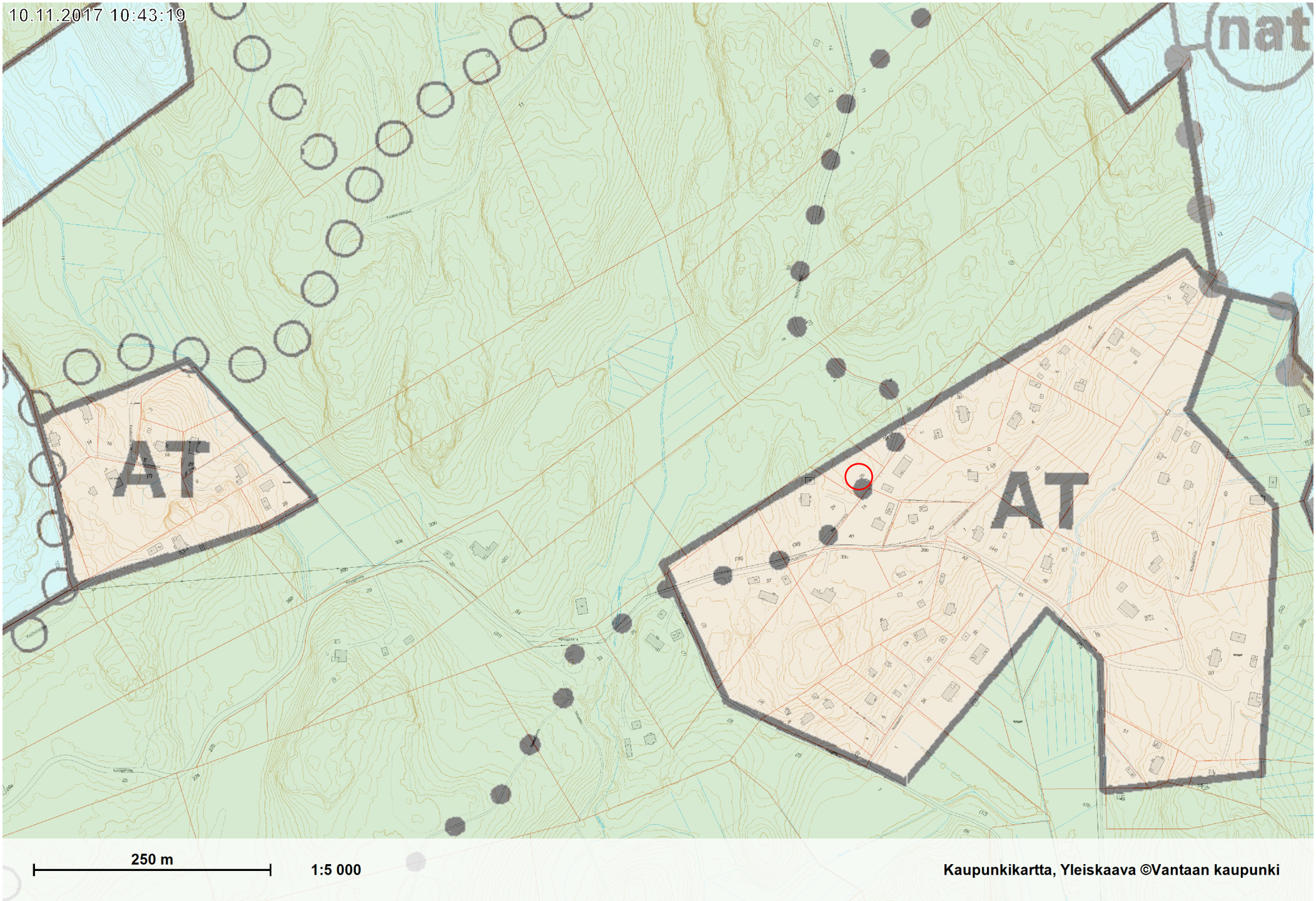
Tämä pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisupäätökseen 6.10.2017 § 62
- Suunnittelutarveratkaisupäätös / 98-71-17-STR 6.10.2017 § 62
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 17.1.2017
- Ote yleiskaavasta

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot: yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


10.11.2017 10:43:19
nat
AT
AT
250 m
1:5 000
Kaupunkikartta, Yleiskaava ©Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

OIKAISUVAATIMUS SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN 6.10.2017
Päätös pykälä 62 6.10.2017

MUUTOSVAATIMUS RAKENTAMISRAJOITUKSEEN
Ymmärrän virkamiesten päätöksen, koska yleiskaava 2007 edellyttää AT-alueella rakentamisen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla, joka tässä tapauksessa oli alle 2 ha suuruinen ja siten yhden asunnon tila, joka siellä jo on. Mutta haluan päätökseen muutoksen, koska tien toiselle puolelle on rakennettu jo 3 asuntoa.

Päätöksessä vedottu Maankäyttö- ja rakennuslain 137 pykälään, jonka mukaan muiden edellytysten tulee myös täyttyä:

137 §
Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 § :ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja

3) on sopivaa maisemallisella kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

TAUSTAA
Haen lupaa tyttäreni tontille. Hän on koko lapsuuden ja nuoruuden asunut Sotungissa ja rakennutti myös omakotitalon mainitulle tilalle 420-2-193 Stenskog, jossa asui vuosina 2004-2014. Rakenuslupahakemuksen kohteena oleva 0,2445 ha tontti 420-2-193 lohkaistu em. tilasta.

Vuonna 2014 Marika lähti työn perässä Ruotsiin kun sai luovan johtajan paikan Friday TV-mediayhtiössä, joten hän pani talonsa siksi aikaa vuokralle. Kun työsuhde sitten päättyi 2015 ja piti perheineen palata kotiin, eivät vuokralaiset lähteneetkään talosta. oli pakko hankkia uusi talo perheelleen ja panna vuokralla ollut talo myyntiin. Uusi koti löytyi Povoosta, johon perhe muutti kolmen alaikäisen pojan kanssa.

entiset vuokralaiset ihastuivat Sotungin luontoon ja rakensivat tien toiselle puolelle uuden omakotitalon. Uuden rakennusluvan saaminen noudattaisi myös 137§:n vaatimuksia, eli ei haittaisi kaavoitusta (1§), on tien varrella (2§) ja sopiva maisemalliseltakin kannalta (3§). Näihin syihin vedoten toivoisin asian kohtuullistamista ja Vantaa saisi uudet veronmaksajat.

TIEDUSTELU
Kuusikorvenkuja päässä on kooltaan noin 4 ha:n AT-alue Grankärr, jonka alueella on 8 asuntoa ja johon on vuosien 1996-2005 aikana saatu rakennusluvat viidelle (2:141 :143 :146 :61 ja :170) omakotitalolle. Onko myös niissä noudatettu 2007 yleiskaavaa ja onko niiden päätökset tehty 137§: mukaan?

Vantaalla 16. lokakuuta 2017

Rakennuspaikka Sotunki. 092-420-0002-0193

Kiinteistön nimi

Hakija

Toimenpide Yksikerroksisen 167 k-m^2:n suuruisen omakotitalon rakentaminen.

Rakentamisrajoitus

Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Kuuleminen Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

Päätös

Vantaan kaupunki hylkää haetun luvan.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haetun tilan 420-2-193 pinta-ala on 0,2445 hehtaaria. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä.
Vantaan yleiskaavassa 2007 rakennuspaikaksi haettu tila on kyläaluetta AT.

Yleiskaavassa AT-alueella sallittujen asuntojen lukumäärä on sidottu vuoden 1983 yleiskaavan hyväksymisajankohdan (6.6.1983) mukaisten tilojen pinta-alaan. Yleiskaavamääräysten mukaan AT-alueella sallitaan yhden asunnon rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla 0,2 - 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla ja kahden asunnon rakentaminen 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Vuoden 1983 mukaisen tilan 420-2-102 (Stenskog) pinta-ala oli noin 1,28 hehtaaria, josta AT-aluetta on noin 1 hehtaaria. Yleiskaavamääräysten mukaisia laskennallisia oikeuksia asuntojen rakentamiselle 6.6.1983 mukaisella tilalla on yksi.

Tila Stenskog on vuonna 2015 lohkottu tiloiksi 420-2-102, 420-2-193, 420-2-194 ja 420-2-195. Lohkomisessa kantatilaksi jääneellä tilalla 420-2-102 sijaitsee vuonna 2004 valmistunut yhden asunnon talo. Muut tilat ovat lohkomisessa tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön. Yleiskaavamääräysten mukainen oikeus asuntojen rakentamiselle on 6.6.1983 mukaisella tilalla käytetty.

Hakemuksessa on esitetty 167 k-m^2:n yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista. Hakemusta on perusteltu haetun rakennuspaikan viereisille tiloille vuosina 2015 ja 2016 valmistuneilla kolmella omakotitalolla. Naapuritiloille on vuonna 2011 myönnetty suunnittelutarveratkaisut.

Ratkaisut ovat perustuneet 6.6.1983 mukaisen tilan Nygård pinta-alaan ja sen mukaisiin yleiskaavamääräysten laskennallisiin oikeuksiin asuntojen rakentamiselle. Tilan Nygård pinta-ala oli noin 20 hehtaaria. Tilalla oli useita palstoja. Tilalla oli yksi AT-alueen mukainen laskennallinen oikeus ja kaksi maatalousalueella MT sijaitsevan palstan oikeutta asuntojen rakentamiselle. MT-alueen oikeudet on yleiskaavamääräysten mukaisesti siirretty saman tilan AT-alueelle, mikä mahdollisti kolmen omakotitalon rakentamisen.

Päätöksen perustelut

Vantaan kaupunki hylkää hakemuksen, koska yleiskaavamääräyksissä sallittu asuntojen lukumäärä on jo olemassa. Rakennuspaikkojen lisääminen alueella on selvitettävä yksityiskohtaisemmalla kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja laajemmin ratkaista rakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimukset.
Kun otetaan huomioon jo toteutunut rakentaminen ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueelle osoitetut määräykset, hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 § 1 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 6.10.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valmistelija Kai Zukale

Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELU • STADSPLANERING VANDA •

Lunastus 300 euroa

Liitteet Oikaisuvaatimusohjeet

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus

LUPAPISTE

Suunnittelutarveratkaisu

Asiointikunta Vantaa	**Hakemuksen vaihe** Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-420-2-193	**Hakemus jätetty** 17.01.2017
Asiointitunnus: LP-092-2017-00224	**Käsittelijä** Zukale Kai
Hankkeen osoite	**Hakija**
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hakemuksen tiedot

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Haen lupaa puuverhoillulle 148 m2 omakotitalolle Simonselementsin mallille Sensible 6H+K+APK+S. Tontilta on kaadettu puut ja autotalli rakennetaan myöhemmin.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Tonttini sijaitsee Mäntykorvenkujalla, jonka varrelle on 2015-2016 aikana valmistunut kolme uutta omakotitaloa. Olen saanut naapureiden suostumukset toimenpiteilleni. Haen nyt lupaa saada niitä vastapäiselle tontilleni rakentaa myös uuden omakotitalon .

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi Stenkärr	**Rekisteröintipäivä** 04.07.2015
Maapinta-ala 0.2445	**Vesipinta-ala** (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	**Kaavatilanne** Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
Henkilötunnus	Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei

Yhteysosoite

Katuosoite	Postinumero
Postitoimipaikka Vantaa	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Ei

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
Henkilötunnus	Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei

Laskutusosoite

Katuosoite	Postinumero
Postitoimipaikka PORVOO	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten. Ei

Laskuviite (Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 0	**Pääasiallinen käyttötarkoitus** 011 yhden asunnon talot

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	**Toimenpide** Uusi rakennus
Huoneistoja 1	**Kerroksia** 11
Kerrosala 167	**Kokonaisala** 167

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	**Rakennuspaikalla on yleiskaava** Kyllä
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	**Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus** Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Ei	**Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto** Ei

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	**Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun** (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	**Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin** (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	**Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun** Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	**Metsässä** Ei
Metsän reunassa Kyllä	**Nykyisen rakennuspaikan vieressä** Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	**Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita** Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella
Ei

Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen
Ei

Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi
Ei

Muut vaikutukset

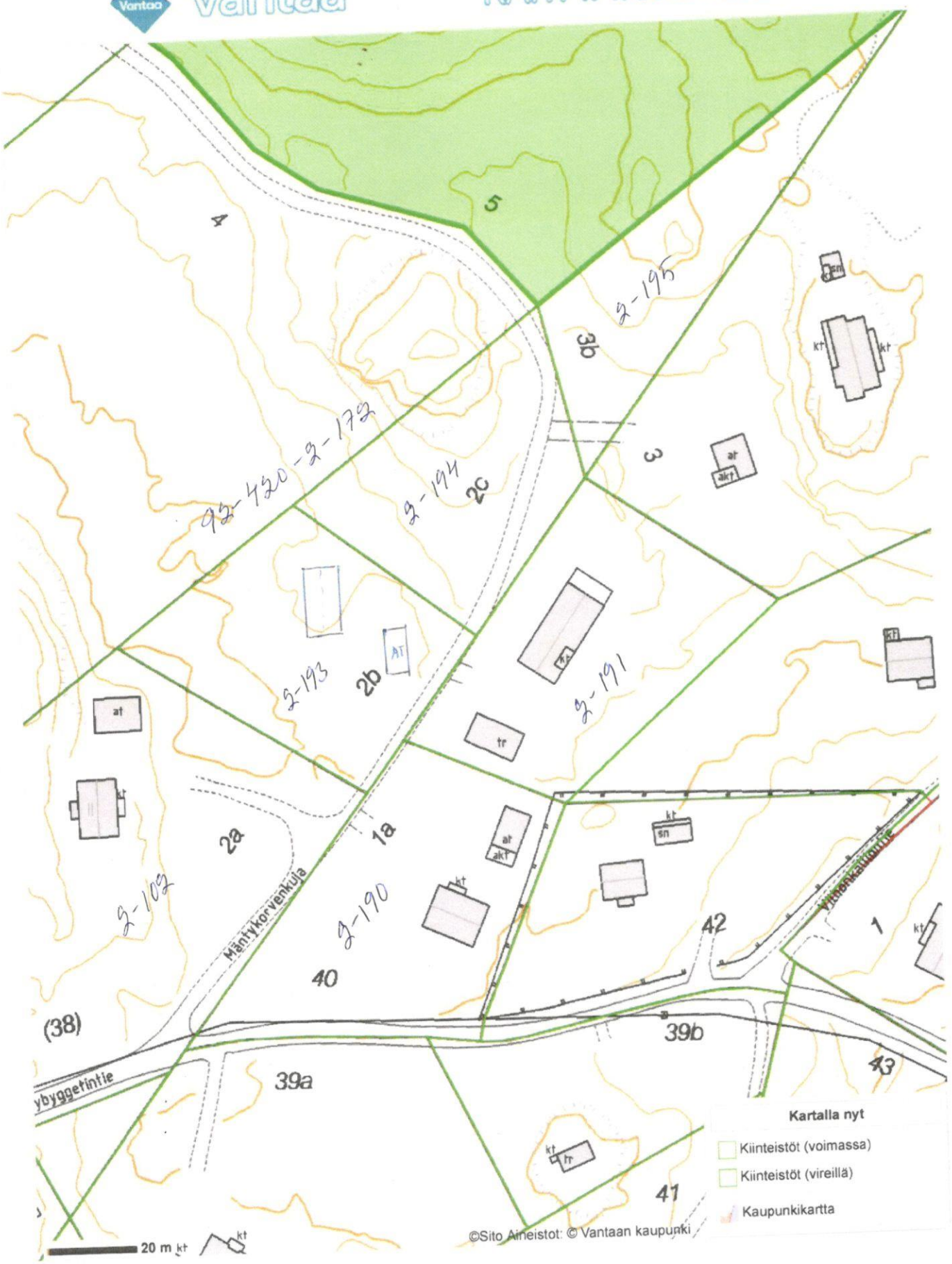
Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta	**Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon**
(Tyhjä)	Ei

Rakennuspaikka on pohjavesialueella
Ei

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys
(Tyhjä)

Vantaa KARTTA.VANTAA



19 § **Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Maali / Asemakaavan muutos 002331 / AK**

10028/10.00.01.05/2017
AK/KK/HW/MVä/AVP/ET

Kiinteistö Oy Maali on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-68-5-35 Koivuhaan (68.) kaupunginosassa (jäljempänä sopimusalue).

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Maali (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002331.

Sopimusalueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 680500 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 6.3.1980) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä Ttv^{7}), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 6084 k-m^2.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002331 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 7350 k-m^2 teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 1266 k-m^2.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002331 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 75 960 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Maalin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen
b) oikeutetaan kuntatekniikan keskus tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus
- Karttaliite A1

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 050 312 2048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSSOPIMUS/
KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/Kiinteistö Oy Maali

Asemakaavan muutos nro 002331, Niittytie 25 (päivätty 2.10.2017)

Kiinteistö Oy Maali on hakenut asemakaavan muutosta Koivuhaan (68.) kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-68-5-32 (jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 680500 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 6.3.1980) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (Ttv^{7}), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 6084 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutoksessa nro 002331 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi on osoitettu 7350 k-m^2 teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 1266 k-m^2.

Asemakaavan muutokseen nro 002331 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Maali ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Kiinteistö Oy Maali (**Y: 1572848-3)
Huurrekuja 1, 04360 TUUSULA
(jäljempänä Yhtiö)

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 75 960 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan muutosehdotuksen nro 002331 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 75 960 euron suuruisen Kaupungin hyväksymän pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suoritta-

misen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupunki vapauttaa vakuuden välittömästi kun Yhtiö on maksanut tämän sopimuksen mukaisen kunnallistekniikan korvauksen.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002331 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002331 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002331, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi **Kiinteistö Oy Maali**:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Kiinteistö Oy Maali:n
puolesta

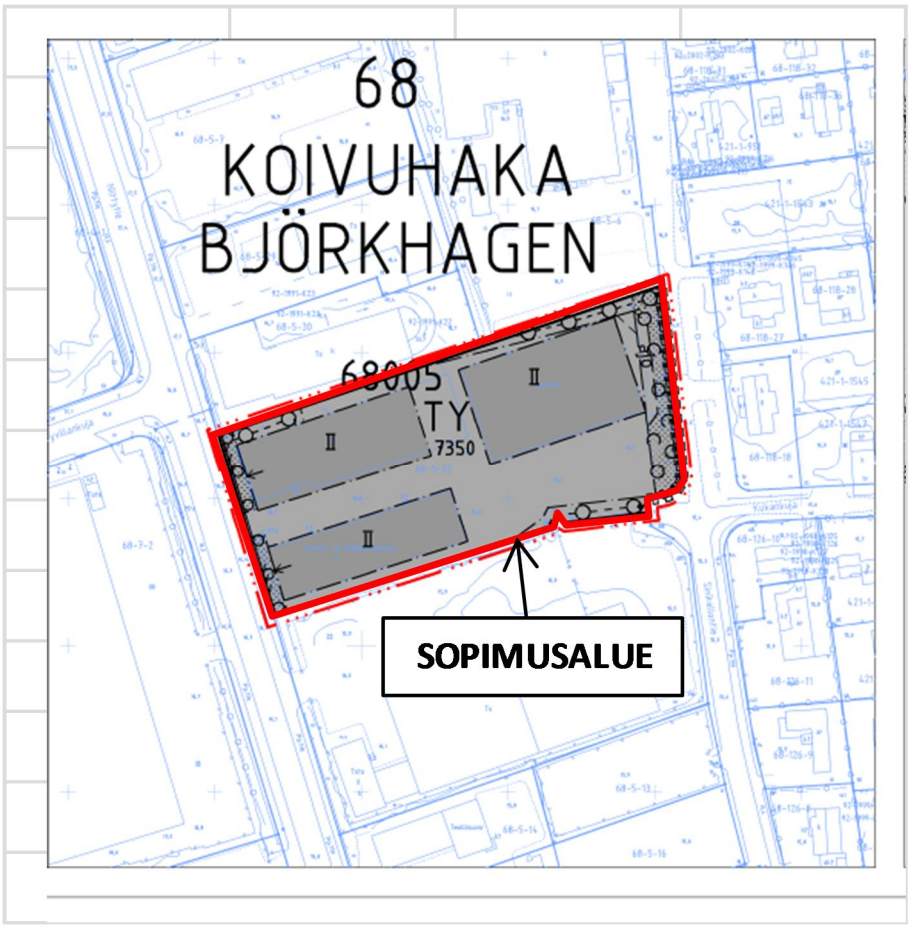
_____
Karri Glasin
Toimitusjohtaja

LIITE - Liite A1: sopimusalue

Liite A1

sopimusalue (punaisella rajattu)

asemakaavan muutos nro. 002331 (kartta päivätty 21.9.2017)



20 § **Tonttivarauksen jatko Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten korttelialueen (KL) 15806 tonttiin 1 / NREP Oy / AK**

VD/4278/10.00.02.00/2016
AK/AVP/ET

Esitetään tonttivarauksen jatkon antamista Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattoman alueen osalle NREP Oy:lle hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi. Tonttivarauksen jatko on voimassa 30.9.2018 saakka.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan liikerakennusten korttelialueen 15806 tontin 1 osoitteessa Raappavuorentie 6 A. Kortteliin saa sijoittaa hotelli-, liikunta-, urheilu-, toimisto- ja liiketiloja. Korttelin 15806 tontista 1 on vuokrattu noin 3100 m^2:n suuruinen maa-alue liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä siihen liittyvän pysäköintialueen sekä maalämpökaivon rakentamista ja ylläpitoa varten. Fressi Kiinteistöt Oy on toteuttanut alueelle liikunta- ja hyvinvointikeskuksen sekä pysäköintialuetta.

Kaupunginhallitus on antanut 28.11.2016 Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy:n varaushakemuksen perusteella NERP Oy:lle tonttivarauksen hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten kortteliin 15806 tontin 1 rakentamattomalle alueelle 30.6.2017 saakka.

Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy on toimittanut 3.11.2017 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö hakee tonttivaraukselle jatkoa syyskuun 2018 loppuun.

NREP Oy ilmoittaa tontin jatkovarushakemuskirjeessään mm. seuraavaa:
”<u>NREP:n tausta</u>
NREP on pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi noin 3,5 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Sijoittajiamme ovat merkittävät institutionaaliset sijoittajat, suurimpana ryhmänä pohjoismaiset eläkevakuuttajat. Sijoitamme laajasti erilaisiin kiinteistöihin, mm. asuntoihin, liiketiloihin ja logistiikkakiinteistöihin. Palveluksessamme on yli 100 henkeä ja meillä on paikallinen edustus Tanskassa, Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa.
Meillä on olemassa tarvittavat pääomat tämän tonttivaraushakemuksen mukaisen hankkeen toteuttamiseksi, eikä lopullinen hankkeen toteuttaminen ole riippuvainen pääoman saatavuudesta.
<u>Kiinteistön tuleva käyttö ja hankkeen eteneminen</u>
Haemme tonttivarausta hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi tontille. Olemme lanseeraamassa Suomeen uutta hotellikonseptia. Konseptimme mukaisesti tulemme itse operoimaan hotellia. Tontin suunniteltu käyttö on tontille 28.3.2011 vahvistetun asemakaavan mukainen.
Olemme aiemmin hakeneet ja saaneet tonttivarauksen hankkeelle keväällä 2016. Tonttivarauksen puitteissa olemme laatineet hankkeesta suunnitelmat ja hakeneet poikkeamispäätöksen joka on myönnetty 17.2.2017. Tämän lisäksi olemme 31.10.2017 tavanneet kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Lainetta, kaavoitusinsinööri Mikko Järveä sekä aluearkkitehti Timo Kallaluotoa hankkeen tiimoilta. Tapaamisen seurauksena sovimme hakevamme päivitettyjen suunnitelmiemme myötä hankkeen toteuttamiseksi tarvittavaa päivitettyä poikkeamispäätöstä. Olemme lähettäneet hakemuksen poikkeamispäätöksen osalta 03.11.2017.
Hankkeen suunnittelun lisäksi olemme puolellamme toteuttaneet tarvittavat kaupalliset selvitykset. Tarvittavien selvitysten valmistuttua olemme valmiita jatkamaan hankkeen suunnittelua. Haemme nyt

jatkoa varaukselle hankkeen suunnittelun loppuunsaattamiseksi, rakennusluvan hakemiseksi ja hankkeen toteuttamiseksi.
Mikäli kohteen toteuttamisen kustannus vastaa alustavan urakkahintalaskentamme tasoa, olemme valmiita käynnistämään kohteen toteuttamisen. Kohteen toteuttaminen ei ole riippuvainen tilojen vuokraamisesta tai muista ulkoisista tekijöistä, sillä tulemme itse sekä omistamaan kiinteistön, että vastaamaan sen operoinnista.
Hotellin vaatimat autopaikat osoitetaan viereisen urheilupuiston VU-alueelta poikkeamispäätöshakemuksen mukaisesti.”

Hotellihankkeen rakennuksen toteuttaminen poikkeamisluvassa 17.2.2017 esitetylle paikalle Fressi Kiinteistöt Oy:n vuokra-alueelle on vaikeutunut, koska sinne on rakennettu maanalaisia hulevesialtaita sekä maalämpökaivoja. Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelussa valmistellaan uutta poikkeamispäätöstä. Naapurien kuulemiseen on varattu aikaa 20.11.2017 saakka, minkä jälkeen päätös voidaan tehdä. Kaupunkisuunnittelu suhtautuu hankkeeseen ja sen suunnitelmiin myönteisesti. Rakennuksen massaa siirretään noin 55 metriä pohjoisemmaksi kokonaan Raappavuorentien varrelle. Rakennuksen kerrosala on 200 k-m² vähemmän (10 000 k-m²) kuin aiemmassa suunnitelmassa, kerrosluku on pysynyt aiemman suunnitelman mukaisena (VIII kerrosta).
Kaupunkikuvallisesti tärkeään Raappavuorentien ja Rajatorpantien risteyksen kulmaan tullaan vaatimaan poikkeamisen yhteydessä toimenpiteitä, joilla näkymä kohentuu nykyisestä. Käytännössä tämä voi tarkoittaa istutuksia, puita ja kävelyreitin laatoitusta. NREP OY suhtautuu asiaan myönteisesti hankkeen kokonaisuudenkin kannalta.
Tässä vaiheessa rakentamatta jäävä Rajatorpantien puoleinen rakennusala on mahdollista toteuttaa myöhemmin esimerkiksi hotellin laajennuksena.

Tontin jatkovaraushakemuskirjeen ja NREP Oy:n edustajan kanssa käydyn keskustelun perusteella kiinteistöt ja asumisen tulosalue on päätynyt esittämään tonttivarauksen jatkoa NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua ja toteuttamista varten Myyrmäen urheilupuiston liikerakennusten korttelin tontin 15806-1 rakentamattoman alueen osalle 30.9.2018 saakka.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 300 €/k-m^2. 300 €/k-m^2 on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin hotellitonttien kauppoihin, sekä kaupungin tilaamaan Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Toteutettava rakennusoikeus on noin 10 000 k-m^2. Tähän perustuen kokonaishinta on näin ollen alustavien suunnitelmien pohjalta noin 3 M€. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Kauppahinnan ylittäessä kaksi miljoonaa euroa myynnistä päättää hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle että

a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Myyrmäen urheilupuistoon sijoittuvan liikerakennusten korttelin 15806 tontin 1 rakentamattoman osan toteuttajaa ja

b) kaupunki antaa NERP Oy:lle tonttivarauksen jatkon hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon kortteliin 15806 tontin 1 karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle esittelyosassa mainituin ehdoin 30.9.2018 saakka.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

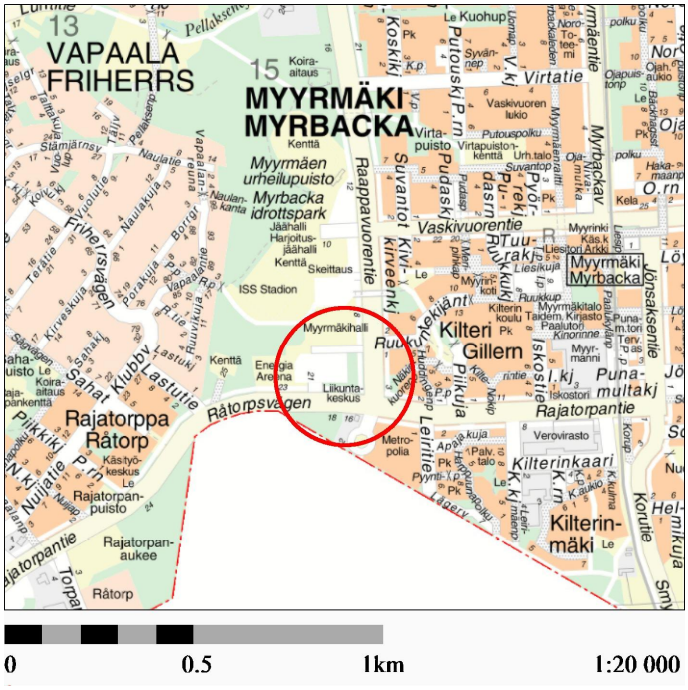
Liite:
- Karttaote varausalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



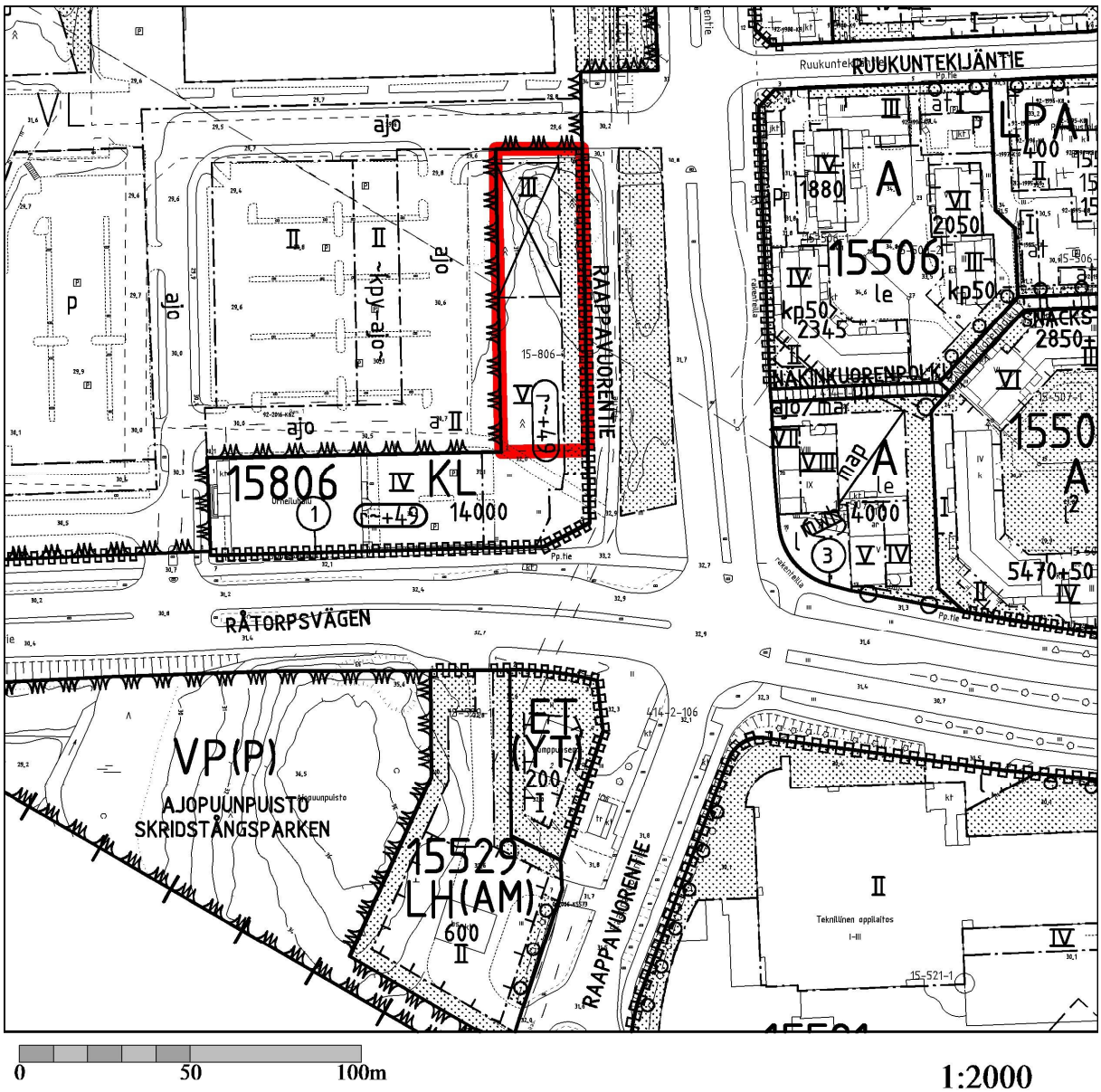
TONTTIVARAUS /
NREP OY

KIAS/AVP

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kiinteistö: 92-15-806-1
(rakentamaton osa)

pinta-ala: n. 2236 m^2



21 § **Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan valinta ja tontin 23151/3 varaus / YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö / AK**

VD/3548/10.00.02.00/2017
AK/THe/WT/ET

Esitetään Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi kilpailuehdotus ”Korttelikylä” sekä kilpailutontin 23151/3 varausta YIT Rakennus Oy:lle ja Asuntosäätiölle.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteena on luoda Kivistön keskustaan omaleimainen yhteisöllinen asuinkortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä virikkeellinen urbaani kaupunkiympäristö. Kilpailuohjelmassa haetaan korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja esimerkiksi yhteisökäyttöiseen asukastilaan ja yhteiselle korttelipihalle.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu kilpailijaryhmille, joissa on mukana vähintään kaksi nimettyä rakennuttajaa. Kilpailuun osallistuvien tulee laatia kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat. Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisidean, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin kilpailuehdotuksiin tai hylätä kaikki kilpailuehdotukset. Kilpailuehdotuksessa voi myös ehdottaa kilpailutontin jakamista useammaksi tontiksi.

Kilpailutontti sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella korttelissa 23151. Kortteliin 23151 on vireillä tonttijaon muutos ja kilpailu koskee tulevaa tonttia 23151/3. Korttelin pohjoisosan tulevalle tontille 23151/2 tullaan rakentamaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohde. Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt asemakaavan nro 231800 (Kivistön keskusta-asuminen 5), joka tuli voimaan 1.2.2017. Voimassa olevassa asemakaavassa kilpailutontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeus on 11 730 k-m2. Tontin autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen tontille 23152/2.

Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeudesta noin puolet osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (pääosin pitkä korkotuki) ja noin puolet vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon. Omistusasunnoista korkeintaan 30 % saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään kiinteään hintaan 550/k-m2 eikä niitä myydä tonttirahastoille. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kilpailun järjestelyistä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on 29.5. - 29.9.2017. Kilpailu toteutetaan avoimena kilpailuna ja kilpailuehdotukset arvioi virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Lopulliset tontinluovutuspäätökset tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutus-periaatteet, luovutushinnat ja

luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 20
Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:
Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017. Kilpailusta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla, mediatiedotteella sekä alan toimijoille sähköpostijakelulla. Kilpailuehdotuksia saatiin kilpailun määräaikaan mennessä yhteensä yhdeksän kappaletta. Kilpailuehdotukset sisälsivät kilpailuohjelmassa vaaditut nimimerkkikuoret ja hankesuunnitelmakuoret, joten kaikki ehdotukset hyväksyttiin mukaan kilpailuohjelman mukaiseen arviointiin.

Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja. Arviointiryhmään kuului maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajia sekä sosiaali- ja terveystoimen edustaja. Kilpailuehdotusten arviointi keskittyi neljään osatekijään: yhteisöllisyyden ideaan ja ratkaisuihin, suunnitelman toiminnallisuuteen, asumismuotojen monipuolisuuteen ja asuntojen huoneistotyyppijakaumaan sekä Kivistön kaupunkikuvallisten tavoitteiden ja taiteen konseptin toteuttamisedellytyksiin.

Kilpailuehdotusten arviointi suoritettiin hankesuunnitelmakuoren sisältämän aineiston pohjalta. Kilpailuehdotusten arvioinnin ja voittajan valinnan jälkeen avattiin rakennuttajien tiedot sisältäneet nimimerkkikuoret ja kilpailuryhmien tiedot yhdistettiin kilpailuehdotukseen. Kaikille kilpailuun osallistuneille kilpailuryhmille tullaan lähettämään lyhyt palaute kilpailuehdotuksista.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat kilpailuehdotukset ja kilpailuryhmät:
1. Juttupa: Rakennusliike Lapti Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
2. Kivistön Saunapolku - Convivialità: Fira Oy ja Setlementtiasunnot Oy
3. Korttelikylä: YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö
4. Korundi: COR-Group/Health City Finland Oy ja Arttuasunnot Oy
5. Kymmenen tikkua laudalla: Bonava Suomi Oy, Avain Yhtiöt Oy ja Validia Asuminen – Invalidiliiton Asumispalvelut Oy
6. Mitä kuuluu ?: T2H Rakennus Oy ja A-Kruunu Oy
7. Mosaiikki: SRV Rakennus Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
8. Piiri: Lujatalo Oy ja Sisco Oy
9. Yhteistuumin: Suomen Asuntokehitys Oy, VRP Etelä-Suomi Oy ja Y-Säätiö/Kiinteistö Oy M2-Kodit

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnitelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi. Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille kiinteään hintaan 550 euroa/k-m2. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään luovutushetkellä voimassa olevalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla (vuonna 2017 ARA-hinta on 388 euroa/k-m2).

Kilpailutontin 23151/3 asukaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti LPA-tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy ja korttelien 23150-23153 AK-tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeuden 11 730 k-m2 mukaisesti autopaikkoja tulee olemaan yhteensä 90. Alustavan aikataulun mukaan pysäköintilaitos on valmis kesällä 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 20.11.2017 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n ja Asuntosäätiön kilpailuehdotus Korttelikylä.
b) varata Kivistön tontti 23151/3 YIT Rakennus Oy:lle ja Asuntosäätiölle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

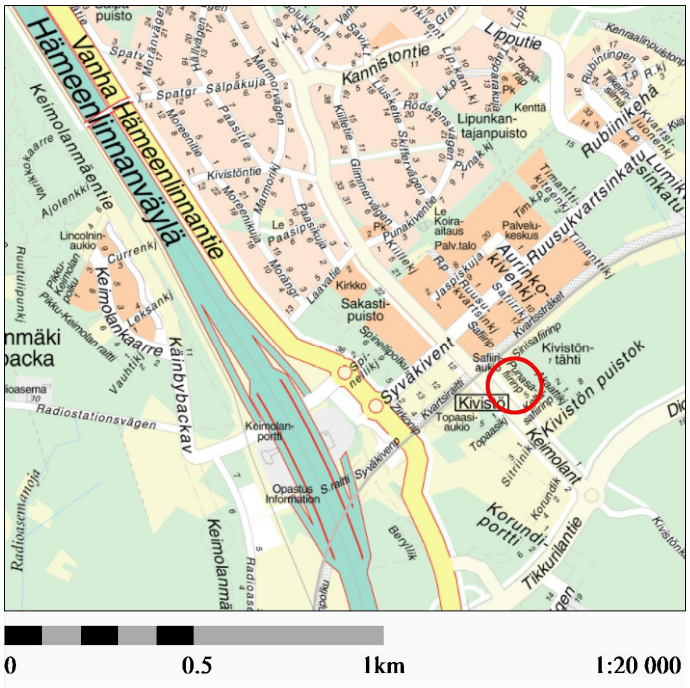
Liitteet:
- Kartta tontista 23151/3 varaus
- Korttelikylä-kilpailuehdotuksen esittely

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

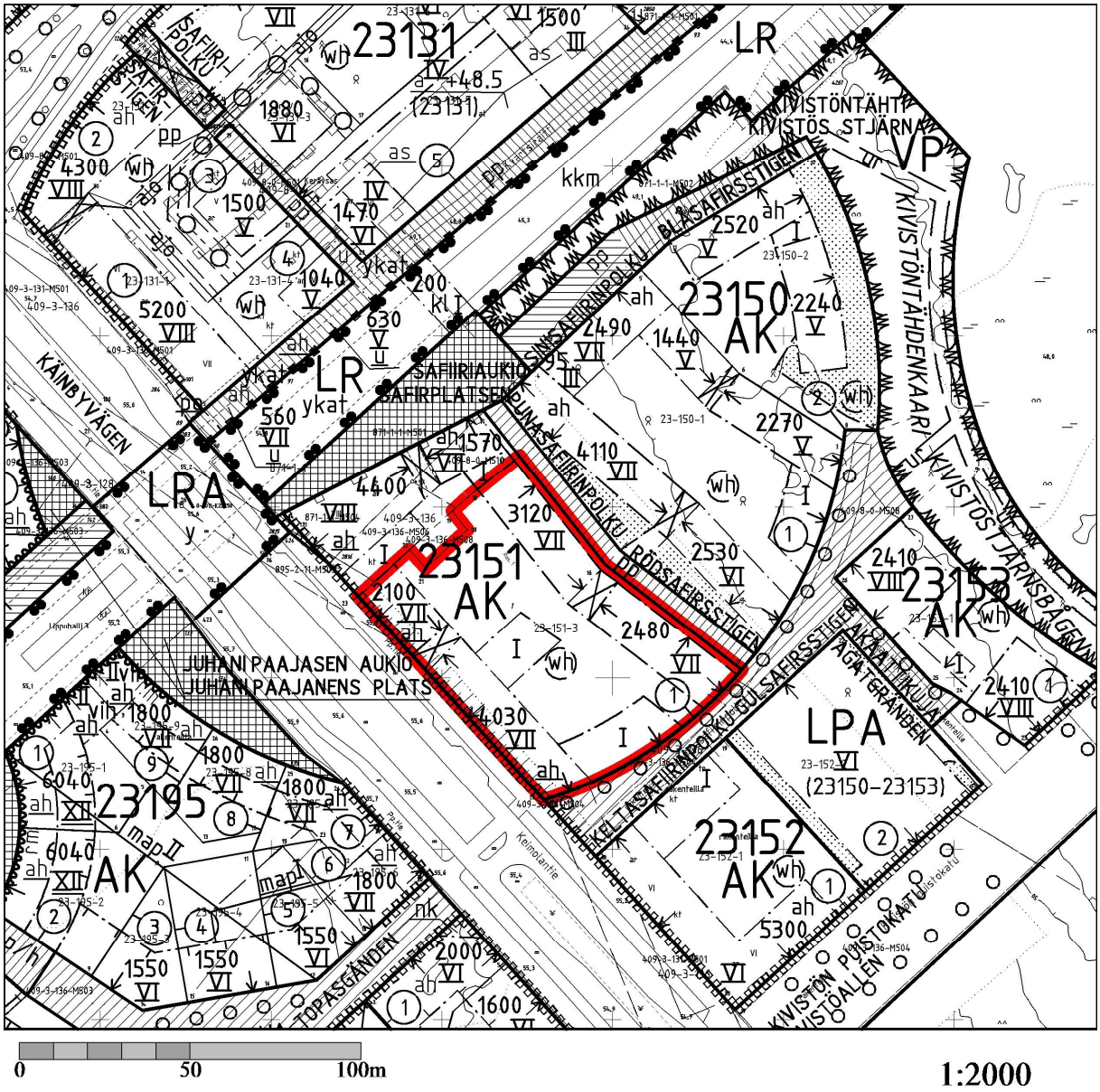


TONTIN VARAUS /
YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23151

Tontti: 3



KIVISTÖN YHTEISÖLLISEN KORTTELIN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

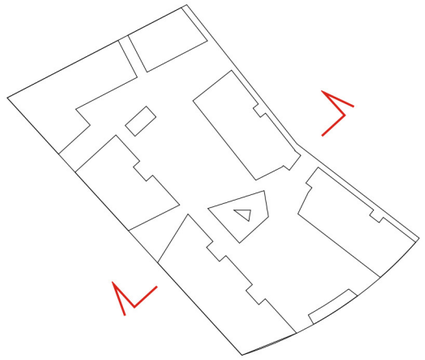
K O R T T E L I K Y L Ä

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 21 §

LEIKKAUS

1:200

0 5 10





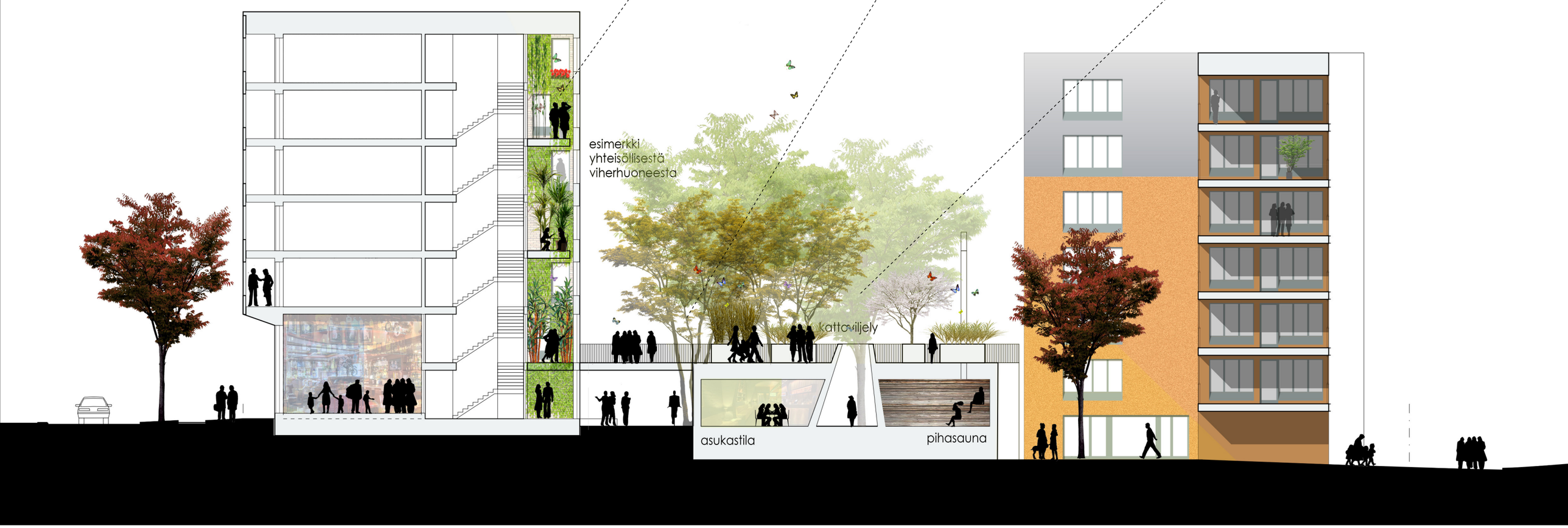
Grillimestaruuskisat



Elokuun kyläjuhlat



Pikku-Pietarin piha



LEIKKAUS A-A

KIVISTÖN YHTEISÖLLISEN KORTTELIN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

K O R T T E L I K Y L Ä

KORTTELIPIHA



KIVISTÖN YHTEISÖLLISEN KORTTELIN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

K O R T T E L I K Y L Ä

22 § **Tontin 16131/14 myyminen Kaivokselasta / Asunto Oy Vantaan Lähde c/o Avain Asumisoikeus Oy / AK**

VD/5373/10.00.02.00/2016
AK/MH/WT/ET

Esitetään Kaivokselasta tontin 16131/14 myymistä Asunto Oy Vantaan Lähde -nimiselle yhtiölle 1 228 500 eurolla valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 25 päätti asettaa neljä asuntotonttia tonttihakuun Simonkylästä, Myyrmäestä, Kaivokselasta ja Koivuhaasta. Tonttihaussa oleville tonteille on rakennettava valtion tukemaa asumisoikeusasumista. Tonttihakuun olivat kelpoisia osallistumaan asumisoikeustalojen rakennuttajat, joilla on referenssejä aiemmista asumisoikeuskohteista.

Tonttihaku asumisoikeustuotantoon järjestettiin 21.6.–5.8.2016 ja määräaikana tonttihakuun osallistujiksi ilmoittautuivat Asoasunnot Uusimaa Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, AVAIN Asumisoikeus Oy, ES-Laatuasunnot Oy ja TA-Asumisoikeus Oy. Kaikki tonttihakuun ilmoittautuneet toimijat toimittivat hakemuksensa tonttihaun ohjeiden mukaisesti määräaikana. Lisäksi kaikki toimijat täyttävät tonttihakuun osallistumisen kelpoisuusehdot. Tonttihaun sääntöjen mukaan hakijoita ollessa saman verran tai enemmän kuin tontteja, voi kukin hakija saada enintään yhden tontin. Koska hakijoita oli enemmän kuin tontteja ja jokaiselle tontille oli enemmän kuin yksi hakija, päädyttiin tonttihaun sääntöjen mukaisesti arpomaan jokaiselle tontille järjestyksessä tontinsaajat kunkin tontin hakuun ilmoittautuneiden kesken. Kaivokselan tontin 16131/14 tontinsaajaksi arvottiin AVAIN Asumisoikeus Oy. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 19** päätti varata Kaivokselan tontin 16131/14 AVAIN Asumisoikeus Oy:lle. Tonttivaraus on voimassa 1.2.2018 saakka.

AVAIN Asumisoikeus Oy:n perustamalle Asunto Oy Vantaan Lähteelle myytävä tontti 16131/14 sijaitsee Kaivokselan kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 3 150 k-m2. Valtion tukemaan tuotantoon (asumisoikeus- ja vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2017 ko. tontille on 390 €/k-m2, joten tontin 16131/14 kauppahinnaksi tulee 3 150 k-m2 x 390 €/k-m2 = 1 228 500 €. Tontin hinta on voimassa vuoden 2017 loppuun.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 16131/14 lisäkauppahintaa (myyty yksikköhinta €/k-m2), mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 150 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 16131/14 on myönnetty.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt hankkeen rahoitusta koskevan osapäätöksen 20.7.2107. Kohteeseen toteutetaan yhteensä 62 asumisoikeusasuntoa.

Tontin autopaikat (43 autopaikkaa) sijoittuvat LPA -tontille 16131/6. Autopaikat toteuttaa parkkiyhtiö, joka tulee hallitsemaan autopaikkoja. Parkkiyhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia. Pysäköintilaitos ja

yhteispiha-alueet sekä pysäköintialueet toteutetaan vaiheittain korttelin 16131 muun rakentamisen yhteydessä. Autopaikat rakennetaan osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse asuintalot rakennettaisiinkin myöhemmin.

Korttelin 16131 omistajien kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin 16131 tontteja 6-22 palvelevien rasitteiden kuten mm. autopaikoituksen, yhteiskäyttöisten piha-alueiden, kulkuoikeuksien, yhteisten tilojen jne. sijoittamisesta, rakentamisesta, yhteisestä käytöstä, kunnossapidosta sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista. Kyseinen sopimus on laadittu yhteistyössä Rakennuskartio Oy:n kanssa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 20.11.2017 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Lähteelle Kaivokselan kaupunginosan korttelin 16131 tontti nro 14 valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 228 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Kauppahinta on sidottu vuoden 2017 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2018, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

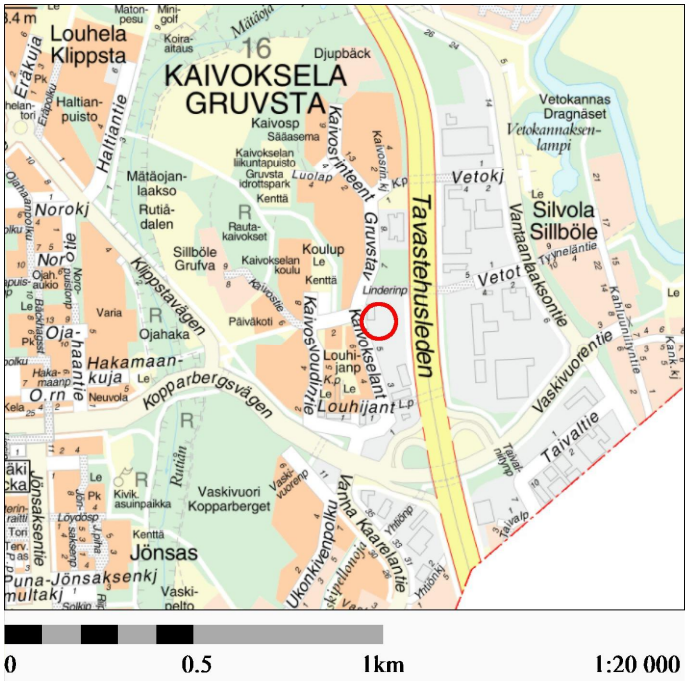
Liitteet:
- Kartta tontista 16131/14 myynti
- Johtokartta tontista 16131/14

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

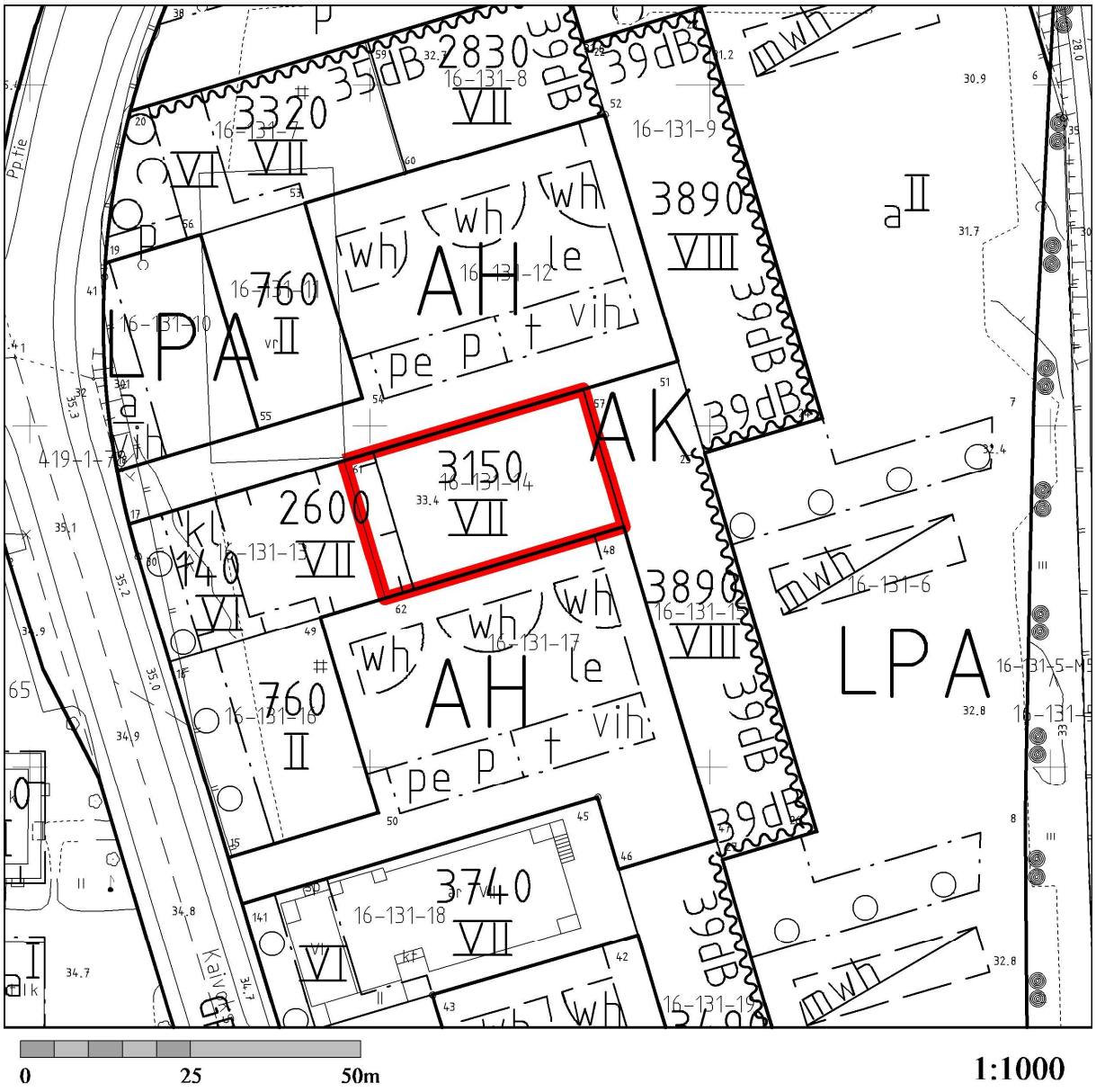


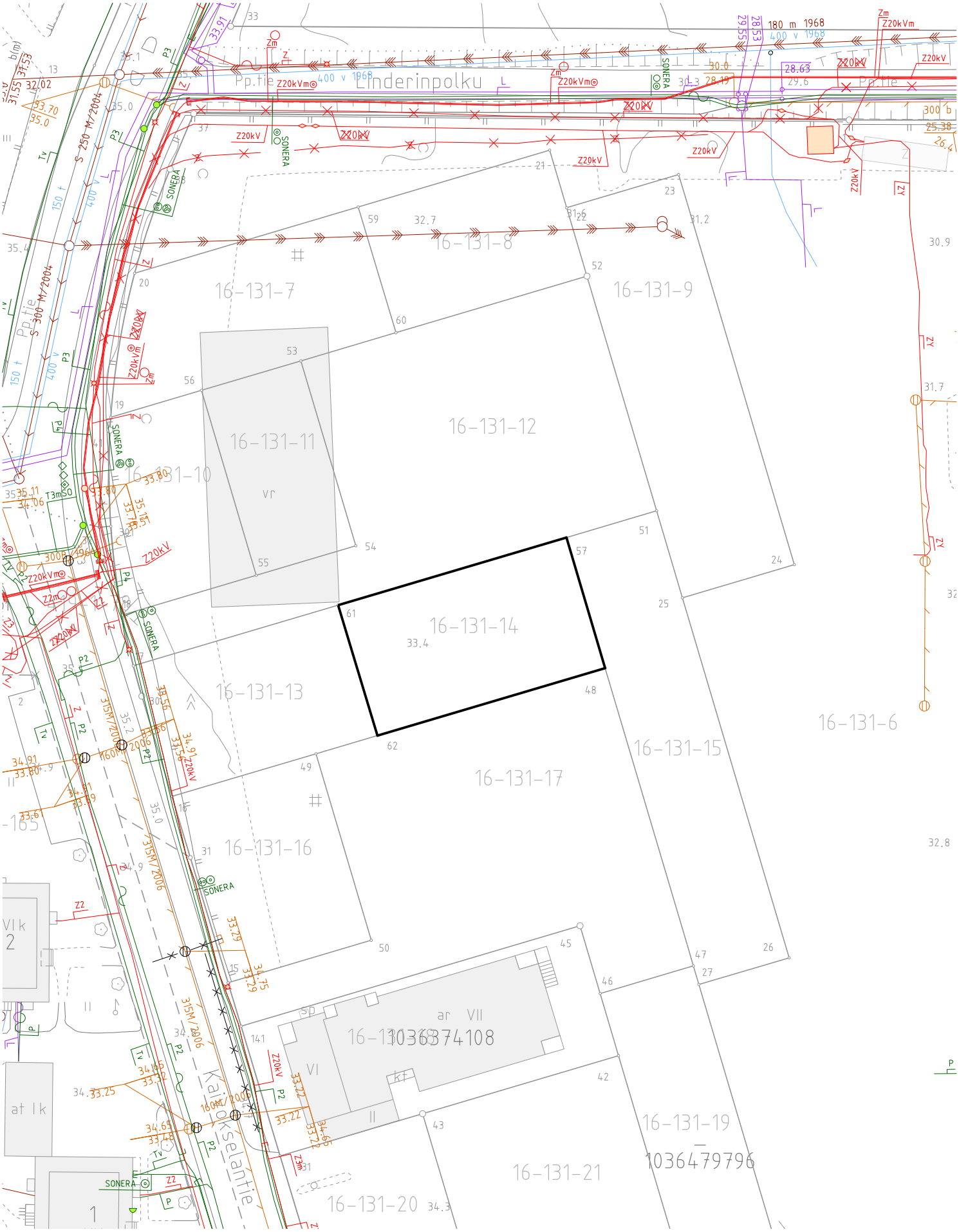
TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Lähde
c/o Avain Asumisoikeus Oy

Kaupunginosa: Kaivoksela (16)

Kortteli: 16131

Tontti: 14
Pinta-ala 770 m^2
Rakennusoikeus 3150 k-m^2





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

23.10.2017
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 15 75 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:750
mittakaava

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 / 22 §

23 § Tontin 70118/4 myynti Leinelästä /Asunto Oy Vantaan Hortensia / c/o Lemminkäinen Talo Oy / AK

VD/2124/10.00.02.00/2016
AK/MH/ET

Esitetään Leinelästä tontin 70118/4 myymistä Asunto Oy Vantaan Hortensia -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 593 000 eurolla.

Rakentaminen on käynnissä Leinelän korttelissa 70118. Skanska rakentaa 103 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa sekä 71 omistusasuntoa, Asuntosäätiö taas rakentaa 64 asumisoikeusasuntoa ja VVO 70 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Lisäksi kortteliin on rakenteilla viittä asuntotonttia palveleva yhteinen pysäköintilaitos.

Lemminkäinen Talo Oy on suunnitellut seuraavaksi lähteä rakentamaan tontille 70118/4 omistusasuntokohdetta, johon on suunniteltu yhteensä 70 vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen kohdassa 5.4 todetaan, että toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla ennen kuin kaupunki myy sille seuraavalta toteutusalueelta tontin. Tämä ehto toteutuu Lemminkäisen kohdalla.

Asunto Oy Vantaa Hortensia -nimiselle yhtiölle myytävä tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 540 k-m2.

Tontilla 70118/4 sijaitsee kaukolämpöjohto, joka tulee huomioida rakentamisen yhteydessä.

Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70118/4 yksikköhinnaksi tulee 450 €/k-m2 ja kauppahinnaksi saadaan 3 540 k-m2 x 450 €/k-m2 = 1 593 000 €. Tontin hinta on voimassa vuoden 2017 loppuun.

Myyjällä on oikeus periä tontista 70118/4 lisäkauppahintaa (450 €/k-m2), mikäli tontille 70118/4 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (3 540 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 20.11.2017 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Hortensia -nimiselle yhtiölle Koivukylän korttelin 70118 tontti nro 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 593 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 29.12.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.

b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

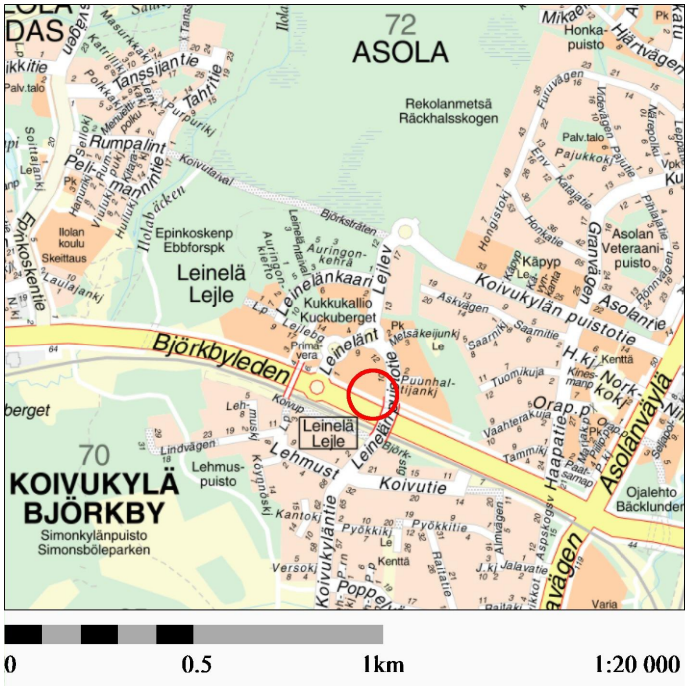
Liitteet:
- Kartta tontista 70118/4 myynti
- Johtokartta tontista 70118/4

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

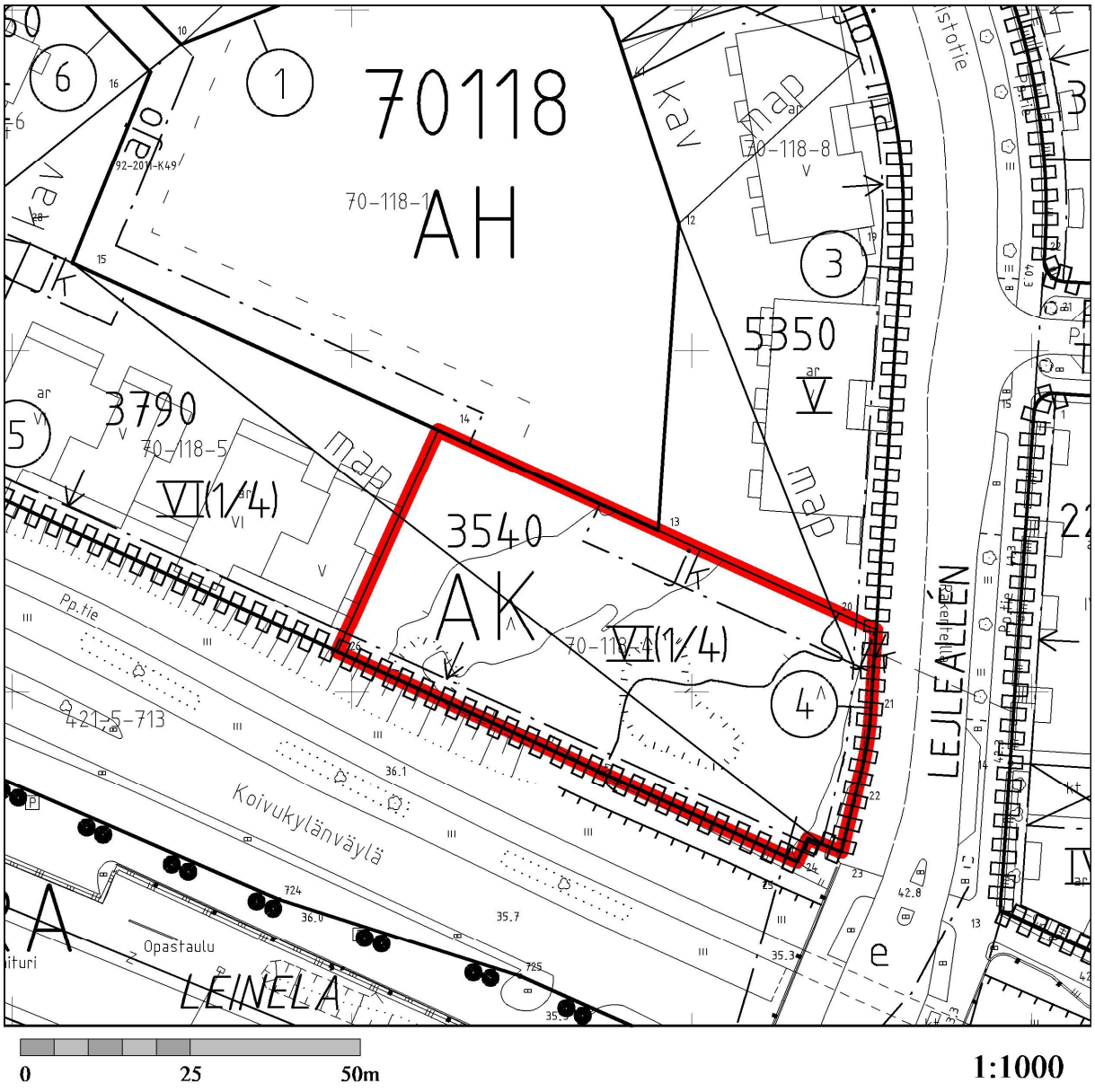


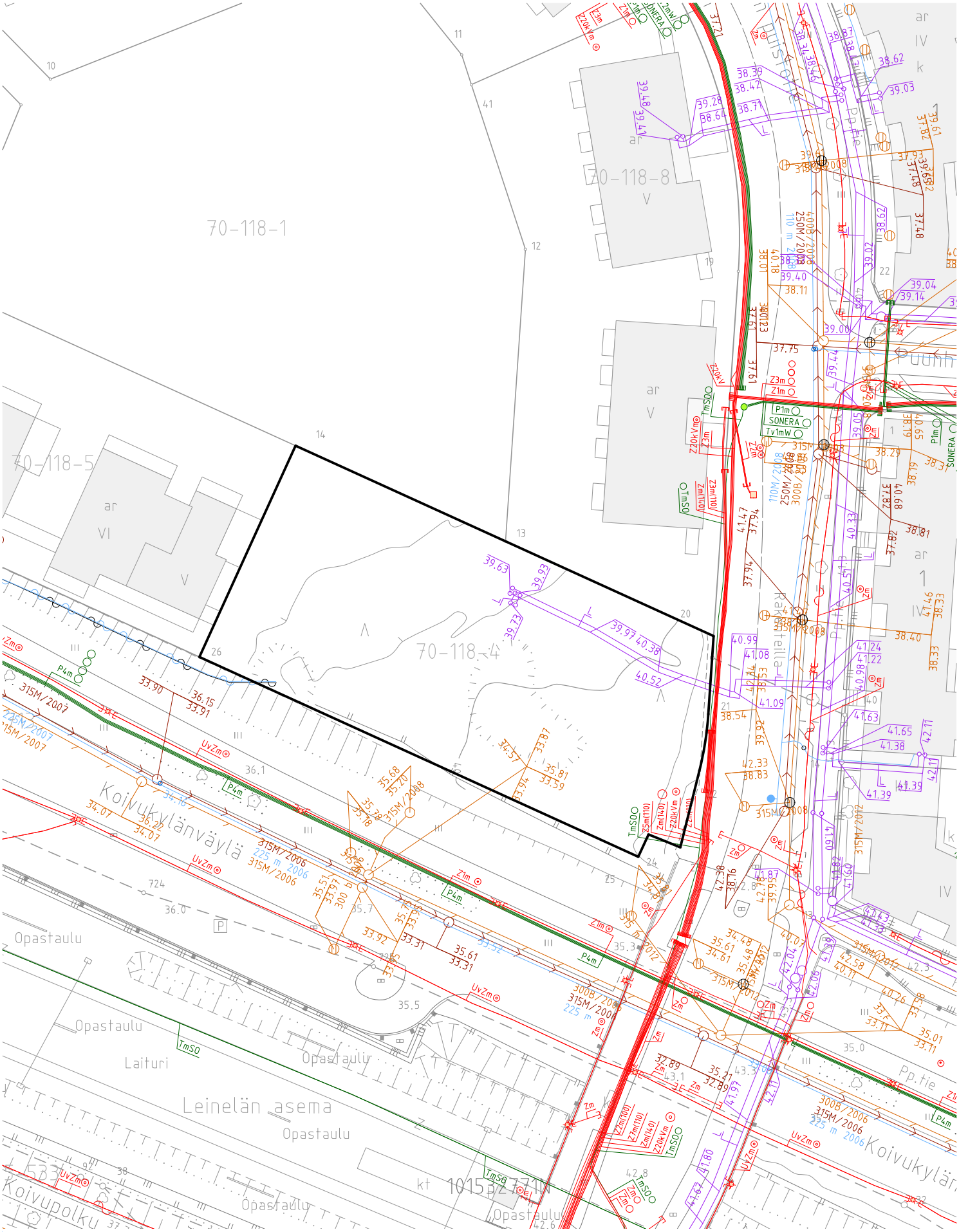
TONTIN MYYNTI /
Asunto Oy Vantaan Hortensia /
c/o Lemminkäinen Talo Oy

Kaupunginosa: Koivukylä (70)

Kortteli: 70118

Tontti: 4
Pinta-ala 2714 m^2
Rakennusoikeus 3540 k-m^2





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

25.10.2017
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 15 75 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:750
mittakaava

24 § Tontin 72215/1 myyminen Asolasta Asunto Oy Lipstikkakaarteelle c/o Jukkatalo Oy / AK

VD/7544/10.00.02.01/2016
AK/JL/MH/ET

Asolassa sijaitseva tontti 72215/1 on kilpailutettu yhdessä seurakunnan omistamien tonttien kanssa ja varattu kilpailun voittajalle Jukkatalo Oy:lle. Esitetään tontin 72215/1 myymistä Asunto Oy Lipstikkakaarteelle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 509 300 euron kauppahintaan. Kohteen toteuttajana on Jukkatalo Oy.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten** mukaisesti (KV 17.12.2012) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden** (KH 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on yhteistyössä Vantaan ja Helsingin seurakuntien kanssa valmistellut kilpailutettavaksi neljä pientalo- tai pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimija, joka rakentaa asunto-osakeyhtiöt kohtuuhintaisen asumisen konseptiin perustuen niin, että asuntojen myyntihinnat (sisältäen tonttihinnan) ovat 10 prosenttia edullisemmat kuin muiden vastaavanlaisten uusien asuntojen hinnat lähialueella. Myös asumisaikaiset kustannukset, kuten hoitovastikkeen arvioitu määrä pyritään pitämään kohtuullisena.

Asolassa kilpailutettavat tontit:

Tontti	**Lähiosoite**	**Kaava-määräys**	**Pinta-ala (m2)**	**Rak.oik (k–m2)**	**Yksikkö-hinta (€/k-m2)**	**Myynti-hinta (€)**	**Vuosi-vuokra (€)**
92-72-215-1	Lipstikkakuja 14	AP	3109	1100	463	509.300	
92-72-215-2	Lipstikkakuja 10	AP	3320	1100	463		25.465
92-72-215-3	Lipstikkakuja 12	A	1516	450	463		10.418
92-72-215-4	Lipstikkakuja 8	A	2765	900	463		20.835

Kilpailutonteille 72215/1-4 on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että kaupungin omistama tontti 72215/1 myydään ja seurakuntien omistamat tontit 72215/2-4 vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle tai -yhtiöille. Kaupungin omistaman tontin 72215/1 luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja. Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien edustajista.

Rakennusten ja ympäristön laatu sekä arkkitehtoninen kokonaisuus, asuntojen asuttavuus sekä suunnitteluhankkeen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan kilpailuehdotuksista. Edellä mainittujen laatutekijöiden lisäksi kilpailussa otetaan huomioon asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta (€/h-m2 sisältäen tonttikustannukset) sekä asuntojen arvioitu hoitovastike (€/h-m2). Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan kaikkien tonttien kauppakirjoihin ja vuokrasopimuksiin kirjattavilla ehdoilla ja sopimussakolla.

Kilpailuehdotusten arvioinnin perusteella kaupunki ja seurakuntayhtymät tekevät päätökset tonttien luovuttamisesta omistamiensa tonttien osalta. Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tontille 72215/1 toteuttajan.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Asolassa hinnaksi esitetään 463 euroa/k-m2, mikä on käypä hinta AP-tontille Asolan alueella.

Kaikki tontit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupungin tontin 72215/1 kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu on kaikille avoin. Alustava kilpailuaika on **20.9. – 18.10.2016.**

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 25.1.2016 § 23** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) kaupunki järjestää edellä esitetyn kilpailun neljästä asuintontista Asolassa yhdessä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa,
b) tontin 72215/1 hinta on 463 euroa/k-m2 ja
c) tontti 72215/1 luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Yrityspalvelut on järjestänyt Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kanssa yhdessä kohtuuhintaisen asumisen tonttikilpailun Asolassa. Vantaan kaupunki omistaa kilpailun kohteena olevasta korttelista 72215 tontin 1 ja Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät omistamat tontit 2-4. Kilpailuaika oli 20.9. – 18.10.2016. Kilpailusta ilmoitettiin Helsingin Sanomissa sekä Vantaan kaupungin ja seurakuntien kotisivuilla, ja lisäksi kilpailusta ilmoitettiin sähköpostilla kaupungin ja seurakuntayhtymien kanssa yhteistyössä toimiville rakennusyrityksille.

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä kahdeksan kilpailuehdotusta. Yksi ehdotus hylättiin tarjouspyynnön vastaisena. Hyväksytyn tarjouksen tehneille kilpailijoille lähetettiin 2.11.2016

täydennyspyyntö, johon pyydettiin vastausta 6.11.2016 mennessä. Kaikki täydennyspyynnön saaneet kilpailijat vastasivat määräaikaan mennessä.

Kilpailun arviointiryhmän muodostivat Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöjohtaja Sari Turunen, Helsingin seurakuntayhtymän kiinteistökehityspäällikkö Petteri Leinonen sekä Vantaan kaupungin edustajat asemakaava-suunnittelija Lassi Tolkki, tontti-insinööri Juho Lumme, asuntoinsinööri Marja Hannikainen ja asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson.

Kilpailuehdotuksia arvioitiin asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan, asumisaikaisten kustannusten, kilpailuehdotuksen idean, ratkaisun kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden sekä vuokraoikeusmaksun perusteella. Myös lähiympäristön ja pihajärjestelyiden laatu sekä rakennuksen ja asuntojen tilaratkaisujen toimivuus erilaisissa elämäntilanteissa otettiin arvioinnissa huomioon.

Arviointiryhmän kilpailuehdotuksille antamat pisteet ja sanalliset perustelut:

Toimijat	**Hinta-tekijät**	**Laatu-tekijät**	**Vuokraoikeus-maksu**	**Pisteet yhteensä ***
1. Jukkatalo Oy	8,75	8,00	5,32	7,51
2. Kastelli-talot	8,00	8,00	4,89	7,21
3. Skanska Talonrakennus Oy	6,69	4,00	10,00	7,04
4. Synkronitalo	0,00	5,00	1,77	5,80
5. Lehto asunnot	6,52	5,00	3,00	5,32
6. T2H	6,46	3,00	4,35	4,85
7. Sievitalo	5,38	3,00	2,01	1,92
8. SSR Uusimaa Oy:n ehdotus hylättiin tarjouspyynnön vastaisena				

* kilpailuohjelman mukaisin painotuksin

1. Jukkatalo Oy

Yksi- ja kaksikerroksista luhtitaloista, rivitaloista ja paritaloista koostuva monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää 58 asuntoa. Ehdotus lähes kaavanmukainen (3-asuntoinen AP-alueella vähäinen poikkeama). Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti laadukkaan näköisiä. Katujulkisivussa ei kuitenkaan ole juurikaan ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Suunnitelma käsittää myös yhteisen kerhotalon ja pihasaunan. Piharatkaisut ovat hyviä ja yhteistä piha-aluetta on runsaasti. Lipstikkakujan varteen muodostuu kuitenkin tontin sisälle rinnakkaiskatu. Lyhyt rakennusaika (kesä 2017 - syksy 2018). Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 3697 €/h-m2 ja hoitovastike 3,67 €/kk/h-m2. Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

2. Kastelli-talot

Kaksikerroksista luhtitaloista ja paritaloista koostuva monipuolinen kokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus on kaavanmukainen. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti laadukkaan näköisiä. Positiivisena koettiin, että katujulkisivussa on edes vähän ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Hyvänä pidettiin isoja omia pihoja. Yhteistä pihaa on kuitenkin vähän. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3851,0 €/h-m2 ja hoitovastike 4,01 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

3. Skanska Talonrakennus Oy

Huolellisesti suunniteltu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus poikkeaa asemakaavasta. Kilpailuehdotuksessa on paljon rakennusmassaa puiston reunassa. Rakennuksissa on ulkonevat parvekkeet. Joillekin rakennuksille ei muodostu BoKlokeille yleensä ominaista pihapiiriä. Katujulkisivussa on enemmän ikkunoita kuin muilla. Isoja perheasuntoja on vähän. Asuntojakauma on kuitenkin monipuolinen ja toimiva. Suunnitelmassa on hyvää yhteinen suojaisa ja iso piha, kasvimaa ja pihasauna. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 3580,0 €/h-m2 ja hoitovastike 4,80 €/kk/h-m2. Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

4. Synkronitalo

Yksi- ja kaksikerroksisista erillispientaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 31 asuntoa. Erottuu muista kaupunkikuvallisesti. Ehdotus poikkeaa asemakaavasta. Arkkitehtonisesti laadukkaita rakennuksia. Näin suurena ryhmänä ankeahko, olisi parempi pienempinä ryhminä. Autolla pääsee ulko-ovelle. Taloissa on isot ikkunat ja pihat aukeavat etelään/länteen. Asunnoissa on omat pienet pihat, ei juurikaan yhteistä pihaa. Ehdotuksessa on huomioitu kulkuyhteydet puistoon. Lipstikkakujan varteen muodostuu tontin sisälle rinnakkaiskatu. Kilpailuehdotuksessa keskimääräinen velaton myyntihinta on 2920 €/h-m2. Hoitovastikkeen osalta on ilmoitettu virheellinen arvio. Autopaikat sisältyvät asuntojen myyntihintoihin ja vastikkeisiin.

5. Lehto asunnot

Kaksikerroksista luhtitaloista ja paritaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotus on kaavanmukainen. Asuntojakauma on monipuolinen ja toimiva. Asemapiirros on luonnosmainen. Asunnot ovat kompakteja. Luhtitaloissa on pienet ulkonevat parvekkeet. Arkaileva väritys, katujulkisivussa ei juuri ole ikkunoita. Suunnitelmassa on yhteistä pihatilaa. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3662,6 €/h-m2 ja hoitovastike 4,92 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

6. T2H

Yksi- ja kaksikerroksista rivitaloista sekä kaksikerroksista paritaloista koostuva kokonaisuus. Suunnitelmasta ei käynyt ilmi erikokoisten asuntojen lukumäärää. Ehdotus on kaavan vastainen. Suunnitelmassa on yhtenäinen ja raskas rakennusmassa puistoa vasten. Runsas I-kerroksisten rakennusten määrä johtaa ahtauteen maan tasossa. Katujulkisivussa on ikkunoita. Muita suunnitelmia pidempi toteutusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3849,6 €/h-m2 ja hoitovastike 4,97 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

7. Sievitalo

Kaksikerroksisista luhtitaloista sekä yksi- ja kaksikerroksisista paritaloista koostuva kokonaisuus, joka sisältää 38 asuntoa. Ehdotus on kaavanmukainen. Rakennukset eivät sovellu tontille kaupunkikuvallisesti. Katujulkisivussa saisi olla enemmän ikkunoita. Asuntojakauma on monipuolinen. Paljon yhteistä pihatilaa, jossa on hyötypuutarhoja. Lyhyt rakennusaika. Kilpailuehdotuksen perusteella laskettu tai arvioitu asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3598,9 €/h-m2 ja hoitovastike 5,97 €/kk/h-m2, johon autopaikat sisältyvät.

Arviointiryhmä on päätynyt esittämään kokonaispistemäärällä 7,51 Lipstikan tonttikilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n ehdotusta ”Juuri sopiva koti”. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20** on päättänyt tontin 72215/1 hinnaksi 463 euroa/k-m2. Tontin 72215/1 rakennusoikeus on 1100 k-m2. Mikäli tontille toteutetaan enemmän rakennusoikeutta, niin kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa (463 €/k-m2).

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajalle tarjotaan ostettavaksi tontti 72215/1. Kilpailussa ei valita varasijoja, koska seuraavaksi sijoittuneet ehdotukset vaativat tarkempia neuvotteluja ehdotuksen toteuttamisesta. Mikäli voittaneen ehdotuksen tehneen kilpailijan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen, koskien alueen toteuttamista ja tontinluovu-tusehtoja, niin yrityspalvelut jatkaa neuvotteluja muiden toimijoiden kanssa toteuttajan löytämiseksi. Kilpailuoh-jelman mukaisesti kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka kilpailijoille saattaa aiheutua kilpailuehdotusten hylkäämisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, jotka kilpailun voittajalle saattaa aiheutua, mikäli tämä varauspäätös ei johda tontinluovutukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) valita tonttikilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n 18.10.2016 jättämän kilpailuehdotuksen.
b) todeta, että päätös edellyttää, että Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät tekevät vastaavan päätöksen kilpailun voittajan valinnasta.
c) varata tontti 72215/1 kilpailun voittajalle Jukkatalo Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraus on voimassa 12 kuukautta tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
d) periä 20.000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta.
e) edellyttää Jukkatalo Oy:n ottamaan yhteys kaupunkisuunnitteluun suunnitelmien kehittämistoimenpiteitä varten.
f) oikeuttaa yrityspalvelut käynnistämään neuvottelut muiden toteuttajien kanssa, mikäli tämä varauspäätös ei johda tontinluovutukseen 12 kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta. Tässä tapauksessa kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuneista kustannuksista miltään osin.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän pöytäkirjan pykälän tarkasti jäsen Matti Aittakallio.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kiinteistöt ja asuminen on yhteistyössä Vantaan ja Helsingin seurakuntien kanssa kilpailuttanut kaupungin omistaman tontin 72215/1 sekä seurakuntien omistamat tontit 72215/2-4. Asemakaavassa tontti 72215/1 on merkinnällä AP (asuinpientalojen korttelialue) ja sillä on 1 100 k-m^2 rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 30 valitsi kilpailun voittajaksi Jukkatalo Oy:n ja varasi tontin Jukkatalo Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tontti myydään Jukkatalo Oy:n perustamalle Asunto Oy Lipstikkakaarre -nimiselle yhtiölle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 20 päätti tontin yksikköhinnaksi 463 euroa/k-m^2, joten tontin myyntihinnaksi muodostuu 1 100 k-m^2 x 463 €/k-m^2 = 509 300 euroa.

Tonttikilpailun tavoitteena oli toteuttaa asuntokohde, joka on kohtuuhintainen ja kokonaisuudeltaan laadukas. Kilpailuohjelman mukaisesti Jukkatalo Oy on sitoutunut toteuttamaan kohteen esittämiensä suunnitelmien mukaisesti siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3 697 (€/h-m^2). Kohde tulee myös toteuttaa siten, että kohteen hoitovastikkeet pysyvät kohtuullisina. Jukkatalo Oy on esittänyt kaupungille hoitovastikelaskelman.

Tonteilla on valmis kunnallistekniikka. Tontin ostajan on sitouduttava liittämään tontti ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä mikäli se alueella on mahdollista myös hulevesiviemäriin. Tonttien ostajilta peritään HSY Veden Vantaan taksan mukainen liittymismaksu, joka määräytyy kiinteistön rakennusoikeuden mukaan.

Jukkatalo Oy on maksanut 20 000 euroa etumaksua kaupungille. Etumaksu huomioidaan osana tonttikaupan kauppahintaa.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 100 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (463 €/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -yksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 72215/1 on myönnetty.

Tontilla sijaitsee oja, joka rakennuttajan on siirrettävä kilpailuesitteen mukaisesti.

Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin kilpailuesitteen mukaisin ehdoin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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 20.11.2017 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään myydä Asunto Oy Lipstikkakaarre -nimiselle yhtiölle Asolan korttelin 72215 tontti 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 509 300 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Jukkatalo Oy on maksanut 20 000 euron suuruisen etumaksun, joka huomioidaan kauppahinnan

osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 24.8.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokousta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho ja tämän pykälän tarkasti pöytäkirjantarkastaja Vesa Pajula.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

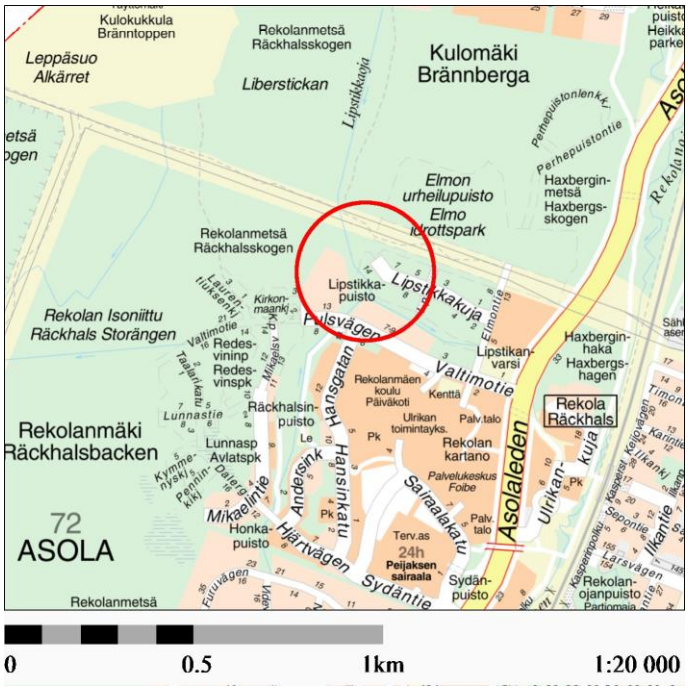
Liitteet:
- Kartta tontista 70115/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

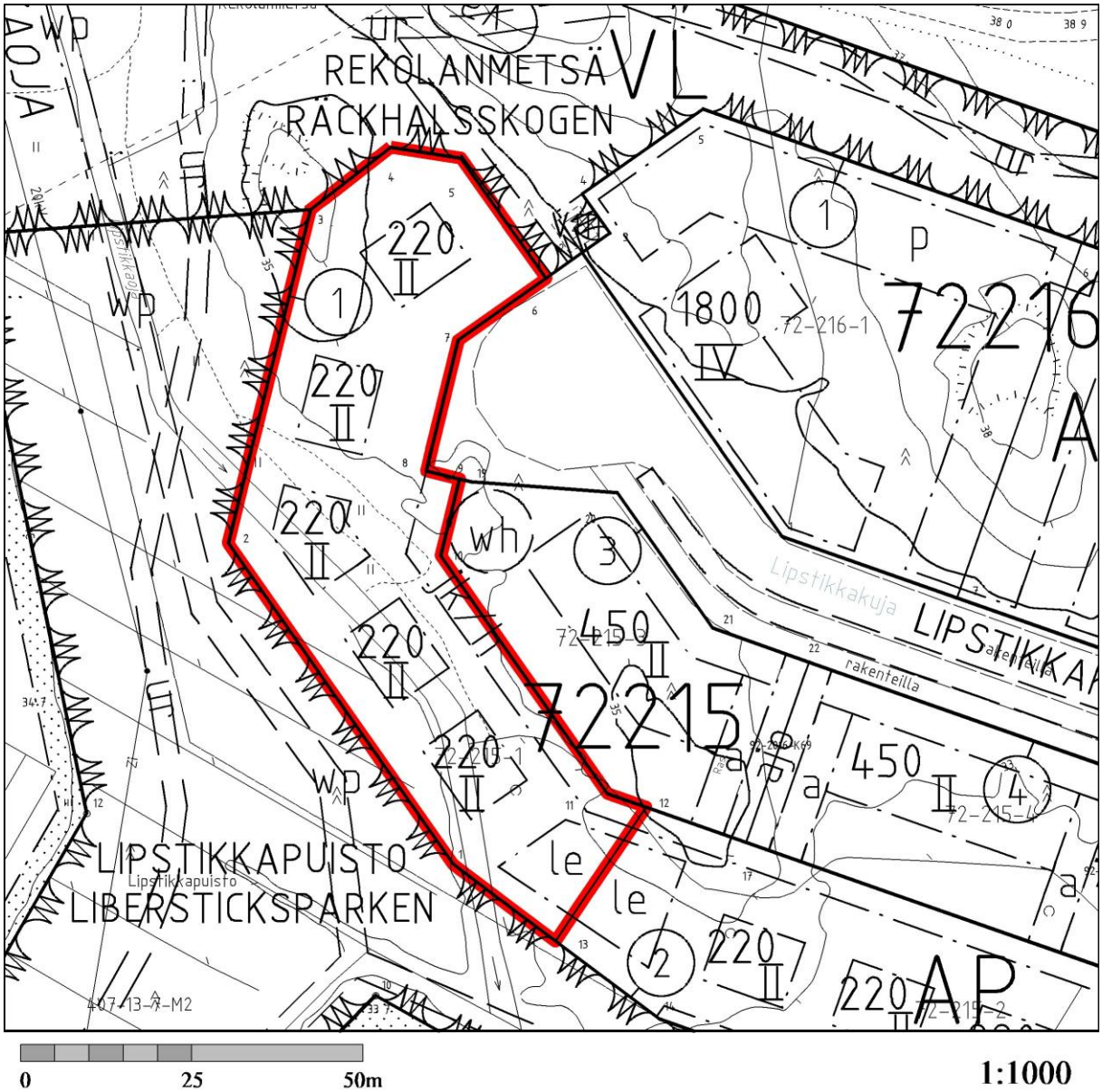
KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYYNTI
/ Asunto Oy Lipstikkakaarre

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kiinteistö: 72-215-1



25 § **Tilan 92-401-17-14 määräalan ostaminen Alikeravan kylässä / AK**

VD/10140/10.00.01.00/2017
AK/AVP/JK/ET

Esitetään ostettavaksi noin 6,3 hehtaarin suuruinen määräala tilasta 92-401-17-14 Alikeravan kylässä (Leppäkorven kaupunginosassa) 459 200 euron kauppahinnalla. Määräala on yleiskaavan mukaista pientaloaluetta (A3), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) ja liikennealuetta.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut tilan 92-401-17-14 Kulmala II Lahdenväylän länsipuolella olevan kahdesta erillisestä palstasta muodostuvan määräalan ostamisesta. Ostettavan määräalan yhteenlaskettu laskennallinen pinta-ala on 62 751 m^2. Määräala on rakentamatonta metsämaata. Määräalan eteläosalla on voimassa asemakaava, jossa määräala on katualuetta. Muilta osin määräala on asemakaavoittamaton. Yleiskaavassa ostettava alue on suurimmalta osin pientaloaluetta (A3) sekä osittain yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) ja liikennealuetta.

Ostettava määräala on osoitettu oheisessa liitekartassa. Määräala rajoittuu kaupungin omistamiin maihin lännessä ja pohjoisessa. Alue on tärkeä mm. Lahdenväylän länsipuolen meluvallin rakentamista varten. Alueen ostamisella mahdollistetaan myös kaupungin ennestään omistamien maa-alueiden kehittäminen Lahdenväylän länsipuolella.

Kauppahinnaksi on sovittu 459 200 euroa, joka vastaa neliöhintaa n. 7.30 € / m^2. Yleiskaavan mukaisen pientaloalueen neliöhinta on 8.70 € / m^2, yleiskaavan mukaisen yhdyskuntateknisen huollon alueen 5.50 € / m^2, yleiskaavan mukaisen liikennealueen 1 € / m^2 ja asemakaavan mukaisen katualueen 2 € / m^2.

Merkitään tiedoksi, että kuntatekniikan keskuksen geotekniikkayksikkö selvittää meluvallin rakentamisen periaatteita Lahdenväylän itäpuolelle myyjän omistukseen jäävälle kantatilalle 92-401-17-14 ja kaupungin omistamalle tilalle 92-401-17-1. Kuntatekniikan keskuksen on tarkoitus sopia myyjien kanssa Lahdenväylän itäpuolen meluvalliasiasta määräalan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta kun kauppahinta on yli 300 000 euroa, mutta ei ylitä 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki tekee ja allekirjoittaa myyjän kanssa edellä esitetyn mukaisen kiinteistökaupan, jolla Vantaan kaupunki ostaa noin 62 751 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-401-17-14 Kulmala II Alikeravan kylässä 459 200 euron kauppahinnalla.
b) kiinteistöt ja asumisella on oikeus tehdä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
c) mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.1.2018 mennessä, raukeaa tätä kauppaa koskevat päätökset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Tila 92-401-17-14, KULMALA II

Kulmala, Hilma Sofia / kuolinpesän osakkaat:

Kulmala, Hannu Sakari

Kulmala, Maija Liisa Tellervo

Kulmala, Matti Oiva

Kulmala, Pekka Olavi

Mäkinen, Kimmo Kalervo

Mäkinen, Seppo Kalervo

Kulmala, Julius / kuolinpesän osakkaat:

Kulmala, Hannu Sakari

Kulmala, Maija Liisa Tellervo

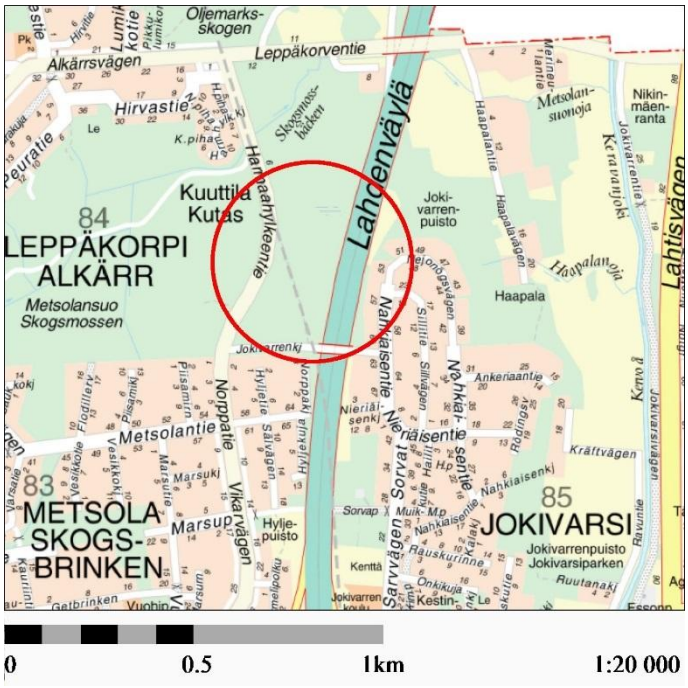
Kulmala, Matti Oiva

Kulmala, Pekka Olavi

Mäkinen, Kimmo Kalervo

Mäkinen, Seppo Kalervo

KOHTEEN SIJAINTI

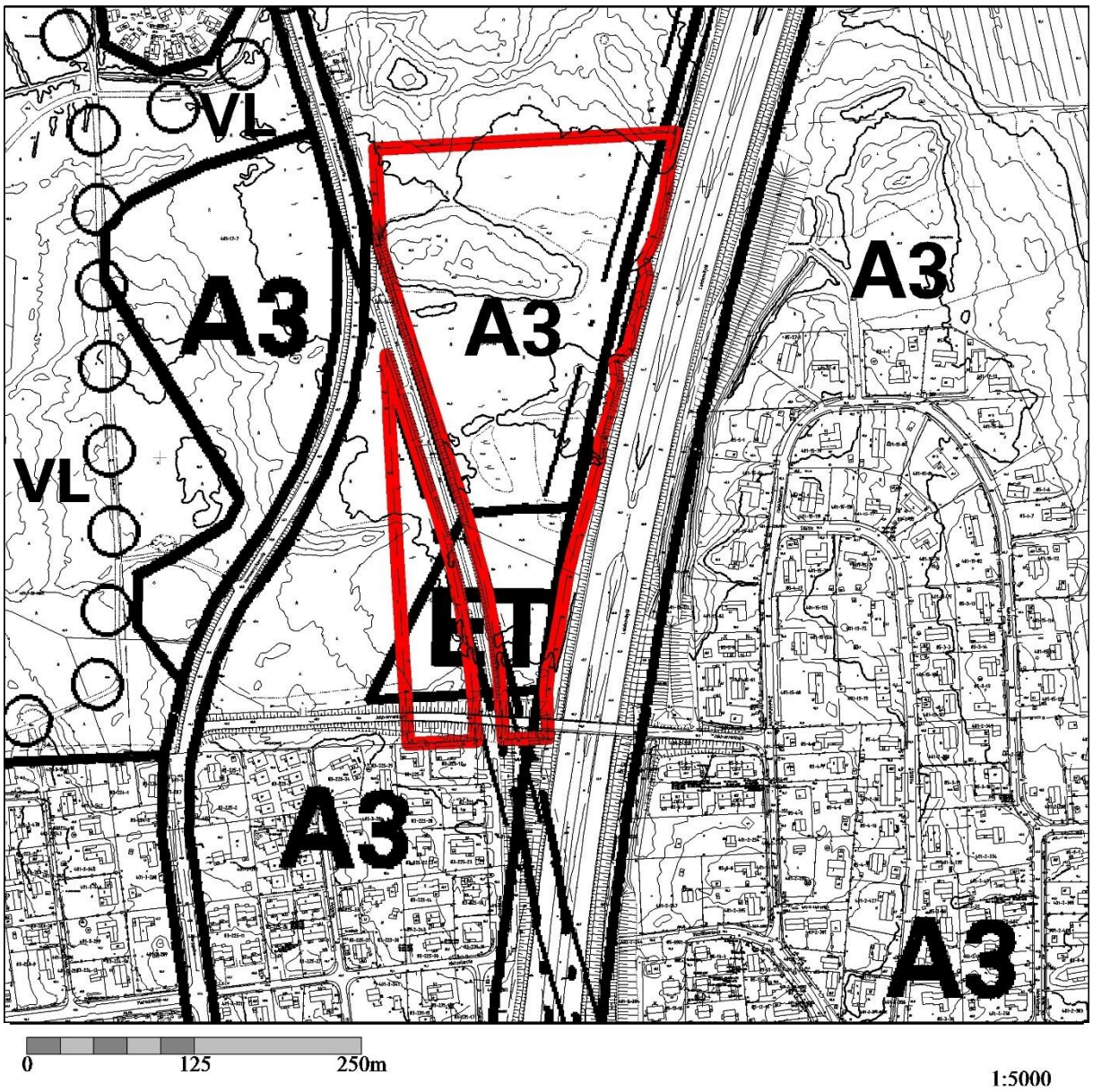


MÄÄRÄALAN OSTAMINEN

Kaupunginosat: LEPPÄKORPI (84)
METSOLA (83)

Kylä: ALIKERAVA (401)

n. 62751 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-401-17-14



26 § Tilan 92-420-3-3 Bosbacka ostaminen Sotungin kylästä / AK

VD/9694/10.00.01.00/2017
AK/AV-P/TMA/ET

Esitetään ostettavaksi 364 500 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitseva yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi osoitettu 36,45 ha:n suuruinen Bosbacka -niminen tila, kiinteistötunnus 92-420-3-3.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen sekä kiinteistön 92-420-3-3 omistajat ovat neuvotelleet Sotungin kylässä sijaitsevan Bosbacka -nimisen tilan RN:o 3:3 kiinteistökaupasta. Kiinteistön omistajat hyväksyivät 16.10.2017 kaupungin heille 18.8.2017 esittämän ostotarjouksen.

Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 36,45 ha.

Tila on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä Vantaan yleiskaavassa osoitettu kokonaisuudessaan retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR), jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella ei ole asemakaavaa.

Tila sijaitsee kahden yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi osoitetun kiinteistön välissä. Tilan itäpuolella on Vantaan kaupungin omistama Palokallio -niminen luonnonsuojelualue ja länsipuolella Sipoonkorven kansallispuisto. Tilan ostamisella saadaan kaupungin omistukseen yhtenäinen alue, joka rajautuu Sipoonkorven kansallispuistoon. Tilan alue on luonnontilaista metsämaata.

Neuvotteluissa on päädytty 364 500 (kolmensadankuudenkymmenenneljäntuhannenviidensadan) euron kauppahintaan. Tämä vastaa yksikköhintaa 1 €/m^2, jota voidaan toteutuneidenkin vertailukelpoisten kauppojen perusteella pitää tilan käypänä hintana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta kun kauppahinta on yli 300 000 euroa, mutta ei ylitä 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään ostaa yksityisiltä maanomistajilta 364 500 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitseva karttaliitteen osoittama 36,45 ha:n suuruinen Bosbacka -niminen tila, kiinteistötunnus 92-420-3-3.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2018 mennessä raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

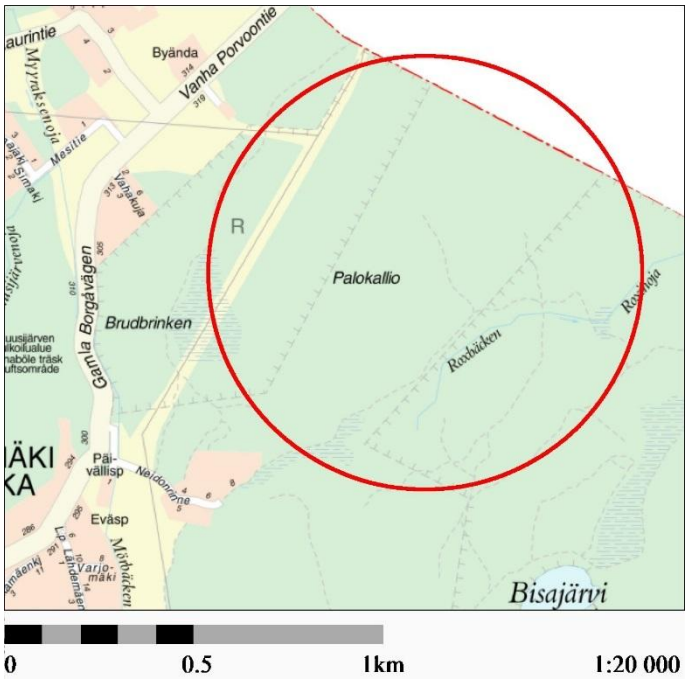
Liite:
- Kohdekartta ostettavasta tilasta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh 040 708 5329, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

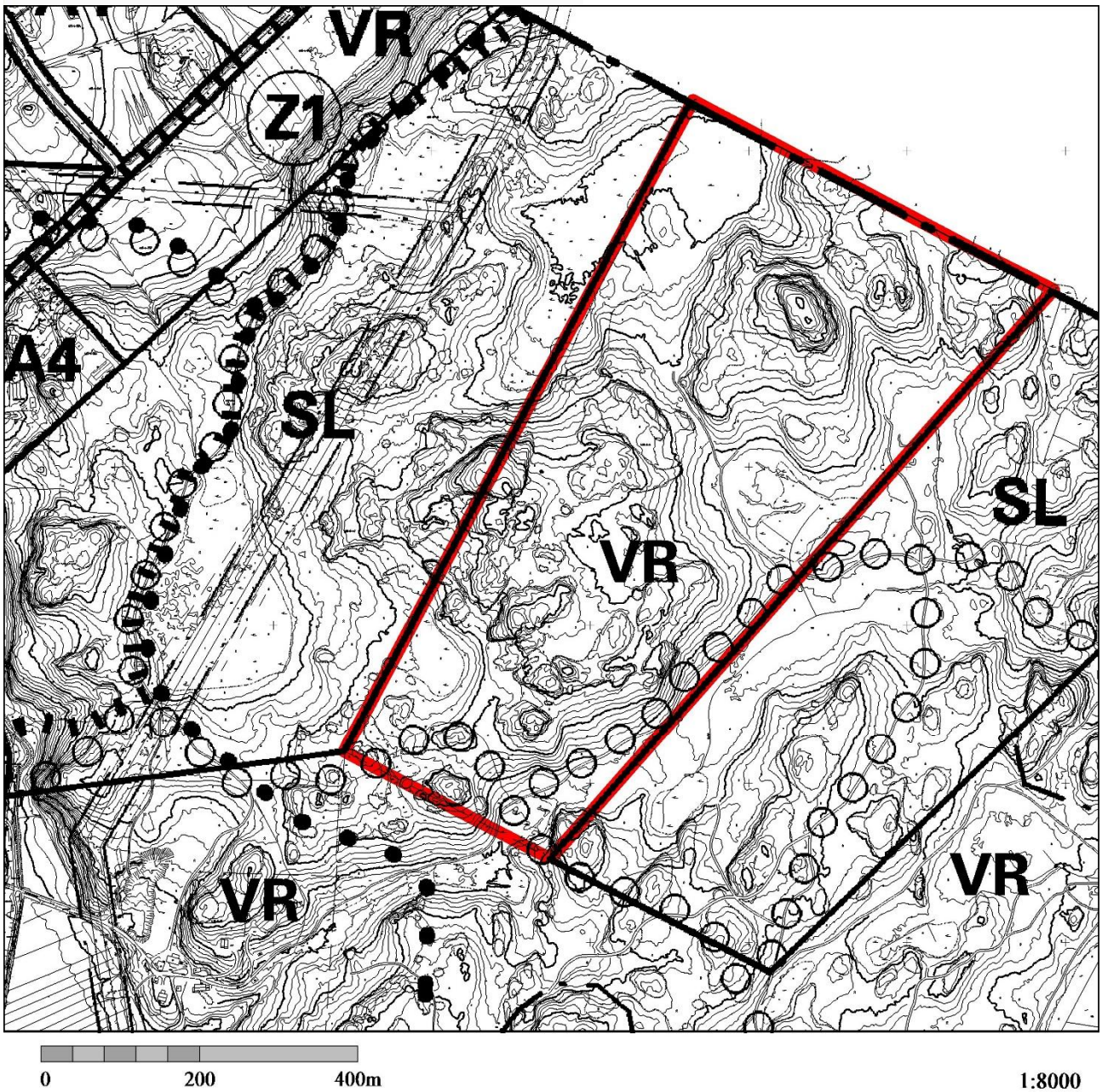


TILAN OSTAMINEN

Kaupunginosa: SOTUNKI (98)

Kylä: SOTUNKI (420)

Tila: 92-420-3-3



Omistajatiedot:

Karhumäki, Matti Taavi Kalevi

Karhumäki, Paavo Juha Olavi

Karhumäki, Lauri Markku Ilmari

Aaltonen, Leena Marja Annikki, kuolinpesä

27 § Leinelässä sijaitsevan tontin 70115/1 luovuttaminen arvonnalla yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK

VD/9750/10.00.02.02/2017
AK/JL/MH/ET

Esitetään Leinelässä sijaitsevan tontin 70115/1 luovuttamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Tontti vuokrataan arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille.

Sivistystoimen talousarvion 2018 ja taloussuunnitelman 2018-2021 mukaisesti varhaiskasvatuksen tulosalueen tavoitteena on yksityisen palvelutuotannon lisääminen. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Sivistystoimi on esittänyt, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Koivukylään tontille 70115/1. Tontti on rakentamiskelpoinen ja sille rakennettavan uuden yksityisen päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään 1.8.2019.

Tontti **70115/1** sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella lähipalvelurakennusten korttelialueella. Tontin pinta-ala on 3 323 m2 ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 500 k-m2.

Päiväkotitontin 70115/1 viereiselle tontille 70115/2 tullaan toteuttamaan Leinelän alueen asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettu kerhotila. Tonttien 70115/1 ja 2 kesken tulee laatia yhteisjärjestelysopimus, missä on muun muassa sovittu yhteisistä autopaikoista, kulkuoikeuksista sekä mahdollisista muista rasitteista / oikeuksista. Päiväkotitontille 70115/1 on myös rakennettava väestönsuoja.

Tontin luovutustavaksi on katsottu parhaiten sopivan tonttiarvonta, jossa tontti luovutetaan vuokraamalla arvonnan voittaneelle investorille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Koivukylän päiväkotitarpeeseen. Sivistystoimi sopii arvonnalla valitun investorin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä palveluntuottajan kanssa päiväkodin konseptisisällöstä.

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan uuden päiväkodin ja tuottamaan siinä varhaiskasvatuksen palveluita vantaalaisille lapsiperheille.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 on hyväksynyt asuntonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2017 ja päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymää enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Mikäli vuokraaminen edistää yksityisten päiväkotien toteutumista Vantaalle kaupungin oman palvelutuotannon tueksi, on vuokrausvaihtoehdon mahdollistaminen tarkoituksenmukaista. Tontin vuosivuokrana voitaneen käyttää 4 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) järjestää edellä esitetty tonttiarvonta / tonttihaku tontista 70115/1 päiväkotitoimintaa varten,
b) luovuttaa tontti 70115/1 vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille, joka sopii yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta,
c) tontin 70115/1 vuotuiseksi vuokramaksuksi 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin,
d) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

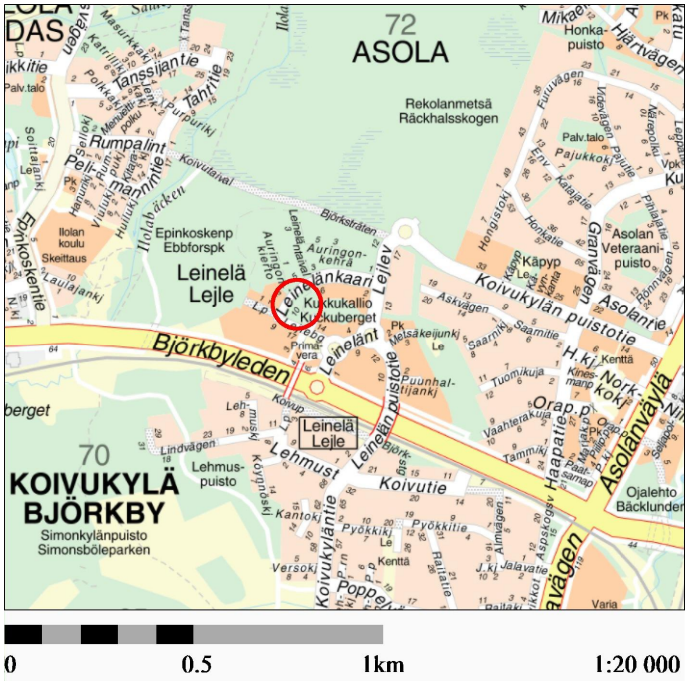
Liite:
- Kartta tontista 70115/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

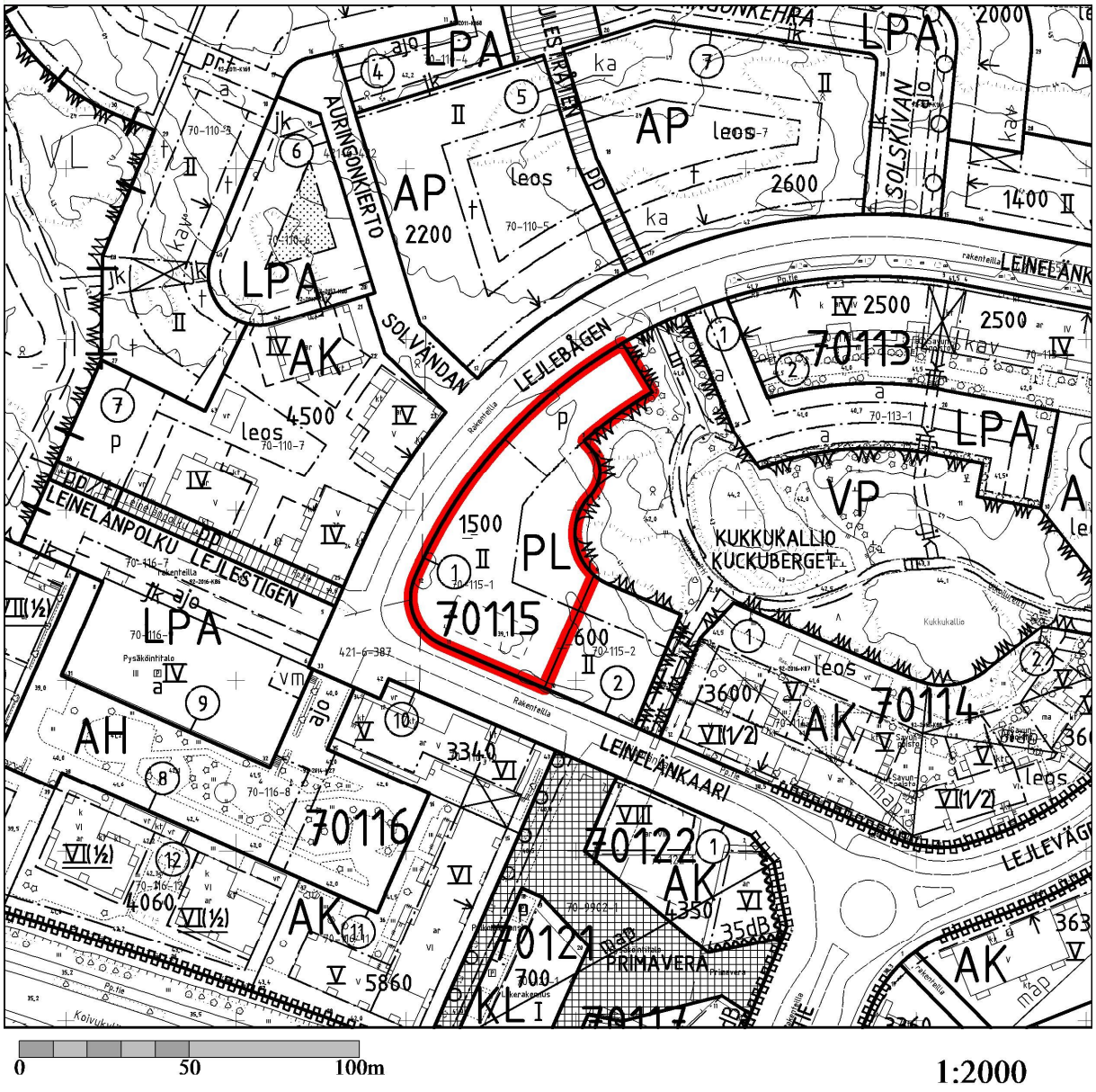


Tontin luovuttaminen arvonnalla yksityisen päiväkodin toteuttamista varten

Kaupunginosa: Koivukylä (70)

Kortteli: 70115

Tontti: 1



28 § **Veromiehestä tonttien 52129/1 ja 52121/21 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy / AK**

VD/9916/10.00.02.00/2017
AK/MH/ET

Esitetään Veromiehestä kahden asuntotontin 52129/1 ja 52121/21 varaamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon.

Veromiehen asemakaavat nro 002260 ja 002204 ovat tulleet voimaan 1.2.2017 ja 13.5.2017. Asemakaava-alueille on tulossa yhteensä noin 1 800 uutta asukasta. Asemakaava-alueen nro 002204 asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle syksyllä 2017.

Asemakaava Veromieheen asuinkerrostaloja (nro 002260) koskee korttelia 52125. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan YIT Rakennus Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja YIT:n välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetun tontin 52129/1. Pysäköinti on osoitettu LPA -tontille 52129/3 rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuonna 2019 ja valmistuu kesällä 2020.

Asemakaava Veromiehessä asuinkerrostaloja Rälssipuistoon (nro 002204) koskee korttelia 52121. Alueen omistaa lähes kokonaisuudessaan Lemminkäinen Talo Oy:n omistuksessa joko suoraan tai yhtiöiden kautta. Kaupungin ja Lemminkäisen välisen maankäyttösopimuksen perusteella kaupunki on ottanut sopimuskorvauksena valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetut tontit 52121/21 ja 52121/23. Pysäköinti on osoitettu LPA -tonteille 52121/13 ja 15 rakennettaviin maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin, joiden paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Tämänhetkisen arvion mukaan LPA -tontille 52121/13 rakennettava pysäköintilaitos lähtee rakenteille vuoden 2019 aikana ja valmistuu vuonna 2020. LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulusta ei ole vielä tarkempaa suunnitelmaa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. Kaupunginvaltuusto 29.8.2016 § 8 linjasi, että kaupungin omalle yhtiölle, VAV Asunnot Oy:lle, pyritään tarjoamaan edellytykset toteuttaa 320 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunto vuosittain Vantaalle. Jotta tulevina vuosina VAV Asunnot Oy pääsee kaupungin asettamiin tavoitteisiin, esitetään tonttien 52129/1 ja 52121/21 varaamista VAV Asunnot Oy:lle. Tonttia 52121/23 ei vielä tässä vaiheessa varata kenellekään toimijalle, koska LPA -tontille 52121/15 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisesta ei ole vielä tarkempaa toteuttamisaikataulua.

Varattavaksi esitettävät tontit 52129/1 ja 52121/21 sijaitsevat Veromiehen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla 52129/1 on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta 5 300 k-m2 ja tontilla 52121/21 on rakennusoikeutta 7 880 k-m2. Tonttien 52129/1 ja 52121/21 lohkomistoimitukset ovat vireillä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää 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.

Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Veromiehen korttelin 52129 tontti nro 1 ja korttelin 52121 tontti nro 21.

Varausehdot ovat seuraavat:
1. Tontin 52129/1 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
2. Tontin 52121/21 varaus on voimassa 30.6.2019 saakka.
3. Tontit luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

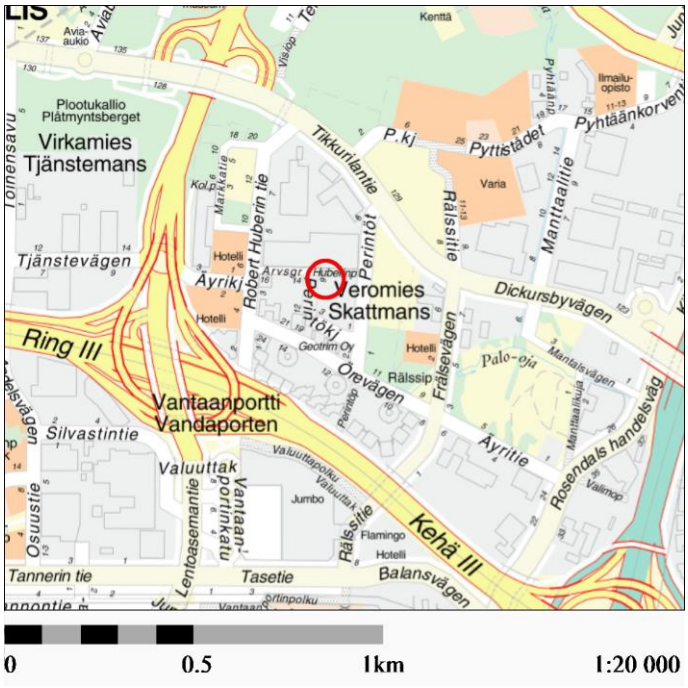
Liitteet:
- Kartta tontista 52129/1
- Kartta tontista 52121/21

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

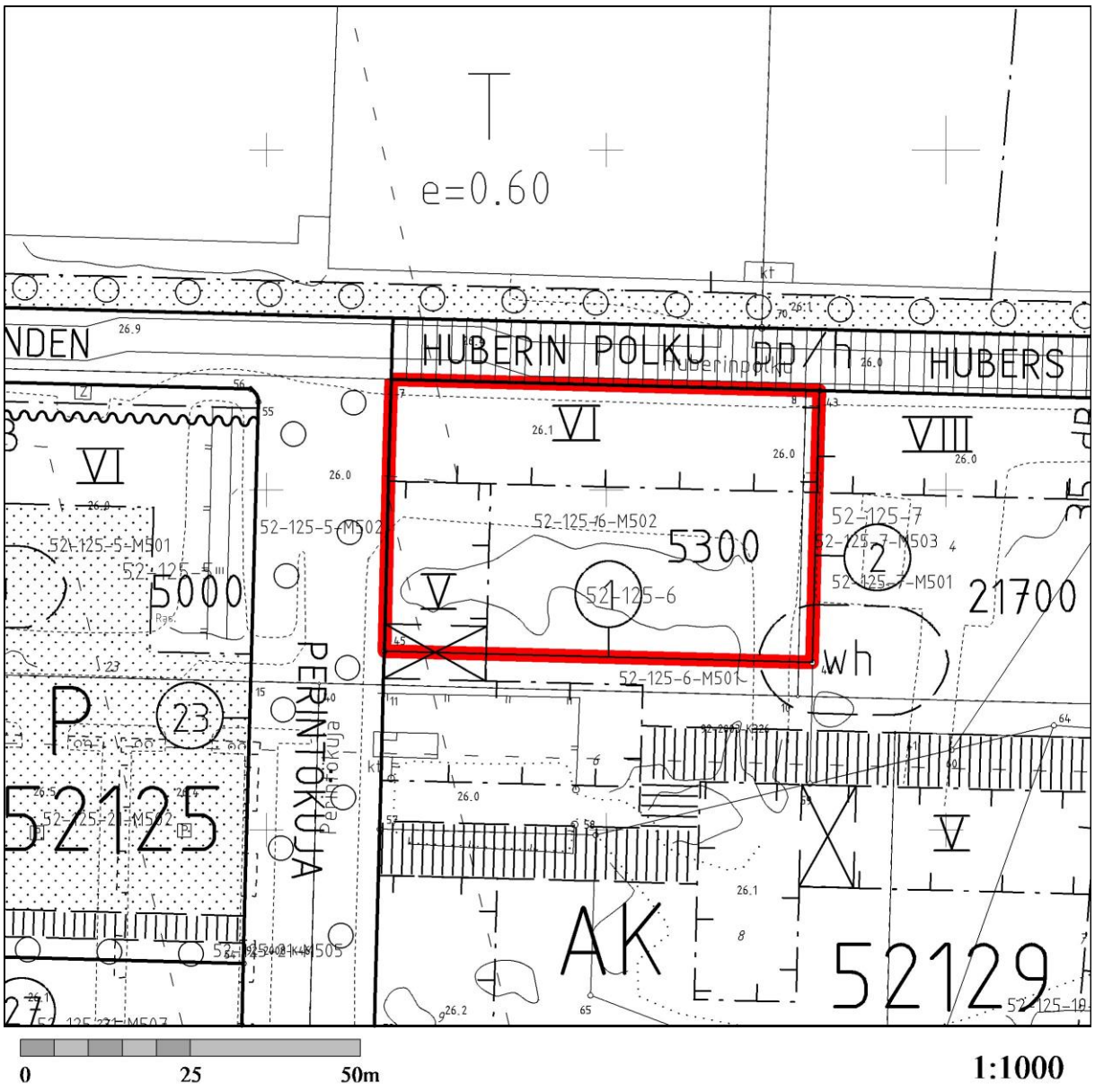


TONTIN VARAAMINEN/
VAV Asunnot Oy

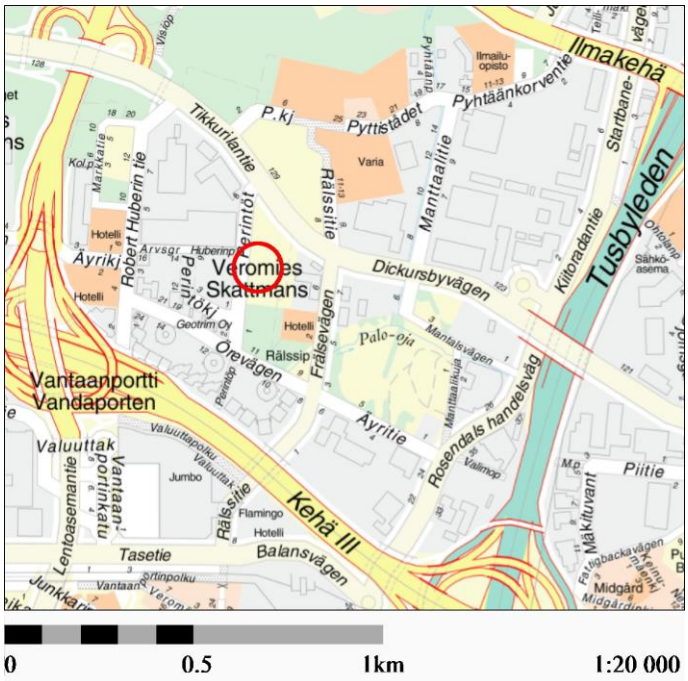
Kaupunginosa: Veromies (52)

Kortteli: 52129

Tuleva tontti: 1



KOHTEEN SIJAINTI

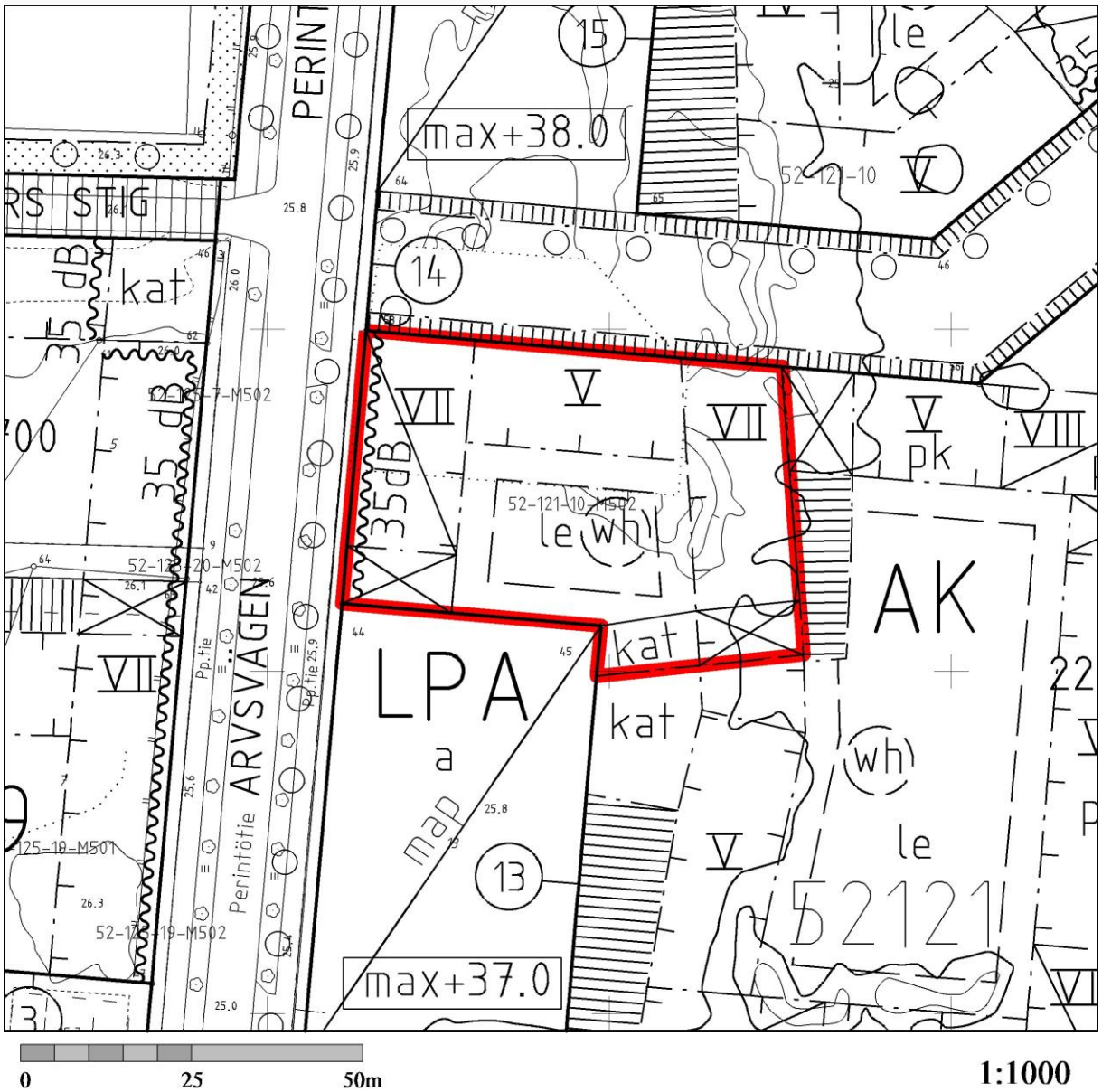


TONTIN VARAAMINEN/
VAV Asunnot Oy

Kaupunginosa: Veromies (52)

Kortteli: 52121

Tuleva tontti: 21



29 § **Varauksen jatkaminen tonttiin 68003/6 Koivuhaassa / Kiinteistö Oy Koivuhaka 18 (/Alfmix Oy) / AK/AK**

VD/4651/10.00.02.05/2013
AK/AV-P/TJ/JS/ET

Alfmix Oy on noin 50 henkilöä työllistävä suomalainen päivittäistavaratuotteiden markkinointi- ja myyntiyhtiö. Yhtiö on perustettu vuonna 1979 ja sen edustamia tuotemerkkejä ovat mm. Bonbon, Tulip, Anthon Berg ja Energizer. Perheyrityksen omistajuus on tällä hetkellä toisessa polvessa ja osakkaat työskentelevät yrityksen palveluksessa. Yhtiön toimitilat ovat tällä hetkellä Helsingin Malmilla osoitteessa Ormusmäentie 4. Toiminnan laajentumisen kautta toimitilat ovat jäämässä sille ahtaiksi.

Alfmix Oy:n omistajat omistavat omistamansa Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:n kautta tontit 68003/3 ja 4 osoitteessa Kellokukantie 1-3. Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 7382 m2 ja rakennusoikeus n. 4429 k-m2. Tonttien yhdistämisen mahdollistava tonttijaon muutos hyväksyttiin 4.10.2013. Yhtiö on suunnitellut toteuttavansa kokonaisuudessaan n. 5900 k-m2:n suuruisen rakennushankkeen, mikäli se saisi ostaa Vantaan kaupungilta omistamiinsa tontteihin (tonttiin) rajoittuvan tontin 68003/6. Rakennushanke käsittää varasto-/toimistorakennuksen sosiaali- ja aulatiloineen. Vantaan kaupungin omistama tontti on tällä hetkellä vuokrattu GT Auto Service Oy:lle autojen pesukatutoimintaa varten ja vuokra-aika päättyy viimeistään 30.9.2015. Tontin pinta-ala on 2767 m2 ja rakennusoikeus n. 1660 k-m2.

Alfmixin rakennushanke on mahdollista toteuttaa osissa niin, että kaupungin omistamaa tonttia tarvittaisiin rakentamiseen vasta mainitun vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Jotta rakennushankkeen suunnittelu ja rakentamisen aloittaminen olisi mielekästä, tarvitsee Alfmix varauksen siitä, että kaupungin omistama tontti voidaan sille myydä tulevaisuudessa.

Alfmixin kanssa on neuvoteltu varauksen antamisesta tontille 68003/6 vuoden 2015 loppuun saakka. Tällöin vuokralainen on poistunut tontilta ja tontti on mahdollista myydä Alfmixille (lue: Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:lle).

Esitetty järjestely mahdollistaa vuokralaisen jatkaa toimintaansa vuokrasopimuksen mukaisesti vuokra-ajan loppuun saakka. Kaupunki ja vuokralainen neuvottelevat myös mahdollisista korvaavista paikoista vuokralaisen toiminnalle. Tällaisen löytymisestä ei luonnollisestikaan ole varmuutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään antaa edellä esitetyn mukaisesti Alfmix Oy:lle varaus tonttiin 68003/6 vuoden 2015 loppuun saakka.

Todetaan, että lopullisen päätöksen tontin kaupasta ja kaupan ehdoista tekee asianomainen luottamushenkilöelin.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

———

Alfmix Oy on sittemmin vuokralaisena rakentanut Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:n omistamalle tontille 68003/7 25.11.2014 valmistuneen 4429 k-m^2:n suuruisen varasto- ja toimistorakennuksen.

Rakennuksessa on varauduttu usein teknisin ratkaisuin sen laajentamiseen tulevaisuudessa. Muun muassa väestönsuoja ja sosiaalitilat on mitoitettu laajennuksen mahdollistaman suuremman työntekijämäärän mukaan. Myös osa talotekniikkaratkaisuista on mitoitettu laajennusta varten. Edelleen kaupungin omistaman viereisen tontin vastaisen ulkoseinän ja pohjan rakenteissa on tehty varaukset jatkorakentamiselle.

Alfmixin tämän hetkinen näkemys on, että laajentamistarpeensa olisi noin neljän vuoden kuluttua. Tämän johdosta Alfmix pyytää tonttivaraukselleen jatkoaikaa vuoden 2017 loppuun saakka. Yleinen taloustilanne huomioiden hakemus on perusteltu.

Kaupungin tontilla olevan vuokralaisen GT Auto Service Oy:n kanssa on vastaavasti neuvoteltu sen vuokra-ajan pidentämisestä/uudelleen vuokraamisesta kahdella vuodella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Alfmix Oy:lle/Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:lle myönnettyä tonttivarausta tonttiin 68003/6 vuoden 2017 loppuun saakka.

Todetaan, että lopullisen päätöksen tontin kaupasta ja kaupan ehdoista tekee asianomainen luottamushenkilöelin.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

———

Alfmix ilmoitti 8.9.2017 päivätyllä kirjeellä Kiinteistöt ja asumiselle haluavansa käyttää tonttivarauksen mukaisen osto-optionsa tonttiin 68003/6, mutta toisaalta totesi, että sen laajennushankkeella ei ole kiirettä.

Tontilla on edelleen GT Auto Service Oy:n sijaan liiketoimintakaupalla tulleen Suomen Autopesukatu Oy:n autopesuhalli, jonka nimiin vuokrasopimus voidaan uudistaa myös vuodella eteenpäin.

Koska tontille on käyttöä ja koska Alfmixin ja Suomen Autopesukatu Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa kaikille osapuolille sopiva ratkaisu on se, että Alfmixin aikataulu siirtyy vuodella eteenpäin, esitetään Alfmixin varausaikaa jatkettavaksi vuodella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Alfmix Oy:lle/Kiinteistö Oy Koivuhaka 18:lle myönnettyä tonttivarausta tonttiin 68003/6 vuoden 2018 loppuun saakka.

Todetaan, että lopullisen päätöksen tontin kaupasta ja kaupan ehdoista tekee asianomainen toimivaltainen taho.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

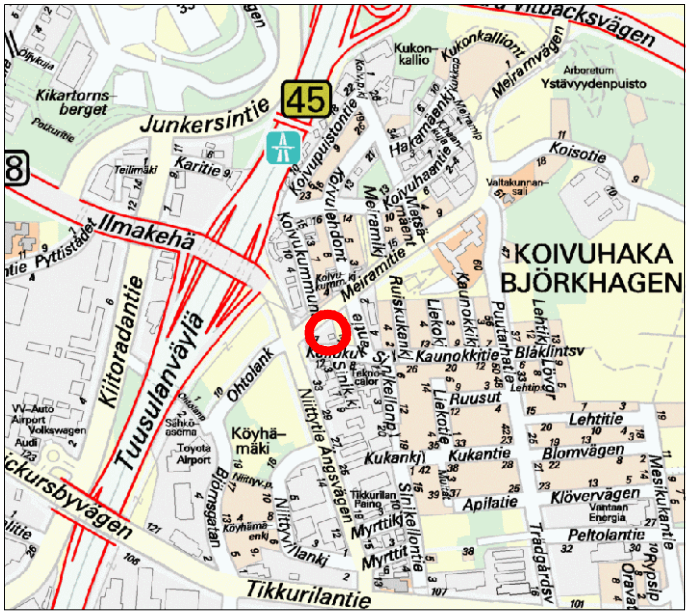
- Kartta varattavasta tontista

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / ote Alfmix Oy:lle / Kiinteistö Oy Koivuhaka 18

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055145
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN VARAAMINEN / KIINTEISTÖ OY KOIVUHAKA 18 (ALFMIX OY)

YPA/TJ

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kiinteistö: 92-68-3-6



0 25 50m 1:1000

30 § **Hakemus tontin 13005/24 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / AK**

VD/6381/10.00.02.01/2013
AK/MH/ET

Esitetään tonttia 13005/24 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 29.6.2018 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa.

Vantaan kaupunki on myynyt 14.10.2014 allekirjoitetulla kauppakirjalla 13. kaupunginosan korttelin 13005 tontin nro 24.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosyksikkö on lähettänyt tontin ostajille 2.8.2017 sähköpostilla kirjeen, jossa on muistutettu ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 14.10.2017.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 29.2.2016.

Tontin 13005/24 omistajat ovat 29.9.2017 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupungilta jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten pohjatöiden yhteydessä selvinneeseen pohjavesiongelmaan, joka pysäytti rakennustyöt tontilla lähes vuodeksi. Tontin 13005/24 omistajien mukaan rakentaminen edistyy tällä hetkellä normaalisti. Rakennus olisi muuttovalmis 13.6.2018 mennessä.

Em. syystä johtuen olisi kohtuullista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa 29.6.2018 saakka sekä olla perimättä tältä ajalta sopimussakkoa ja todeta, että tämän jälkeen ei jatkoaikaa tulla myöntämään. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 29.6.2018, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 12. ja 14. kohtien mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää luovutuskirjassa määrätyn sopimussakon perimisestä sekä myöntää pidennyksiä kiinteistöjen myyntiehtojen mukaiseen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-13-5-24 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 29.6.2018 saakka. Mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 29.6.2018, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.
b) olla perimättä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Hakijat

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017

Hakemus tontin 13005/24 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta

Hakijat: Anna ja Vesa Maja

31 § **Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä / Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa / AK**

VD/8593/10.00.02.00/2017
AK/AVP/TJ/JS/KK/ET

Esitetään hylättäväksi Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 2.10.2017 § 21.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.10.2017 § 21 periä Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalta (myöhemmin Aita ja Kaide) 23.5.2008 allekirjoitetun kauppakirjan sopimusrikkomusten perusteella sopimussakkoa 250.000 euroa. Aita ja Kaide on toimittanut kaupungille 18.10.2017 päivätyn kaupunkisuunnittelulautakunnalle osoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimus on toimitettu määrätyssä ajassa toimivaltaiselle viranomaiselle.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunkisuunnittelulautakuntaa:

1. oikaisemaan päätöstään ja perustelujaan 250.000 euron sopimussakon perimisestä sekä,
2. että kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyisi sopimussakoksi 150.000 euroa ja että tämä sakko voitaisiin maksaa kahdessa erässä vuosien 2017 ja 2018 loppuihin mennessä.

Oikaisuvaatimus liitteineen sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan oikaisuvaatimuksen alainen päätös ovat liitteinä.

Aita ja Kaiteen oikaisuvaatimuksen perusteluja ja niiden arviointia:

Aita ja Kaide on esittänyt, että rakennus- ja ympäristölupahakemusten liitteinä ollut vuokrasopimus on kumoutunut samana päivänä tehdyllä uudella vuokrasopimuksella. Tätä uutta vuokrasopimusta ei kuitenkaan ollut toimitettu mainittujen hakemusten liitteeksi.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että on ilmeistä, ettei haettuja rakennus-ja ympäristölupia olisi myönnetty, mikäli hakemukset olisivat perustuneet ainoastaan uuden vuokrasopimuksen mukaiseen kohteeseen. Haettujen lupien osoittamat rakenteet ja toiminta eivät yksinkertaisesti mahdu pelkästään uuden vuokrasopimuksen mukaiselle alueelle.

Edelleen voidaan arvioida, että vuokrataso muodostuisi huomattavan korkeaksi, mikäli vuokraus kohdistuisi ainoastaan uuden vuokrasopimuksen osoittamaan alueeseen. Vuokran määräksi sopimuksissa on sovittu 2.000 euroa/kk. Mikäli tämä kohdistuisi ainoastaan uuden vuokrasopimuksen mukaiselle 1.416 m^2:n suuruiselle alueelle, tarkoittaisi se vuositason yksikkövuokrana n. 16,95 euroa/m^2/vuosi. Kun maanvuokrauksessa yleisesti käytetään noin 5 %:n pääoman tuottovaadetta, tarkoittaisi mainittu vuokrataso maan hinnaksi laskettuna noin 339 euroa/m^2 ja tässä tapauksessa rakennusoikeusneliömetrin hinnaksi 678 euroa/k-m^2. Todettakoon, että kaupunki myi vuonna 2008 tonttinsa Aita ja Kaiteelle kauppahinnalla, joka vastaa noin 125 euroa/k-m^2.

Oikaisuvaatimuksessaan Aita ja Kaide pyrkii samaistamaan kaupungin toisaalta kiinteistön myyjänä ja toisaalta lupaviranomaisena. Tämän osalta on todettava, että lupaviranomainen toimii julkisoikeudellisena oikeusharkintaa suorittavana tahona ja vastaa sille esitettyihin hakemuksiin. Kiinteistön myyjänä kaupunki on puolestaan yksityisoikeudellisessa sopimussuhteessa ostajaan.

Rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämisen osalta Aita ja Kaide viittaa oikaisuvaatimuksen liitteenä nro 3 olevaan kirjeeseen. Mainittua kirjettä ei kuitenkaan löydy kaupungin diaarijärjestelmästä. Vaikka kirje olisi kaupungille asianmukaisesti toimitettukin, niin siinäkin esitetyn aikataulun mukaan rakennushanke viivästyi 3,5 vuotta edelleen myös määrältään vajaana. Aita ja Kaide ei edes esitä lähestyneensä kaupunkia asiassa enää mainitun kirjeen jälkeen.

Sopimussakon määrää Aita ja Kaide pitää ”täysin kohtuuttomana”. Oikaisuvaatimuksessa tällä tarkoitetaan kauppakirjassa asetettua 703.480 euron sopimussakkoa. Aita ja Kaide hyväksyisi sopimussakon määräksi 150.000 euroa. Kaupunkisuunnittelulautakunta kohtuullisti päätöksessään sopimussakon määrää jo erittäin merkittävästi, 250.000 euroon, ja sopimussakon suorittamisella Aita ja Kaide vapautuisi rakentamisvelvoitteen täyttämiseltä ja voisi vapaasti luovuttaa kaupungin sille myymää aluetta edelleen, vuokraamalla tai myymällä.

Kiinteistöt ja asuminen toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi lautakunnan päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Päätöstä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutoinkaan lainvastainen. Näistä syistä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 2.10.2017 § 21.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus liitteineen
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.10.2017 § 21

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / ote Aita ja Kaide Oy Pihlajamaalle

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055145
tonttiasiamies Jari Sainio, puh. 0400 419676
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 18.10.2017
Dn:o VD/8593/10.00.02.00/2017

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE

ASIA Sopimussakko, Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa

VALITUKSEN ALAINEN PÄÄTÖS

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 2.10.2017
VD/8593/10.00.02.00/2017

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄN ASIAMIES/PROSESSIOSOITE

Tero Puha
asianajaja, varatuomari, Helsinki
Asianajotoimisto Puha & Taskinen Oy
Vuorikatu 22 A 8, 00100 Helsinki
puh. 0400-701 169, fax 09-660 480
tero.puha@pt-law.fi

OIKAISUVAATIMUS Kunnioittavasti pyydämme, että Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

1) Oikaisee päätöstään ja perustelujaan 250.000 euron sopimussakon perimisestä

2) Hyväksyy sopimussakoksi 150.000 euroa. Sopimussakon maksaminen ehdotetaan tapahtuvaksi kahdessa erässä siten, että 75.000 euroa maksetaan vuoden 2017 loppuun mennessä ja 75.000 euroa vuoden 2018 loppuun mennessä.

PERUSTELUT

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on ostanut 23.8.2008 päivätyllä kauppakirjalla Vantaan kaupungilta tilan osoitteessa Jännekuja 10 (kiinteistötunnus 92-425-2-26), myöhemmin tontti 2-26. Tilan pinta-ala on ollut noin 2.241 neliötä. Kauppasumma on ollut 140.696 euroa.

Harri Pihlajamaa on vuokrannut 27.6.2009 päivätyllä vuokrasopimuksella Betoni Center Oy:lle omistamansa tontin 2-27 (tontin 2-26 viereinen tontti). Vuokrasopimus liitteenä 1. Vuokrasopimuksesta ilmenee, että vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 1.500 neliömetriä. Todellisuudessa kyseisen tontin 2-27 pinta-ala on 1.416 neliömetriä ja kyseinen alue on vuokrattu Harri Pihlajamaan toimesta kokonaan.

Lisäksi kyseisessä vuokrasopimuksessa mainitaan, että Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa vuokraa Betoni Center Oy:lle osan tontista 2-26. Mikäli asiaa pohditaan neliömääräisesti, on vuokrattava alue tontista voinut olla korkeintaan noin 84 neliötä (1.500-1.416=84). Kyseinen kirjaus vähäisestä vuokraamisesta on ollut erehdys, joka on korjattu pikaisesti tekemällä uusi vuokrasopimus (liite 2), päivätty 27.6.2009. Kyseisestä vuokrasopimuksesta ilmenee, että vuokranantaja on Harri Pihlajamaa ja että vuokrataan ainoastaan Pihlajamaan omistama tontti

2-27. Vuokrattavan alueen koko on vuokrasopimuksessa n. 1.416 neliömetriä.

Vantaan kaupunki on myöntänyt Betoni Center Oy:lle rakennusluvan, jossa Vantaan kaupunki myöntää Betoni Center Oy:lle oikeuden rakentaa pääsääntöisesti tontille 2:27 ja vähäisesti myös tontille 2:26. Betoni Center Oy:n puolesta on kysyttäessä ilmoitettu, että heidän toiminnastaan ei kohdistu tontille 2:26 kuin muutama prosentti.

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on sitä mieltä, ettei Vantaan kaupunki ole kysynyt siltä laisinkaan mielipidettä ja lupaa Betoni Center Oy:n piirustuksista ja lupahakemuksista. Vantaan kaupunki on Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan mielestä myöntänyt Betoni Center Oy:lle luvan rakentaa kuulematta Aita ja Kaide Oy Pihlajamaata. Mikäli kuuleminen olisi suoritettu, olisi Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa voinut ilmoittaa, että hakupapereissa on kenties väärä vuokrasopimus (Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ei tiedä, mikä vuokrasopimus hakupapereiden mukana on ollut) ja ettei Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ole vuokrannut tontista 2-26 osaakaan Betoni Center Oy:lle.

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ei ole saanut euroakaan vuokratuloa tontista 2-26 eikä tontista 2-27. Myöskään Harri Pihlajamaa ei ole saanut euroakaan vuokratuloa tontista 2-26. Sen sijaan omistamastaan tontista 2-27 Harri Pihlajamaa on saanut vuokratuloa.

Aita ja Kaide Oy Pihlajaa ja Harri Pihlajamaa ovat kuitenkin sallineet sen, että kun Vantaan kaupunki on Aita ja Kaide Oy Pihlajamaata kuulematta sallinut sen, että Betoni Center Oy voi rakentaa vähäisesti myös tontille 2-26 ja hyödyntää tonttia kääntöpaikkana, niin myös Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ja Harri Pihlajamaa sallivat kyseiset seikat. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ja Harri Pihlajamaa ovat mieltäneet, että jos Vantaan kaupunki myöntää rakennusluvan tietylle toiminnalle ja paikalle, sitä seikkaa pitää kunnioittaa.

Vantaan kaupunki on siis osapuoli kauppakirjassa ja myös taho, joka on myöntänyt rakennusluvan Betoni Center Oy:lle. Vantaan kaupungin kuuluu tietää, millaisia sopimuksia tai kauppakirjoja se on tehnyt ja mitkä ovat esim. kauppakirjojen ehdot ja millaisia rakennuslupia se myöntää.

Rakentamisvelvoite

Kauppakirjan ehtojen mukaan tontille on pitänyt rakentaa rakennukset, joiden pinta-ala on vähintään puolet tontin rakennusoikeudesta, 23.5.2012 mennessä. Rakennusoikeuden määrä on noin 1.120 k-m2 eli rakentaa olisi pitänyt noin 560 k-m2.

Tontille rakentaminen hidastui perustelluista syistä ja Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa toimitti Vantaan kaupungille 14.9.2011 päivätyn kirjeen (liite 3), jossa kerrotaan rakentamisen viivästymisen syy ja se, mitä kaikkea on jo tehty ja haetaan lisäaikaa rakentamiselle 9/2013 asti. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa mukaan Vantaan kaupunki suostui siihen, että määräaika voidaan pidentää 9/2013 asti.

Rakentamista ei saatu lopullisesti valmiiksi 9/2013 mennessä (halli oli kyllä jo pystyssä vuodenvaihteessa 2012/2013), mutta Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa oletti kyseisellä hetkellä ja sen jälkeen, että kun Vantaan kaupunki ei ollut asian tiimoilta yhteydessä ja koska kiinteistöveroja maksettiin täysimääräisesti, kaikki on hyvin ja kunnossa.

Halli valmistui lopullisesti ja kauttaaltaan keväällä 2017. Siinä on noin 3000 kuutiota ja 331 neliötä. Neliöitä puuttuu noin 229, mutta kuutioita on enemmän, kuin normaalissa 560 neliön hallissa, koska halli on liki 10 metriä korkea. Kiinteistöveroa Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on maksanut tontista vuodesta 2008 asti (kaupanteosta asti) ja rakennuksista noin 3000 kuution mukaan vuodesta 2013 lähtien. Hallirakennuksen kiinteistövero maksetaan kuutioiden, ei neliöiden mukaan. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan mukaan Vantaan kaupunki ei ole menettänyt kiinteistöveroja laisinkaan.

Sopimussakon määrästä

Kauppakirjan mukaan sopimussakon määrä on kauppahinta x 5 eli 140.696 euroa x 5 = 703.480 euroa. Sopimussakon määrä on täysin kohtuuton ja on mahdollista, että tapaukseen soveltuu sekä Oikeustoimilain 31 § (Käyttäen hyväksi toisen ymmärtämättömyyttä) että Oikeustoimilain 33 § (Kunnianvastaista ja arvotonta). Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa on laiminlyönyt asiassa ainoastaan vähäisen rakennusvelvoitteen ajallisuuden ja vähäisen rakennusvelvoitteen neliömäärän. Mitään hyötyä Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa ei ole asiassa saanut ja Vantaan kaupunki ei ole kärsinyt vahinkoa eikä ole menettänyt esim. verotuloja.

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa katsoo, ettei sopimussakko voisi olla enempää kuin 15.000 euroa, mutta koska asiassa halutaan nopeasti sovinnollinen ratkaisu, ehdottaa Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa, että se suorittaa sopimussakkona 150.000 euroa ja ettei sen tarvitse tällöin enää lisärakentaa. Rakennusvelvoitteen määräksi sovitaan tällöin nyt rakennettu neliömäärä. Sopimussakko esitetään maksettavaksi kahdessa erässä eli 75.000 euroa vuoden 2017 loppuun mennessä ja 75.000 euroa vuoden 2018 loppuun mennessä. Mikäli määrä 150.000 euroa pitää suorittaa kerralla, joutuu Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa vakaviin taloudellisiin vaikeuksiin.

Helsingissä 18. päivänä lokakuuta 2017

Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa
Vantaa

Laati:

Tero Puha
asianajaja, varatuomari, Helsinki

LIITE 1

Betoni Center Oy

Lähettäjä: "Betoni Center Oy" <tuusula@betonicenter.fi>
Vastaanottaja: <osmo.kurjenmaki@betonicenter.fi>
Lähetetty: 28. kesäkuuta 2009 21:05

05.

Vuokrasopimus

Vuokraaja : Betoni Center Oy, Pihasauniontie 5 , 04300 Tuusula
p. 09-2752100, Y-tunnus 1719267-8

(41.270-1-V501)

Vuokranantaja : Tontti 2-26 : Aita ja Kaide Oy / Pihlajamaa, Lyyranpolku 1 ,01480 Vantaa, Y-tunnus 0559937-4
Tontti 2-27: Harri Pihlajamaa,

(41.270-2-V502)

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 / ~~V~~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

Molemmin puoleinen irtisanomisaika on 14 kk.Sopimus voidaan irtisanoa vain molempien osapuolten sen hyväsyttyä.

Tämä sopimus on ehdollinen , voimassa vain jos ko. toiminnalle myönnetään Ympäristö -ja rakennuslupa.

Muutoin sovelletaan yleisiä vuokrasopimusehtoja.

Vantaalla 27.6.2009

x)

Osmo Korjenmäki
Betoni Center Oy

Harri Pihlajamaa
Aita ja Koride Oy

Liite 2

Esivuokrasopimus n:o 1

Vuokraaja: Betoni Center Oy, Pihasauniontie 5, 04300 Tuusula
p. 09-2752100, Y- tunnus 1719267-8

Vuokranantaja: Harri Pihlajamaa, Lyyranpolku 1, 01480 Vantaa
p. 040-5120001
Tontti 2-27 : Harri Pihlajamaa, Lyyranpolku 1, 01480 Vantaa, sos. tunnus 061065-151 K

Vuokrattava kohde: Teollisuustontista 425-2-27, Vantaan kaupungissa Viinikkalasta, tonttikartalla punakynällä rajattu alue, n. 1416 m²

Vuokra-aika: 9 vuotta, ja optiona 7:n vuoden lisä-aika.

Vuokran määrä: 2000 € / kk, ALV 0%

Vuokran maksupäivä: Kunkin kuukauden 1. päivä.

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.

Molemminpuoleinen irtisanomisaika on 14 kk. Sopimus voidaan irtisanoa vain molempien osapuolten sen hyväksyttyä.

Tämä sopimus on ehdollinen, voimassa vain, jos ko. toiminnalle myönnetään ympäristö- ja rakennuslupa.
Tätä sopimusta täydennetään lupien saatua lainvoiman.
Yhteinen piha-alue ei estä Aita-ja Kaide Oy:n rakentamista tontille 2-26
Muutoin sovelletaan yleisiä vuokrasopimusehtoja.

Vantaalla 27.6 2009

Osmo Kurjenmäki
Betoni Center Oy

Harri Pihlajamaa

LIITE 3

Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala

Kaupan ehtojen rakentamisen lisäaika-anomus

Kaupan kohde: Päivärinne-tila RN:o 2:26, Osoite: Jännekuja 10 (Kiinteistötunnut 92-425-2-26). Pinta-ala n.2241m² (TKT). Tontin rakennusoikeus on n.1120k-m².
Ostaja: Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa.

Tontin kauppa on tehty 05/2008. Kauppaehtoihin kuuluu mm. rakentaa tontille vähintään puolet tontin rakennusoikeudesta neljän vuoden kuluessa. Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa anoo nyt lisäaikaa rakentamiseen.

Ko.tontilla on suoritettu kuluneen kolmen vuoden aikana tulevaa rakennusta varten:

1) Purettu vanhoja rakennuksia yht.200m²
2) Tie tehty perille asti ja asfaltoitu. Tierakennuksen yhteydessä rakennettu tukimuuri ja kaide.
3) Piha (1000m²) tehty, asfaltoitu, aita ja portti tehty myös
4) Sadevesikaivot on tehty
5) Kanaalia on räjäytetty 30m vesi- ja sähköliittymiä varten
6) Vesi- ja viemäriliittymä on tuotu 5m päähän tulevasta rakennuksesta
7) Sähköliittymä on

Jo tehtyjä projekteja on hidastanut mm. naapurien valitukset ja näiden käsittely (mm. tien rakentamisessa).

Tulevan hallin rakentamisen aloittamista on hidastanut myös naapuritontille siirtynyt betonitehdas, jonka rakentaminen on tapahtunut vasta kuluneen v.2011 aikana, viivästymisen johtuen jälleen naapurien valitusten käsittelystä. Betonitehdas on nyt toiminnassa.

Tulevan hallin rakentamista on myös hidastanut Aita ja Kaide Oy Pihlajamaan liiketoiminnan kaventuminen johtuen tilausten vähenemisestä (mm. Vantaan kaupungin tilaukset) ja muutoksista alalla (mm. halvemman ulkomaisen työvoiman käyttö kilpailevissa yrityksissä).

Suunnitelma hallin rakentamiseen:
Rakentaminen aloitetaan kesällä 2012. Hallin arvioitu valmistumisaika on 09/2013. Näin ollen lisäaikaa rakentamiselle anotaan n.1,5 vuotta.

14.9.2011 Vantaa

Harri Pihlajamaa
Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa
Lyyranpolku 1, 01480 Vantaa
p. 040-5120001
aitajakaide@gmail.com

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-m^2 ja ostaja sitoutui neljän vuoden kuluessa allekirjoittamisesta toteuttamaan tästä vähintään 50 % (noin 560 k-m^2). 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.

<u>Sopimusrikkomus 1.</u>
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 ympäristöluvat betoniasemaa varten. Rakennuslupaa varten toimitetuista suunnitelmista on selkeästi havaittavissa, että betoniaseman toiminta edellytti ja edellyttää edelleen molempien mainittujen alueiden hallintaa. Osa betoniaseman rakenteista ja sosiaalitilat kokonaisuudessaan ulottuvat kaupungin luovuttamalle alueelle.

<u>Sopimusrikkomus 2.</u>
Aita ja Kaide on 3.1.2012 hakemallaan rakennusluvalla toteuttanut kaupungin myymälle tontille 25.4.2017 valmistuneen noin 331 k-m^2 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 myymälle alueelle, esitettiin kaupungille Harri Pihlajamaan ja Betoni Center Oy:n 10.5.2011 allekir-

joittama 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 myymällä alueella.

Rakentamisvelvoitteen 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 rakentamisvelvoitteen määrän. Aita ja Kaide myönsi rikkoneensa kauppakirjan rakentamisvelvoite-ehtoa ja olisi suostuvainen maksamaan sopimussakkona tästä laiminlyönnistä 14 000 euroa (eli noin 10 % kauppahinnasta) kaupungille.

Yhteenveto:
Aita ja Kaide on luovuttanut kaupungin myymää aluetta kaupungin suostumuksetta rakentamattomana edelleen vähintään 10.5.2011 saakka. Betoniaseman toiminta on kuitenkin jatkunut ja jatkuu edelleen myös kaupungin myymällä 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 rakentamisvelvoitetta Aita ja Kaide ei ole edelleenkään täyttänyt.

Kaupunki on toistuvasti esittänyt vaihtoehtoisena ratkaisuna sitä, että Aita ja Kaide luovuttaisi kaupungin myymän 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 rakentamisvelvoitteen 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 rakentamisvelvoitettaan, toisaalta se on ilmeisessä hyötymistarkoituksessa luovuttanut kaupungin myymää 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

32 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen moottori- ja muuhun urheilutoimintaan Kiilassa / VTK Kiinteistöt Oy / AK**

VD/10164/10.00.02.04.00/2017
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Kiilasta maa-alueen uudelleen vuokraamista VTK Kiinteistöt Oy:lle kymmeneksi (10) vuodeksi moottori- ja muuhun urheilutoimintaan.

Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä on maankäyttöteknikon 22.6.2017 § 21 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle moottoriratatoimintaa varten noin 28 hehtaarin suuruisen alueen Kiilan kaupunginosan Seutulan kylästä ajalle 1.7.2017 - 31.12.2017. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 6 000 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen on neuvotellut yhtiön kanssa noin 29,9 hehtaarin suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamisesta moottori- ja muuhun urheilutoimintaa varten Kiilasta kiinteistöistä 92-418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21-0, 92-418-7-155, 92-423-5-37 sekä määräalasta 92-418-7-156-M501 ajalle 1.1.2018 - 31.12.2027. Lainvoimaisessa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi erityistoimintojen korttelialuetta kunnan tarpeisiin (E/k).

Neuvotteluissa sovittiin maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.1.2018.
- Vuosivuokra on kahdelta ensimmäiseltä vuodelta 28 000 euroa/vuosi (1.1.2018 - 31.12.2019), johtuen alueen keskeneräisyydestä ja siitä aiheutuvista töistä vuokra-alueen toteuttamiseksi käyttökuntoon.
- Vuodesta 2020 alkaen vuosivuokra on 42 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 5 %:n tuottoon.
- Vuokramies voi luovuttaa alueen osan Kaupunkia enempää kuulematta moottori- ja muuta urheilutoimintaa harjoittaville kumppaneille. Sopijapuolet toteavat, että Vuokramiehen ja kolmansien välillä on tehty Vuokra-aluetta koskevia käyttösopimuksia.
- Vuokramiehellä ei ole oikeutta vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueelle.
- Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Sopijapuolet toteavat, että Vuokra-alueella on kolmansien omistamia rakennuksia/ rakennelmia.
- Muutoin sopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

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 20.11.2017 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti kiinteistöistä 92-418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21-0, 92-418-7-155, 92-423-5-37 sekä määräalasta 92-418-7-156-M501 moottori- ja muuhun urheilutoimintaan oheisen karttaliitteen osoittaman noin 29,9 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Vuokra-aika on 10 vuotta ajalle 1.1.2018 – 31.12.2027. Vuosivuokra on 42 000

euroa sidottuna elinkustannusindeksiin, kuitenkin niin että kahden ensimmäisen vuoden vuokra on 28 000 euroa/vuosi.

b) Muutoin vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

d) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Vuokrasopimusluonnos

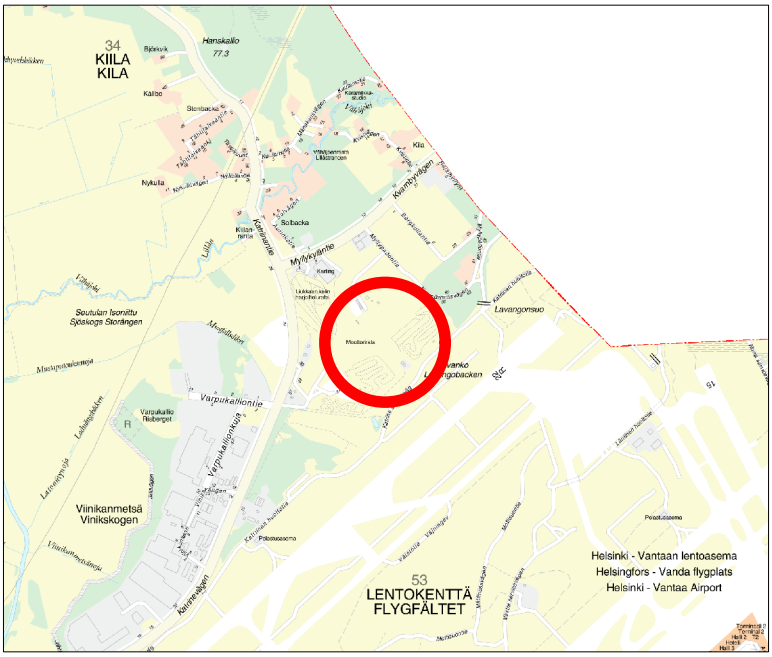
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

KOHTEEN SIJAINTI



1 : 40 000

MAA-ALUEEN
VUOKRAAMINEN /
VTK KIINTEISTÖT OY

YPA / JHo

Kaupunginosa : KIILA (34)

Kylä : Seutula (418)

Noin 29,9 ha:n
suuruinen maa-alue
useasta kiinteistöstä.



1 : 10 000

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.11.2017 § xx tekemään päätökseen

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
Yhteyshenkilöt: Jonna Hohti ja Jorma Hopponen

Vuokramies:

VTK Kiinteistöt Oy
(y-tunnus: 0517745-4)
Elannontie 3, 01510 Vantaa
Yhteyshenkilö: Jukka Antila

Vuokrauksen kohde/ Vuokra-alue

Karttaliitteen osoittama noin 29,9 hehtaarin suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä RN:ot **92-418-2-20, 92-418-3-69, 92-418-3-95, 92-418-4-45, 92-418-4-104, 92-418-5-18, 92-418-21-0, 92-418-7-155, 92-423-5-37** sekä määräalasta RN:o **92-418-7-156-M501**. Vuokra-alue on osoitettu hyväksytyssä asemakaavassa erityistoimintojen korttelialueeksi kunnan tarpeisiin (E/k).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan moottori- ja muuhun urheilutoimintaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

Vuokrauksen ehdot

1. Vuokra-aika

1.1. Vuokra-aika on 1.1.2018 – 31.12.2027.

1.2. Kaupunki on valmistelemassa Vuokra-alueelle asemakaavan muutosta, jossa yhteydessä osa Vuokra-alueesta muutetaan mahdollisesti katu- ja korttelimaaksi. Näiden edellä mainittujen Vuokra-alueelle tulevien katu- ja korttelimaiden osalta irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta.

1.3. Sen lisäksi mitä maanvuokralaissa (258/1966) on säädetty vuokralaisen oikeudesta purkaa maanvuokrasopimus, Vuokramiehellä on oikeus purkaa tämä sopimus, mikäli Vuokra-alueen käyttö olennaisesti estyy Kaupungista johtuvista syistä tai Kaupunki

muutoin olennaisesti rikkoo tämän sopimuksen ehtoja.

2. Vuokra

2.1. Vuokran määrä on kahdelta ensimmäiseltä vuodelta (1.1.2018-31.12.2019) 28 000 euroa vuodessa ja seuraavilta vuosilta 42 000 euroa vuodessa.

2.2. Vuodesta 2020 alkaen elinkustannusindeksiin ja kalenterivuoteen sidottu vuosivuokra on 42 000 euroa.

2.3. Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuoden 2020 tammikuun indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2021 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei kuitenkaan alenneta.

2.4. Mikäli vuokra-alueen koko pienenee, kaupunki on velvollinen alentamaan vuokraa vastaavassa suhteessa.

3. Vuokran maksu

3.1. Vuokra maksetaan kultakin vuodelta Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokra erääntyy maksettavaksi vuosittain tammikuun 31. päivä ja kesäkuun 30. päivä. 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.

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 ja muut rasitteet

5.1. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Lisäksi Kaupungilla on oikeus perustaa kiinteistölle rasitteita, jotka liittyvät pakollisiin pelastusteihin ja muihin kulkuoikeuksiin, sekä suorittaa alueella maanrakennustöitä. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä

mahdollisesti aiheutuva välitön vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa sekä pelastusteiden ja muiden kulkuoikeuksien tekemisestä että maanrakennustöistä suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

5.2. Tämän sopimuksen mukaisena välittömänä vahinkona pidetään muun ohella Vuokramiehelle kolmannen kanssa tehdyn sopimuksen perusteella syntyvää korvausvastuuta. Olennaisella haitalla tarkoitetaan muun ohella Vuokra-alueella järjestettävien tapahtumien ja kilpailujen estyminen niiden suunniteltuina ajankohtina.

5.3. Kaupunki on velvollinen yhteistyössä Vuokramiehen kanssa suunnittelemaan edellä kohdassa 5.1 mainittujen toimenpiteiden ajankohdat siten, että niiden aiheuttama haitta jää mahdollisimman pieneksi.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

6.1. Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset, pois lukien Vuokramiehen omistuksessa olevat radat ja muut vuokra-aluetta palvelevat maarakennelmat, ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kiireellisiä toimia lukuun ottamatta kaataa luvatta. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua Kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

6.2. Vuokramies vastaa siitä, että Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä vuokra-alue ovat kunnoltaan viranomaismääräysten mukaisia.

6.3. Vuokramies vastaa Vuokra-alueella sijaitsevan ja sitä palvelevan hulevesijärjestelmän ylläpidosta.

6.4. 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 alueella harjoitetun toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

6.5. Kaupunki ei vastaa vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

6.6. Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossapidosta ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

6.7. Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa

Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmus on suoritettava siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriöitä Vuokra-alueen käytölle. 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.

6.8. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Sopijapuolet toteavat kuitenkin, että Vuokra-alueella on kolmansien omistamia rakennuksia/ rakennelmia.

6.9. Vuokramiehellä ei ole oikeutta vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueelle. Jos Vuokramies haluaa tuoda ja käsitellä maa-aineksia Vuokra-alueella, on tällainen toiminta toteutettava Kaupungin hyväksymien suunnitelmien ja lupien mukaisesti. Tällöin on tarvittaessa tarkistettava myös maanvuokraa.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

7.1. Vuokramies voi luovuttaa alueen osan Kaupunkia enempää kuulematta moottori- ja muuta urheilutoimintaa harjoittaville kumppaneille. Sopijapuolet toteavat, että Vuokramiehen ja kolmansien välillä on tehty Vuokra-aluetta koskevia käyttösopimuksia.

7.2. Vuokramiehellä on oikeus kaupungin suostumuksella luovuttaa vuokraoikeus toiselle.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1. Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun Vuokra-alueella olevan omistamansa irtaimiston. Tämä velvollisuus ei koske Vuokramiehen omistuksessa olevia ratoja ja muita vuokra-aluetta palvelevia maarakennelmia.

8.2. Jollei Vuokramiehen edellä kohdassa 8.1. tarkoitettua omaisuutta poisteta kolmessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, Kaupungilla on oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokramies ei vastaa ennallistamisesta kolmansien omistuksessa olevan omaisuuden osalta.

8.3. Kaupunki on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä ja Vuokramiehen niin vaatiessa lunastamaan Vuokramieheltä sen omistuksessa olevat radat ja muut vuokra-aluetta palvelevat maarakennelmat sekä Vuokramiehen omistamat hulevesijärjestelmän osat. Lunastus tapahtuu käypään hintaan.

8.4. Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana sen toiminnassa tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta siten kuin laissa ympäristövahinkojen korvaamisesta (737/1994 on) säädetty. Mikäli Vuokra-alueella on vuokra-aikana 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.

8.5. Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista, paitsi jos sopimus puretaan Kaupungista johtuvista syistä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida sopijapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

10.1. Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla ____. ____2017	Vantaalla ____.____2017
VANTAAN KAUPUNKI	VTK KIINTEISTÖT OY
_____	_____
	Jukka Antila toimitusjohtaja

Liite

1. Karttaliite vuokrattavasta maa-alueesta

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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta

- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 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 kynnysarvon.

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 tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat

ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2 000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4 000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6 000 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 500 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300

fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 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, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2017, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON

Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusaika

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

Kunnan jäsenen ja asemakaavan muutosta koskevissa asioissa myös asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä kirjallisena. Valitukseen tulee liittää alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon vaaditaan muutosta. Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava valituksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Valitusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15