SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.06.2018


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 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP / §73 / 10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 / HP ... 10

- Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle 11.6.2018 /Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 ... 12

- Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle ei nimiä /Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 ... 15

7 § Asemakaavan muutos 002336 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit / TLA ... 19

- Asemakaavamuutosselostus 11.6.2018 / Asemakaavan muutos 002336, 23. Kivistö /Kivistön kirkon korttelit ... 22

8 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Vantaan Seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos nro 002336 / AK ... 96

- Maankäyttösopimus ... 100

- Liite A1: kartta Sopimusalueesta ... 113

- Liite A2: Kiinteistöliittymien urakkarajaus ... 114

- Liite A3: Putkijätejärjestelmän syöttöasemat ... 116

- Liite B1: myytävä Määräala ... 117

- Liite C1: luovutettava Määräala (katualue) ja Määräosa ... 118

9 § Asemakaavan muutos 002317 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2 / TLA ... 119

- Aurinkoisuusselvitys 15.5.2018/Asemakaavan muutos nro 002317, 15. Myyrmäki ... 121

- Asemakaavamuutosselostus 11.6.2018 / Asemakaavan muutos nro 002317, 15. Myyrmäki ... 132

- Meluselvitys 15.5.2018 /Asemakaavan muutos nro 002317, 15. Myyrmäki ... 190

- Mielipiteet ja vastineet 11.6.2018 /Asemakaavan muutos nro 002317, 15. Myyrmäki ... 222

10 § Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 / AK ... 239

- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 ... 241

11 § Asemakaavan muutos 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46 / TLA ... 258

- Asemakaavamuutosselotus 11.6.2018/Asemakaavan muutos 002337, 17. Martinlaakso ... 260

12 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaavan muutos nro 002337, kaupunginosa 17, Martinlaakso / AK ... 283

- Liite 1 maankäyttösopimus asemakaavamuutos nro 002337 Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 ... 285

- Maankäyttösopimus asemakaavamuutos nro 002337 Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 ... 286

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.06.2018


13 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus / TLA ..... 289

- Lausunnot ja vastineet 11.6.2018 / Asemakaava 100400, 10 Linnainen ..... 297

- Muistutukset ja vastineet 11.6.2018 / Asemakaava 100400, 10 Linnainen ..... 304

- Asemakaavaselostus 11.6.2018 / Asemakaava 100400, 10 Linnainen ..... 423

- Linnaisten metsän luontoarvot / Vantaan kaupungin ympäristökeskus 26.5.2017 ..... 465

14 § Asemakaavamuutos 002305 ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Virtakuja / TLA ..... 473

- Asemakaavamuutosselostus 11.6.2018 / Asemakaavamuutos 002305, 15.Myyrmäki ..... 477

15 § Asemakaavan muutos 002359 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Vipupuisto / TLA ..... 511

- Muistutusten yhteenveto 11.6.2018 / Asemakaavan muutos 002359 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Vipupuisto ..... 514

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018/Asemakaavan muutos 002359 11. Hämevaara / Vipupuisto ..... 520

16 § Asemakaavan muutos 002387 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Varistontie 2 / TLA ..... 552

- Asemakaavamuutosselostus 11.6.2018 / Asemakaavan muutos 002387, 14 Varisto ..... 555

17 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta / Kuusakoski Oy Vantaan toimipisteen toiminnan ja ympäristöluvan muuttaminen, Hanskalliontie 3 / TLA ..... 581

- Liite: Lupahakemus/Asiakirjojen nähtävänä pitäminen/ Kuusakoski Oy, Vantaan palvelupisteen toiminnan ja ympäristöluvan muuttaminen ..... 587

- Ote ajantasa-asemakaavasta ..... 649

- Sijaintikartta ..... 650

- Lausuntopyyntö Kuusakoski Oy:n Vantaan palvelupisteen toiminnan ja ympäristöluvanmuuttaminen, Vantaa ..... 651

18 § Pysäköinnin mitoitusohjeen päivittäminen / TLA ..... 652

- Pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu ajalla 1.1.2014 - 31.12.2018 esittelyosassa määriteltyjen kaupunkikeskusten asuntoalueilla ..... 654

19 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 40 Ylästö, 52 Veromies, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 73 Rekola, 74 Havukoski, 98 Sotunki / TLA ..... 665

- Liite 11.6.2018 / Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 40 Ylästö, 52 Veromies, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 73 Rekola, 74 Havukoski, 98 Sotunki /Selitysliite ..... 667

20 § Kiinteistön 92-15-806-3 vuokraaminen ja kiinteistökaupan esisopimus hotellirakennuksen rakentamista varten Myyrmäessä / Koy Raappavuorentie 6 / AK ..... 676

- Kartta vuokra-alueesta 92-15-806-3 ..... 678

- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus 92-15-806-3 ..... 679

21 § Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekannan myynti / Lehto Asunnot Oy / AK ..... 691

- Kartta tontista 23150/2 myynti ..... 696

22 § Leinelästä tontinluovutuskilpailu kerrostalotuotantoon vuonna 2018 / AK ..... 697

- kartta tontista 70110/8 kilpailu ..... 699

- kartta tontista 70110/9 kilpailu ..... 700

- kartta tontista 70111/10 kilpailu ..... 701

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.06.2018


23 § Tonttien 23176/7 ja 8 myyminen Kivistöstä Asunto Oy Vantaan Amarellille ja Asunto Oy Vantaan Morellille / T2H Rakennus Oy / AK ... 702

- kartta tontista 23176/7 myynti ... 706

- kartta tontista 23176/8 myynti ... 707

- johtokartta tontista 23176/7 ... 708

- johtokartta tontista 23176/8 ... 709

24 § Tontin 23195/2 myynti Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9:lle c/o Skanska Talonrakennus Oy / AK ... 710

- kartta tontista 23195/2 myynti ... 713

- johtokartta tontista 23195/2 ... 714

25 § Tonttien 70112/1 ja 2 myyminen Leinelästä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle / AK ... 715

- kartta tonteista 70112/1 ja 2 myynti aso ... 719

26 § Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin omistaman pysäköintilaitoksen (rakennuksen) ostaminen ja maanvuokraoikeuden ennen aikaisesta päättämisestä sopiminen / AK ... 720

27 § Maa-alueen vuokraaminen yleisestä alueesta 92-15-9904-2 Myyrmäessä / Koy Raappavuorentie 6 / AK ... 722

- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta ... 724

- Vuokrasopimusluonnos ... 725

28 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen kiinteistöistä 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / AK ... 730

- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta ... 732

- Vuokrasopimusluonnos ... 733

29 § Tontin 72119/1 vuokraus turvakodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan yhtiön lukuun / AK ... 737

- kartta tontista 72119/1 vuokraus ... 741

- johtokartta tontista 72119/1 ... 742

30 § Kivistöstä LPA-tontin 23152/2 määräosien luovutus Asunto Oy Vantaan Sinisafiirille ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille / AK ... 743

- kartta tontista 23152/2 määräosa Sinisafiirille ... 745

- kartta tontista 23152/2 määräosa Keltasafiirille ... 746

31 § Leinelän tonttien 70111/8, 9, 13 ja 14 varaaminen YIT Talo Oy:lle, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Kojamo Oyj:lle / AK ... 747

- kartta 70111/8 varaus ... 749

- kartta 70111/9 varaus ... 750

- kartta tontista 70111/13 varaus ... 751

- kartta tontista 70111/14 varaus ... 752

32 § Kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varaus Vaaralasta EAI Residential I Ky:lle / AK ... 753

- Liitekartta Kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 luovutus ... 755

33 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös tontin 75010/1 varausta koskevasta valituksesta / AK ... 756

- Helsingin hallinto-oikeuden 7.3.2018 antama päätös nro 02662/17/2299 ... 758

34 § Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämiselle ja Ojangon pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta / AK ..... 764

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ..... 767

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ..... 769

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa ..... 771

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa ..... 773

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ..... 777

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ..... 778

Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa ..... 780

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous**

Aika 11.6.2018 klo 17.00 – 19.30
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

**Osallistujat** **Paikalla**

| **Jäsenet** | | **Varajäsenet** | |
|---|---|---|---|
| Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja | x (§ 1-2,4-6,9-34) | Uskola Nina | |
| Eklund Tarja | x | Puurtinen Taru | |
| Forsberg Magnus | x | Rahkala Ville | |
| Kivimäki Otso | x | Lyyra Markus | |
| Kärki Niilo | x | Liinakoski Eija | |
| Lehmuskallio Paula | x | Sipilä Marianne | |
| Lind Antti | x | Heinänen Juha-Pekka | |
| Merelä Mikko | x | Koivisto Jari | |
| Mäkelä Mikko | - | Spets Jouni | x |
| Nguyen Chau | x | Romppainen Leena | |
| Pajula Vesa | x | Päärni Reijo | |
| Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja | x (pj §:t 3, 7-8) | Lindell Miia | |
| Räsänen Minna | x | Pokkinen Terhi | |
| Silvennoinen Sveta | - | Korpela Eeva-Liisa | |
| Valtanen Hanna | x | Vihma Anu | |
| Vanhanen Maija | x | Isberg Jeppe | |
| Åstrand Stefan | x | Halonen Solveig | |
| | | | |
| **Kaupunginhallituksen edustaja** | | **Kaupunginhallituksen varaedustaja** | |
| Kaira Lauri | x | Kähkönen Osmo | |
| **Nuorisovaltuuston edustaja** | | **Nuorisovaltuuston varaedustaja** | |
| Laitala Jere | - | Salo Veeti | |

| **Muut osallistujat** | |
|---|---|
| Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja | x |
| Kari Antti, kiinteistöjohtaja | x |
| Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja | x |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja | x |
| Hamari Milla, viestintäpäällikkö | x |
| Laukka Anni, johdon assistentti | x |
| Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti | 17.00 – 17.55 |
| Olkkola Anne, asemakaavasuunnittelija | 17.00 – 18.40 |
| Holm Markus, liikennesuunnittelupäällikkö | 17.00 – 18.50 |
| Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä | x |
| | |
| | |
| | |

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Todettiin.

**Allekirjoitukset**

| | | |
|---|---|---|
| Puheenjohtaja | Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen<br>§:t 1-2, 4-6 ja 9-34 | Maarit Raja-Aho<br>§:t 3, ja 7-8 |
| Pöytäkirjanpitäjä | Erja Tarvonen | |

**Pöytäkirjan tarkastus**

| | | |
|---|---|---|
| Aika ja paikka | 14.6.2018 klo 11.00 mennessä | |
| | Vesa Pajula | Nguyen Chau |

**Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä**

| | |
|---|---|
| Aika ja paikka | 15.6.2018 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi |

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

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 1**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös:**
Todettiin.

## 2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Maija Vanhanen (varalla Nguyen Chau ja Niilo Kärki) ja Paula Lehmuskallio (varalla Vesa Pajula ja Sveta Silvennoinen-Hiisku).

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 2**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 14.6.2018 klo 11.00 mennessä.

**Päätös:**
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vesa Pajula ja Nguyen Chau ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 14.6.2018 klo 11.00 mennessä.

## 3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 3**

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

**Käsittely:**
Kuultiin seuraavat selostukset:

**§ 7 /** Asemakaavan muutos 002336 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit / aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta §:n 7 selostuksen ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

**§ 9** / Asemakaavan muutos 002317 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2 / asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola

Liikennesuunnittelupäällikkö Markus Holm oli paikalla vastaamassa kysymyksiin §:ssä 18 ”Pysäköinnin mitoitusohjeen päivittäminen”

———

Merkittiin, että Espoon ja Vantaan kaupunkisuunnittelulautakuntien keskustelutilaisuus pidetään 16.8.2018 Espoossa.

**Päätös:**
Merkittiin tiedoksi.

## 4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 4**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Merkitään tiedoksi.

**Käsittely:**
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja poisti liitteen viimeisen kohteen eli kaava 002346 / Hakunila / 94048 tontti 3 sekä LPA-alue.

**Päätös:**
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia / II

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2018

| Kaava | Kaavan nimi | MRL 63 pvm | Linkki |
|---|---|---|---|
| 002049 | Myyrmäki/15685 ja Raappavuorenpuistoa | 5.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf |
| 002329 | Myyrmäki/15685 | 5.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf |
| 002156 | Myyrmäki/osa Raappavuorenpuistoa | 5.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf |
| 002297 | Myyrmäki, Martinlaakso/Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymä | 9.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136784_kaupsu_002297_oas.pdf |
| 002337 | Martinlaakso/17605 tontti 12 | 9.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136789_kaupsu_002337_oas.pdf |
| 002383 | Vapaala/Talttapuisto | 18.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137122_kaupsu_002383_oas.pdf |
| 002384 | Vapaala/Uurrepuisto | 18.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137129_kaupsu_002384_oas.pdf |
| 002385 | Vapaala/Vuolupuisto | 18.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137124_kaupsu_002385_oas.pdf |
| 002386 | Vapaala/Naulapuisto | 18.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137120_kaupsu_002386_oas.pdf |
| 002332 | Koivuhaka/68143 | 22.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136945_kaupsu_002332_oas.pdf |
| 002316 | Rekola/73008, 73010 | 25.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137021_kaupsu_002316_oas.pdf |
| 002387 | Vapaala/LP-alue (Varistontie 2) | 31.1.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137238_kaupsu_002387_oas.pdf |
| 002317 | Myyrmäki/15673 tontti 1 | 1.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137198_kaupsu_002317_oas_paivitetty_01022018.pdf |
| 002364 | Myyrmäki/15653 tontti 1 | 1.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137264_kaupsu_002364_oas.pdf |
| 052500 | Veromies/ AUB-kilpailualue | 5.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137280_kaupsu_052500_oas.pdf |
| 002288 | Korso, Vallinoja/ Naakkapolku, Kotkarinne | 7.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137127_kaupsu_002288_oas.pdf |
| 002333 | Viertola/63104 | 12.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137404_kaupsu_002333_oas.pdf |
| 002352 | Tikkurila/61209 tontti 1 | 12.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf |
| 002365 | Tikkurila/61206 tontti 3 | 12.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf |
| 002357 | Veromies/ osa 52250 | 13.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf |
| 002361 | Veromies/osa 52250 | 13.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf |
| 002362 | Veromies/osa 52250 | 13.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf |
| 251200 | Myllymäki/Vehkalan Veho (Vehkalan aseman länsipuoli) | 16.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137712_kaupsu_251200_oas.pdf |
| 002367 | Myyrmäki/15530 tontti 2 | 21.2.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137691_kaupsu_002367_oas2.pdf |
| 052600 | Veromies/MUURA (työohjelmassa nimellä AVIRKA) | 1.3.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137795_kaupsu_052600_oas.pdf |
| 002372 | Tikkurila/61109 tontti 7 | 2.3.2018 | https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137987_kaupsu_002372_oas.pdf |
| 931100 | Vaarala/ Vaaralanlammet | 8.3.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137999_kaupsu_931100_oas.pdf |
| 002398 | Hämevaara/Vaakapuisto | 3.4.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138475_kaupsu_002398_oas.pdf |
| 741700 | Havukoski/ 415-1-586 - Tähän liitetty muutos 002318 sekä 16.4.2018 päivätty muutoshakemus. | 17.4.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138736_kaupsu_741700_oas_17042018.pdf |
| 002381 | Martinlaakso/17571 tontit 4 ja 5 | 23.4.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138837_kaupsu_002381_oas.pdf |
| 002399 | Martinlaakso/17558 tontti 1 | 23.4.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138841_kaupsu_002399_oas.pdf |
| 152400 | Myyrmäki/ | 7.5.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139054_kaupsu_152400_oas.pdf |
| 002377 | Koivuhaka/68149 tontti 1 | 14.5.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139723_kaupsu_002377_oas.pdf |
| 002401 | Varisto/14208 tontti 4 | 18.5.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139311_kaupsu_002401_oas.pdf |
| 002354 | Hiekkaharju/60047 tontit 7 ja 8 sekä Pursupuisto | 28.5.2018 | http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139568_kaupsu_002354_oas.pdf |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 35

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

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 5**

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

**Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä**
§ 31 Vantaan kaupungin liittyminen Aalto -kaupunkien verkostoon

**Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen**
§ 6 Kiinteistön 92-426-5-68 (puistoalueen) ostaminen ja katualueella sijaitsevan kasvillisuuden korvaaminen Ylästössä

**Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila**
§ 7 Maa-alueen (osa yleisestä alueesta 92-74-99903-6) uudelleen vuokraaminen päiväkodin leikki- ja ulkoilualueeksi Havukoskella / Pilke päiväkodit Oy
§ 8 Sopimuksen allekirjoittamisen määräajan pidentäminen / Maa-alueiden vaihto asemakaavan toteuttamiseksi Ilolassa, Kanervakuja 4 / Pääkaupunkiseudun Tonttirahasto Ky

**Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen**
§ 11 Maankäyttölupa hiekan ja hiekoituslaitteiden varastointia varten Hämeenkylässä / Pähkinähoito Oy
§ 12 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen pysäköintialueeksi Viinikkalasta / Helsingin Kaukokiito Oy

**Maankäyttöinsinööri Taina Andersson**
§ 15 Maankäyttöluvan muutos Kivistössä / Skanska Talonrakennus Oy
§ 16 Maankäyttölupa rakentamista valmistelevia maanrakennustöitä varten / Bonava Suomi Oy
§ 17 Maankäyttölupa työmaatielle Kivistön korttelissa 23195 / Bonava Suomi Oy

**Käsittely:**
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

**Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö**
§ 6 Määräalan (tontinosan) myynti Koivuhaassa / Jukka Uusitalo
**Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen**
§ 7 Yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen koskien korttelia 68160 Koivuhaassa
**Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen**
§ 13 Maankäyttölupa tilapäiselle työmaatukikohdalle Martinlaaksossa / Pohjola Rakennus Uusimaa

**Päätös:**
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

**Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.**

Muutoksenhakuohje: 1.

6 § **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP / §73 / 10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 / HP**

VD/2008/10.03.00.01/2018
HP/TLA/VKA/ALV/ /MKU/ET

**Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lautakunnan lausuntoa valituksesta, jonka oikaisuvaatimuksen tekijät ovat tehneet päätöksestä 19.3.2017 § 6, jolla lautakunta hylkäsi poikkeamispäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.**

Poikkeamislupaa on haettu kolmen paritalon rakentamiselle 1901 $m^2$ suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakkarantie 2, 01300 VANTAA.

Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa yhden asunnon tontin 800 m2 kohti. Nykyisen tilan rakennusmaan pinta-ala on noin 1920 $m^2$, täten sille asemakaavan mukaa saa rakentaa kaksi asuntoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki myönteisen poikkeamispäätöksen 10.11.2017. Luvan ehdot olivat, että hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista, olemassa olevia rajaojia ei saa täyttää tai rakentaa niiden päälle, rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista ja Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee ottaa huomioon.

Perusteluna päätökselle oli, että Koivuhaka 3B asemakaavaa tehdessä sovellettiin Vantaan yleiskaavassa 1992 olleita määräyksiä lentomelun suhteen ja siksi asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien kokoa ja asuntojen määrää rajoitettiin. Nykyään hakijan kiinteistö sijaitsee nykyisen Vantaan yleiskaavan 2007 lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla rakentamista ei ole rajoitettu, hanke on täten tämän yleiskaavan mukainen.

Kaupunkisuunnittelujohtaja viittasi myös valtuustokauden strategiaan 2018-2020, jonka mukaan pientalovaltaisilla alueilla edistetään maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevia asuinalueita siellä, missä se on mahdollista. Hanke on myös tämän tavoitteen mukainen.

Rakennuspaikan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on tonttitehokkuuden e=0.25 mukaan noin 475 ka-$m^2$. Poikkeamisluvalla myönnetään kolmen paritalon rakentaminen, joidenka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 485 ka-$m^2$. Rakennusoikeuden ylitys 10 ka-$m^2$ on vähäinen. Poikkeaminen mahdollistaa täten kaavan salliman rakennusoikeuden toteuttamisen.

Muistuttajat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.3.2018 § 6 hylätä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksentekijät ovat valittaneet lautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon. Kaupunkisuunnittelussa ja yrityspalveluissa on valmisteltu hallinto-oikeudelle annettava lausunto, jossa valitus esitetään hylättäväksi. Valitus liitteineen on nähtävänä kokouksessa.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 6**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle
- Lausunto 11.6.2018 Helsingin hallinto-oikeudelle

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 050 310 4267
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

**Viite:** Helsingin hallinto-oikeuden lähete 8993/18/02705/18/4111/15.5.2018

**Asia:** LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSESTÄ 19.3.2018 § 6 TEHDYSTÄ VALITUKSESTA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistön omistaja on hakenut poikkeamislupaa kolmen paritalon rakentamiselle 1901 $m^2$ suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakkarantie 2, 01300 VANTAA.

Asemakaavan mukaan alueelle saa rakentaa yhden asunnon tontin 800 m2 kohti. Nykyisen tilan rakennusmaan pinta-ala on noin 1920 $m^2$, täten sille asemakaavan mukaa saa rakentaa kaksi asuntoa.

**Kaupunkisuunnittelujohtaja teki myönteisen poikkeamispäätöksen 10.11.2017.** Luvan ehdot olivat, että hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista, olemassa olevia rajaojia ei saa täyttää tai rakentaa niiden päälle, rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista ja Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee ottaa huomioon.

Perusteluna päätökselle oli, että Koivuhaka 3B asemakaavaa tehdessä sovellettiin Vantaan yleiskaavassa 1992 olleita määräyksiä lentomelun suhteen ja siksi asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien kokoa ja asuntojen määrää rajoitettiin. Nykyään hakijan kiinteistö sijaitsee nykyisen Vantaan yleiskaavan 2007 lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla rakentamista ei ole rajoitettu, hanke on täten nykyisen yleiskaavan mukainen.

Päätöksessä viitattiin valtuustokauden strategiaan 2018-2020, jonka mukaan pientalovaltaisilla alueilla edistetään maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevia asuinalueita siellä, missä se on mahdollista. Nykyisin ei enää haluta niin isoja omakotitaloja kuin kaavan laatimisen aikaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO), asemakaavan mukainen rakennusoikeus on tonttitehokkuuden e=0.25 mukaan noin 475 ka-$m^2$. Poikkeamisluvalla myönnetään kolmen paritalon rakentaminen, joidenka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 485 ka-$m^2$. Rakennusoikeuden ylitys 10 ka-$m^2$ on vähäinen. Poikkeaminen mahdollistaa täten kaavan salliman rakennusoikeuden toteuttamisen.

**Valittajat laativat oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelujohtajan 10.11.2017 tekemästä poikkeamispäätöksestä,** jossa he vaativat tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uuden päätöksen tekemistä. He vaativat maltillista tiivistämistä, kuten viime vuosien aikana on toimittu, kyseisen tontin osalta kolmen asunnon rakennusoikeuden hyväksymistä ja rakennusoikeuden määräksi (e=0,25) mukaan 475 k-m2. Lisäksi poikkeamislupa asettaa alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan, koska rakennuspaikan arvo nousee, mutta maapohjan verotusarvo pysyy muuttumattomana.

He kiinnittävät myös huomiota alueen luonteeseen, jonka ominaispiirre on, että perhe rakentaa suhteellisen isokokoisen asunnon tontilleen tavoitteenaan pitkäaikainen asuminen alueella. He

viittaavat myös Vantaan Sanomissa 15.11.2017 julkaisuun lehtiartikkeliin, joka on valittajien mielestä ristiriidassa poikkeamispäätöksen kanssa.

Päätöksessä olevat viittaukset rakennusten sijoitteluun, hulevesien käsittelyyn, Kattilaojaan ja rajaojiin ovat heidän mielestään oikein.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.3.2018 § 6 hylätä oikaisuvaatimuksen** seuraavin perustein:
Alueella voimassa oleva asemakaava (vahv. 3.11.1998) on rajoittanut asumista myös lentomelualueella (lm3). Yleiskaavassa 2007 lentomelualue on supistunut, jolloin alueella ei ole ollut enää tarvetta rajoittaa asuntojen lukumäärää kyseisellä lentomelualueella.

Kiinteistö sijaitsee välittömästi kokoojakadun vieressä, jolloin tontin synnyttämä liikenne ei rasita alueen sisällä olevia asukkaita. Alue on myös kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista. Poikkeamispäätöksen yhteydessä harkitaan sen vaikutus ympäröiville tonteille ja kyseisen tontin ympäristössä on kiinteistöjä, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2. Kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt viime vuosina ja kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärän lisääminen, ei rakennusoikeuden määrän, joten kaavamuutos olisi liian hidas työkalu.

Lehtiartikkeli viitannee tapauksiin, joissa kaavamääräyksen tulkinnanvaraisuuden johdosta on päädytty myöntämään rakennuslupia vain pienasunnoista koostuville kerrostaloille pientaloalueen sisälle. Käsittelyssä olevalla poikkeamispäätöksellä on myönnetty pientaloalueelle lupa rakentaa pientaloja, jolloin rakentamisen mittakaava ja rakenne eivät merkittävästi poikkea ympäröivästä rakenteesta.

Poikkeamispäätöksellä ei ole nostettu alueen rakennusoikeutta eikä muutettu käyttötarkoitusta, jolloin verotusarvossa ei kohdella maanomistajia eriarvoisesti.

**Valittajat valittivat kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.** He vaativat Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2018 § 6 tekemän päätöksen kumoamista ja muuttamista siten, että asia ratkaistaan asemakaavoittamisella.

Valituksessa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin asioihin:

- asuntojen ja autopaikkojen määrän kolminkertaistumisen johtaa huomattaviin ympäristöhäiriöihin, sillä mahdollinen tuleva liikenne aiheuttaa häiriötä ja melua sekä rasittaa katuja mikäli vastaavia poikkeamisia myönnettäisiin myös muille alueen tonteille.
- Kiinteistönomistajien asettamisen eriarvoiseen asemaan.
- Lupapäätöksen selvitykset ovat riittämättömät, koska päätöstä tehdessä ei ole tarpeeksi tutkittu liikenteen aiheuttamaa melua, rakennuspaikan sijainnin vaikutusta palveluiden saavutettavuuteen jalkaisin ja autolla, alueen tilankäyttöä ja vaikutusta kaupunkikuvaan eikä eri vaihtoehtojen aiheuttamien vaikutusten arviointia.

Valittajat eivät varsinaisesti halua vastustaa täydennysrakentamista, mutta painottavat, että asiat tulisi heidän mielestään ratkaista asemakaavoituksella.

Vantaan kaupunkisuunnittelu toteaa, että pientaloalueilla tapahtuvat muutokset hitaasti, eikä yksi muutos sinänsä vaikuta suuresti alueen ilmeeseen tai ominaisuuksiin. Kaupunkisuunnittelussa arvioidaan, että vasta tehokkuuden huomattava nosto johtaisi tällaisiin muutoksiin. Samassa tilanteessa olevia kiinteistönomistajia kohdellaan samalla tavalla.

Edellä lausutun perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, ettei valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aihetta päätöksen muuttamiseen. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen, joten valitus tulisi aiheettomana hylätä.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITELULAUTAKUNTA

02705/18/4111



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
09 -05- 2018
Jätti.....

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

**Asia: Valitus poikkeamispäätöksestä**

**Muutosvaatimus:**

Valittajat vaativat, että Vantaan kaupungin Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.3.2018 § 6 tekemän VD/2008/10.03.00.01/2018 päätöksen (liitteet 1 & 2) kumoamista ja muuttamista siten, että asia tulee ratkaista asemakaavoittamisella.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelujajohtaja on tehnyt poikkeamispäätöksen (liite 3) kolmen paritalon rakentamiselle 1901 m2 suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakkarantie 2, 01300 VANTAA.

Valittajat olivat jättäneet oikaisuvaatimukset tehdystä poikkeamispäätöksestä kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Lautakunta hylkäsi oikaisuvaatimukset.

Vaadimme että kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös pitää poikkeamispäätös voimassa kumotaan ja että alueen käyttö tulee ratkaista Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa säätämisjärjestyksessä tarkastelemalla alueen tuleva käyttö asemakaavoituksella.

**Perustelut:**

Kaupunkisuunnittelujajohtaja Tarja Laineen tekemä poikkeamispäätös ja myöhemmin kaupunkisuunnittelulautakunnan voimassa pitämä päätös on Maankäyttö- ja rakennuslain 171§ pykälän kohdan 4) "*johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia*" - vastainen, eikä kaupunki olisi siten voinut erityisestä syystä myöntää poikkeamista. Tämän lisäksi mielestämme poikkeamispäätös on myös MRL 171§ pykälän kohdan 1) vastainen "*aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle*"

Kiinteistö 92-407-16-137 on Vantaan yleiskaavan mukaan pientaloaluetta, ja alueella on voimassa asemakaava (liitteet 4, 5, 6), jonka mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (A0). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa siten 2 asuntoa ja 4 autopaikkaa. Poikkeamispäätöksessä on myönnetty rakentamisoikeus 6 asunnolle ja 12 autopaikalle.

Poikkeamispäätös on puutteellisesti valmisteltu ja perusteltu, sillä se aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia, hankaloittaa alueen asemakaavoittamista tulevaisuudessa, sekä alueen käytön muuta järjestämistä. Toissijaisesti poikkeamispäätös tulee johtamaan merkittäviin haitallisiin ympäristövaikutuksiin

tulevaisuudessa ilman, että asiaa oltaisiin ratkaistu MRL:n mukaisesti asemakaavoituksella.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle antamassaan vastineessa kaupunkisuunnittelu-johtajan perusteluina on käytetty poikkeamisen myöntämiselle mm. sitä, että asema-kaavoitus on liian hidas työkalu.

Vastaajat olivat huomauttaneet poikkeamisluvan kuulemisessa sekä valituksissaan lautakunnalle, että huoneistojen määrän kolminkertaistaminen yhdellä tontilla johtaa huomattaviin ympäristöhäiriöihin sekä asettavat kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle tehdyn valituksen vastineessaan kaupunkisuunnittelujohtaja / aluearkkitehti olivat perustelleet asiaa siten, että (kohta 3) "*… Kyseisen tontin ympäristössä on tiloja, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2.*" Tämä perustelu selkeästi osoittaa tilanteen, jossa koko alueen tonttien käyttö tulisi ratkaista asemakaavoituksella, eikä siten, että kaupunkisuunnittelujohtaja "asemakaavoittaa" Koivuhaan alueen tontti kerrallaan ilman asemakaavoituksen velvoitteita, selvitystarpeita, kuulemisia ja oikeuksia. Tontti tontilta asemakaavoittamista on selkeästi jo tapahtunut, koska valituksen vastineessa kaupunkisuunnittelujohtaja / aluearkkitehti toteavat (kohta 1) *"... on myönnetty poikkeamisia asuntojen lukumäärän rajoituksesta.*"

Oikaisuvaatimuksen vastineen perustelussa (kohdat 4 ja 6) oletetaan myös, että vain rakennusoikeuden määrä olisi syy-seuraus suhteessa tuleviin ympäristöhäiriöihin. Rakennusoikeus ei itsessään aiheuta häiriötä ympäristölle, vaan ihmiset ja heidän toimensa. Täten jokaisen asunnon seurauksena tulee häiriöitä ja asian perustelu sillä, että *"Kaavamuutos on liian hidas työkalu, kun kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärä, ei rakennusoikeuden määrä"* - on täysin kestämättömällä pohjalla.

Kuten kaupunkisuunnittelujohtaja itsekin myöntää (kohta 7) *"kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt"*, eli ihmisten tarve saada asuinhuoneisto/asunto ei enää korreloi kerrosneliöiden kanssa, ja siten rakennusoikeuden (kerrosneliöiden) määrä ei yksistään kerro tulevan ympäristöhäiriön määrää tai sitä, että häiriöt ympäristölle jäävät vastaaviksi kuin, jos rakentaminen tapahtuisi asemakaavan mukaisissa rajoissa, noin 2 asuntoa per tämän kokoinen tontti.

Asuntojen ja asemakaavoituksen suhteesta todetaan MRL:n 51 §:ssä seuraavaa: " *Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen*". - Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siis myös sen tosiasian tunnustamisesta, että asemakaavoituksen tarkoituksena on tuottaa lopputuloksena asuntoja ihmisille, ei rakennusoikeutta tai kerrosneliöitä.

Myönnetyssä poikkeamisessa yhdelle tontille sallitaan rakennettavaksi 6 asuinhuoneistoa ja 12 autopaikkaa. Poikkeamisen myöntänyt kaupunkisuunnittelujohtaja ei mitenkään luotettavasti ole selvittänyt, miten 6 asuinhuoneiston ihmiset ja 3 kertaiset ajoneuvot yhdellä tontilla aiheuttavat häiriöitä ja melua kadun muille tonteille. Ratkaisussa näkyy, että poikkeamista myönnettäessä ei ole myöskään mitenkään ajateltu, mitkä seuraukset myönnetyllä poikkeamisella

on, jos muillekin vastaaville tonteille alueella sallitaan sama asuinhuoneistojen lukumäärän ja autopaikkojen lukumäärän kasvattaminen ilman kaavatarkastelua.

Alueen kadut tulisivat voimakkaasti rasittumaan tulevaisuudessa, jos samalla periaatteella myönnettäisiin vastaavia poikkeamisia myös muille, kuten oikaisuvaatimuksen vastineen mukaan tultaisiin myöntämään (kohta 3). Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että vastaavia poikkeamisia myönnetään kyllä muillekin, ja että suurin piirtein ainoa myöntämisen estävä tekijä olisi se, että tontti ei saa sijaita yleiskaavan lm2- lentomelualueella. Yleiskaavaa tarkasteltaessa alue joka ei ole lm2-rajattua on valtava ja kattaa noin 2/3 koko Koivuhaasta (liite 7).

Oikaisuvaatimuksen vastineessa myös todetaan (kohta 2) *" Alue sijaitsee myös kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista.",* eli jos muutamat pienet kaupalliset palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä, niin henkilöautoja ei käytettäisi. Tässä perustelussa ja myönnetyissä autopaikkojen lukumäärässä (12 kpl) on kuitenkin selvä ristiriita. Yhtäältä oletetaan, että asukkaat kävelisivät palveluiden äärelle, mutta toisaalta samalla myönnetään kaikille asunnoille 2 autopaikkaa per asunto. Selkeästi siis oletetaan, että henkilöautoja joka tapauksessa tarvitaan. Mielestämme päätöksen tekevä viranomainen ei voi myöskään olettaa, että asukkaat kävelisivät, eikä myöskään tallaista "kävelypakko"- ehtoa ole poikkeamislupaan asetettu. Mielestämme myös tämä kohta osaltaan osoittaa puutteellista valmistelua, jossa ei ole todellisuudessa harkittu ympäristöhäiriöitä tämän poikkeamisen ja päätöksen aiheuttamien tulevien poikkeamisien suhteen. Juuri tämän asian vuoksi alueen tulevaisuuden käyttö tulee ratkaista asemakaavoituksella.

Vastineessaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle kaupunkisuunnittelujohtaja toteaa myös (kohta 5) "*Käsittelyssä olevalla poikkeamispäätöksellä on myönnetty pientaloalueelle lupa rakentaa pientaloja, jolloin rakentamisen mittakaava ja rakenne eivät merkittävästi poikkea ympäröivästä rakenteesta.*" Mielestämme myönnetyn tontin rakenne poikkeaa merkittävästi ympäröivästä rakenteesta, jos yhdelle tontille tulee 3 asuinrakennusta (3 paritaloa, 6 asuntoa), kun muut tontit ovat kuitenkin poikkeuksetta toteutuneet asemakaavan mukaisesti "*yhdellä asuinrakennuksella tontin pinta-alan täyttä 800m$^2$ kohti"*(liitteet 5 & 6). Asemakaavaa laadittaessa kaavasuunnittelija massoittelee tonttien tilankäyttöä rakennusten lukumäärää ja rakennusoikeutta rajaamalla. Nyt myönnetyssä poikkeamisessa ei tällaista asemakaavan mukaista tarkastelua, alueen tilankäyttöä ja vaikutusta kaupunkikuvaan, ole tehty.

Emme periaatteessa vastusta alueemme täydennysrakentamista, mutta asiat tulee ratkaista MRL:n mukaisesti asemakaavoituksella. Kaupunkisuunnittelujohtajan tekemä poikkeamispäätös on MRL:n vastaista oikomista asemakaavoitus-velvoitteesta. Tämän poikkeamispäätöksen kaltainen "asemakaavoittaminen" tontti kerrallaan johtaa vain harkitsemattomiin lopputuloksiin, huonoon ja suunnittele-mattomaan kaupunkikuvaan, joka lisäksi aiheuttaa haitallisia ympäristöhäiriöitä ja muita vaikutuksia, jotka vaikeuttavat olennaisesti alueen asemakaavoittamista yhtenäiseksi kokonaisuudeksi tulevaisuudessa sekä hankaloittavat palveluiden mitoittamista ja suunnittelua. Edellytämme vain, että asiat suunnitellaan johdonmukaisesti. Suunnitteluun kuuluu olennaisena osana eri vaihtoehtojen ja niiden aiheuttamien vaikutusten arviointi. Nyt tämä arviointi puuttuu kokonaan.

Katsomme, että ilman alueen asemakaavoittamista ei meillä, eikä muulla naapurustolla laajemmin joihin tämä päätös tulee vaikuttamaan, ole MRL:n 63§

mukaista oikeutta asemakaavoituksen mahdollistamaan vuorovaikutukseen. Myöskin tarkemmat melumallinnukset tehdään yleensä vain asemakaavoituksen yhteydessä. Nyt tämä kaikki puuttuu, eikä kenelläkään ole tietoa, miten kadun melu tulee lisääntymään. Myöskään vastaavaa tarkastelua ei ole tehty tarpeellisessa mittakaavassa tälle kyseiselle tontille, jolle poikkeaminen on nyt myönnetty, miten melut tulevat muuttumaan tulevaisuudessa, jos alueen loputkin tontit tiivistysrakennetaan ja liikenne kadulla kolminkertaistuu.

Kuten jo aiemmin mainittu, Maankäyttö- ja rakennuslaissa 51 § todetaan asemakaavan laatimistarpeesta "*Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.*" - Jos tarve, ja poliittinen tahto, on saada lisää asuinhuoneistoja asemakaavasta poiketen, tulee mielestämme MRL:n mukaan alue asemakaavoittaa uudelleen.

Vantaalla 8.5.2018

Liitteet:

- Liite 1 Kaupunkisuunnittelulatakunnan oikaisuvaatimuspäätös (3 sivua)
- Liite 2 Päätöksen tiedoksianto 11.4.2018. (2 sivua)
- Liite 3 Poikkeamispäätös 68-0056-17-POP (5 sivua)
- Liite 4 Koivuhaka 3 C asemakaava, kaava-alue 681000 (3 sivu)
- Liite 5 Koivuhaan 3 C asemakaavan aluekartta (1 sivu)
- Liite 6 Koivuhaan 3 C asemakaava-alueen nykyinen rakentamisprofiili (2 sivua)
- Liite 7 Yleiskaavan lentomelualueen rajat Koivuhaassa (1 sivu)

## 7 § Asemakaavan muutos 002336 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit / TLA

VD/8007/10.02.04.01/2017
TLA/ARK/EHA/SSA/MKU/ET

**Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus sekä määrätään rakennussuojelusta. Lisäksi mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, pysäköintilaitoksen sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön kasvavaan keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 26 485 k-m$^2$, josta asumisen osuus on 26 170 k-m$^2$, sisältäen yhteis- ja liiketiloja 530 k-m2.**

**Asemakaava** koskee kortteleita 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee muutettavassa asemakaavassa Kivistö 1 (kaava nro 230100) kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelia 23035 (YK) ja muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) hautausmaa-aluetta (EH), suojaviheraluetta (EV) sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Tonttijako** koskee kortteleita 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159 kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Alue sijaitsee** Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Laavatie 2 / Keimolantie 24. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Laavatiehen ja sen takaiseen pientaloalueeseen, koillisessa Keimolantiehen ja lounaassa Vantaankoskentiehen. Kaakon puolelta suunnittelualue rajautuu Kivistön keskustan vielä rakentamattomaan Sakastipuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

**Kaavan hakija**
Vantaan Seurakuntayhtymä

**Maanomistus**
Kaava-alueen maanomistajia ovat Vantaan Seurakuntayhtymä, Vantaan kaupunki ja Suomen valtio.

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Finland Oy (asuinrakentaminen) ja Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy (kirkon peruskorjaus ja laajennus) kaavan hakijan konsultteina.

**Kaavaan liitetyt hakemukset**
Asemakaavan muutoshakemus 5.9.2017, Dn:o VD/8007/10.20.04.01/2017

**Yleiskaava**
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

**Asemakaava**
Kivistön kirkon kortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta tiivistää asemanseutuja ja lisätä asumisen monipuolista tarjontaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on samalla saattaa kirkkorakennusta ja sen tonttia koskevat kaavamääräykset ajan tasalle ja määrätä kirkkorakennukseen kohdistuvat rakennussuojelumääräyksiä

sekä mahdollistaa Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella (YK).

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kuuden puoliavoimen kerrostaloista ja kytketyistä pientaloista koostuvan asuinkorttelin toteuttaminen alueelle. Asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksista Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat ensisijaisesti kaksi- ja kolmikerroksisia pientaloja. Kerrosluvut kasvavat Sakastipuistoon päin. Laavatiehen rajautuvien kortteleiden lisäksi osassa kortteleita on mahdollista rakentaa 2 – 3 -kerroksisia erillisiä yhteistiloja tai pientaloja. Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 23157 asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 3 maanpäällistä kerrosta ja 1 kellarikerros. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kirkon asiointipysäköintiä, jota varten on osoitettu pysäköintitilaa Laavatielle sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle 23154.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeinen kohtaamispaikka on kaava-aluetta pituussuuntaan halkova Killanmetsänpolku sekä sen ja Kellotorninpolun risteykseen muodostuva aukio.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Taiteen konseptissa määritellään mm. hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit.

**Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14.12.2017 mennessä 6 kappaletta ja tämän jälkeen 3 kappaletta. Mielipiteistä yhteensä 4 on asukasmielipiteitä, joissa Laavatien liikenteen lisääntyminen, rakentamisen korkeus ja metsäalueiden häviäminen koetaan uhkaksi. Mielipiteet on huomioitu suunnittelussa. Keskitetty pysäköintiratkaisu ja ajoyhteys pysäköintilaitokseen Vantaankoskentieltä minimoivat Laavatien ajoliikenteen lisääntymisen. Metsäalueen vähenemistä kompensoidaan piha-alueiden ja viherkattojen tuottamalla vihreällä. Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat 2 – 3 -kerroksisia.

Kaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

**Kaupungin maapoliittiset linjaukset**
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Asemakaavatyö toteuttaa Kivistön visiota Kivistön keskustan aluetyypissä (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017).

Kaavatyö kohdistuu pääosin yksityisen omistamalle maalle ja se tuottaa uutta asuntokerrosalaa 26 170 k-m2 ja koteja jopa 600 asukkaalle.

**Sopimus**
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit.
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan Seurakuntayhtymä maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tontinjaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (6 000 €), yhteensä 24 000 €.

**Käsittely:**
Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, puh. 050 302 9427
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, puh. 050 312 4370
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# 002336

# KIVISTÖN KIRKON KORTTELIT

## KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

**Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijako, joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002336. Asemakaavoitus on tullut vireille 14.11.2017.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos:**

korttelit 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159, kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Tonttijako:**

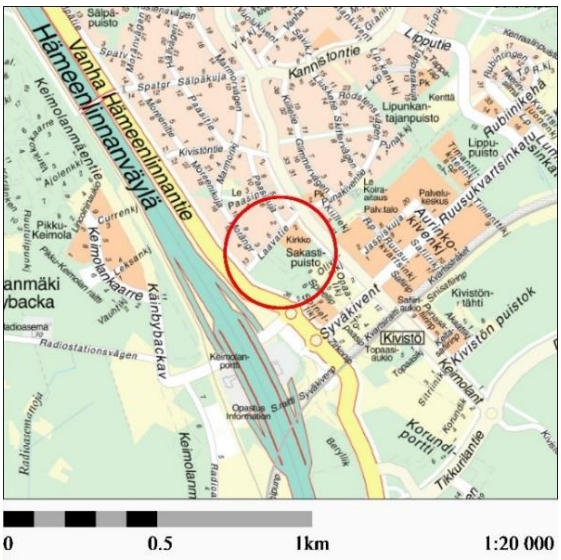
korttelit 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Kirkon kortteleiden asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä monimuotoisten asuinkortteleiden ja katualueiden toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus on 26 485 k-m$^2$, josta asumisen ja siihen liittyvien yhteistilojen ja liiketilojen osuus on 26 170 k-m$^2$. Tämä mahdollistaa kodit noin 550 uudelle asukkaalle.

**Kaavan laatija:**
asemakaavasuunnittelijat Sonja Sahlsten ja Eija Hasu
Kivistön asemakaavayksikkö
puhelin: 050 312 4370 (Sahlsten) / 050 302 9427 (Hasu)
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

**Kannen kuva:**
Ramboll Finland Oy

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Laavatie 2 / Keimolantie 24. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Laavatiehen ja sen takaiseen pientaloalueeseen, koillisessa Keimolantiehen ja lounaassa Vantaankoskentiehen. Kaakon puolelta suunnittelualue rajautuu Kivistön keskustan vielä rakentumattomaan Sakastipuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä.
- Kaavatyö on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuosina 2017 – 2018 (nro 002336)
- Kaavoitus tuli vireille 14.11.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin tähän mennessä 6 kappaletta. 14.12.2017 jälkeen saatiin 3 mielipidettä.
- Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin Kivistön yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

## SISÄLLYSLUETTELO

**1. Tiivistelmä ..... 5**
**2. Lähtökohdat ..... 6**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 6
2.2 Suunnittelutilanne ..... 14
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 20**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 20
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 24
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 25
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 31**
4.1 Kaavan rakenne ..... 31
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 32
4.3 Aluevaraukset ..... 33
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 35
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 43
4.6 Nimistö ..... 43
**5. Asemakaavan toteutus ..... 45**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 47**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 48**
**8. Asemakaavakartta ja -määräykset ..... 50**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ..... 58**

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Viitesuunnitelma, asemapiirros
- Liite 2: Viitesuunnitelma, asuntopohjakaavio
- Liite 3: Viitesuunnitelma, pelastuskaavio
- Liite 4: Viitesuunnitelma, aluejulkisivut
- Liite 5: Viitesuunnitelma, näkymäkuva
- Liite 6: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Killanmetsänpolulta
- Liite 7: Taiteen konsepti
- Liite 8: Pihojen viitesuunnitelmat ja vihertehokkuuden periaatteet
- Liite 9: Hulevesisuunnitelma
- Liite 10: Katupoikkileikkaukset
- Liite 11: Vesihuollon esisuunnitelma
- Liite 12: Sähköverkot, luonnos
- Liite 13: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio
- Liite 14: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio
- Liite 15: Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennus luonnosaineistoa

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Kivistön kirkkoon liittyvät selvitykset

- Kivistön kirkon rakennushistoriaselvitys (Vantaan seurakunnat, ISS Proko 0y, 2016)
- Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus, alustava hankesuunnitelma (ISS Proko Oy, 2016)

Kivistön kirkon korttelien asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

- Vantaan Kivistön kirkon alueen viitesuunnitelma, loppuraportti, 15.6.2017 (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon kortteleiden viitesuunnitelma 21.5.2018 (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon korttelit, asemakaavan muutos nro 002336, meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon alue, hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon korttelit, asemakaavan muutos nro 002336, vihertehokkuuden periaatteet ja vihertehokkuuslaskelmat kortteleittain (Ramboll Finland Oy 2018)
- Kivistön kirkon alueen asemakaava ekotehokkuustarkastelu (Ramboll Finland Oy, 2018)

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, (Vantaan kaupunki, 2006)
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Planeko Oy, 2009)

Luontoselvitykset

- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen, 2017)
- Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003,
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Kivistön suuralueen visio 2042 (Vantaan kaupunki, 2017)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
- Vihertehokkuus Vantaalla, esite (Vantaan kaupunki, 2018)

# 1. TIIVISTELMÄ

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta tiivistää asemanseutuja ja lisätä asumisen monipuolista tarjontaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lisäksi asemakaavamuutoksen tavoitteena on saattaa kirkkorakennusta ja sen tonttia koskevat kaavamääräykset ajan tasalle ja määrätä kirkkorakennukseen kohdistuvia rakennussuojelumääräyksiä samalla mahdollistaen Kivistön kirkon peruskorjaus.

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen osittainen säilyminen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena ja osittainen muuttaminen asuinalueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Kaava-alueen itäosassa sijaitsee kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) ja eteläosassa autopaikkojen korttelialue (LPA). Lisäksi kaava-alueella on katualueita. Laavatie-nimisellä katualueelle osoitetaan yksi autopaikkojen korttelialue (LPA) kirkon pysäköintiä varten.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) mahdollistaa kirkkorakennuksen kerho- ja lisätiloineen. Kirkkoa koillisesta ja kaakosta rajaavaa metsäaluetta kehitetään metsäisenä puistona kuitenkin siten, että keskeisiä näkymiä Kivistön kirkolta avataan Kivistön keskustaan.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kuuden puoliavoimen kerrostaloista ja kytketyistä pientaloista koostuvan asuinkorttelin toteuttaminen alueelle. Asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat pääosin kahdesta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksista Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat ensisijaisesti kaksi- ja kolmikerroksisia pientaloja. Kerrosluvut nousevat Sakastipuistoon päin. Laavatiehen rajautuvien kortteleiden lisäksi osassa kortteleita on mahdollista rakentaa 2 – 3 -kerroksisia erillisiä yhteistiloja tai pientaloja. Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiskorttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 23157 asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 3 maanpäällistä kerrosta ja 1 maanalainen kellarikerros. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kirkon asiointipysäköintiä, jota varten on osoitettu pysäköintitilaa Laavatielle sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeinen kohtaamispaikka on Killanmetsänaukio sekä kaava-aluetta pituussuuntaan halkova Killanmetsänpolku. Katu- ja korttelitiloihin avautuvat rakennukset sekä niiden vehreät katutasoa rajaavat asuntopihat rakentavat yhteisöllistä ja aktiivista Kivistöä yhdessä alueen kohtauspaikkojen kuten aukioiden ja harrastetilojen kanssa.

Kaava-alueelle on laadittu Kirkon kortteleiden taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Kirkon kortteleiden taiteen teemoina on tiili sen monissa muodoissa, kuten alueen keskeisen raitin, Killanmetsänpolun, katukiveyksenä sekä rakennuksia ja katualuetta yhdistävinä ”tiiliputouksina”. Taiteen konseptissa määritellään alueella mm. värisuunnitelma sekä hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit jatkosuunnittelun pohjaksi.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella (kiinteistötunnus 92-406-5-60) sijaitsee vuonna 1967 valmistunut punatiilinen Kivistön kirkko sekä kirkon toimintaan liittyviä kerho- ja asuinrakennuksia. Muilta osin alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alue on kokonaan asemakaavoitettu.




*Ilmakuva Kivistön kirkon korttelien suunnittelualueesta*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Alue sijaitsee suurimuotoisella, loivasti kaakkoon viettävällä reunamoreeniselänteellä. Suunnittelualueen lounaisosa on kallioinen. Maisemassa alue sijaitsee kaupunkirakenteen nivelkohdassa: alue yhdistää niin sanotun Vanhan Kivistön pientaloalueen ja uuden Kivistön keskuksen. Tällä hetkellä alue on maisemakuvallisesti sulkeutunut. Alueen eteläpuolella avautuva Sakastipuisto muuttaa rakentuessaan maisemakuvaa avoimemmaksi. Alueen ja lähiympäristön maisema- ja kaupunkikuva on voimakkaassa muutostilassa johtuen alueella käynnissä olevista useista rakennushankkeista.

**Luonnon monimuotoisuus**

Alueen puusto on lehtipuuvaltaista sekametsää. Alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Aluetta koskevan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 2009), liito-oravaselvityksiä (Ramboll Finland Oy, 2016), sammakko- ja matelijakartoitus (Faunatica Oy, 2011), kääpä- ja kasvillisuuskartoitus sekä linnustoselvityksiä (Ympäristötutkimus Oy Metsä-

tähti, 2003). Aluetta koskeva liito-orava selvitys on päivitetty 2012 (Faunatica, 2012). Lisäksi Kivistön alueella on tehty lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen, 2017). Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu suunnittelualueella sijaitsevan arvokkaita luontokohteita.

**Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutosalue on pääosin moreenipohjaista ja rakentamatonta metsämaata eli sellaisenaan vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemättömiä pintoja on alueen koillisosassa, jossa sijaitsevat Kivistön kirkko ja siihen liittyvät rakennukset pinnoitettuine piha- ja pysäköintialueineen. Kaava-alueen eteläosassa maaperä on moreenin lisäksi kalliota.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavamuutosalue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Osa kaava-alueen vesistä haihtuu, osa imeytyy maaperään. Vedet kulkeutuvat osittain Kivistön keskustan itäpuolelle, jossa hulevesiviemäri purkaa Murronpuistoon rakennettuun viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemärissä idän suuntaan päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka. Luontoarvojen vuoksi huleveden laatua tulee pyrkiä parantamaan. Vantaanjoki laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella.

**Maaperä**

Pintamaalajikartan mukaan alue on pääosin moreenialuetta, jossa kallio on paikoin alle metrin syvyydellä maanpinnasta. Kivistön kirkon rakennusten ja pihan alue ovat täyttö- ja toiminta aluetta (maaperäkartalla merkinnällä T). Kaava-alueelta on käytettävissä joitakin hajakairauksia, joiden mukaan maapeitteen paksuus on noin 1 – 9 m.

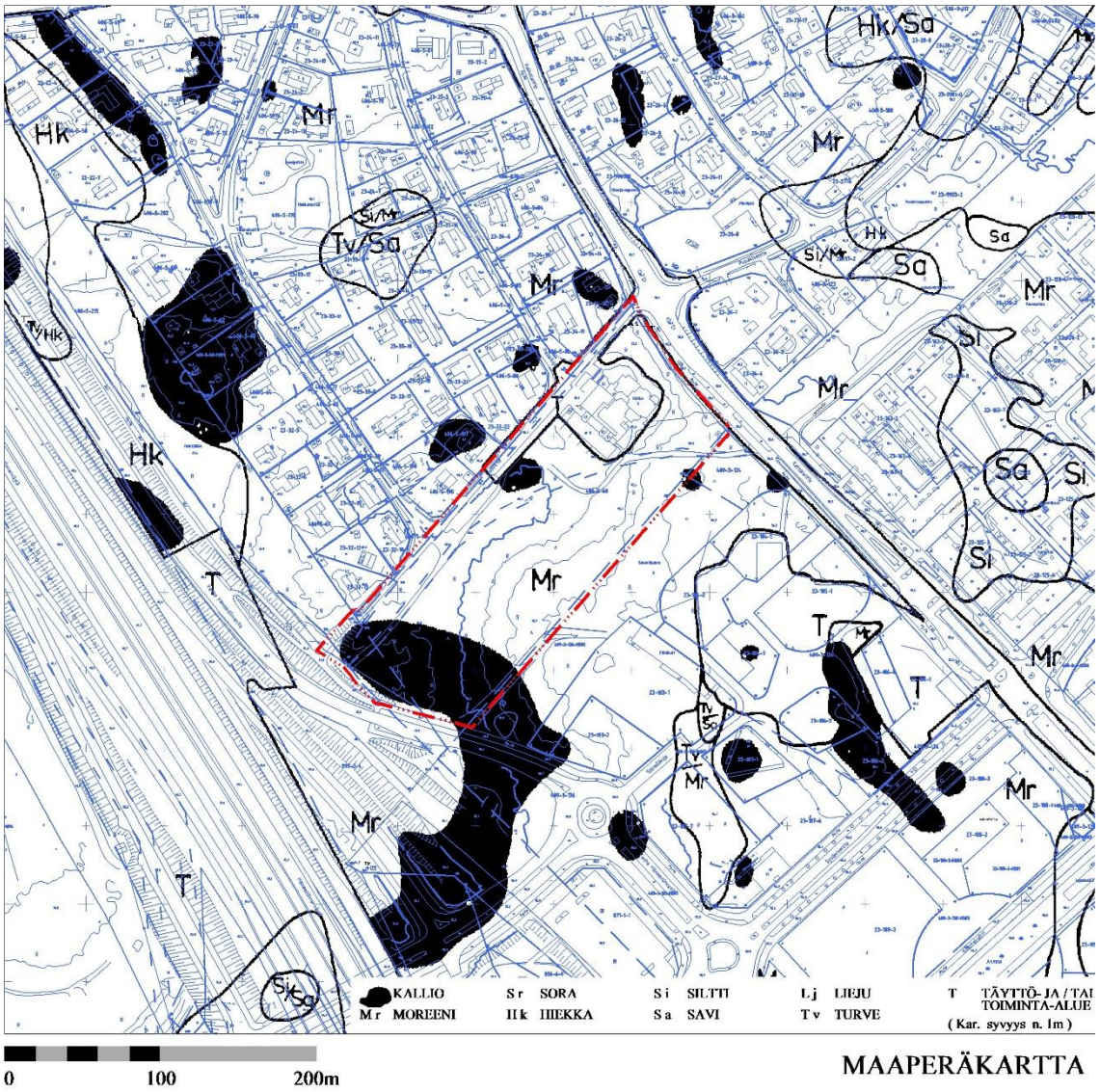
Alueella ei sijaitse pohjaveden havaintoputkia. Pohjavettä voi esiintyvä paikallisesti kallionpainanteissa.

**Rakennettavuus maaperän suhteen**

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan perustaa kallion- tai maanvaraisesti. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

**Topografia**

Maanpinnan taso vaihtelee alueella tasovälillä +55 ... +64. Maaston alimmat kohdat ovat alueen koillis- ja kakkoisosassa ja korkein kohta alueen länsisivulla. Kivistön kirkon rakennukset sijoittuvat + 59 m tasolla olevalle tasanteelle.




*Maaperäkartta. Suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.*

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Koko Kivistön suuralueen asukasluku v. 2017 oli 11 722 henkeä, josta Kivistön kaupunginosassa asui vuoden 2017 alussa jokseenkin puolet, lähes 5900 henkeä. Väkiluku on kasvanut voimakkaasti Kivistön keskustan rakentumisesta vuodesta 2015.[1]

Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Kivistön kaupunginosassa on lapsia ja nuoria suuralueen keskiarvoa enemmän. Yli 65-vuotiaiden ja lapsiperheiden osuudet painottuvat Kivistön kaupunginosassa pientaloasumiseen – kyseisten ryhmien voi sanoa olevan aliedustettuna Kivistön keskusta-asumisessa.

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

**Sosiaalinen ympäristö ja asuminen**

Kivistön keskustaan on rakennettu 2015 – 2017 lähes 2500 uutta asuntoa**.** Määrä on 27 % koko Vantaan vastaavasta tuotannosta. Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uudessa asuntokannassa. Pienten asuntojen suuri osuus leimaa myös Kivistön keskustan asumista. Varmistaakseen tasapainoisen ja monipuolisen asuntokannan toteutumisen rakennettavilla alueilla, Vantaa määrittää halutun hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman kilpailuissa, tontinluovutuksessa sekä yksityisen maanomistajan kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa.

Kivistön keskustan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Kivistön kaupunginosaan kuuluu kuitenkin useita eri asuinalueita ja niillä osa asukkaista on syntyperäisiä kivistöläisiä.

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen mukaan keskimääräistä useampi Kivistön asemanseudulta pois muuttava muuttaa muualle kuin Vantaalle (Sinkko 2017, julkaisematon). Kivistön keskustan asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Kivistön ja Keimolanmäen uudistuotantoon muuttaneista suurin ikäryhmä on 20 – 29 vuotiaat. Yli 65-vuotiaiden osuus on pienin. Asukastilaisuuksissa keskusta-alueelta on toivottu enemmän asumisen ratkaisuja ikääntyville (senioriasuminen) ja lapsiperheille.

**Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat**

Suunnittelualueella sijaitsee Kivistön kirkko ja siihen kuuluva kerhorakennus, joissa järjestetään erilaisia tapahtumia ja muuta toimintaa alueen asukkaille. Alueella sijaitsee myös pienimuotoinen leikkipaikka sekä ns. metsäkirkko.

Suunnittelualueelta on noin 300 metriä Kivistön asemalle, jonka ympärille suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskus palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan risteyksessä, noin 400 metrin etäisyydellä kaava-alueesta, sijaitsee päivittäistavarakauppa. Toinen päivittäistavarakauppa sijaitsee Keimolantien varressa, noin 450 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Ruusukvartsinkadun varrella sijaitsee Aurinkokivi, jossa on alakoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Aurinkokiven palvelukeskuksen toisen vaiheen rakentaminen on käynnistynyt keväällä 2018 ja sen tavoitteena on alakoulun laajentaminen yhtenäiskouluksi. Keimolantien toisella puolella, Punakiventien varrella sijaitsee päiväkoti ja Sakastipuiston toiselle puolelle Spinellikujalle on parhaillaan rakenteilla päiväkoti, jonka on tarkoitus aloittaa toimintansa syksyllä 2018. Koko Kivistöä palveleva asukastila Rubiini sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, vajaan 800 metrin päässä alueesta. Kivistön kirkon kerhotilojen uudelleenrakentaminen lisää koko Kivistön alueen palveluita.

Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

**Kaupunkikuva**

Kivistön kirkko ja sen edustan metsikkö ovat osa kirkolta pohjoiseen jatkuvaa Keimolantien vehreää kaupunkikuvaa.

Kirkon etelään alkaa Kivistön uusi keskusta. Kivistön keskusta on urbaani kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevina vuosina. Suunnittelualue on keskeisessä asemassa yhdistäessään Kivistön keskustan sekä niin sanotun Vanhan Kivistön pientaloalueen. Kivistön kirkon kortteleiden eteläpuolelle rakentuu niin sanotun Kivistön koulun alueen asuinkorttelit, joten alue elää voimakkaiden muutosten aikaa. Kivistön keskustalle luonteenomaista ovat suorat katulinjaukset sekä 5 – 7 -kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset.

Katupuut sekä Keimolantien katualueiden istutukset tuovat vehreyttä tiiviisti rakennettuun kaupunginosaan.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kivistön kirkko on vihitty käyttöön v. 1967 ja sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Kalevi ja Raili Hietanen. Kirkon korttelikokonaisuuteen on myöhemmän asemakaavoituksen myötä liitetty myös uurnahautausmaakäyttöön tarkoitettu tontti. Kivistön kirkon punatiiliseen kokonaisuuteen kuuluu varsinaisen kirkkorakennuksen lisäksi kerhorakennus, joka kellarikerroksen kautta liittyy kirkkorakennukseen, sekä rivitalotyyppinen neljän asunnon asuinrakennus. Kirkkorakennuksessa on yksi maanpäällinen kerros ja maanalainen kellarikerros. Rakennuksen laajuus on n. 980 brm$^2$. Asuinrakennuksen laajuus on n. 310 brm$^2$. Rakennusten keskelle jää lähes kokonaan suljettu sisäpiha, jonka kautta on kulku kirkkoon.

Kirkko on inventointiraportissa ”Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979” (Eskola 2002) luokiteltu koodilla A1, jonka mukaan kohdetta esitetään suojeltavaksi.

Vuosina 2015 – 2016 Kivistön kirkosta on laadittu rakennushistoriaselvitys (ISS Proko Oy). Selvityksen tilasi Vantaan seurakuntayhtymä ja sitä ohjasivat Vantaan kaupunginmuseo sekä museovirasto. Selvityksen mukaan Kivistön kirkko edustaa hyvin aikansa arkkitehtuurin piirteitä, vaikkei sitä juurikaan ole esitelty aikakauden arkkitehtuuria esittelevissä teoksissa. Erityisesti yhteneviä piirteitä on löydettävissä huomattavasti tunnutumpien Kalevan kirkon (Raili ja Reima Pietilä) sekä Kolmen ristin kirkon (Alvar Aalto) arkkitehtuuriin. Kivistön kirkkoon liittyviä erityisiä arvoja ovat erityisesti alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus. Itse kirkkorakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä ulkoasussaan eikä merkittäviä muutoksia ole tehty. Kirkon syntyyn liittyy myös erityisellä tavalla paikallisten asukkaiden aktiivisuus ja toimeliaisuus oman tilan saamiseksi paikallista hengellistä toimintaa varten. 1950-luvulla perustetun rukoushuoneyhdistyksen yhteisöllinen toiminta sai lopulta aikaan oman kirkon alueelle.

Kivistön kirkko on peruskorjauksen tarpeessa. Korjaushankkeen kustannuksia on tarkoitus kattaa asemakaavamuutoksella, joka mahdollistaa seurakuntayhtymän omistaman kirkon korttelin osan vuokraamisen ja/tai myymisen asuinkäyttöön. Samalla on tarkoitus parantaa kirkon tilojen toiminnallisuutta ja asemaa alueellisena kohtaamispaikkana.

Kaavamuutoksen toteutuminen on edellytys kirkon peruskorjaushankkeelle. Peruskorjauksen lähtökotia ja tavoitteita on selvitetty Kivistön kirkosta laaditussa hankesuunnitelmassa (Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus, alustava hankesuunnitelma, 15.3.2016, ISS Proko Oy). Suunnitelmassa on kuvattu hankkeelle asetetut toiminnalliset, tekniset ja taloudelliset tavoitteet. Hankesuunnitelmassa on arvioitu nykytilannetta: rakennuksen teknistä kuntoa, käytettävyyttä ja toimintaa kirkon tiloissa, sisällä ja ulkona. Tilatavoitteissa on selvitetty tilankäyttövaihtoehtoja, yleisiä toimitilaan liittyviä tavoitteita sekä teknisiä järjestelmiä yhdessä viranomaisvaatimusten kanssa. Käyttäjänäkökulmaa on avattu palvelumuotoilun keinoin. Museovirasto on 4.5.2016 antanut lausunnon alustavasta hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelmasta ja siitä annetusta lausunnosta on kerrottu tarkemmin selostuksen luvussa *2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*.

**Virkistys**

Suunnittelualuetta rajaa Sakastipuisto, jonka koillispuolella, Keimolantien toisella puolella, jatkuu Lipunkantajanraitti, joka johdattaa Punakivenpuistoon, Lipunkantajanpuistoon ja Lipunkantajankentälle. Rakenteilla olevalle Kivistön koulun ympäristön kaava-alueelle on tulossa pieni puisto. Laajemmat puistoalueet löytyvät Kenraalipuistosta ja Kvartsijuonenpuistosta, noin yhden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta avautuu yhtenäinen latuyhteys Hämeenlinnan väylän länsipuolelle, Keimolan ulkoilureiteille ja laduille.

**Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Keimolantiehen, luoteessa Laavatiehen ja lounaassa Vantaankoskentiehen (aiemmin Vanha Hämeenlinnantie). Keimolantie on kokoojakatu, joka yhdistää vanhan Kivistön pientaloalueen uuteen Kivistön keskustaan. Suunnittelualueen kohdalla Keimolantiellä on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie kadun eteläpuolella. Keimolantie on myös toistaiseksi erikoiskuljetusreitti, kunnes Keimolanmäentielle tuleva uusi reitti valmistuu kokonaisuudessaan. Vantaankoskentie on seututie, jonka pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Laavatie on tonttikatu, jolta on yhteys myös Moreenikujalle ja Paasikujalle. Laavatien varressa ei ole jalkakäytävää eikä pyörätietä. Laavatien varressa on kirkon toimintaan liittyviä pysäköintipaikkoja. Laavatien päästä on toteutettu jalankulkuyhteys Vantaankoskentien varren jalankulku- ja pyörätielle. Kaava-alueen poikki kaavoitettua Laavapolku-nimistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä ei ole toteutettu.

Kaava-aluetta rajaavalla Keimolantiellä kulkee joukkoliikenteen linjoja. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Keimolantien varressa. Kehäradan Kivistön asema sijaitsee kaava-alueelta alle 300 metrin päässä.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Kaava-alue liitetään runkovesijohtoon Lipunkantajanpuistossa sekä Laavatien/Moreenikujan jakeluvesijohtoon.

Asemakaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 $m^3$, ylävesipinta +95.35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +90 m ja ylin paine-taso noin +100 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue liitetään runkojätevesiviemäriin Lipunkantajanpuistossa.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan idän suuntaan Piispankyläntien jätevedenpumppaamolle. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet johdetaan lounaaseen, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät hulevesiviemärit sijaitsevat Keimolantiellä ja Vantaankoskentiellä. Kaava-alueen vedet kulkeutuvat Koivupäänojaan.

**Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Suunnittelualue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

**Sähköverkko**

Suunnittelualueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita. Suunnittelualueella sijaitsee tiilikoppimuuntamo M126.

**Putkijäte**

Kivistön keskusta-alueella toimiva putkijätteenkeräysjärjestelmän putkiverkko ulottuu lähelle kaava-aluetta Sakastipuiston toiselle puolelle.

**Voimajohdot**

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja. Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja.

**Ympäristöhäiriöt**

Alueeseen kohdistuu lähinnä tieliikenteen ja lentoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä.

Tieliikennemelu

Tieliikennemelun osalta merkittävimmät melunlähteet tällä hetkellä ovat Hämeenlinnanväylä, Vantaankoskentie, Keimolantie ja Laavatie. Vuoden 2017 tilanteessa suunnittelualueen lounais-osassa melutaso on välillä 60 – 70 dB. Pääosin melutaso on välillä 55 – 60 dB, mikä edelleen ylittää päiväajan ohjearvon asuinalueille. Kirkon sisäpihalla sekä osassa kirkon itäpuolella sijaitsevaa metsää melutaso on alle 55 dB.

Suunnittelun aikana laadittiin erillinen meluselvitys, jossa tutkittiin lentomelun, raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Meluselvityksen tulokset on esitelty luvussa 4.4.1.

Lentomelu

Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lentomelu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lento-meluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 – 55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen m2 (Lden 55 – 60 dB) raja kulkee pienimmillään n. 150 m etäisyydellä alueesta lounaaseen. Lentomelun osalta koko Kivistössä on kuitenkin erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita maita.

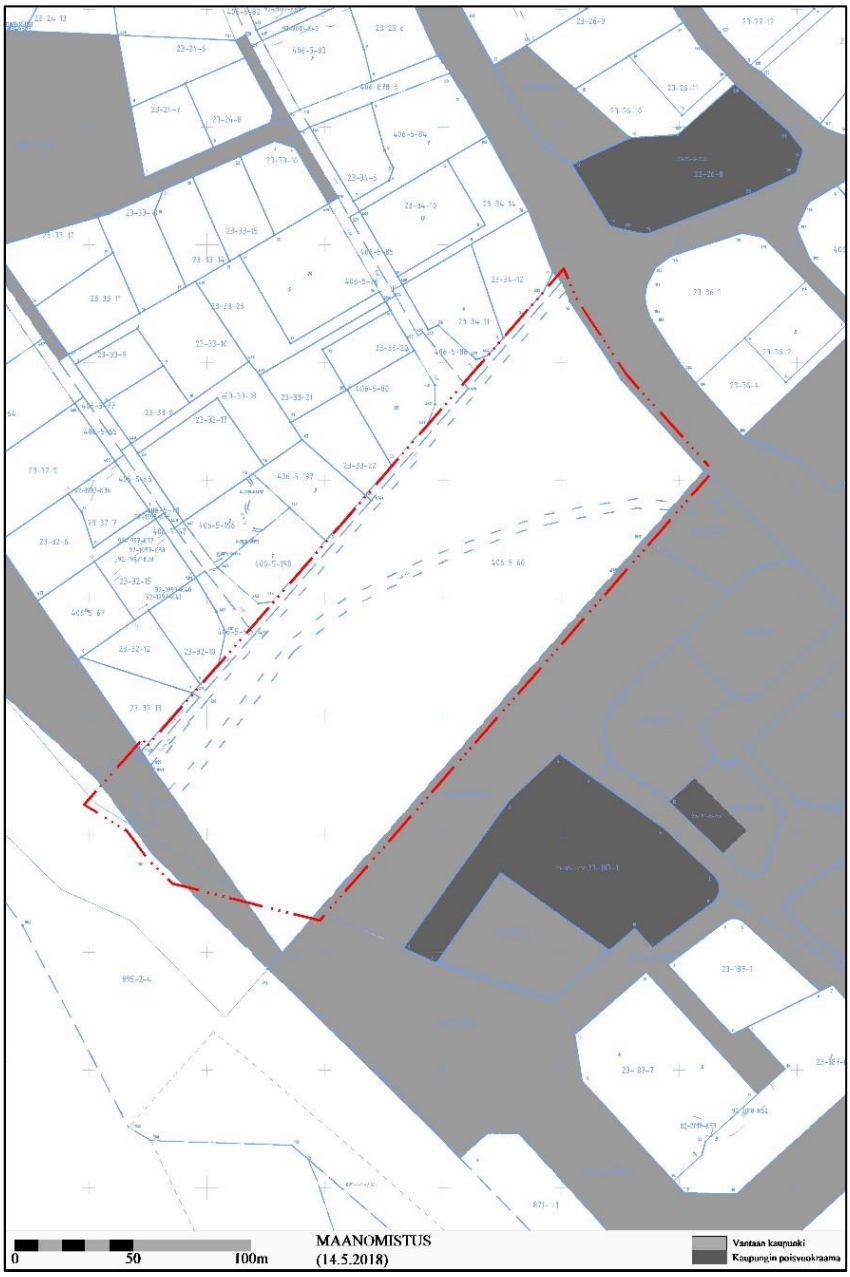
Kemikaalien varastointi

Transmeri Oy:n Seveso II –direktiivin mukainen ns. konsultointivyöhyke on 0,5 km. Transmeri Oy:n alue sijaitsee asemakaava-alueen eteläpuolella lähimmillään noin 1 km päässä. Tähän asemakaavaehdotukseen kemikaalien varastointi ei aseta reunaehtoja.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat tällä hetkellä Vantaan seurakuntayhtymä, Vantaan kaupunki sekä Suomen valtio.

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|---|
| 406-5-215 | Vantaan kaupunki | 0,1 |
| 406-5-60 | Vantaan Seurakuntayhtymä | 2,6 |
| 895-2-4 | Suomen valtio | 0,0 |
| **Yhteensä** | | **2,7** |




*Kartassa on esitetty harmaalla värillä kaupungin maanomistus. Tumman harmaalla on esitetty kaupungin poisvuokraamat alueet.*

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

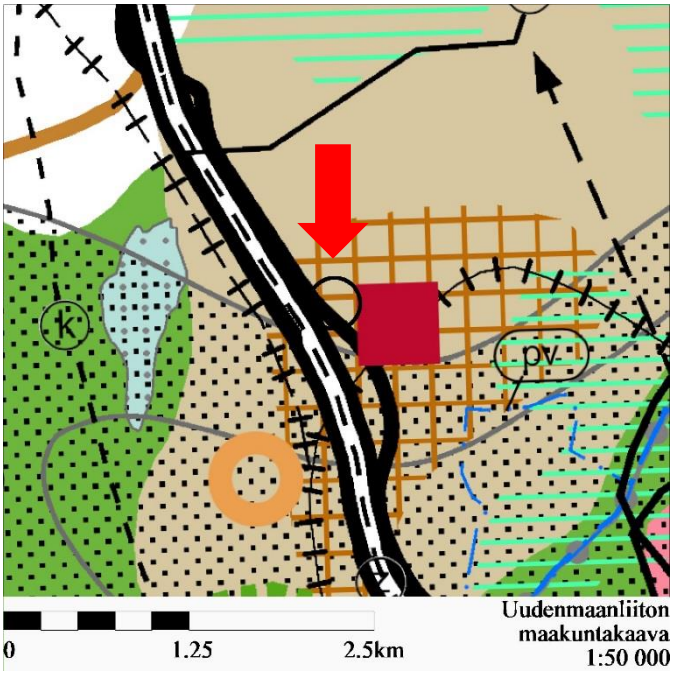
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kivistön kirkon korttelien alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Se vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä: alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin; myös luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestävällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta.

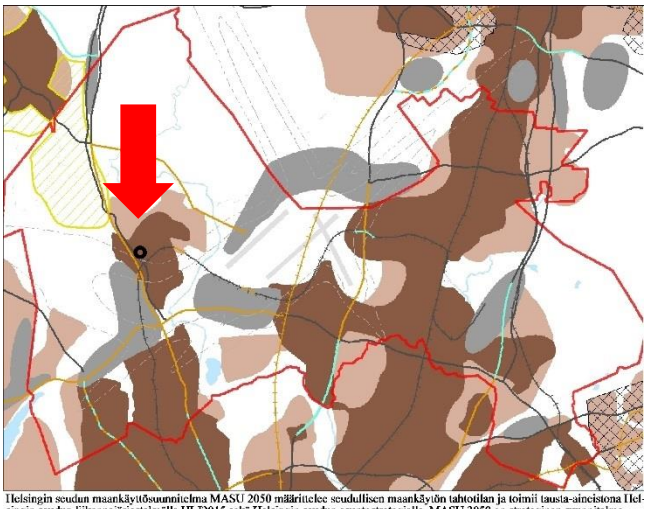
**Maakuntakaava**




*Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisen nuolen osoittamalla mustalla ympyrällä.*

Alueella on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi.

**Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050**

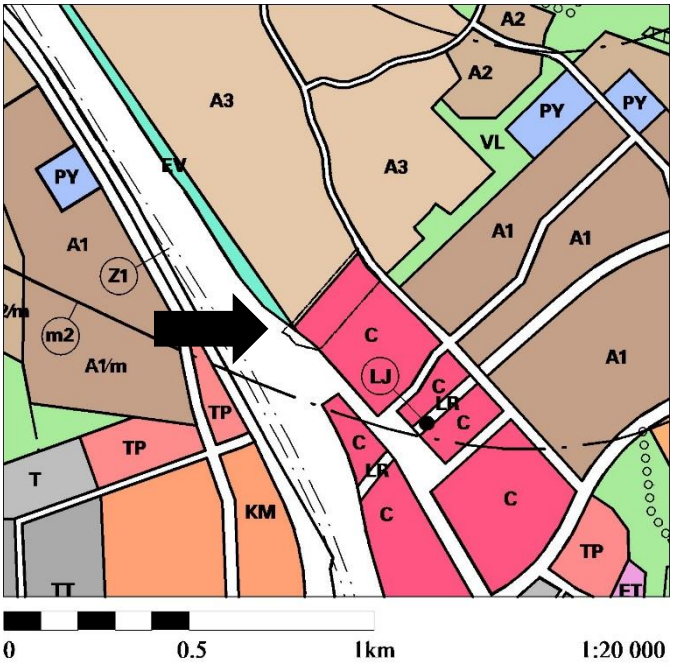

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

*Ote MASU 2050 suunnitelmasta. Suunnittelualueen sijainti on punaisen nuolen osoittamalla mustalla ympyrällä.*

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

**Yleiskaava**




*Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustan nuolen osoittamalla mustalla rajauksella.*

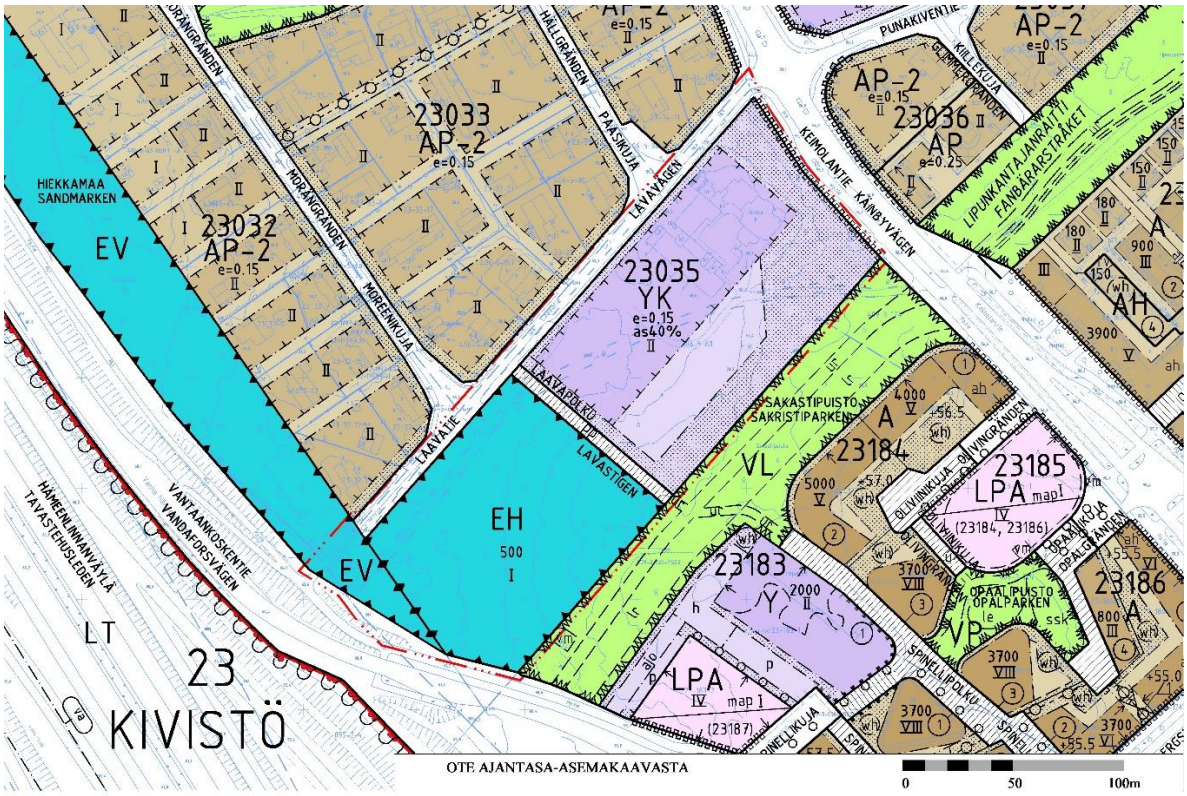
Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille,

asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessakaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

**Asemakaava**

Suunnittelualueen koillisosa on kaavoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK) ja alueen lounaisosa hautausmaa-alueeksi (EH). YK- ja EH-alueiden välissä kulkee Laavapolku-niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue. Suunnittelualueen länsireunalla on kaistale suojaviheralueeksi (EV) kaavoitettua maata. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osa Vantaankoskentien katualueesta ja osa Laavatie-nimisestä katualueesta YK- ja EH-alueiden luoteispuolella.

YK-alue, Laavatien ja Laavapolun katualueet kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kivistö 1 (nro 230100) ja EH- ja EV-alue sekä Vantaankoskentien katualue kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kehärata (nro 701100).




*Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.*

**Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

**Kaupungin strategiat, ohjelmat ja tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden

hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

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

- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

**Muut päätökset, suunnitelmat ja lausunnot**

Kivistön suuralueen visio 2042 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017)

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vehreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kivistön kirkon korttelien kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko (*käynnissä*)

Kivistön suuralueen vision 2042 tavoitetilan toteuttamisen seuraava askel on Kivistön keskustan ja sen välittömän vaikutusalueen kattava kaavarunkotyö, joka samalla auttaa testaamaan vision sisältöä ja kehittämään sen ohjausvaikutusta. Syksyllä 2017 käynnistyneessä Kivistön keskustan kaavarunkotyössä tutkitaan Kehäradan Kivistön aseman ja mahdollisen Lapinkylän aseman vaikutusalueita ja määritetään periaatteet maankäytön suunnittelu- ja toteutusratkaisuille. Tavoiteaikataulun mukaan Kivistön keskustan kaavarungon luonnosaineisto on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä vuoden 2018 aikana.

Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus, alustava hankesuunnitelma, 15.3.2016

Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen alustava hankesuunnitelma on laadittu vuonna 2016. Kivistön kirkon peruskorjauksesta on laadittu aikaisemmin kolme hankesuunnitelmaa (vuosina 2004, 2008, 2010). Hankesuunnitelmassa on esitetty, että itse kirkkorakennus säilyy lähes entisellään, mutta kerhorakennus ja asuinrakenneukset puretaan. Purettavan kerhorakennuksen tilalle esitetään uutta, aiempaa muuntojoustavampaa laajennusosaa.

Museoviraston lausunto Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen alustavaan hankesuunnitelmaan, 4.5.2016

*Kivistön kirkko ei kuulu kirkkolain suojelemiin kohteisiin eivätkä sitä koske kirkkolaissa olevat suojelusäännökset. Kivistön kirkko on vihitty käyttöön 10.12.1967, joten ennen peruskorjauksen alkamista sen käyttöönotosta tulee 50 vuotta, jolloin siihen sovelletaan kirkkolain 14. luvun 5a pykälää. Sen nojalla Museovirastolle tulee antaa tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kirkollisen rakennuksen olennaista muutosta. Museoviraston lausunnolla on tarkoitus ohjata kirkollisten kohteiden korjausten suunnittelua ja toteutusta.*

*Hankesuunnitelmassa esitetyt muutokset ovat kirkkolaissa tarkoitettuja olennaisia muutoksia, joista Museovirasto antaa lausuntonaan seuraavan.*

*Kivistön kirkon kokonaisuutta voi pitää paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena. Vantaata koskevassa inventoinnissa kirkko seurakuntatiloineen ja asuntoineen on määritelty Korson kirkon ohella merkittävimmäksi kirkkorakennukseksi Vantaalla aikavälillä 1930-79. Alueella on tarkoitus aloittaa asemakaavan muutos, jossa tullaan myös tarkastelemaan Kivistön kirkon suojeluarvoja osana ympäristöään. Asemakaavan muutoksesta tulee lausumaan yhteistyösopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunginmuseo. Mahdollinen asemakaavallinen suojelu käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä.*

*Hankesuunnitelman mukaan Kivistön kirkko on peruskorjauksen tarpeessa. Kirkkoon kohdistuu myös toiminnallisia muutostarpeita. Rakennuskokonaisuus pitää sisällään kirkko-osan ja erillisen kerhorakennuksen sekä neljän asunnon rivitalon. Kirkko- ja kerhorakennus on yhdistetty maanalaisella käytävällä. Kivistön kirkon eri rakennukset ovat valmistuneet samanaikaisesti ja muodostavat tällä hetkellä yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden. Rakennusten suunnittelijoina ovat toimineet arkkitehdit Raili ja Kalevi Hietanen.*

*Kivistön kirkko edustaa 1960-luvulla vallalle tullutta seurakuntakeskusajattelua, jossa kirkkorakennus pitää sisällään laajemmin myös muihin kuin kirkollisiin toimituksiin tarkoitettuja tiloja. Kivistön kirkon säilytettäviä ominaispiirteitä ovat:*

- *Näkymä Keimolantieltä kirkolle, johon myös olennaisesti kuuluu maantien ja kirkkorakennuksen väliin jäävä metsävyöhyke.*
- *Pienimittakaavainen suljettu sisäpiha. Asuinrakennus on erotettu aidalla.*
- *Varsinainen kirkko-osa on ympäröiviä rakennuksia korkeampi ja tästä syystä muut rakennukset ovat sille alisteisia.*

*Hankesuunnitelmassa on tutkittu kolmea mahdollista vaihtoehtoa, joista nykyisten tilojen peruskorjaaminen (vaihtoehto A) on todettu rakennuksen suojelun kannalta helpoimmaksi vaihtoehdoksi. Vaihtoehto on myös todettu todennäköisesti kustannuksiltaan pienimmäksi.*

*Lähinnä toiminnallisista syistä on hankesuunnitelmassa päädytty esittämään kerhorakennuksen purkamista ja uudisrakennusta tälle kohtaa (vaihtoehto C). Esillä on ollut myös vaihtoehto, jossa nykyistä kirkkorakennusta laajennettaisiin (vaihtoehto B) tai uudisrakennus tehtäisiin asuinrakennusten tilalle (Vantaan kaupunginmuseon ehdotus). Hankesuunnitelmassa on kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa rakennuksen rivitaloasunnot määritelty purettavaksi.*

*Hankesuunnitelmassa on selkeästi nostettu esille ne ongelmakohdat, joita kerhorakennuksen purkamisesta aiheutuu: ”Haasteena tässä vaihtoehdossa on uudisosan suunnitteleminen siten, että se arkkitehtonisesti asettuu luontevaksi osaksi kirkkokokonaisuutta ja etenkin sisäpihamiljöötä. Toisaalta etuna on, ettei Keimolantien puoleinen kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivu muutu.”*

*Laavatien puoleinen julkisivu on tällä hetkellä luonteeltaan sen tyyppinen, että sitä on mahdollista kehittää nykyistä paremmin toimivaksi. Hankesuunnitelmasta on nostettavissa suojelutavoitteiden näkökulmasta esille seuraavia seikkoja:*

- *Rakennusryhmän päälinjat ja mittakaava tulisi säilyttää. Sisäpihalla kerhotilan seinälinja ja kirkkopihan rajaava muuri ovat materiaaliltaan ja mittakaavaltaan keskeisiä säilytettäviä ominaispiirteitä.*
- *Pääsisäänkäynti ja siihen liittyvä sisäänkäyntikatos portaineen ovat tärkeä osa alkuperäistä arkkitehtonista sommitelmaa. Erityishaasteena esitetyssä vaihtoehdossa on mahdollisen uudisosan liittyminen kirkkorakennukseen. Tästä seuraa myös sisäänkäynnin uudelleen järjestelyjä.*
- *Mahdollisen uudisosan tulisi olla alisteinen itse kirkkorakennukselle. Nykyinen kerhorakennus on lattiakoroiltaan alemmalla tasolla, jonka takia uudisrakennuksen sovittaminen suhteessa kirkkorakennukseen tulisi olemaan haastavaa. Uudisosa ei saisi korkeudeltaan nousta kirkkorakennuksen matalamman osan räystäslinjan yli.*
- *Kirkkorakennuksen muutoksissa tulee lähtökohtana olla säilyttävä korjaaminen. Erityisesti tämä korostuu kirkkosalissa ja siihen suoraan liittyvissä tiloissa.*

*Hankesuunnitelmassa toteutettavaksi esitetty kehittämisvaihtoehto on toisin sanoen erityisen vaativa suunnittelutehtävä. Kuten hankesuunnitelmassa on tuotu esille, niin kirkon suojelutavoitteiden kannalta vaihtoehto A on selvästi suositeltavin vaihtoehto – kerhotilan purkaminen olisi kirkkoympäristön kannalta selkeä menetys. Jos kuitenkin Vantaan seurakuntayhtymä päätyy kehittämään suunnitelmaa kerhorakennuksen purkamisen kautta, niin uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida kirkon nykyiset arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet.*

*Kirkosta ollaan laatimassa rakennushistoriallista selvitystä, joka toimii dokumenttina nykytilanteesta, mutta myös kaavaprosessin ja jatkosuunnittelun yhtenä lähtöaineistona. Museovirastoa on kuultava jo jatkosuunnittelun alkuvaiheessa.*

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kivistön kirkon korttelien asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä. Kaavatyö on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuosina 2017 – 2018 kaavanumerolla 002336.

Kivistön kirkon korttelien asemakaavoitus tuli vireille 14.11.2017 nimellä Kivistön kirkon korttelit. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 14.11.2017. Mielipiteet OAS:sta pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja tähän mennessä niitä saatiin 6 kappaletta. 14.12.2017 jälkeen on vastaanotettu 3 mielipidettä.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäytön ja ympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikka) ja Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Finavia, Elisa Oyj ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

**Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen**

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 13.12.2017

*Sähköverkko***.** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Suunnittelualueella sijaitsee tiilikoppimuuntamo M126. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

*Kaukolämpöverkko.* Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

> Vastine: Kaavakarttaan on merkitty YK-korttelialueelle, nykyisen tiilikoppimuuntamo M126:n viereen muuntamoa varten ohjeellinen aluevaraus, joka mahdollistaa nykyisen muuntamon säilyttämisen tai uuden rakentamisen. Vantaan kaupunginmuseon mukaan punatiilisen muuntamon (Muuntamo 126) kulttuurihistoriallista arvoa on selvitetty kau-

punginmuseon tekemässä muuntamoiden tarkennusinventoinnissa 2017. Tornimuuntamon kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi eikä museota näin ollen tarvitse kuulla siihen liittyvissä muutos- tai purkamislupahakemuksissa. Vanhan muuntamon voi siis korvata uudella, joka vastaa alueen tarpeisiin.

Maakaapeleiden ja johtojen sijainti ilmenee johtokartasta.

Finavia Oyj 11.12.2017

Finavia Oyj toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksessä olevan lentokonemelun vuoden 2025 ennusteen (ns. verhokäyrä) Lden 50 – 55 dB lentokonemelualueella. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että kohteeseen mahdollisesti toteutettavien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Vastine: Vantaalla sovellettavien rakennusten ääneneristysohjeiden mukaan lentomeluvyöhykkeellä 50 – 55 dB ääneneristävyysvaatimus on asuinrakennusten osalta 32 dB. Koko Kivistön alueella on kuitenkin sovittu käytettäväksi asuinrakennuksille vähintään 35 dB ääneneristävyysvaatimusta. Tämän vuoksi kaavamääräyksiin on kirjattu, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kaavamääräyksissä on edellytetty, että oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB. Lisäksi kaavamääräyksissä on määrätty, että kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Vantaan kaupunginmuseo 14.12.2017

Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaupunginmuseo on neuvotellut asemakaavanmuutokseen liittyvästä rakennusperinnön vaalimisesta Museoviraston kanssa, joka on lausunut aiemmin 4.5.2016 kirkon hankesuunnitelmasta.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut punatiilinen Kivistön kirkko sekä kirkon toimintaan liittyvä kerhorakennus sekä neljän asunnon rivitalo. Muilta osin alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kivistön kirkon kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002). Kirkon on todettu olevan Korson kirkon ohella arkkitehtuuriltaan aikakauden huomattavin kirkko Vantaalla. Kivistön kirkosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (ISS Proko Oy, 2016) joka toimii hyvänä lähtöaineistona asemakaavan suunnittelulle ja kirkon erityis- ja ominaispiirteiden määrittelylle. Asemakaavatyön tavoitteena tulee olla, että kirkon kaupunkikuvallinen merkitys ympäristössään turvataan ja että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset sisätiloineen osoitetaan kaavassa selkein ja perustelluin säilyttämistavoittein ja suojelumääräyksin.

Vastine: Kivistön kirkko on todettu kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Kirkkorakennus on osoitettu suojeltavaksi asemakaavakartalla. Kaavamääräyksissä on tarkemmin määritelty, että suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja sekä kirkkosalia. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakennustapoja. Vesikaton korkeusasemaa ei saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lisäksi kirkon sisäpiha on merkitty suojeltavaksi pihapiiriksi, joka on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna. Kirkkorakennuksen ja Keimolantien välinen metsikkö on merkitty

alueeksi, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Määräyksissä on täsmennetty, että alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä. Kirkon uudisosalle on määritelty vesikaton korkeusaseman ylin kohta, jotta se ei nousisi varsinaisen kirkkorakennusta korkeammaksi ja säilyisi mittakaavaltaan kirkkorakennukselle alisteisena.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 13.12.2017

Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tutkittu katujen mitoitus johtojen mitoituksen kannalta sekä laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Asukasmielipide A, 13.12.2017

Liikenne Keimolantiellä on lisääntynyt huomattavasti vuodesta 2009 eikä liikennemäärää Laavatiellä saa lisätä nykyisestä. (…) kulku kirkon tontille ja mahdollisille uusille tonteille [tulee] järjestää muualta kuin Laavatieltä.

Kivistön pientaloalue tulee rajautua Sakastipuistoon ja korkeammat rakennukset tulee sijoittaa Sakastipuiston eteläpuolelle. Korkeat rakennukset varjostaisivat Laavatien pohjoispuolella olevia omakotitalotontteja. Omakotitalojen omistajat ovat rakentaessaan talonsa muuttaneet alueelle nykyisen kaavan ollessa voimassa eikä ole voinut kuvitellakaan, että kaavaa muutettaisiin nyt suunnitellussa määrin. (…) Seurakunnan rahantarve ei voi olla perusteluna asemakaavanmuutokselle tehokkaaseen rakentamiseen ja kaavamuutokseen suunnitellussa suuruudessa.

Vastine: Vantaan valtuustokauden strategiaan 2018 – 2021 on kirjattu tavoite vahvistaa nykyistä kaupunkirakennetta ja rakentua yhä enemmän vahvojen keskusten varaan. Siksi pääosa uudesta rakentamisesta sijoitetaan tiivistyville keskusta-alueille ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään vain 350 metrin päässä Kivistön asemasta, mikä perustelee alueen kehittämisen tiiviin asumisen alueeksi.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon esitetty mielipide liikenteen järjestämisestä tavalla, joka ei lisää Laavatien liikennöintiä. Ensisijainen ajoyhteys alueelle on Vantaankoskentieltä pysäköintilaitokseen, johon koko kaava-alueen asukaspysäköinti on keskitetty.

Asuinrakennusten kerrosluvut on porrastettu kaavaehdotuksessa siten, että matalimmat asuinrakennukset reunustavat Laavatietä ja korkeimmat rakennukset sijaitsevat etäämmällä pientaloalueesta, lähinnä Sakastipuistoa.

Kaavamuutosalue ei muuta Kivistön vanhaa omakotitaloaluetta. Kaavamuutoksen mahdollistamat uudet kevyenliikenteen väylät helpottavat pientaloalueen asukkaiden kulkua Kivistön asemalle, ja kirkon uudistuvat kerhotilat tuovat uusia harrastamisen ja yhdessäolon paikkoja Kivistön asukkaille laajemminkin. Kaava-alueen rakentaminen vähentää myös Hämeenlinnanväylältä ja Vantaankoskentieltä päin tulevan tieliikennemelun haittoja pientaloalueen reunalla erityisesti Laavatien päässä sijaitsevien kiinteistöjen osalta (Kivistön kirkon korttelit 002336, meluselvitys, Ramboll Finland, 2018).

**14.12.2017 jälkeen saapuneet mielipiteet:**

Asukas B: (…) suunnitelma pilaa koko vanhan omakotialueen, enkä pidä järkevänä suunnitteluna laittaa korkeita kerrostaloja ja parkkihallia pientalojen naapuriksi. Lisäksi se varmasti laskee kiinteistöjen arvoa ja lisää pientaloalueen liikennettä, ilkivallan ja häiriöiden lisääntymisestä puhumattakaan. Jos siihen jotain rakennetaan, toivoisin rakennusten olevan rivi- tai erillistaloja. Vähintään

pitää jättää todella leveä metsäkaista uuden ja vanhan alueen väliin eikä missään tapauksessa järjestää kulkua uudelle alueelle vanhan alueen kautta.

Asukas C: (…) Paljon hyvää on tullut uuden rakentamisen myötä; kivan näköisiä kerrostaloja ja hienoa arkkitehtuuria, kuten Aurinkokiven koulu ja myös paljon uusia kevyen liikenteen väyliä ja latuja nyt talvella! Mutta tuollaisenaan kirkon korttelia ei voi eikä saa rakentaa !!!! Metsää ei saa hävittää kokonaan. (...) aluetta ei voi markkinoida luonnonläheisenä alueena, jos lähimpään puistoon tai metsään on useampi kilometri.

Asukas D: Ahneutta, huonoa ja lyhytnäköistä suunnittelua ja epäkunnioittavaa vanhan Kivistön asukkaita kohtaan. (…) Vähintäänkin Laavatien kiinteistöjen arvo laskee (…). Lisäksi alueen liikenne lisääntyy. Jos on joka paikka rakennettava täyteen, tulisi alueelle rakentaa pientaloja, esimerkiksi rivitaloja. Sellaisia Kivistössä ei juuri ole, olisi sitten niitä "asumisen vaihtoehtoja" joista suunnitteluporukka puhuu. Ja mikä vielä tärkeämpää, toivottavasti kyseessä on omistusasunnot!

> Vastineet koostetusti: Alueen kehityksen tavoitteet on kuvattu kattavasti Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008). Lisäksi alueen muutoksista kerrotaan verkossa, mm. osoitteessa www.vantaankivisto.fi.
>
> Vantaan valtuustokauden strategiaan 2018 – 2021 on kirjattu tavoite vahvistaa nykyistä kaupunkirakennetta ja rakentua yhä enemmän vahvojen keskusten varaan. Siksi pääosa uudesta rakentamisesta sijoitetaan tiivistyville keskusta-alueille ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään vain 350 metrin päässä Kivistön asemasta, mikä perustelee alueen kehittämisen tiiviin asumisen alueeksi.
>
> Asuinrakennusten kerrosluvut on porrastettu kaavaehdotuksessa siten, että matalimmat asuinrakennukset reunustavat Laavatietä ja korkeimmat rakennukset sijaitsevat etäämmällä pientaloalueesta, lähinnä Sakastipuistoa. Matalat asuintalot ovat kaupunkipientaloja tai rivitaloja. Liikennöinnin Laavatiellä ei ole tarkoitus lisääntyä merkittävästi kaavamuutoksen toteutuessa: ensisijainen ajoyhteys alueelle on Vantaankoskentieltä suoraan pysäköintilaitokseen. Laavatielle tullaan istuttamaan katupuita, jotka osaltaan toimivat vanhan omakotitaloalueen ja uusien rivitalojen välivyöhykkeenä. Katupuiden väleihin tulee myös uusia kadunvarsipysäköintipaikkoja, jotka on tarkoitettu yleistä pysäköintiä varten, jolloin ne palvelevat myös lähialueella jo asuvien tarpeita.
>
> Kaavamuutosalue ei muuta Kivistön vanhaa omakotitaloaluetta, mutta luonnollisesti muutoksen myötä näkymät ja kaupunkikuva muutosalueella muuttuvat. Olemassa olevan pientaloalueen vehreyttä halutaan jatkaa myös kaavamuutosalueella ja siksi kaavamääräyksissä vaaditaan olevan puuston säilyttämistä tai uuden istuttamista niin korttelipihoille kuin esimerkiksi pysäköintilaitoksen eteen. Alueen, jolle kaava mahdollistaa lukuisia kohtaamispaikkoja ja asuntojen liittymisen katutilaan, rakentuminen lisää niin sanottua sosiaalista kontrollia ja parhaimmillaan vähentää ilkivaltaa ja häiriöitä. Maankäyttösopimuksin saatetaan asuntotarjontaa tasapainoon myös hallintamuotojen osalta.
>
> Kivistön keskustan rakentuessa yhteydet laajoille viheralueille paranevat. Tiivistäminen asemanseuduilla säästää laajempia viheralueita ja edesauttaa ekologisten käytävien verkoston säilymistä ja luonnon monimuotoisuuden edistämistä. Kivistön keskustan läpi virtaava vihersuonisto yhdistää tiiviin keskusta-asumisen Kivistön alueen laajempiin viheralueisiin.

**Yleisötilaisuudet**

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan valmisteluaineistoa on esitelty Kivistön yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

Tilaisuudessa 16.11.2017 esiteltiin Kivistön kirkon kortteleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tilaisuuteen osallistui noin 75 henkilöä. Tilaisuudessa oli mahdollisuus keskustella suunnittelijoiden kanssa suunnitteluratkaisuista. Keskusteluissa nousi esiin erityisesti lapsiperheille ja senioreille suunnatun asumisen kapea tarjonta Kivistön keskustassa.

Tilaisuudessa 28.2.2018 esiteltiin laajasti Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaluonnosaineistoa. Tilaisuuteen osallistui noin 80 henkilöä. Tilaisuudessa oli mahdollisuus keskustella Kivistön kirkon suunnitteluratkaisusta asemakaavasuunnittelijoiden sekä Ramboll Finland Oy:n Mikko Siitosen ja Vantaankosken seurakunnan kirkkoherra Hannu Pöntisen kanssa. Luonnosaineistoon oli mahdollista tutustua myös 3D-virtuaalimallin avulla. Yleisötilaisuuden keskustelussa esitettiin huoli korkean rakentamisen varjostusvaikutuksista, vailla luonnonvaloa olevista asunnoista sekä pysäköinnin riittämättömyydestä.

**Viranomaisyhteistyö**

Museoviraston kanssa pidettiin 16.4.2018 erillinen kokous liittyen Kivistön kirkon suojeluun. Kokouksessa todettiin, että asemakaavaan laitetaan suojelumerkinnät koskien kirkkorakennusta, kirkon sisäpihaa sekä kirkkorakennuksen ja Keimolantien välistä metsäistä aluetta.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavan (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) mukaisesti Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuvat asuinkorttelit Kivistön keskustaan.

Kivistön visio 2042 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017) tunnistaa Kivistön keskustan tiiviin asumisen ja palveluiden alueeksi. Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Suunnittelualue on keskeinen osa Kivistön keskustaa ja osayleiskaavassa keskustatoiminnoille osoitettua aluetta. Tavoitteena on muodostaa urbaaneja asumisen kortteleita, jotka kytkeytyvät toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti aluetta ympäröivään, osin rakennettuun ja osin rakenteilla olevaan Kivistön keskustaan. Alueelle toteutetaan keskitetty pysäköintiratkaisu. Suunnittelun keskeisinä teemoina ovat kestävän kaupunkisuunnittelun eri tavoitteet ja niiden mukaiset toteutukset. Suunnittelun erityisteemana on yhteisöllisyys ja kirkko kylän rakentajana. Taiteen konsepti on osana asemakaavamääräyksiä ja selostusta.

Asemakaavatyöllä tutkitaan myös Kivistön kirkon suojelua.

### 3.3.2 Kaupungin asettamat tavoitteet Kivistön kirkon korttelien asemakaava-alueelle

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumisen määrää ja monimuotoisuutta Kivistön keskustan alueella. Tiiviin rakentamisen rinnalla painotetaan vehreyttä ja liikkumisen eri muotojen houkuttelevuutta. Asemakaavamuutoksessa erityistä huomiota kiinnitetään liikkumisympäristöön, kuten jalan ja pyörällä liikkumiseen niin suunnittelualueella kuin sen liittymisessä ympäröiviin alueisiin. Keskusta-alueella pysäköinnin rakenteelliset ratkaisut ovat myös oleelliset, joten suunnittelun yhteydessä tutkitaan pysäköintilaitoksen tai -laitosten asuinympäristön laatua tukevia ratkaisuja. Liikkumisen ohella tavoitteena on korostaa suunnittelualueen asemaa Kivistön keskustan ja niin sanotun Vanhan Kivistön nivelkohtana. Tavoitteena on korttelirakenne, joka on riittävän pienipiirteinen suhteessa pientaloasutukseen ja riittävän urbaani kohtaamaan Kivistön keskustan.

Kaupunginmuseon tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä tutkia Kivistön kirkon suojelun tarve

### 3.3.3 Muut tavoitteet

Seurakuntayhtymän tavoitteena asemakaavamuutokselle on mahdollistaa kirkon peruskorjaus ja laajennus sekä samalla lisätä Kivistön keskustan asumisen tarjontaa erityisesti lapsiperheille. Seurakuntayhtymä on teettänyt alustavan hankesuunnitelman Kivistön kirkon peruskorjauksesta ja korjauksen tarkempi suunnittelu on käynnistetty.

Muiden osallisten tavoitteet ilmenevät mielipiteissä ja lausunnoissa.

Kaavamuutos edellyttää tonttijakoa. Maankäyttösopimukset valmistellaan osana kaavaprosessia.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

**Kivistön kirkon alueen viitesuunnittelu 2015 – 6/2017**

Kivistön kirkon alueen suunnittelu on käynnistynyt vuoden 2015 aikana viitesuunnitelman laatimisella. Viitesuunnitelman tilaajana oli Vantaan Seurakuntayhtymä. Samaan aikaan Seurakuntayhtymä käynnisti kirkon peruskorjauksen hankesuunnittelun, jossa tutkittiin kirkon peruskorjausta sekä laajennusta. Peruskorjauksen hankesuunnitelman laati ISS Proko Oy. Viitesuunnitelman on laatinut Ramboll Finland oy ja työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuului Vantaan kaupungin sekä Vantaan Seurakuntayhtymän sekä ISS Proko Oy:n edustajia.

Viitesuunnitteluvaiheessa alueen kehittämisen pohjaksi oli otettu tavoitetehokkuus 15 000 – 20 000 k-m$^2$ asuinrakennusoikeutta, joka tarkoittaa pääosin kerrostalorakentamista. Työn aikana ohjausryhmän johdolla alueen suunnittelun reunaehtoja tarkennettiin ja keskeisiksi tavoitteiksi nostettiin mm.

- pysäköinnin järjestäminen rakenteellisena
- viherkaton toteuttaminen pysäköintilaitokseen
- palveluasumisen pysäköintinormi 1 ap / 170 k-m$^2$
- Kirkkopuiston ja Sakastipuiston alue tulee rakentaa yhtenäiseksi hoidetuksi puistoalueeksi
- Sakastipuistoa rajaavien rakennusten kerroslukumäärä olisi hyvä olla viisi
- Laavatien varrelle osoitetaan kadunvarsipysäköintiä.

Viitesuunnitelmassa Kivistön kirkolle muodostetaan uusi tontti ja sen lounaispuolelle kaksi uutta asuinrakennuskorttelia. Asuinkorttelien pysäköinti on sijoitettu Vantaankoskentien puolelle pysäköintilaitokseen ja kirkon pysäköinti taas asuinkortteleiden ja kirkon väliin. Ajo kirkon pysäköintiin on Laavatien kautta ja pysäköintilaitokseen Vantaankoskentien kautta. Maisemallisesti kirkon merkitystä korostetaan sijoittamalla uudet korttelit riittävän etäälle. Kirkkopuisto laskeutuu kohti Sakastipuistoa ja luo kirkolle uuden julkisen piha-alueen.

Laavatien varren asuinrakentaminen on matalampaa, pääosin 2 – 3 -kerroksista pientalorakentamista. Pientalot voivat sijaita vaihtoehtoisesti omalla tontillaan tai muodostaa kerrostalokorttelin kanssa yhteisen taloyhtiön. Asuinkerrostalot ovat 4 – 5 -kerroksisia. 3-kerroksinen pysäköintilaitos sijaitsee moottoritien ja asuinrakentamisen välissä suunnittelualueen lounaisnurkassa. Viitesuunnitelmassa asuinrakentamisen kerrosala on yhteensä 17 150 k-m$^2$.

Laavatien varteen sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä sekä kevyen liikenteen väylä, minkä vuoksi katualuetta laajennetaan kirkon tontin suuntaan. Alueen läpi, Moreenikujan jatkeeksi on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys kohti uutta keskustaa.

Konsultin laatimassa viitesuunnitelmassa (ks. kuvat sivulla 26) todettiin, että hanke jatkuu varsinaisen asemakaavamuutosprosessin alkaessa. Tavoitteena on, että alue sisällytetään kaavoituksen ohjelmaan vuodelle 2018. Ohjausryhmän kokouksessa käytyjen keskustelujen pohjalta kaavoituksen yhteydessä on laadittava seuraavat täydentävät selvitykset:

- kirkosta erillinen rakennushistoriallinen selvitys

- hulevesiselvitys
- liikenteen toimivuustarkastelu pysäköintilaitoksen liittymän osalta
- asemakaavaprosessin aikana viitesuunnitelman ratkaisuja tarkennetaan.

(Vantaan Kivistön kirkon alueen viitesuunnitelma, loppuraportti, 15.6.2017, Ramboll Finland Oy)



*Luonnos 1, viitesuunnitelman havainnekuva 15.6.2017 (Ramboll Finland Oy).*




*Luonnos 1, viitesuunnitelma 15.6.2017 (Ramboll Finland Oy).*

**Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutoksen viitesuunnittelu 8/2017 – 2/2018**

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutos käynnistyi virallisesti 14.11.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattiin asemakaavamuutoksen tavoitteiksi mm.

- Seurakuntayhtymän tavoitteena asemakaavamuutokselle on lisätä Kivistön keskustan asumisen tarjontaa sekä samalla mahdollistaa kirkon peruskorjaus ja laajennus.
- Jo tehtyjen selvitysten perusteella Kivistön kirkkoa voi pitää paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena. Asemakaavan muutoksessa tullaan tarkastelemaan Kivistön kirkon suojeluarvoja osana ympäristöään. Mahdollinen asemakaavallinen suojelu käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä.
- Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan elokuussa 2017 hyväksymä Kivistön visio tunnistaa Kivistön keskustan tiiviin asumisen ja palveluiden alueeksi, joten asemakaavamuutoksessa suunnittelualueen rakentamisen määrää halutaan tutkia mahdollisimman tehokkaana (rakennusoikeus jopa 20 000 – 30 000 k-$m^2$).
- Visiossa painotetaan vehreyttä ja liikkumisen eri muotojen houkuttelevuutta. Asemakaavamuutoksessa erityistä huomiota on kiinnitettävä liikkumisympäristöön, kuten jalan ja pyörällä liikkumiseen niin suunnittelualueella kuin sen liittymisessä ympäröiviin alueisiin. Keskusta-alueella pysäköinnin rakenteelliset ratkaisut ovat myös oleelliset, joten suunnittelun yhteydessä tutkitaan pysäköintilaitoksen tai -laitosten asuinympäristön laatua tukevia ratkaisuja.

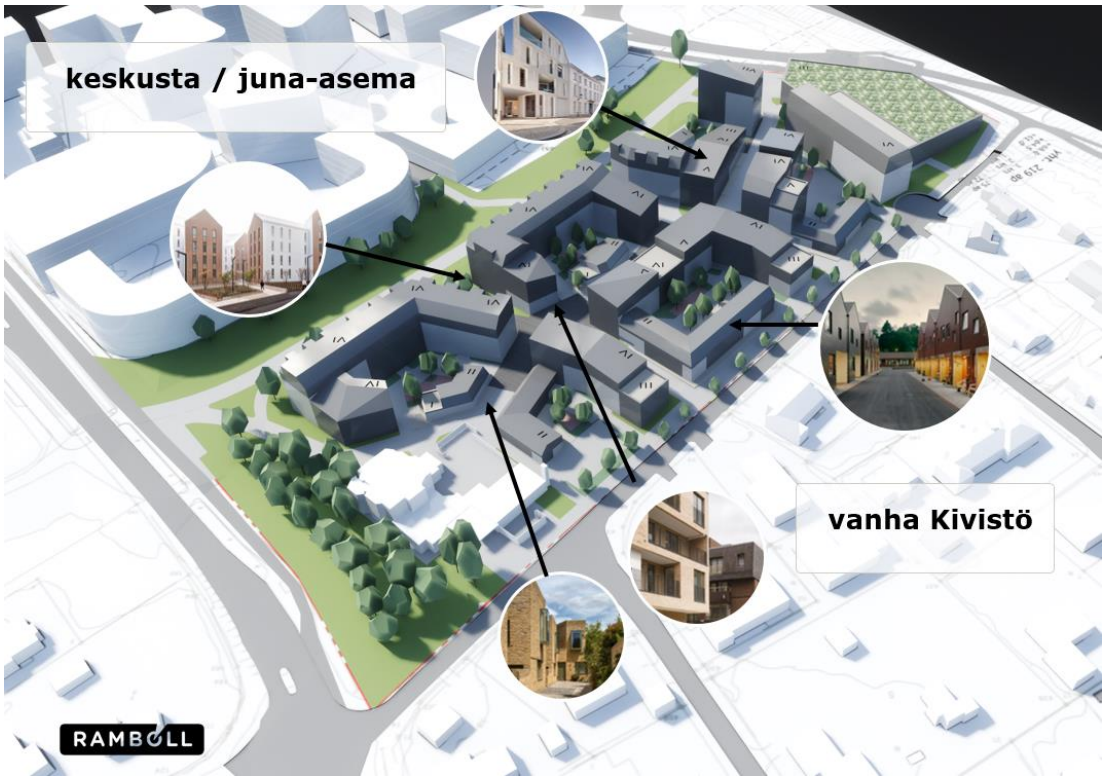
Asemakaavamuutosta lähdettiin työstämään eteenpäin aiemman viitesuunnitelman sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattujen tavoitteiden pohjalta. Lisäksi huomioitiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana saadut mielipiteet, jotka koskivat erityisesti sähkö- ja kaukolämpöverkkoa, vesihuoltoa, lentomelua, kirkon arvoja ja suojelua sekä Laavatien liikennejärjestelyitä.

Aiemman vaiheen viitesuunnitelmaa kehiteltiin pienimittakaavaisemmaksi ja monimuotoisemmaksi niin, että asuminen jakautuu kahden suuremman korttelin sijaan yhteensä kuuteen pienempään kortteliin, joiden välissä on julkista katutilaa. Asuinrakentaminen ulotettiin myös lähemmäksi kirkkoa sitomaan kirkko luontevammin uuteen rakenteeseen liittyväksi. Samalla korostuvat niin sanotun kaupunkikirkon arvot. Keimolantien puolelta kirkon ympäristö jätetään edelleen puoliavoimeksi, metsäiseksi puistoksi. Maantasokerroksen aktiivisuutta parannettiin esittämällä useimpien maantasoon sijoittuvien asuntojen yhteyteen asuntopihoja, joita avautuu sekä korttelin sisäpihojen puolelle, että korttelin ulkopuolella kulkeville julkisille katualueille. Lisäksi pysäköintilaitoksen koillispuolelle sijoitettiin luhtitalo, jonka ylimmistä kerroksista on kulku pysäköintilaitoksen katolle sijoitettaville terassipihoille.

Uutta viitesuunnitelmaa (ks. kuvat sivulla 28) esiteltiin alueen asukkaille Aurinkokivessä järjestetyssä yleisötilaisuudessa 28.2.2018. Yleisötilaisuudessa saadut kommentit viitesuunnitelmasta liittyivät erityisesti varjostusvaikutuksiin, luhtitalon sekä yleensä asunrakennusten korkeuteen Laavatien puolella, asuntojen luonnonvalottomuuteen sekä kirkon pysäköinnin riittämättömyydestä.




*Luonnos 2, viitesuunnitelma, esitelty yleisötilaisuudessa 28.2.2018 (Ramboll Finland Oy).*




*Luonnos 2, viitesuunnitelman havainnekuva, esitelty yleisötilaisuudessa 28.2.2018 (Ramboll Finland Oy).*

**Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaehdotuksen viimeistely 3 – 5 /2018**

28.2.2018 järjestetyn yleisötilaisuuden jälkeen viitesuunnitelmaa kehiteltiin edelleen sekä tilaisuudessa saatujen että erikseen kaupungin kirjaamoon tulleiden mielipiteiden pohjalta. Merkittävin muutos oli Laavatien puoleisten asuinkortteleiden kerroslukujen madaltaminen kaikilta osin 2 – 3 -kerroksisiksi. Lisäksi pysäköintilaitoksen viereinen luhtitalo poistettiin ja sen seurauksena viereisen korttelin massoittelua muutettiin.

Meluselvityksen tulosten perusteella lähinnä Vantaankoskentietä olevaa asuinkorttelia muutettiin niin, että rakennukset suojaisivat paremmin pihoja ja melu ei leviäisi alueelle. Lisäksi osaan kortteleista määrättiin jonkin verran muuta aluetta korkeammat ääneneristysvaatimukset. Meluselvityksen myötä myös todettiin, ettei pysäköintilaitoksen katolle voi sijoittaa oleskelutoimintoja korkean melutason takia.

Asemakaava-alueen rajausta tarkennettiin tässä vaiheessa Vantaankoskentien puolella muutamalla metrillä. Lisäksi Laavatien jatkeeksi jo rakennetun kevyen liikenteen väylän alue otetiin mukaan kaavamuutokseen, jotta asemakaava saataisiin siltä osin vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kirkon suojelusta järjestettiin erillinen neuvottelu yhdessä museoviraston, kaupunginmuseon, Vantaan Seurakuntayhtymän sekä peruskorjaussuunnitelmaa laativan konsultin kanssa. Neuvottelussa täsmennettiin suojelumääräyksiä ja kirkon uudisrakennusta koskevia määräyksiä ja merkintöjä.




*Kirkon uudisosan luonnossuunnitelma, julkisivu Laavatielle, 21.5.2018 (Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy).*




*Asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma, 21.5.2018 (Ramboll Finland Oy).*




*Asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma, näkymäkuva, 21.5.2018 (Ramboll Finland Oy).*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen osittainen säilyminen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena (YK) ja osittainen muuttaminen asuinkortteleiksi (A). Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeinen kohtaamispaikka on kaava-aluetta pituussuuntaan halkova Killanmetsänpolku.

Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Autopaikkojen korttelialueella 23157 (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen. Kaava-alueen asukaspysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen. Kirkon asioinnille on varattu pysäköintiä Laavatien varresta erilliselle LPA-alueelle.

### 4.1.1 Mitoitus

**A, asuintalojen korttelialue**

| | |
|---|---|
| Pinta-ala | 1,35 ha |
| Mahdollinen rakennettava kerrosala | 26 170 k-m$^2$ |
| Tehokkuusluku e | 1,94 |
| Autopaikkoja | 1 ap / 130 asuink-m$^2$<br>1 ap / asunto korttelin 23035 tonteilla 5 ja 6, korttelin 23157 tontilla 6, korttelin 23158 tontilla 2 ja korttelin 23159 tontilla 1<br>1 ap / 100 k-m$^2$ palvelu- ja liiketilat |
| Pyöräpaikkoja | asuminen 1 pp / asuinhuone<br>palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m$^2$ |
| Asukkaiden arvioitu määrä | noin 500 – 600 |

**YK, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue**

| | |
|---|---|
| Pinta-ala | 0,42 ha |
| Mahdollinen rakennettava kerrosala | 315 k-m$^2$ |
| Suojeltavien rakennusten kerrosala | 465 k-m$^2$ |
| Tehokkuusluku e | 0,07 / 0,18 (sis. myös suojellut rakennukset) |
| Autopaikkoja | 10 kpl |
| Pyöräpaikkoja | 1 pp / 40 k-m$^2$ |

**LPA, autopaikkojen korttelialue 23157**

| | |
|---|---|
| Pinta-ala | 0,31 ha |
| Sallittu kerrosluku | 3 |
| Arvioitu autopaikkojen määrä | noin 200 |

**LPA, autopaikkojen korttelialue 23154**

| | |
|---|---|
| Pinta-ala | 0,02 ha |
| Arvioitu autopaikkojen määrä | 10 |

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavatyön aluksi määriteltiin työn laadulliset päätavoitteet. Päätavoitteet ryhmiteltiin neljään kehittämiskokonaisuuteen: kaupunkirakenne ja liikkuminen, viherrakenne, asuminen ja yhteisöllisyys sekä Kivistön kirkon muutosten mahdollistaminen ja suojelun arviointi. Seuraavaksi on kuvattu laadulliset tavoitteet kehittämiskokonaisuuksittain.

**Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö**

Kaavan tavoitteena on tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-aluetta, luoda pienipiirteistä kortte-lirakennetta ja kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä. Kaavan mukaiset uudet asuinra-kennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään rakenteeseen ja ovat kerrosluvuiltaan ja muodoil-taan vaihtelevia. Kortteleista on tehty riittävän pieniä, jotta ne eivät rajoittaisi alueen sisällä liikku-mista. Alueen sisällä on lukuisia vaihtoehtoisia reittejä jalan ja pyörällä liikkuville. Alueelta on suora yhteys Sakastipuiston kautta Kivistön keskustaan ja asemalle. Alueen asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne on ajo Vantaankoskentieltä. Laavatien varrelle mahdollistetaan sekä kadunvarsipysäköintipaikkoja että pieni pysäköintialue Kivistön kirkon pysäköintiä var-ten.

**Viherrakenne**

Kaava-alue liittyy Kivistön keskustaa ympäröiviin laajempiin virkistysalueisiin rakennettujen tai lä-hivuosina rakennettavien puistojen muodostamien vihersuonistojen kautta. Kivistön keskustan kehittämisessä keskeistä onkin viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on asumisessa 300 metrin maksimietäisyys sellaiseen viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.

Asuinrakennuksiin liittyvät pienet etupihat tukevat alueen julkisen tilan elävyyttä. Näitä etupiha-puutarhoja on määrätty kaikkiin kortteleihin. Viherrakenteen monimuotoisuutta tukevat myös osaan asuinrakennuksista sekä pysäköintilaitokseen määrätyt viherkatot. Lisäksi viihtymistä ja veh-reyttä edistetään edellyttämällä tonteilta erilaisia viherrakenteita. Myös sisäpihat on istutettava mahdollisimman vehreiksi.

Vantaalla on kokeilukäytössä vihertehokkuuden menetelmä osana asemakaavojen laatimista. Vi-hertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan tonteilla riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala. Näi-den merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Kaava-alueen asuinkortteleissa tavoitellaan vihertehokkuuden lukua 0,8. Vihertehok-kuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta kokonaispinta-alaan. Selostuk-sen liitteenä on kaavio koko kaava-alueen viherrakenteesta. Kaavion viitteellisissä pihasuunnitel-missa on esitetty ratkaisut, joilla on mahdollista saavuttaa vihertehokkuuden tavoiteluku tai ylittää se. Kaikkien yhteispihojen suunnittelussa tuleekin hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että kortteleissa saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuslaskuri on ladatta-vissa sivustolta www.vantaa.fi/vihertehokkuus.

Laavatien varressa katupuiden rivistö luo vehreää rajavyöhykettä tiivistyvän Kivistön keskustan ja Vanhan Kivistön pientaloalueen väliin. Myös kirkon puistikolla on keskeinen asema osana alueen viherrakennetta. Kirkkopuistikon puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä, jollainen metsä alun perin on ollut Kivistön kirkon rakentuessa.

Kaava-alueen viherympäristön jatkosuunnittelussa on otettava huomioon Vantaan kasvillisuuden käytön periaatteet. Ohjeet ja lisätiedot:

- Vantaan kasvillisuuden käytön periaatteet, sivustolla https://www.vantaa.fi/instan-cedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123751_Van-taan_kasvillisuuden_kayton_periaatteet_2016_korjattu.pdf
- Kaupunkitilaohje, http://vantaankaupunkitilaohje.fi/

**Asuminen ja yhteisöllisyys**

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa yhteisöllisen asuinkorttelikokonaisuuden rakentaminen. Alueen sisäiset pihakadut ovat kaikkien alueen ja lähiympäristön asukkaiden yhteistä aluetta. Kortteleihin tulee rakentaa yhteisten oleskelu- ja harrastetilojen lisäksi muita yhteisiä tiloja kuten pesuloita ja saunatiloja.

Asuntokohtaiset etupuutarhat ja sisäpihat edesauttavat kohtaamisia. Omaan asuntoon liittyvä ulkotila on aidattu, mikä edistää oman tilan hallintaa.

Pysäköinnin keskittäminen yhteen pysäköintilaitokseen lisää osaltaan alueen asukkaiden kohtaamisia alueen sisällä. Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia kaupunkimaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan syntymistä alueelle.

Kirkon kerhotilat tarjoavat kohtaamisen ja tekemisen mahdollisuuksia kaikille asukkaille.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on tämän asemakaavan liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä alueen värisuunnittelua. Kivistön kirkon kortteleiden keskeisenä taiteen paikkana on aluetta halkova Killanmetsänpolku, jota taiteen konseptiin on ideoitu *tiilikatuna*. Taide vahvistaa alueen alueidentiteettiä ja asuinrakennusten tunnistettavuutta sekä tekee alueesta asukkailleen erityisen asuinalueen.

**Kivistön kirkon muutostöiden mahdollistaminen ja kirkon suojelutarpeet**

Kaavan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kirkon peruskorjaus ja yhteisöllisten tilojen ajanmukaistaminen, yhdessä suojeluarvojen vaalimisen kanssa.

Kivistön kirkko on todettu kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventoinnissa, Vantaan kaupunki 2002; Kivistön kirkon rakennushistoriallinen selvitys, ISS Proko Oy, 2016; Museoviraston lausunto Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta, 2016). Kirkkorakennus on osoitettu suojeltavaksi asemakaavakartalla. Kaavamääräyksissä on tarkemmin määritelty, että suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja sekä kirkkosalia. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakennustapoja. Vesikaton korkeusasemaa ei saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lisäksi kirkon sisäpiha on merkitty suojeltavaksi pihapiiriksi, joka on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna. Kirkkorakennuksen ja Keimolantien välinen metsikkö on merkitty alueeksi, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Määräyksissä on täsmennetty, että alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä.

Uudisrakennuksen myötä kirkon toiminnallisuus paranee ja käyttäjät saavat toimivamman ja monikäyttöisemmät tilat erilaisia seurakunnallisia tapahtumia varten. Uudisrakennuksen on kulku myös suoraan kirkkorakennuksen aulasta sekä sisäpihalta, mikä parantaa kaikkien tilojen käytettävyyttä.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkortteleiden sekä kirkkorakennusten ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueita. Lisäksi alueelle tulee LPA-korttelialueet, joista laajempi on koko kaava-aluetta palvelevaa pysäköintilaitosta varten ja pienempi LPA-alue Kivistön kirkon toimintaan liittyvää lyhytaikaista pysäköintiä varten. Lisäksi alueella on katualueita, joiden risteyskohdat muodostavat oleskeluun tarkoitettuja aukiota.

### 4.3.1 Korttelialueet

**A, asuintalojen korttelialue**

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kaikkiaan kuuden puoliavoimen kerrostaloista ja kytketyistä pientaloista koostuvan asuinkorttelin toteuttaminen alueelle. Asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat pääosin kahdesta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksista Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat ensisijaisesti kaksi- ja kolmikerroksisia kytkettyjä pientaloja. Kerrosluvut nousevat Laavatieltä katsottuna Sakastipuistoon päin. Laavatiehen rajautuvien kortteleiden lisäksi osassa kortteleita on mahdollista rakentaa 1 – 2 -kerroksisia erillisiä yhteistiloja tai pientaloja. Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

**YK, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue**

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) mahdollistaa kirkon rakennuksen kerho- ja lisätiloineen (uudisosa 315 k-$m^2$, suurin sallittu kerrosluku 2 + suojeltu kirkkorakennus 465 k-$m^2$). Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen, jonka on kuitenkin säilyttävä kirkolle alisteisena. Kirkko ja sen pihapiiri suojellaan merkinnöin sr (kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus) ja sp (sisäpiha on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna). Uudisosan mitoitus ja massoittelu perustuvat Vantaan Seurakuntayhtymien tilauksesta Arkkitehtitoimisto Arkviirin laatimiin luonnoksiin. Uudisosan luonnosaineistoja on tämän selostuksen liitteenä.

Kirkkoa koillisesta ja kaakosta rajaavaa metsäpuistoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä. Hoitotoimiin tulee lukeutua keskeisten näkymien avaaminen kirkolta Kivistön keskustaan. Puistoon varataan leikkipaikka lapsille, mikä tukee kirkon kerhotoimintaa mutta antaa vaihtoehtoja myös lähialueiden lasten leikeille.

### 4.3.2 Muut alueet

**LPA, autopaikkojen korttelialue (kortteli 23157)**

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 3 maanpäällistä kerrosta ja 1 maanalainen kellarikerros, johon on mahdollista sijoittaa väestönsuojatilat. Kaava-alueen asukaspysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen ja kirkon asiointipysäköinnille on varattu pysäköintitilaa Laavatielle sijoittuvalle LPA-alueella. Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Vantaankoskentieltä. Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 10 % tulee olla sähköauton latauspisteillä varustettuja ja laitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi viherkatto, jonka kasvualusta on vähintään 20 cm. Laitoksen Laavapolun puoleinen osa on istutettava puustoiseksi.

**LPA, autopaikkojen korttelialue (kortteli 23154)**

Laavatien varrelle tulee erillinen 10 autopaikan kokoinen pysäköintialue erityisesti kirkon toimintaan liittyvää asiointia varten. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pysäköinti ei estä kortteleiden huoltoajo- ja pelastusreittien toteuttamista ja käyttöä.

**Katualueet**

Laavatien varrelle tulee kadunvarsipaikkoja (noin 10 kpl), jotka ovat kaikkien alueella asuvien ja liikkuvien käytettävissä.

Kaava-alueelle osoitetaan useita ensisijaisesti jalankululle ja pyöräilylle varattuja pihakatualueita. Alueen keskeiseksi kohtaamispaikaksi on määritelty Killanmetsänpolun ja Kellotapulipolun risteämäkohdan aukio, jolta avautuu näkymä kirkolle. Aukiota reunustavat asuinrakennusten maantasokerrokseen sijoittuvat yhteistilat ja liiketilat. Myös asunnoille istutettavaksi määrätyt etupuutarhat tuovat omailmeisyyttä. Katujen kalusteiden tulee olla mahdollisuuksien mukaan toiminnallisia – myös leikkivälineitä tulee mahdollista sijoittaa osaksi katumaailmaa. Katujen tyyppipoikkileikkaukset on esitetty selostuksen liitteenä.

Asuinkorttelien huolto ja pelastus tapahtuvat pääosin pihakatujen ja yhteispihojen kautta. Pelastusreittikaavio on selostuksen liitteenä. Kaaviossa on esitetty pelastusajoneuvojen sisääntuloreitit alueelle. Tarkempia nostopaikkoja ei ole vielä määritelty vaan ne osoitetaan myöhemmin tarkemman suunnittelun yhteydessä.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja mahdollistaa Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen tarvittavilta osin.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Yhdyskuntarakenne ja väestö**

Alue sijoittuu Kivistön kaupunginosaan, Kivistön Kehäradan aseman läheisyyteen, ns. vanhan Kivistön omakotialuetta vasten Kivistön uuden keskustan laidalle. Kaavamuutos täydentää Kivistön keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Ratkaisu luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Kaava-alueelle tulee arviolta noin 500 – 600 uutta asukasta mikä on merkittävä lisäys Kivistön keskustan nykyiseen, noin 2 700 asukkaaseen (tilanne 5/2018).

**Kaupunkikuva ja rakennushistoria**

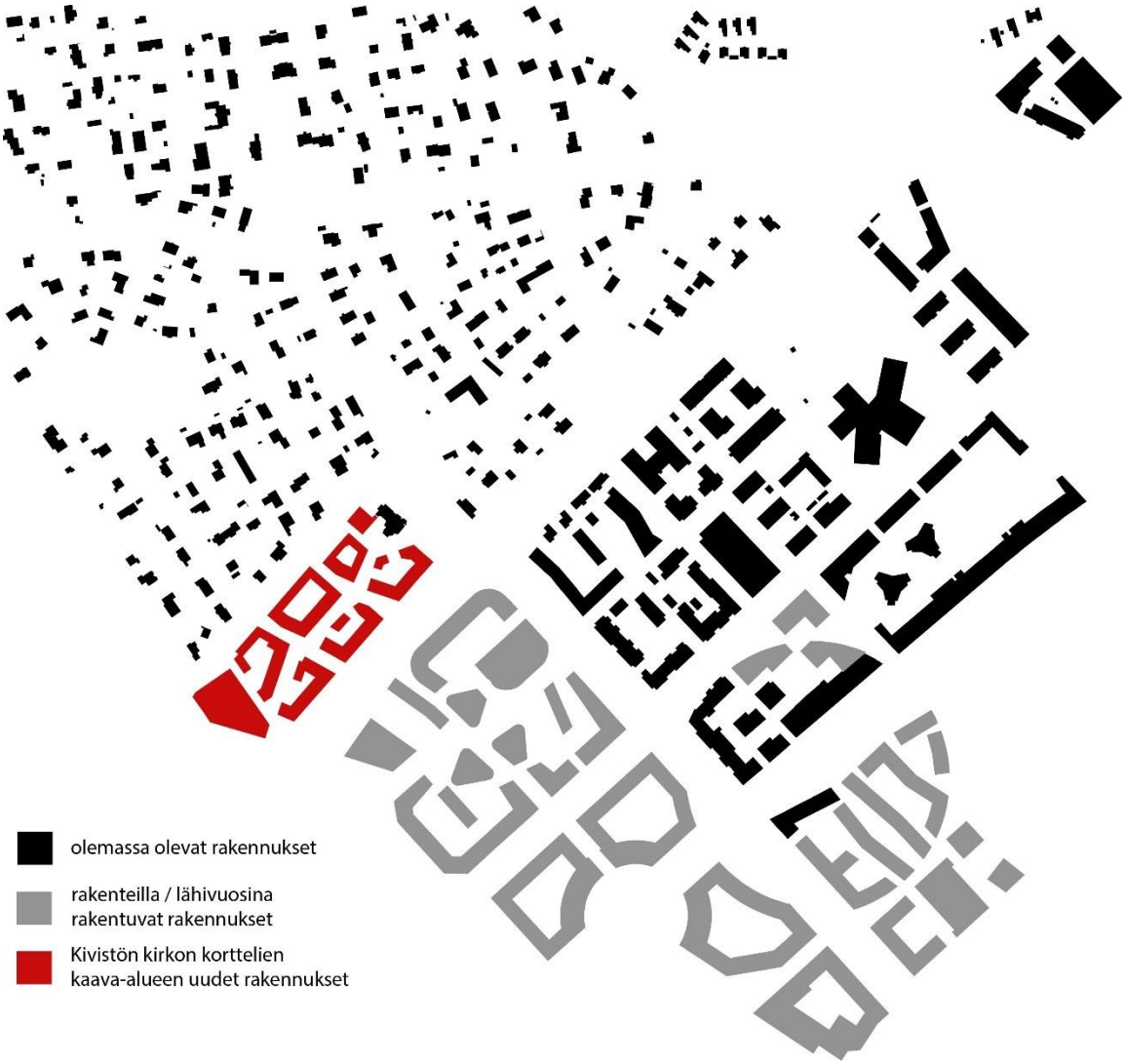
Asemakaavassa kirkkorakennus, kirkon sisäpiha sekä kirkkorakennuksen ja Keimolantien välinen metsikkö suojellaan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavaratkaisu tukee kirkon säilymistä alkuperäisessä 1960-luvun asussaan ja sen säilymistä paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena.

Kirkon alueen viitesuunnitelmassa 2017 on arvioitu, että Sakastipuiston ja Kivistön keskustan rakentumisen myötä etenkin suunnittelualueen kaakkoisreuna tulee avautumaan ja näkyvyys kirkolle muuttumaan. Samalla alueen uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa oleellisesti. Jotta kirkon visuaalinen ja toiminnallinen merkitys säilyy hallitsevana, on tärkeää erottaa asuinrakentaminen kirkon tontista: vain siten varmistetaan kirkon näkyvyys ja asema alueen maamerkkinä. Keimolantiehen rajautuvan metsikön maltillisella harventamisella ja puuston hoidolla korostetaan kirkon näkyvyyttä sitä ympäröivään kaupunkiin. Samalla on mahdollista yhdistää alkuperäisen kaupunkikirkon idea osaksi nykyistä metsäkirkkomaista luonnetta.

Uusi rakentaminen täydentää Kivistön keskustan kaupunkimaista ilmettä. Kaava-alueen korttelien mittakaava on jo rakennettuihin uusiin kortteleihin verrattuna pienimittakaavaisempaa ja intiimimpää vaikka onkin kaupunkimaisen tehokasta. Alue tulee erottumaan arkkitehtonisesti ja mittakaavallisesti muista sitä ympäröivistä, jo rakennetuista alueista.

Kaava-alue on tällä hetkellä metsäinen. Nykyinen metsäalue toimii tällä hetkellä Vanhan Kivistön asukkaille näköesteenä muuttuvaan Kivistön keskustaan. Kaavan toteutuminen muuttaa näkymiä

Laavatien suuntaan. Tätä vaikutusta minimoidaan monin eri tavoin: Laavatietä rajaavat kaava-alueelle osoitetut kytketyt pientalot etupuutarhoineen, Laavatielle määrätään istutettavaksi katupuita ja pysäköintilaitoksen Laavatielle avautuva edusta määrätään istutettavaksi puustoiseksi. Lisäksi kaava-alueen sisällä etupuutarhat ja korttelipihat vehreyttävät kaupunkitilaa. Myös kytkettyihin pientaloihin ja pysäköintilaitokseen määrätyt viherkatot lisäävät kaupunkivihreän määrää ja saattavat paikoin näkyä alueella liikkuville.




*Rakeisuuskuva. Punaisella kaava-alueen uudet rakennukset ja mustalla olemassa olevat rakennukset. Harmaalla rakenteilla olevat tai lähivuosina rakentuvat lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamat rakennukset.*

**Kulttuuriympäristö**

Asemakaava mahdollistaa kirkon peruskorjauksen ja uuden kerhosiiven toteuttamisen. Kirkon asema Kivistössä vahvistuu kohtaamisen paikkana. Kirkko näkyy ympäristöönsä ja sen asema vahvistuu kaupunkikirkkona. Kaava-alueen nimistö kuljettaa mukanaan alueen historiaa ja siten mahdollisesti edesauttaa asukkaiden juurtumista ja kiinnostusta alueeseen.

**Asuminen**

Kaava-alueelle mahdollistetaan monipuolisesti asumisen ratkaisuja, kytketyistä pientaloista kerrostaloihin. Hanke vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Asuinkortteleissa edellytettävä vihertehokkuus vastaa ilmastonmuutoksen hillitsemiseen sekä kaupunkiekologian edistämiseen. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Paikallisesti arvioituna Kivistön keskustan asukasrakenne tasapainottuu, sillä sopimuksin edellytettävät monipuoliset asuntojakaumat ja hallintamuodot lisäävät eritoten perheiden ja ns. kolmannen iän asukkaiden asumismahdollisuuksia.

**Palvelut ja työpaikat**

Alueelle mahdollistetaan liiketilojen rakentaminen, mutta alue tukeutuu ensisijaisesti Kivistön keskustan tarjoamiin palveluihin. Työpaikkoja ja palveluita alueelle syntyy siten vain vähäisissä määrin. Kivistön tuleva kauppakeskus sijaitsee vain runsaan 300 metrin päässä, joten alue voi tarjota asumisen vaihtoehtoja tulevan kauppakeskuksen työntekijöille. Kaava-alueen keskeisimmät palvelut ja työpaikat keskittyvät Kivistön kirkolle, jonka alueellinen asema vahvistuu kaavamuutoksen myötä.

Aluetta palvelee Aurinkokiven palvelukeskus sekä lähivirkistyspaikat kuten Lipunkantajankenttä liikuntapaikkoineen ja Kvartsijuonenpuisto leikkipaikkoineen. Aurinkokiven vuonna 2019 valmistuva laajennus mahdollistaa kouluikäisen väestön määrän kasvun alueella. Keimolanmäen päiväkoti on suunniteltu toteutettavaksi vuodelle 2021 ja Keimolanmäen koulu 2025 – 2026, jotka osaltaan tasoittavat keskustan palveluiden käyttöpaineita.

**Sosiaalinen ympäristö**

Suunnitelma mahdollistaa erilaisten asuntotyyppien toteutuminen alueelle. Kaava-alueen uusista asuinrakentamisen kerrosneliöistä on noin kolmannes kytkettyjä pientaloja ja loput kerrostaloasumista. Kaavamääräyksin ja sopimuksin painotetaan perheasuntoja ja asuntojen muuntojoustavuutta. Lisäksi edellytetään maantasokerroksiin rakennettavaksi asuntopihallisia asuntoja. Alue tarjoaa hyviä asumisen vaihtoehtoja asukkaille, jotka arvostavat autotonta keskusta-asumista sekä yhteisöllisyyttä.

Kivistö on kasvava ja vielä keskeneräinen uusi kaupunkikeskusta. Kivistön kirkon kortteleiden rakentuminen edistää viimeistellyn kaupunkiympäristön toteutumista. Sosiaalinen kontrolli paranee Kivistön asema-alueen ja Vanhan Kivistön pientaloalueen yhdistyessä. Valaistut ja esteettömät kulkureitit edistävät eri ikäryhmien turvallista liikkumista.

Alueelle toteutetaan julkista ulkotilaa sekä rakennetaan rakennusten pohjakerroksiin yhteiskäyttötiloja, jotka muun muassa suurten lasipintojen ja sisäänkäyntien myötä avautuvat katutilaan ja aktivoivat katuelämää. Alueellista identiteettiä ja siten asukkaiden juurtumista pyritään osaltaan edistämään taidekonseptilla, joka yhdistyy sekä kirkkoon että asumiseen. (Kivistön kirkon alueen asemakaava, ekotehokkuustarkastelu, Ramboll 2018)

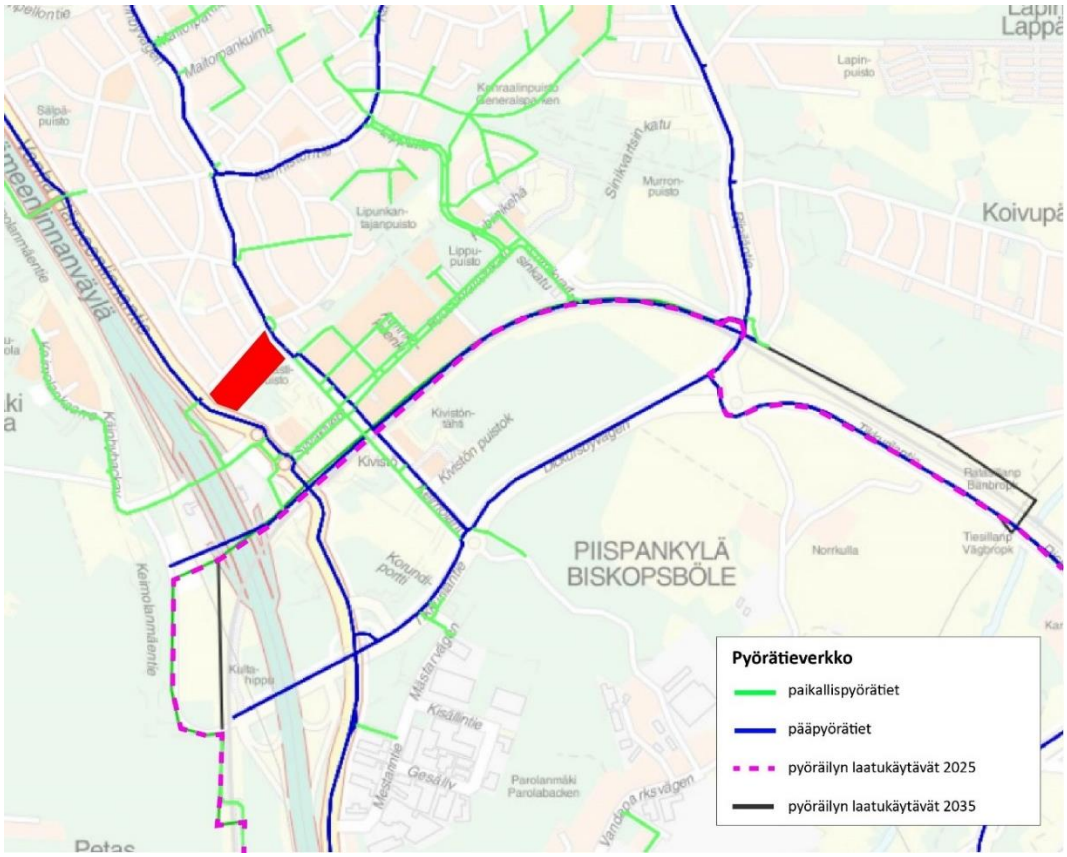
Kaava-alueen julkiseen katutilaan mahdollistetut kalusteet ja leikkipaikat lisäävät oleskelua ulkotiloissa. Parhaimmillaan alue tukee ja rakentaa paikallista yhteisöllisyyttä Kivistön eri alueiden asukkaiden välillä. Jos toteutuksessa ei kaavamääräyksistä huolimatta kuitenkaan kiinnitettä huomiota esimerkiksi asukkaiden yksityisyyden tarpeisiin, saattaa tämä johtaa kaupunkikuvaa rikkoviin ja yhteisöllisyyden muodostumista hidastaviin ratkaisuihin kuten korkeisiin näköesteisiin sekä kulkua ja oleskelua rajoittaviin kyltteihin. Tähän tullaan jatkosuunnittelun ohjauksessa kiinnittämään erityistä huomiota.

**Liikenne**

Kivistön kirkon kortteleiden rakentaminen sijoittuu noin 300 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja linja-autoasemasta. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Keimolantiellä sekä Kivistön asemalla. Asukasmäärän lisääntyminen osaltaan varmistaa ja myös kehittää joukkoliikenteen tarjontaa. Kaava-alueen mitoituksessa on hyödynnetty Kivistön keskusta-alueen kattavaa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600), jossa liikenneverkko on suunniteltu kestämään alueen tehokkaan rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tuoma lisäliikenne.

Lisääntyvä liikenne kohdentuu ensisijaisesti Vantaankoskentielle, jolta on ajoyhteys alueen pysäköintilaitokseen. Laavatien liikennöinti ei juurikaan lisäänny. Kadunvarsipaikat tarjoavat esimerkiksi vieraspysäköinnin mahdollisuuksia kaikille lähialueiden asukkaille. Aluekeskuksien kadunvarsipysäköinti on muuttunut Vantaalla maksulliseksi alkuvuodesta 2018, mikä lisää kadunvarsipaikkojen kiertoa. Jos kadunvarsipaikat eivät riitä alueella (esim. kirkolliset tapahtumat), on Vantaalla pyritty löytämään vuorottaiskäytön periaatteella lisäpysäköintipaikkoja päiväkotien ja koulujen yhteydestä. Kirkon kortteleiden rakentuminen saattaakin osaltaan lisätä eri toimijoiden yhteistyötä pysäköintiratkaisujen kehittämiseksi.

Realisoituessaan kaava toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa ja siten lisää jalankulkua, pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Asukaspysäköinti on Kivistön keskustassa järjestetty ensisijaisesti rakenteellisena keskitettynä pysäköintinä, mikä osaltaan kannustaa asukkaita liikkumaan jalan ja pyörällä. Asumiseen liittyvät helppokäyttöiset ulkoiluvälinevarastot edistävät toteutuessaan edellä mainittuja valintoja. Alue liittyy myös hyvin olemassa olevaan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon sekä Kvartsiraitti-nimiselle pyöräilyn laatukäytävälle.




*Kaava-alueen liittyminen olemassa olevaan pyörätieverkkoon ja suunniteltuun pyöräilyn laatukäytäväverkkoon. Kaava-alue on merkitty kuvaan punaisella. Katkoviivalla esitetty pyöräilyn laatukäytävä 2025 -yhteys on Kivistön alueella jo rakennettu.*

**Virkistys**

Hanke sijoittuu pääosin metsäiselle alueelle, jota ympäröivien alueiden asukkaat käyttävät virkistykseen. Kaavan toteutuessa tämä metsäinen alue vähentyy oleellisesti, kun vain Kivistön kirkon lähimetsä säilyy rakentamattomana. Moni asukas kokee jo ajatuksen lähimetsän menetyksestä raskaana.

Vaikutuksia minimoidaan vahvistamalla viheryhteyksiä lähialueille kuten Lippupuistoon ja edelleen Kannistonpuistoon sekä esimerkiksi Petikon laajoille virkistysalueille. Kivistön kirkon kortteleita reunustaa latuvaraus, joka mahdollistaa lumitalvien hiihtoharrastuksen.

Myös tiedottaminen rakentamisesta ja muutoksesta on tärkeää (esim. sivustolla wwww.vantaankivisto.fi). Vaikka lähimetsä menetetään, saadaan tilalle kaupunkiympäristöä hoidettuine pihoineen. Kivistön keskustan laajentuessa myös virkistysmahdollisuudet lisääntyvät alueella esim. urheilupalveluiden kehittymisen myötä. Oleellista on varmistaa se, että viheryhteys laajemmille virkistysalueille löytyy korkeintaan 300 metrin päästä.

**Vesihuolto**

Uutta vesihuoltoverkostoa rakennetaan Kiilanmetsänpolulle, Sakastipolulle, Kellotorninpolulle ja Sakastipuistoon.

Kaava-alueen vesihuolto liitetään Lipunkantajanpuistossa jätevesiviemäriin sekä vesijohtoon. Sakastipolun vesijohto liitetään Laavatien/Moreenikujan vesijohtoon. Kaava-alueen hulevesiviemärit purkavat Sakastipuistoon rakennettavaan avo-ojajärjestelmään.

Yhteensä uutta vesijohtoa rakennetaan noin 560 m, uutta jätevesiviemäriä noin 505 m ja uutta hulevesiviemäriä noin 320 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 400 000 €.

**Hulevesien hallinta**

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Tavoitteena on, että hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ohutrakenteiset viherkatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli viherkatto toteutetaan paksummalla kasvualustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä viivytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee huomioida Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin vaatimukset. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

**Energia**

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Alustavien suunnitelmien mukaan kaukolämpölinjat mukailevat alueelle tulevia uusia vesihuoltolinjoja eli liitokset nykyiseen verkostoon tehdään Spinellipolulta Sakastipuiston kautta. Vesihuoltoreitit on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Alueella tulee hyödyntää myös uusiutuvia energiamuotoja, kuten aurinkoenergiaa. Maalämpökaivojen poraaminen on kuitenkin alueella kielletty: Kivistön keskeiset kallioalueet varataan mahdollisia kalliotiloja varten.

**Erityistoiminnot**

Kaava-alueen kaikki korttelit liitetään Kivistön keskustan alueelliseen putkijätejärjestelmään. Liittymisestä on tehty alustava kaaviomainen luonnos, joka on tämän selostuksen liitteenä. Tarkemmat suunnitelmat putkijätejärjestelmään liittyen laaditaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

**Ympäristöhäiriöt**

Ympäristöhäiriöiden osalta arvioitiin vaikutuksia suhteessa lentomeluun, tieliikenteen ja raideliikenteen meluun sekä ilman epäpuhtauksiin ja pienhiukkasiin. Meluvaikutuksista laadittiin erillinen meluselvitys.

Meluselvitys

Kaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 uusien alueiden melutasojen ohjearvoja. Ulkona yöajan 45 desibelin ohjearvo on määräävä kaava-alueen asumiseen käytettävillä ja hoitolaitoksia palvelevilla alueilla.

Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2018 kaava-aineiston suunnittelun yhteydessä. Meluselvityksen laatijana on Ramboll Finland Oy. Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja katuliikenteen melu, raitiolinjavarauksen pohjalta raideliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus vuoden 2040 ennustetilanteessa. Lisäksi työssä selvitettiin mahdollisesti tarvittava meluntorjunta sekä lähtötilanne (aineistovuosi 2017). Selvityksessä huomioitiin, että lentomelun osalta Kivistön alueella on sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennusten osalta.

Tieliikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Vantaan kaupungilta saatuja liikennetietoja ja ennustetta vuodelle 2040 sekä Espoon ja Helsingin Raide-Jokerin Artic-raitiovaunun melupäästötietoja *(Akukon Oy, Artic-raitiovaunu, Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot, 160454-1, 23.5.2016),* joskaan tällä hetkellä ei ole tietoa Vantaalle tulevasta raitiovaunutyypistä.

Kivistön kirkon alue sijaitsee erittäin vilkasliikenteisen Hämeenlinnanväylän tieliikenteen, lentoliikenteen sekä tulevaisuudessa mahdollisesti raideliikenteen aiheuttamalla melualueella. Nykytilannetarkastelussa meluarvot ylittyvät Vanhan Kivistön pientaloalueella sekä päivä- että yöajan ohjearvojen osalta.

Melu ulko-oleskelualueilla

Tie-, katu- ja raideliikenteen yhteisvaikutus eli summamelu suunnittelukohteessa päivä- ja yöajan ohjearvot ylittyvät suunnittelukohteen ulkoalueilla paikoin. Pääosin pihoilla alittuu ohjearvo 45 dB ja vähintään jokaiselta pihalta löytyy alue, joka täyttää ohjearvon. Pihojen melutason parantamiseksi meluselvityksen laatimisen jälkeen korttelissa 23157 tonttien 1 ja 2 Sakastipuiston puoleiset rakennusmassat osoitettiin toisiinsa kiinni rakennettaviksi.

Lisäksi asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on määrätty kaavamääräyksissä huolehdittavan joko erikseen määriteltyä rakentamisjärjestystä noudattamalla tai meluhaitan on osoitettava muuten tulevan torjutuksi.

Meluselvityksen tulosten perusteella kaava-alueen rakentuminen vähentää olemassa olevan pientaloalueen eteläisimpien osien melutasoa useita desibelejä. Melutason lasku johtuu uuden alueen massoittelusta, joka estää katu- ja tieliikennemelun leviämistä alueelle.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja ääneneristävyysvaatimukset

Lentomelun osalta on sovittu koko Kivistön alueella käytettäväksi äänitasoeroa 35 dB, mikä riittää yleismääräyksenä suurimmalle osalle kaava-alueen rakennuksista myös tie- ja katuliikenteen aiheuttaman melun torjumiseen. Meluselvityksen perusteella korttelissa 23157 osalle asuinrakennusten julkisivuista kohdistuu enimmillään 68 dB päiväajan keskiäänitaso. Näille julkisivuille on erikseen määrätty kaavamääräyksillä 38 dB äänitasoerovaatimus. Näillä julkisivuille sijoittuvien asuntojen osalta on suositeltavaa avautua myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen osalta määräyksissä on edellytetty, että ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Parvekkeiden melu

Parvekkeet tulee lasittaa silloin kun julkisivuun kohdistuva enimmäisäänitaso on 55 dB tai enemmän. Tavallisella lasituksella saadaan yleensä enintään 10 dB äänitasoero, joten pääsääntöisesti normaalit lasitukset riittävät. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB.

Raideliikenteen enimmäisäänitasot

Sakastipuistoon on osoitettu raitiotien tilavaraus, minkä vuoksi selvityksessä tutkittiin myös raitiovaunun ohituksen rakennusten julkisivuille aiheuttamia hetkellisiä enimmäisäänitasoja kaava-alueella. Selvityksen mukaan suurimmat enimmäisäänitasot (LAFmax 76 – 79 dB) kohdistuvat asemakaava-alueen lounaisosan asuinrakennusten Sakastipuiston puoleisille julkisivuille. Tämä melutaso edellyttäisi enimmillään 34 dB äänieristystarvetta. Lentomelun takia koko kaava-alueella ääneneristävyysvaatimus on vähintään 35 dB, mikä on siis riittävä myös raideliikenteen aiheuttamalta melulta suojautumisen näkökulmasta.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset

Melun lisäksi tieliikenne aiheuttaa pienhiukkaspäästöjä. Vuoden 2040 ennustetilanteen mukaan Keimolantien keskimääräiset arkivuorokauden liikennemäärät ovat 8 100 ajoneuvoa ja Vantaankoskentien 7 090 ajoneuvoa.

Uudenmaan ELY-keskuksen laatiman Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa -oppaan mukaan asuinrakennusten osalta suositusetäisyys 10 000 ajoneuvolla on 20 metriä ajoradasta ja minimietäisyys 7 metriä ajoradasta.

Kaava-alueella asuinrakennukset sijaitsevat lähimmillään noin 37 metrin etäisyydellä ajoradasta Vantaankoskentien puolella ja noin 38 metrin etäisyydellä ajoradasta Keimolantien puolella, joten vaatimukset täyttyvät niiden osalta.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle sekametsäalueelle. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty Kivistön keskustan alueella tehtyjä luontoselvityksiä ja niiden päivitettyjä tietoa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Uudisrakentaminen pienentää metsäalueiden pinta-alaa. Uudisrakentaminen ei kuitenkaan vaikuta voimassa olevassa Marja-vantaan yleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) ja Vantaan viherrakenneselvityksessä (Yleiskaava 2020:n lähtöaineisto, Anne Mäkynen, 2017) tunnistettuihin viheraluekokonaisuuksiin ja -verkostoihin.

Osan metsäalueen häviämisen myötä kaava-alueella on tunnistettu tarve korostaa katu-, piha- ja kattovihreää. Kaava-alueella on määritelty erilaisia piha-alueita, joille tulee istuttaa puita ja pensaita turvaamaan alueen vehreys. Lisäksi on annettu määräyksiä esim. puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta, viljelyalueista ja viherkattojen rakentamisesta. Lisäksi kaava-alueella edellytetään Vantaalla kokeilukäytössä olevan vihertehokkuuden tavoiteluvun toteutumista 0,8 (asuminen). Nämä määräykset ja ohjeistukset edistävät monimuotoista kaupunkiluontoa Kivistön kirkon kortteleihin.

**Suojellut lajit**

Alueella ei ole tunnistettu suojeltuja lajeja. Kivistön keskustan alueella tehtyjä luontoselvityksiä ovat muun muassa Vantaan Marja-radan rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003), Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009) ja Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011). Vantaalla on tehty lahokaviosammalkartoitus (Olli Manninen 2017, julkaisematon), jossa on selvitetty lahokaviosammaleen esiintymiä Kivistön keskustan ympäristössä. Kartoituksen mukaan lahokaviosammaleen esiintymät sijoittuvat Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolisille alueille.

**Vesistöt ja vesitalous**

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi kerrostaloalueeksi, joten vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa alueella merkittävästi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen, luonnonvarojen kulutuksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta

Kaavan vaikutuksia on arvioitu ekotehokkuustarkastelussa. Tehdyssä BREEAM-tarkastelussa on verrattu kahta vaihtoehtoa: varsinaista viitesuunnitelmaa tiiviistä kerrostalopainotteisesta toteutuksesta sekä asukaspalautteissakin toivottua pientaloaluetoteutusta. BREEAM Communities on kansainvälisesti yksi käytetyimmistä sertifiointityökaluista alueiden kestävän kehityksen kehittämisessä ja arvioinnissa (ks. tarkemmin Ekotehokkuustarkastelu, Ramboll, 2018).

Nykyisen rakentamattoman alueen rakentuminen tiiviiksi ja kerrostalopainotteiseksi alueeksi vähentää ja yksipuolistaa alueen ekologisia arvoja; toisaalta toteutus tukee sosiaalisia, kulttuurisia ja taloudellisia arvoja. Toteutuessaan suunnitelma vähentää liikkumisen ympäristövaikutuksia vähentämällä tarvetta automatkoihin tukemalla lähialueiden palveluita sekä tukemalla joukkoliikennettä riittävällä käyttäjämäärällä.

Vertailukohtana toiminut pientaloalue mahdollistaisi alueen toteuttamisen vehreämpänä, mutta todennäköisesti nykyisiä ekologisia arvoja heikennettäisiin silti. Pientaloalueen yksipuolisempi ja tehottomampi toteutustapa ei tue myöskään sosiaalisia tai taloudellisia arvoja, mukaan lukien joukkoliikenteen tukeminen ja muut kestävät liikkumismuodot. Toisaalta toteuttamalla alue pientalomaisena muutos nykyiseen verrattuna olisi pienempi ja asettamalla kunnianhimoisia tavoitteita toteutukselle pientaloalueestakin olisi mahdollista saada kokonaisuus, jossa on otettu huomioon kestävän energiastrategian ja kiertotalouden näkökulmat. Myös hulevesien hallinta on helpommin toteutettavissa ja hulevesijärjestelmässä voisi suosia keksimääräistä enemmän viherrakenteita. (Ekotehokkuustarkastelu 2018.) Kirkon kortteleiden keskeinen sijainti ei kuitenkaan mahdollista pientaloalueen levittäytymistä keskustaan ja siten poikkeamista Vantaan valtuustokauden

2018 – 2021 strategian sekä MAL-sopimuksen tavoitteista. Sen sijaan ekologisesti kestävää pientaloasumista tulee mahdollistaa Kivistön keskusta-alueen ulkopuolella Kivistön vision 2042 mukaisesti.

### 4.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Tiivis, urbaani ja joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue toteuttaa kestävän kehityksen tavoitteita hyvin. Monipuolisesti toteutuva alue täydentää Kivistön keskustaa sekä luo uusia kevyen liikenteen yhteyksiä olemassa olevien alueiden välille. Tehokas asuminen tukee joukkoliikennettä sekä luo kysyntää Kivistön keskustan liiketiloille ja palveluille. Tiivis, monimuotoinen alue vaikuttaa positiivisesti alueen työpaikkatilanteeseen. Suurempi asukasmäärä luo kysyntää ja tukee lähialueiden palvelutyöpaikkoja. Lisäksi alueen sisällä mahdollistetaan liiketilojen toteuttaminen, mikä osaltaan monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja vaikuttaa verokertymiin. (vrt. Ekotehokkuustarkastelu 2018)

**Investoinnit infrastruktuuriin**

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta alueen sisäistä liikennettä palvelevien tonttikatujen ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Myös Laavatie on rakennettava uudelleen.

Katu- ja kunnallistekniset verkostot on toteutettava hankkeen alkuvaiheessa. Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön kaava-alueella ja siihen liittyy toteutuskustannuksia. Kunnallistekniikka ulottuu kaava-alueen rajalle eikä siten aiheuta merkittäviä lisäkustannuksia.

Vesihuollon rakentamisen osalta kaavoituksesta seuraavat investoinnit (suunnittelu ja rakentaminen) ovat noin 400 000 €. Rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

**Asukasmäärän lisääntyminen**

Kivistön kirkon korttelit mahdollistavat asumista yli 500 uudelle asukkaalle. Vantaalla toteutetun tutkimuksen (Sinkko 2017, julkaisematon) mukaan Kivistön keskusta-alueelle muutetaan tyypillisesti Vantaan ulkopuolelta, joten arvioitu 39 % osuus voi olla suurempikin. Kasvava asukasmäärä lisää kaupungin verotuloja ja edesauttaa palveluiden syntymistä.

Alue edistää toteutuessaan kestävää yhdyskuntarakennetta, myös taloudellisesti. Alue tukeutuu Kivistön uuteen keskustaan. Asuminen sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä lisääntyvien palveluiden ääreen. Alueen sisäinen katuverkosto palvelee sekä liikkumista että oleskelua ja siten yhteisöllisyyden ja edelleen paikallisidentiteetin muotoutumista.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

## 4.6 NIMISTÖ

Kivistön keskustan alueen nimistössä on ollut käytössä korukivi-teema, joka Kivistön kirkon kortteleiden nimistössä ei poikkeuksellisesti toteudu. Korukiviteeman sijaan alueen uusi nimistö liittyy alueen historiaan sekä kirkon toimintaan. Nimistön suunnittelussa on hyödynnetty loppuvuodesta 2017 julkisena verkkokyselynä toteutetun nimistökyselyn tuloksia.

Suunnittelualueen luoteisreunassa kulkeva Laavatie (Lavavägen) säilyttää nykyisen nimensä. Laavatieltä Vantaankoskentielle osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys saa nimen Laavapolku (Lavastigen). Laavapolku-nimi on ollut aiemmin käytössä suunnittelualueen poikkikulkevalla jalankulun ja pyöräilyn yhteydelle, jota ei kuitenkaan ole toteutettu.

Suunnittelualueen keskeisin, kirkon ja eteläosan pysäköintilaitoksen välillä kulkeva, kulkuyhteys saa nimen Killanmetsänpolku (Gillesskogsstigen). Nimi tulee alkuperäisestä tilan nimestä Gillesskog (rekisteröity 30.9.1953), joka johtuu siitä, että Helsinge Lantmannagille rf osti maan Byändan tilasta kirkkoa varten vuonna 1950. Kirkkovaltuusto osti maan 1963.

Killanmetsänpolun poikki kulkevat, poikittaiset jalankulkuyhteydet alueen läpi saavat nimen Sakastipolku ja Kellotorninpolku. Sakastipolku (Sakrististigen) yhdistää Laavatien Sakastipuistoon ja edelleen Spinellipolun kautta Kivistön asemalle. Kellotorninpolku (Klocktornsstigen) on lähinnä kirkkoa sijaitseva poikittainen yhteys, joka on saanut nimensä Kivistön kirkon kellotornista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on esittänyt Kivistön kirkon korttelien kaava-alueen nimien hyväksymistä 16.4.2018.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa alueen rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

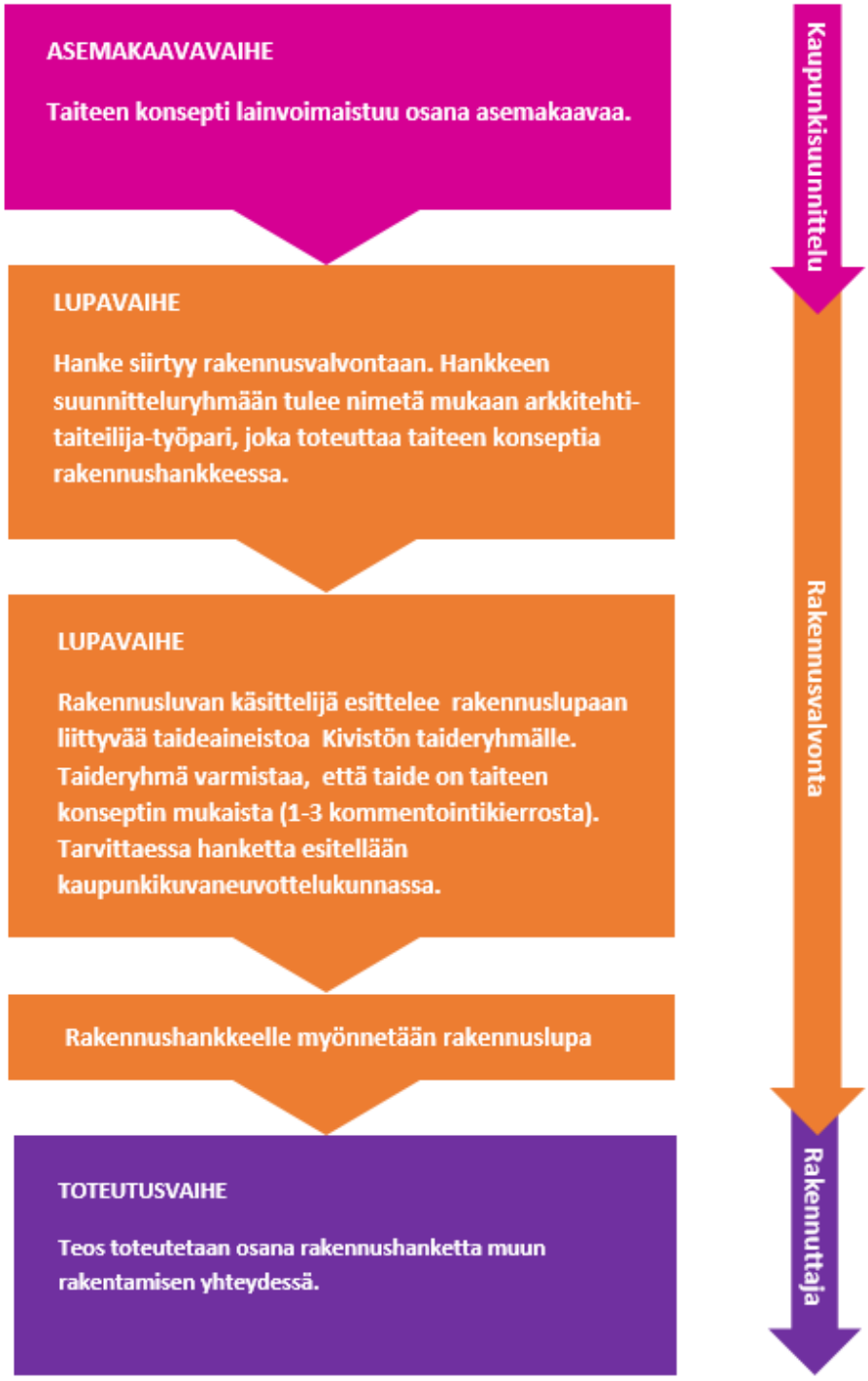
Asemakaava-alueelle on laadittu alustava vaiheistussuunnitelma. Alueen infra ja kadut on rakennettava ennen talorakentamista. Väliaikaispysäköinti ennen pysäköintilaitoksen valmistumista on mahdollista toteuttaa asemakaava-alueen rakentumattomilla alueilla. Tieliikenteen aiheuttaman melun takia kaavamääräyksillä edellytetään, että korttelin 23157 LPA-alueelle tulevan pysäköintilaitoksen tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 asuinrakennukset saa ottaa käyttöön. Lisäksi korttelin 23157 tontin 2 rakennus tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 muut asuinrakennukset saa ottaa käyttöön.

Alustavan hankesuunnitelman mukaan kirkon peruskorjaus ja laajennus toteutetaan yhdessä vaiheessa. Rakennustöiden ajaksi kirkon toiminnot tulevat tarvitsemaan väliaikaistilat.

Selostuksen liitteenä on alustavat suunnitelmat kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, vesihuolto- ja pihasuunnitelmista sekä taiteen konseptista.

**Taiteen toteutus**

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaan liittyen on laadittu taiteen konsepti, joka on asemakaavan liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja. Kivistön kirkon kortteleiden julkisille katualueille toteutetaan taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja korttelialueille hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta. Oheisessa kaaviossa on esitetty hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli Kivistössä.




*Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä*

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Vantaan kaupunki**

| | | |
|---|---|---|
| Kaupunkisuunnittelu | Anna-Riitta Kujala | alue-arkkitehti |
| | Eija Hasu | asemakaavasuunnittelija |
| | Sonja Sahlsten | asemakaavasuunnittelija |
| | Outi Colliander | suunnitteluavustaja |
| | Hertta Ahvenainen | asemakaavasuunnittelija |
| Kuntatekniikan keskus | Elina Kettunen | suunnitteluinsinööri |
| | Marja Leppänen | suunnitteluinsinööri |
| | Jaana Virtanen | liikenneinsinööri |
| | Inka Lappalainen | maisema-arkkitehti |
| | Emma Lottanen | suunnitteluinsinööri |
| Rakennusvalvonta | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Panu Latvala | lupa-arkkitehti |
| | Hanna Tiira | lupa-arkkitehti |
| Ympäristökeskus | Tina Kristiansson | ympäristösuunnittelija |
| | Ari Pietilä | ympäristösuunnittelija |
| Asuminen ja kiinteistöt | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Tomi Henriksson | asumisasiain päällikkö |
| | Taina Andersson | maankäyttöinsinööri |
| Maankäytön toimiala | Gilbert Koskela | projektijohtaja |
| | Hannes Oksanen | lakimies |
| Vantaan kaupunginmuseo | Anne Vuojolainen | rakennustutkija |

**Muut kaavatyöhön osallistuneet**

| | |
|---|---|
| Vantaan Seurakuntayhtymä | Sari Turunen |
| Museovirasto | Jaakko Holma |
| Ramboll Finland Oy | Mikko Siitonen |
| ISS Proko Oy | Mika Järvinen |
| Arkviiri Oy | Riitta Vesala |
| Vantaan Energia | Antti Hartikainen |
| | Matti Koivisto |
| MariMatic Oy | Sami Pietikäinen |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus**

Vantaalla, 11. päivänä kesäkuuta 2018.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 16.05.2018 |
| **Kaavan nimi** | 002336 Kivistön kirkon korttelit | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 14.11.2017 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002336 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 2,7067 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | 0,2393 | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 2,7067 |

## Ranta-asemakaava

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

**Rantaviivan pituus [km]**

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **2,7067** | **100,0** | **26485** | **0,98** | **0,0000** | **23947** |
| A yhteensä | 1,3509 | 49,9 | 26170 | 1,94 | 1,3509 | 26170 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | 0,4241 | 15,7 | 315 | 0,07 | -0,9344 | -1723 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,9317 | 34,4 | 0 | | 0,6692 | 0 |
| E yhteensä | 0,0000 | | 0 | | -1,0857 | -500 |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,2393** | **8,8** | **0** | **0,0000** | **0** |

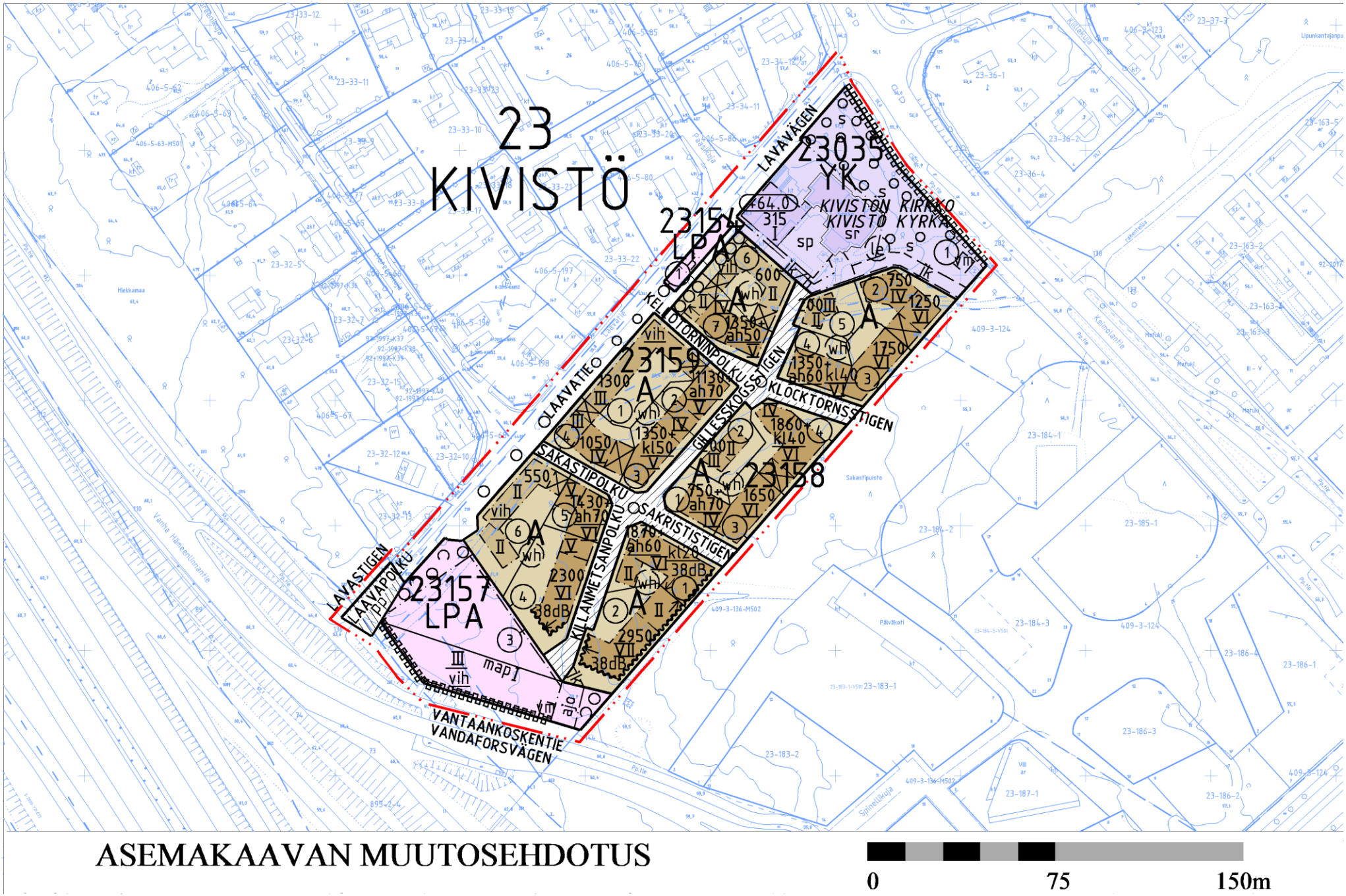
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | **1** | **465** | **1** | **465** |

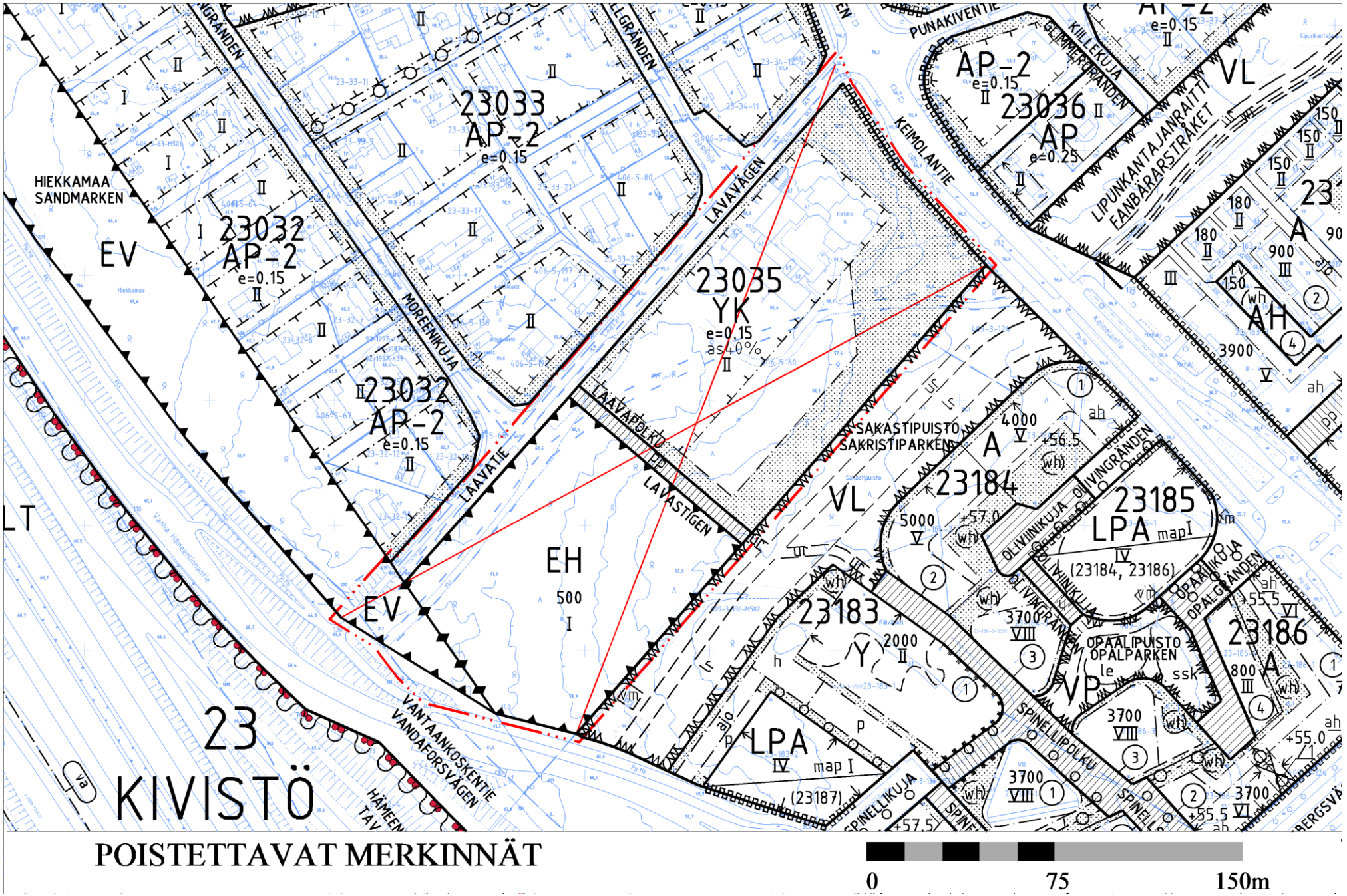
## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **2,7067** | **100,0** | **26485** | **0,98** | **0,0000** | **23947** |
| **A yhteensä** | 1,3509 | 49,9 | 26170 | 1,94 | 1,3509 | 26170 |
| A | 1,3509 | 100,0 | 26170 | 1,94 | 1,3509 | 26170 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 0,4241 | 15,7 | 315 | 0,07 | -0,9344 | -1723 |
| YK | 0,4241 | 100,0 | 315 | 0,07 | -0,9344 | -1723 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,9317 | 34,4 | 0 | | 0,6692 | 0 |
| Kadut | 0,2929 | 31,4 | 0 | | 0,0849 | 0 |
| Pihakadut | 0,2711 | 29,1 | 0 | | 0,2711 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0322 | 3,5 | 0 | | -0,0223 | 0 |
| LPA | 0,3355 | 36,0 | | | 0,3355 | 0 |
| **E yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -1,0857 | -500 |
| EH | 0,0000 | | 0 | | -0,9802 | -500 |
| EV | 0,0000 | | 0 | | -0,1055 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,2393** | **8,8** | **0** | **0,0000** | **0** |
| map | 0,2393 | 100,0 | 0 | 0,0000 | 0 |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | **1** | **465** | **1** | **465** |
| Asemakaava | 1 | 465 | 1 | 465 |


23
KIVISTÖ
23154
LPA
23035
YK
KIVISTÖN KIRKKO
KIVISTÖ KYRKA
23159
23158
23157
LPA
LAVAVÄGEN
LAVATIE
TORNINPOLKU
GILLESSKOGSSTIGEN
KLOCKTORNSSTIGEN
SAKASTIPOLKU
SAKRISTISTIGEN
KILLANMETSÄNPOLKU
LAVASTIGEN
LAVAPOLKU
VANTAANKOSKENTIE
VANDAFORSVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m


HIEKKAMAA
SANDMÄRKEN
23032
AP-2
e=0.15
II
EV
23033
AP-2
e=0.15
II
MOREENIKUJA
LAAVAVÄGEN
LAAVATIE
LAAVAPOLKU
LAVASTIGEN
23035
YK
e=0.15
as+0%
II
KEIMOLANTIE
PUNAKIVENTIE
AP-2
e=0.15
II
23036
AP
e=0.25
II
LIPUNKANTAJANRAITTI
FANBÄRARSSTRÅKET
VL
SAKASTIPUISTO
SAKRISTIPARKEN
23184
A
4000
V
+56.5
23185
LPA
mapI
IV
(23184, 23186)
5000
V
+57.0
OLIVINIKUJA
OLIVINGRÄNDEN
23183
Y
2000
II
3700
VIII
OPAALIPUISTO
OPALPARKEN
23186
A
800
III
VP
3700
VIII
SPINELLIPOLKU
SPINELLIKUJA
LPA
IV
map I
(23187)
EH
500
I
EV
LT
23
KIVISTÖ
VANTAANKOSKENTIE
VANDAFORSVÄGEN
HÄMEEN
TAV
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer 1 / 6 |
|---|---|---|
| 002336 | 11.6.2018 | 689491 |

Vantaan kaupunki

# KIVISTÖN KIRKON KORTTELIT

Kaupunginosa 23, Kivistö

**Asemakaavan muutos**

Korttelit 23035, 23154 ja 23157 - 23159 sekä katualueet.

**Tonttijako**

Korttelit 23035, 23154 ja 23157 - 23159.

1:2000

Vanda stad

# KVARTEREN KRING KIVISTÖ KYRKA

Stadsdel 23, Kivistö

**Ändring av detaljplanen**

Kvarteren 23035, 23154 och 23157 - 23159 samt gatuområden.

**Tomtindelning**

Kvarteren 23035, 23154 och 23157 - 23159.

1:2000

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A **Asuinrakennusten korttelialue.**
Rakennuksista ja korttelesta tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus. Kortteli tulee rajata katu- ja puistoalueiden puoleiselta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Katu- ja puistoalueiden puolelle tulee muodostaa korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros.

Kukin asuinkorttelikokonaisuus tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena kokonaisuutena.
Asuinkorttelikokonaisuudet muodostuvat seuraavasti:
korttelin 23035 tontit 2, 3, 4 ja 5
korttelin 23035 tontit 6 ja 7
korttelin 23157 tontit 1 ja 2
korttelin 23157 tontit 4, 5 ja 6
kortteli 23158
kortteli 23159

**Rakennukset**
Asuinrakennukset eivät saa olla luhtitaloja.

Korttelissa 23035 tonteille 5 ja 6, korttelissa 23157 tontille 6, korttelissa 23158 tontille 2 ja korttelissa 23159 tontille 1 rakennukset tulee toteuttaa kytkettyinä pientaloasuntoina.

Asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.

Rakennuksiin saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa irtaimistovarastot. Kellareihin ei saa sijoittaa muita varasto-, harraste-, oleskelu- tai vastaavia tiloja. Kellareita ei saa rakentaa korttelin 23035 tonteille 5 ja 6, korttelissa 23157 tontille 6, korttelissa 23158 tontille 2 ja korttelissa 23159 tontille 1.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

**Rakennusoikeus**
Osa asunnoista on osoitettava muuntojoustavasti yhdisteltäväksi.

Kaavamääräyksissä määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa ja viihtyisä. Luonnonvaloisan ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alan aulamaista tilaa rakennusoikeuteen. Muilta osin porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, saunat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot ja kierrätyshuoneet saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för bostadshus.**
Byggnaderna och kvarteren ska bilda en helhet av urban karaktär. Kvarteret ska avgränsas till hela den längd som gränsar till gatu- och parkområden med byggnader och konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå. Mot gatu- och parkområdena ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret.

Varje bostadskvartershelhet ska planeras och byggas som en funktionell helhet.
Bostadskvartershelheterna utformas enligt följande:
kvarter 23035 tomterna 2, 3, 4 och 5
kvarter 23035 tomterna 6 och 7
kvarter 23157 tomterna 1 och 2
kvarter 23157 tomterna 4, 5 och 6
kvarter 23158
kvarter 23159

**Byggnader**
Bostadshusen får inte vara loftgångshus.

I kvarter 23035 på tomt 5 och 6, i kvarter 23157 på tomt 6, i kvarter 23158 på tomt 2 och i kvarter 23159 på tomt 1 ska byggnaderna byggas som kopplade småhusbostäder.

Bostadsrummen ska ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.

I byggnaderna får en källare byggas, där förråd för lös egendom får placeras. Inga andra förråds-, hobby-, vistelse- eller motsvarande utrymmen får placeras i källarna. Källare får inte byggas i kvarter 23035 på tomterna 5 och 6, i kvarter 23157 på tomt 6, i kvarter 23158 på tomt 2 och i kvarter 23159 på tomt 1.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

**Byggnadsrätt**
En del av bostäderna ska anvisas så att de går att kombinera genom flexibel ombyggnad.

Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamt. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsam räknas 20 m²-vy i varje våningsplan inte med i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallsliknande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten. I övrigt räknas trapphusarealen in i byggrätten.

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd och återvinningsrum får byggas utöver den i planen anvisade byggrätten.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat (lukuun ottamatta korttelin 23035 tonttia 5 ja korttelin 23158 tonttia 2):

talopesula ja kuivatustiloja 1 kpl / tontti
parvekkeellinen tai vilvoitteluterassillinen sauna 1 kpl / tontti, kuitenkin vähintään 1 kpl / 50 asuntoa.

Asumisen rakennusoikeuden ja edellä mainittujen asumista palvelevien yhteistilojen lisäksi tulee ah-merkinnällä merkityille rakennusaloille rakentaa maantasokerrokseen kaikkia saman asuinkorttelikokonaisuuden asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään merkinnän osoittama määrä. Oleskelutilaan on oltava kulku kadulta tai pihalta. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone.

Yhteisväestönsuojatilat saa rakentaa LPA-kortteliin 23157.

**Julkisivut**
Korttelijulkisivut tulee jäsentää pienempiin, enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka eroavat toisistaan materiaalin, värin ja aukotuksen sommittelun suhteen.

Kerrostalojen julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä, vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista.

Julkisivujen tulee olla pienimittakaavaisia ja kävelymiljöötä korostavia.

Julkisivuissa ei sallita elementtisaumoja.

Julkisivujen tulee olla värikkäitä ja pääosin tilliverhoiltuja. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä ja ladonnaltaan toisistaan eroavia.

Parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma, mutta arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Kadun puoleisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 4,2 m etäisyydellä katutasosta. Parvekkeet eivät saa estää pelastustoimia.

Rakennusten tulee olla pääosin harjakattoisia. Toisen lappeen tulee olla kattokulmaltaan vähintään 1:2. Katon tulee olla konesaumattu peltikatto, tiilikatto tai viherkatto. Katoille saa rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Harjakaton alle muodostuvalle ullakolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia alapuoliseen asuntoon liittyviä tiloja, joissa on sirot kattoikkunat tai -lyhdyt.

Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

**Kivijalkakerrokset, etupuutarhat ja asuntopihat**
Kerrostalorakennuksen kivijalkakerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Kerrostalorakennusten kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuntoja, liiketiloja ja yhteistiloja. Kivijalkakerroksen huoneistoista on oltava oma sisäänkäynti asuntokohtaiseen pihaan, etupuutarhaan tai kadulle.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kerrostalorakennusten kivijalkakerroksessa porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia.

Kerrostalorakennusten ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4,0 m siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan.

Maantasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asuntopiha. Etupuutarhojen ja asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.

Etupuutarha on rajattava katutilasta aidalla, joka on enintään 1,2 metriä korkea. Aidan tulee olla kukkiva pensasaita ja siihen tulee sijoittaa portti.

2 / 6

För de boede ska tillräckliga förrådsutrymmen byggas och minst följande gemensamma utrymmen (med undantag av kvarter 23035 tomt 5 och kvarter 23158 tomt 2):
tvättstuga och torkrum 1 st. / tomt
bastu med balkong eller avsvalkningsterrass 1 st. / tomt, dock minst 1 st. / 50 bostäder.

Utöver byggrätten för boende och ovanstående gemensamma utrymmen som betjänar boendet ska på byggnadsytor som betecknats med beteckningen ah i markplansvåningen byggas gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret, i minst den omfattning som anges av beteckningen. Vistelseutrymmet ska ha en ingång från gatan eller gården. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum.

Gemensamma skyddsrum får byggas i LPA-kvarteret 23157.

**Fasader**
Kvartersfasaderna ska struktureras in i mindre, högst ett trapphus långa delar som skiljer sig från varandra med tanke på material, färg och utformningen av öppningar.

Flervåningshusens fasader ska ha variation mellan olika våningar, minst så att markplansvåningen och de översta våningarna till exteriören skiljer sig från övriga våningar.

Fasaderna ska vara småskaliga och framhäva gångmiljön.

Elementfogar tillåts inte i fasaderna.

Fasaderna ska vara färgglada och huvudsakligen klädda i tegel. Byggnader som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning och skilja sig från varandra till sin komposition.

Balkongerna ska i regel vara indragna eller ge intryck av att vara indragna, men utskjutande balkonger som kan motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna mot gatan får inte stöttas upp från marken. De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 4,2 m avstånd från gatunivån. Balkonger får inte utgöra något hinder för räddningsåtgärder.

Byggnaderna ska till största delen ha sadeltak. Det andra takfallet ska ha en takvinkel på minst 1:2. Taket ska bestå av maskinfalsat plåttak, tegeltak eller gröntak. Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken.

På den vind som bildas under sadeltaket ska det placeras utrymmen som överensstämmer med det primära användningsändamålet och har smäckra takfönster eller -kupor och hör till bostaden nedanför.

Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Reklamanordningar ska planeras så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

**Stenfotsvåningar, entréträdgårdar och bostadsgårdar**
Flervåningshusets stenfotsvåning ska vara öppen och funktionell.

Funktionaliteten hos flervåningshusens stenfotsvåningar ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet. Lägenheterna i stenfotsvåningen ska ha en egen ingång till bostadsvisa gårdar, entréträdgården eller gatan.

Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

I flervåningshusens stenfotsvåning ska trapphusen ha en förbindelse genom huset.

Flervåningshusens första våning ska ha en höjd av minst 4,0 m så att de tekniska installationer som krävs av affärs- och servicelokalerna möjliggörs.

Integriteten i bostadsrummen på markplanet ska tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

På tomtdelar som gränsar till byggnader ska en entréträdgård anläggas på gatans sida och en bostadsgård på gårdssidan. Entréträdgårdarna och bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdsytor som sammanbinds med lägenheterna genom egna ingångar.

Entréträdgården ska avgränsas från gaturummet med ett staket som är högst 1,2 meter högt. Staketet ska utgöras av en blomsterhäck och den ska förses med en port.

Rakennusten ja katualueiden väliin jäävät tontin osat, jotka eivät ole asuntoihin liittyviä etupuutarhoja, on käsiteltävä niin, että ne liittyvät luontevasti katualueeseen.

**Ulko-alueet**
Kaikkien samaan asuinkorttelikokonaisuuteen kuuluvien tonttien tulee toteuttaa asuinkorttelin yhteispiha, jolle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman tulee perustua asemakaavaselostuksessa esitettyihin alustaviin pihasuunnitelmiin. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Kaikkiin piha- ja varastorakennuksiin on toteutettava viherkatot. Viherkattojen kasvualustan tulee olla vähintään 20 cm.

Pihan pääjalankulkureitit ja porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Yhteispihalle on toteutettava toiminnallinen ulko-oleskelualue, esimerkiksi kesäkeittiö, jossa on grillausmahdollisuus.

Yhteispihalle on istutettava vähintään 3 kpl isoa puuta tai säilytettävä vähintään 2 kpl isokokoista olemassa olevaa puuta. Lisäksi pihalle on istutettava vähintään 2 kpl hedelmäpuuta.

Vähintään 50 % yhteispihalle istutettavista puista, pensaista ja muista kasveista on oltava syötäviä.

Yhteispihalle on sijoitettava 3 kpl linnunpönttöä ja lintujen juoma-allas.

Yhteispihalla on toteutettava seuraavista määräyksistä (1 - 4) vähintään yksi:

1. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava vähintään 5 kpl, kaupunkiviljelypalstoja/viljelylaatikkoja joiden koko on vähintään 1 m².

2. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava kukkapenkki, jonka koko on vähintään 7 m² ja johon istutetaan näyttäviä, monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja.

3. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 4 m².

4. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava asukkaiden yhteinen pelikenttä, jonka koko on vähintään 20 m².

**Hulevedet**
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää kortteli-alueella. Hulevedet on saa hallita tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

**Liikenne ja pysäköinti**
Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään
1 ap / asunto kortteleissa 23035 tonteilla 5 ja 6,
23157 tontilla 6, 23158 tontilla 2, 23159 tontilla 1.
Palvelu- ja liiketilat 1 ap / 100 k-m².

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 pp / asuinhuone
Palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi korttelissa 23157 Vantaankoskentielle päin suuntautuvien asuinhuoneiden ulkoseinien ääneneristävyyden ΔL on oltava liikennemelua vastaan kaavakartassa esitetyn arvon mukainen.

Oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB.

De tomtdelar som hamnar mellan byggnader och gatu- 3 / 6
områden som inte är entréträdgårdar som hör till bostäderna ska behandlas så att de har en naturlig anknytning till gatuområdet.

**Utomhusområden**
Alla tomter som hör till samma bostadskvartershelhet ska anlägga en gemensam gård för bostadskvarteret, för vilken en enhetlig plan för gården ska utarbetas. Planen för gården ska basera sig på de preliminära planerna för gårdarna som presenterats i detaljplanebeskrivningen. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsam gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. I planen för gården ska man åtminstone ange planteringar, dagvattenstrukturer, räddningsvägar samt områden för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Strukturella staket ska ha en koppling till byggnadernas arkitektur.

Samtliga gårds- och förrådsbyggnader ska förses med gröntak. Gröntaken ska ha ett växtunderlag på minst 20 cm.

Gårdens huvudgångstråk och trapphusens framsidor ska stenläggas.

På den gemensamma gården ska det byggas en funktionell uteplats, t.ex. ett utekök med möjlighet till grillning.

På den gemensamma gården ska minst 3 st. stora träd planteras eller minst 2 st. storvuxna befintliga träd bevaras. Dessutom ska minst 2 st. fruktträd planteras på gården.

Minst 50 % av de träd, buskar och andra växter som planteras på den gemensamma gården ska vara ätbara.

På den gemensamma gården ska 3 st. fågelholkar och ett vattenkar för fåglar utplaceras.

På den gemensamma gården ska minst en av följande bestämmelser (1-4) förverkligas:

1. Den gemensamma gården eller takterrassen ska förses med minst 5 st. stadsodlingslotter/odlingslådor med en storlek av minst 1 m².

2. På den gemensamma gården eller takterrassen ska en rabatt anläggas med en storlek av minst 7 m² där det planteras praktfulla, fleråriga blommande och pollinerande växtarter.

3. På den gemensamma gården eller takterrassen ska för de boende byggas ett gemensamt växthus med en storlek av minst 4 m².

4. På den gemensamma gården eller takterrassen ska för de boende byggas en gemensam spelplan med en storlek av minst 20 m².

**Dagvatten**
För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Dagvattnen får hanteras oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

**Trafik och parkering**
Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
Boende 1 bp / 130 m²-vy, dock minst
1 bp / bostad i kvarteren 23035 tomterna 5 och 6,
23157 tomt 6, 23158 tomt 2, 23159 tomt 1.
Service- och affärslokaler 1 bp / 100 m²-vy.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
Boende 1 cp / bostadsrum
Service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**
Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB. I kvarteret 23157 ska dessutom ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar mot Vandaforsvägen stämma överens med det värde som anges på plankartan.

Balkongerna ska vara inglasade, om den medelljudnivå som fasaderna utsätts för dagtid överstiger 55 dB.

Asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on huolehdittava jäljempänä mainitulla rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkorttelеiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin, muovin ja keräyslasin keräämiseksi on sijoitettava yhteiskäyttöinen vähintään 15 m² kokoinen kierrätyshuone korttelin 23158 tontille 1, korttelin 23035 tontille 4 sekä LPA-korttеliin 23157. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Bekämpningen av bullret från landsvägstrafiken på bostadsgårdarna ska ombesörjas genom den nedan nämnda byggnadsordningen eller så ska åtgärdandet av bullerproblem påvisas på annat vis.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Bullrets ekoeffekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall som byggs i Kivistö centrum. Ett återvinningsrum för gemensamt bruk med en storlek av minst 15 m² ska placeras i kvartersområde 23158 på tomt 1, i kvartersområde 23035 på tomt 4 samt i LPA-kvarteret 23157 för insamling av kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot, plast och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

## YK

**Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.**

**Rakennukset**
Kirkkorakennus on suojeltu eikä sitä saa purkaa. Uudisrakennusten on oltava kirkkorakennukselle alisteisia eivätkä niiden vesikatot saa nousta kirkon matalamman osan räystäslinjaa korkeammalle.

Kulku kirkon pääsisäänkäynnille on järjestettävä Laavatieltä. Kulkuyhteyden on liityttävä luontevasti katutilaan. Kulkuyhteyden rakenteet ja materiaalit on sovitettava kirkon arkkitehtuuriin.

**Piha-alue**
Keimolantien ja kirkon välinen alue on säilytettävä puustoisena. Alueen puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueelle saa sijoittaa leikkipaikan, jonka saa aidata. Alueelle saa sijoittaa muuntamon.

Kirkon sisäpiha on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna.

**Hulevedet**
Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

**Liikenne ja pysäköinti**
Autopysäköintipaikat tulee sijoittaa Laavatien varressa sijaitsevalle LPA-korttelialueelle 23154 sekä LPA-korttelialueelle 23157.

YK-korttelialuetta varten autopaikkoja on toteutettava vähintään 10 kpl.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
1 pp / 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava katokseen.

**Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto**
Kerhotilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Korttelialueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Keräyspiste on sijoitettava katokseen tai sisätiloihin.

Muuntamoiden julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin tai muuntamoiden tulee olla punatiiliverhoiltuja.

**Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.**

**Byggnader**
Kyrkobyggnaden är skyddad och den får inte rivas. Nybyggnader ska vara underordnade kyrkobyggnaden och deras yttertak får inte höja sig över takfotslinjen i kyrkans lägsta del.

En passage till kyrkans huvudentré ska ordnas från Lavavägen. Passagen ska ansluta på ett naturligt sätt till gaturummet. Passagens konstruktioner och material ska anpassas till yrkans arkitektur.

**Gårdsområdet**
Området mellan Käinbyvägen och kyrkan ska bevaras så att det är trädbevuxet. Områdets trädbestånd ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bibehålls. I området får det placeras en lekplats som får inhägnas. I området får en transformatorstation placeras.

Kyrkans innergård ska bevaras småskalig och sluten till sin karaktär.

**Dagvatten**
För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

**Trafik och parkering**
Bilparkeringsplatserna ska placeras i LPA-kvartersområde 23154 samt i LPA-kvartersområde 23157 vid Lavavägen.

För YK-kvartersområdet ska minst 10 st. bilplatser byggas.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
1 cp/40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna ska placeras under tak.

**Miljöstörningar och energiförsörjning**
Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytskiktet hos hobby- och övriga motsvarande lokalers ytterväggar ska vara minst 32 dB.

Fastigheterna i kvartersområdet ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall som byggs i Kivistö centrum. Insamlingsplatsen ska placeras under tak eller inomhus.

Transformatorstationernas fasader ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska transformatorstationerna vara klädda i rött tegel.

## LPA

**Autopaikkojen korttelialue.**
LPA-korttelialue 23154 on varattu kirkon toimintaan liittyvää yleistä pysäköintiä varten.

**Korttelia 23157 koskevia määräyksiä**
Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintilaitokseen saa rakentaa yhden kellarikerroksen, joka voi toimia yhteisväestönsuojatiloina.

Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

**Kvartersområde för bilplatser.**
LPA-kvartersområdet 23154 har reserverats för parkering i anslutning till kyrkans verksamhet.

**Bestämmelser som gäller kvarter 23157**
Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska fasaderna förses med fasadvegetation.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger. Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.

En källarvåning som kan fungera som gemensamt skyddsrum får byggas i parkeringsanläggningen.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningens markplansvåning.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 10 % tulee olla sähköauton latauspisteitä.

Minst 10 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska bestå av laddningsställen för elbilar.

Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi viherkatto, jonka kasvualusta on vähintään 20 cm.

För fördröjning av dagvatten ska det på parkeringsanläggningens tak anläggas ett gröntak som har ett växtunderlag på minst 20 cm.

LPA-korttelin 23157 Laavapolun puoleinen osa on istutettava puustoiseksi.

Den del av LPA-kvarteret 23157 som ligger på Lavastigens sida ska planteras med träd.

**Koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä**

**Bestämmelser som gäller hela planområdet**

**Rakentamisjärjestys**
Korttelin 23157 LPA-alueelle tulevan pysäköintilaitoksen tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 asuinrakennukset saa ottaa käyttöön.

**Byggnadsordning**
Den kommande parkeringsanläggningen i LPA-området i kvarter 23157 ska vara färdigbyggd innan bostadshusen i kvarter 23157 får tas i användning.

Korttelin 23157 tontin 2 rakennus tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 muut asuinrakennukset saa ottaa käyttöön.

Byggnaden på tomt 2 i kvarter 23157 ska vara färdigbyggd innan de övriga bostadshusen i kvarter 23157 får tas i användning.

**Taide**
Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinkorttelеiden suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija -työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

**Konst**
I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iakttas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iakttas. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska förverkliga konstkonceptet i byggprojekten.

**Uusiutuva energia**
Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa. Rakennusten kattoja tulee hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Reikien poraaminen kallioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten ei ole sallittua.

**Förnybar energi**
I detaljplaneområdet ska lokalt producerad förnybar energi utnyttjas. Byggnadernas tak ska utnyttjas för insamling av solenergi. Det är inte tillåtet att borra hål i berget för t.ex. bergvärme eller brunnar.

| | | |
|---|---|---|
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Osa - alueen raja. | Gräns för delområde. |
| | Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. | Riktgivande gräns för område eller del av område. |
| ② | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. |
| | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| 23 | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| KIVIS | Kaupunginosan nimi. | Stadsdelens namn. |
| 23035 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| LAAVATIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| KIVISTÖN KIRKKO | Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi. | Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området. |
| 550 | 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. |
| +64.0 | Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. | Högsta höjd för byggnads vattentak. |
| vih | Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. | Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas. |
| | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| | Ohjeellinen rakennusala. | Riktgivande byggnadsyta. |
| vm | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. | Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras. |
| kl | Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja. | Byggnadsyta där affärslokaler får placeras. |
| ah | Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. | Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet. |
| map I | Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän. | Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan. |
| | Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä. | Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Den fria höjden ska vara minst 4,2 meter. |
| | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. |
| 38dB | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB. | Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 38 dB. |
| le | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa. | Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse. |

6 / 6

| | | |
|---|---|---|
| wh | Ohjeellinen hulevesialue. | Riktgivande dagvattenområde. |
| o o o o o | Säilytettävä / istutettava puurivi. | Trädrad som skall bevaras / planteras. |
| o | Istutettava puu. | Träd som skall planteras. |
| vih | Viherkatto. | Gröntak. |
| s | Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.<br>Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä. | Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.<br>Områdets trädbestånd ska vårdas och förnyas som en livskraftig björkdominerad parkskog. |
| | Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. | Del av område som skall planteras med träd och buskar. |
| | Katu. | Gata. |
| pp | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. | För gång- och cykeltrafik reserverad gata. |
| | Pihakatu. | Gårdsgata. |
| ajo | Ajoyhteys. | Körförbindelse. |
| jk | Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. | Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. |
| jk/h | Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. | För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. |
| sr | Suojeltava rakennus.<br>Kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja sekä kirkkosalia. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakennustapoja. Vesikaton korkeusasemaa ei saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. | Byggnad som bör skyddas.<br>Kulturhistoriskt och arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Skyddsbestämmelsen gäller fasader, yttertak och kyrksalen. Vid reparations- och ändringsarbeten i dem ska byggnadens specifika drag bevaras och ursprungliga eller motsvarande material, färger och byggnadssätt användas. Yttertakets höjdläge får inte ändras. För reparations- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. |
| sp | Suojeltava pihapiiri.<br>Sisäpiha on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna. | Gårdsplan som skall skyddas.<br>Innergården ska bevaras småskalig och sluten till sin karaktär. |
| | TONTTIJAKO<br>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING<br>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__

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Liite 1: Viitesuunnitelma, asemapiirros

Liite 2: Viitesuunnitelma, asuntopohjakaavio

Liite 3: Viitesuunnitelma, pelastuskaavio

Liite 4: Viitesuunnitelma, aluejulkisivut

Liite 5: Viitesuunnitelma, näkymäkuva

Liite 6: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Killanmetsänpolulta

Liite 7: Taiteen konsepti

Liite 8: Pihojen viitesuunnitelmat ja vihertehokkuuden periaatteet

Liite 9: Hulevesisuunnitelma

Liite 10: Katupoikkileikkaukset

Liite 11: Vesihuollon esisuunnitelma

Liite 12: Sähköverkot, luonnos

Liite 13: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio

Liite 14: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio

Liite 15: Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennus luonnosaineistoa

**Liite 1: Viitesuunnitelma, asemapiirros** (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy

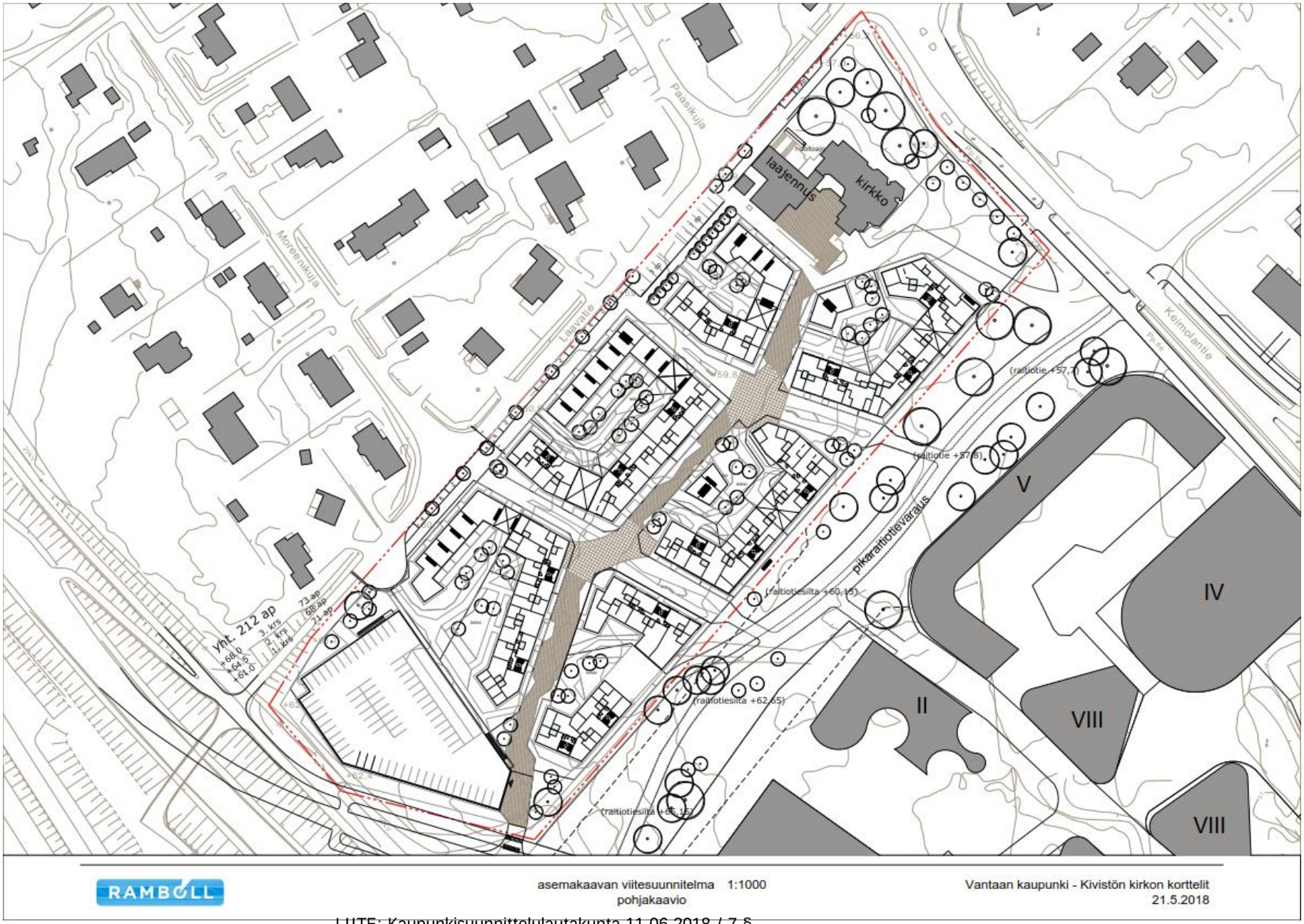



RAMBOLL

asemakaavan viitesuunnitelma 1:1000
asemapiirros

Vantaan kaupunki - Kivistön kirkon korttelit
21.5.2018

**Liite 2: Viitesuunnitelma. asuntopohjakaavio** (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



**Liite 3: Viitesuunnitelma, pelastuskaavio** (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



**Liite 4: Viitesuunnitelma, aluejulkisivut** ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy




ALUEJULKISIVU SAKASTINPUISTOON




ALUEJULKISIVU LAAVATIELLE

RAMBØLL

asemakaavan viitesuunnitelma 1:750
aluejulkisivut

Vantaan kaupunki - Kivistön kirkon korttelit
21.5.2018

**Liite 5: Viitesuunnitelma, näkymäkuva**
Ramboll Finland Oy

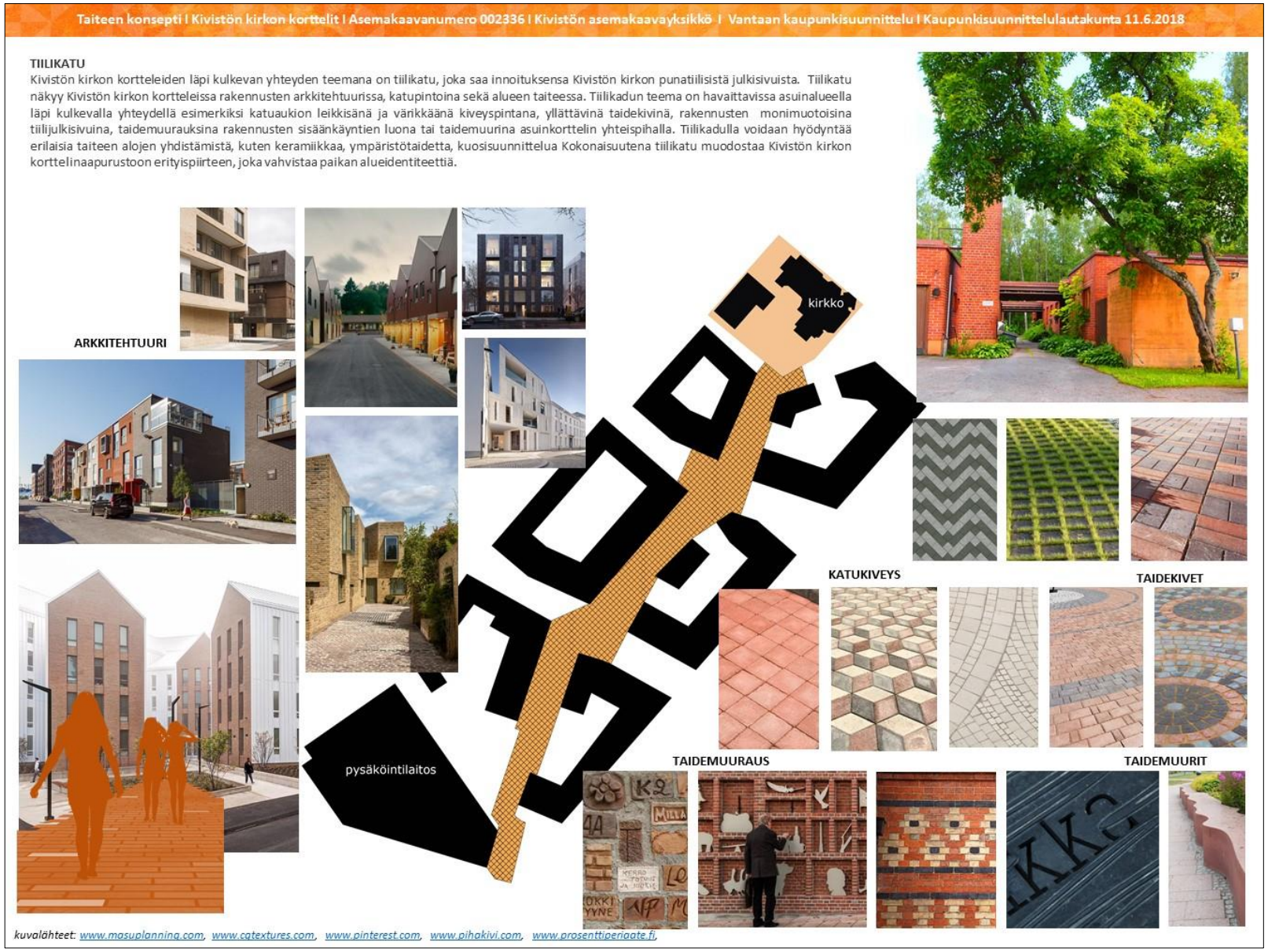


**Liite 6: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Killanmetsänpolulta**
Ramboll Finland Oy

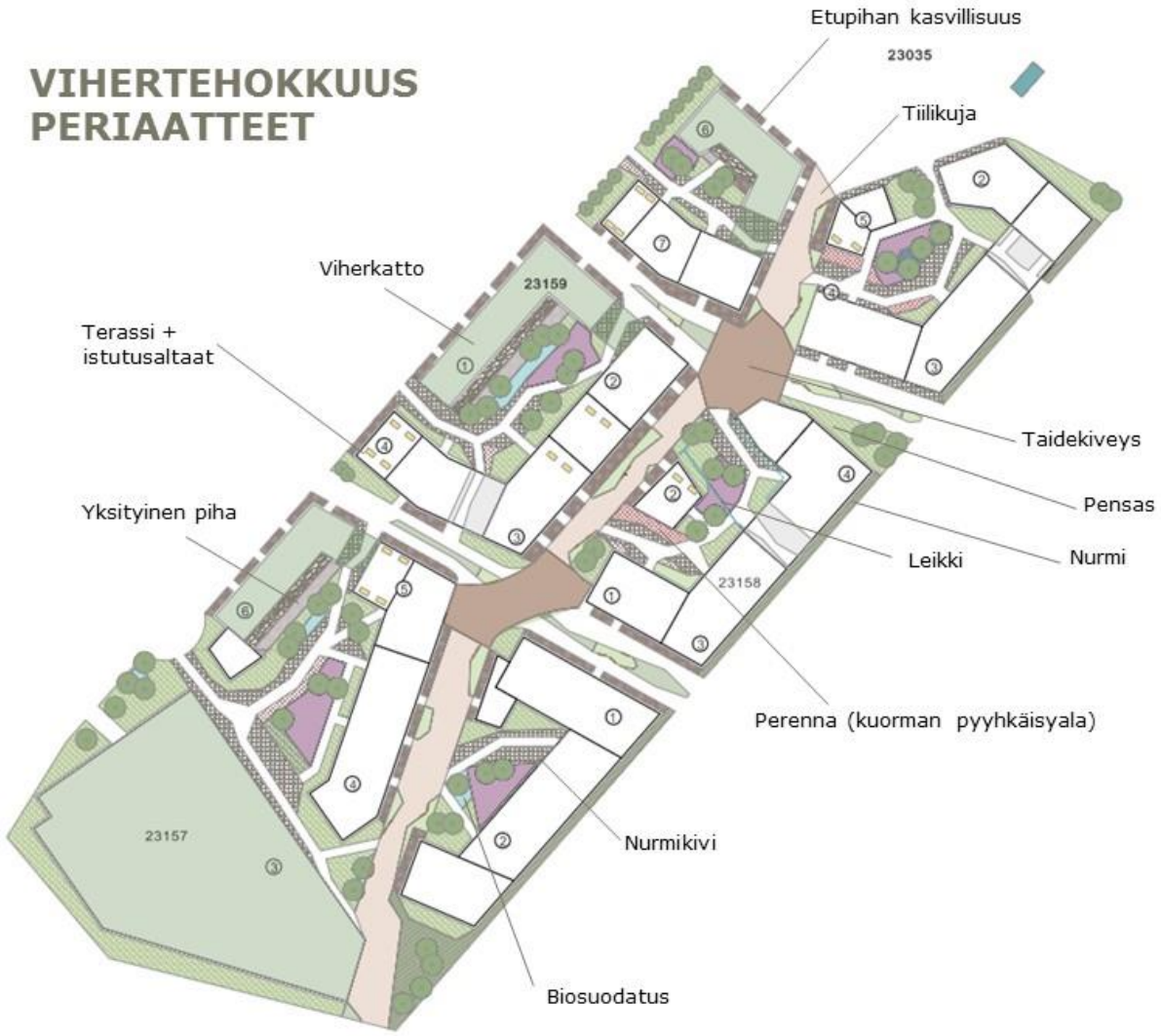


**Liite 7: Taiteen konsepti**




Taiteen konsepti I Kivistön kirkon korttelit I Asemakaavanumero 002336 I Kivistön asemakaavayksikkö I Vantaan kaupunkisuunnittelu I Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018
TIILIKATU
Kivistön kirkon kortteleiden läpi kulkevan yhteyden teemana on tiilikatu, joka saa innoituksensa Kivistön kirkon punatiilisistä julkisivuista. Tiilikatu näkyy Kivistön kirkon kortteleissa rakennusten arkkitehtuurissa, katupintoina sekä alueen taiteessa. Tiilikadun teema on havaittavissa asuinalueella läpi kulkevalla yhteydellä esimerkiksi katuaukion leikkisänä ja värikkäänä kiveyspintana, yllättävinä taidekivinä, rakennusten monimuotoisina tiilijulkisivuina, taidemuurauksina rakennusten sisäänkäyntien luona tai taidemuurina asuinkorttelin yhteispihalla. Tiilikadulla voidaan hyödyntää erilaisia taiteen alojen yhdistämistä, kuten keramiikkaa, ympäristötaidetta, kuosisuunnittelua Kokonaisuutena tiilikatu muodostaa Kivistön kirkon korttelinaapurustoon erityispiirteen, joka vahvistaa paikan alueidentiteettiä.
ARKKITEHTUURI
kirkko
KATUKIVEYS
TAIDEKIVET
pysäköintilaitos
TAIDEMUURAUS
TAIDEMUURIT
kuvalähteet: www.masuplanning.com, www.cgtextures.com, www.pinterest.com, www.pihakivi.com, www.prosenttiperiaate.fi,

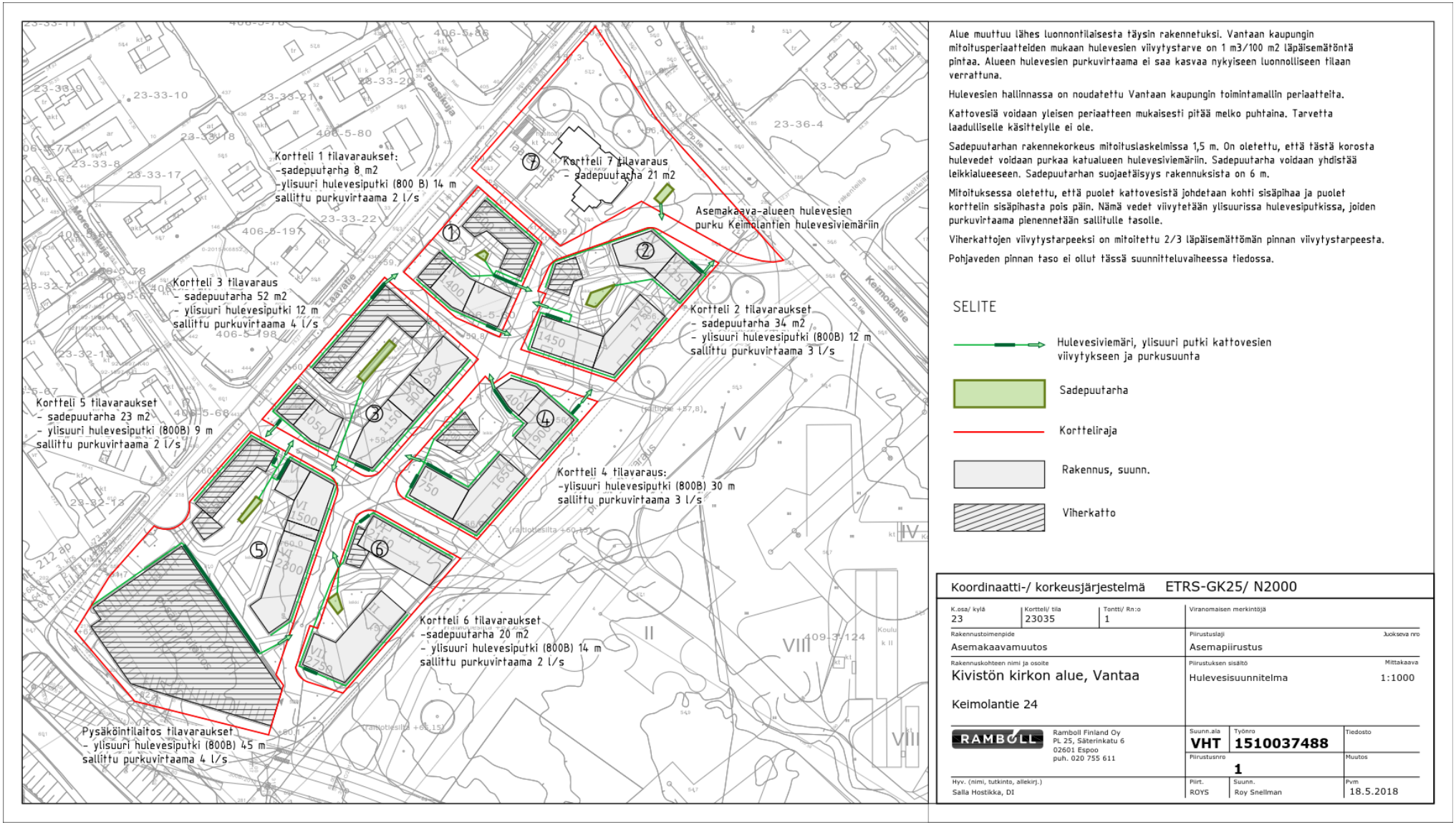
**Liite 8: Pihojen viitesuunnitelmat ja vihertehokkuuden periaatteet**
Ramboll Finland Oy




- "Tiilikujan" (Killanmetsänpolku) yhtenäisyyttä korostetaan sijoittamalla penkit, pansasalueet ja mahdolliset toiminnot kadun sivuille
- Sivukaduilla toiminnot on keskellä katua (huomioiden auraus ja pelstusreitit).
  - Pensas-/istuskelualue voi muuttua sulavasti nurmeksi, joka toimii pelastuspaikan pohjana
- Sisäpihojen pääväylät 3,5m kun väylä myös pelastusreitti, muuten 2,5
  - nurmikiven yhteydessä 2m "polku"
- Sisäpihojen puut pieniä puita
  - Etäisyys 4m rakennuksista
- Istutusalueet aina tilan salliessa (min. 2m) pensasta, muuten perenna tai köynnös
  - Perennaa/ nurmea pyyhkäisyalan alla
- Katujen varsilla etupihoilla varaus laatikoille, jossa perennaa tai pientä pensasta ja köynnöstä
- Yksityiset takapihat puoliläpäisevää kiveä + perennaa
- Biosuodatus "sadepuutarhaa"
  - 6m rakennuksista
  - Korttelissa 2 yhdistetty leikkialueeseen
- 1-3 kerroksiset katot viherkattoja (heinää)
- Viljelylaatikoita kattoterasseilla

22.5.2018

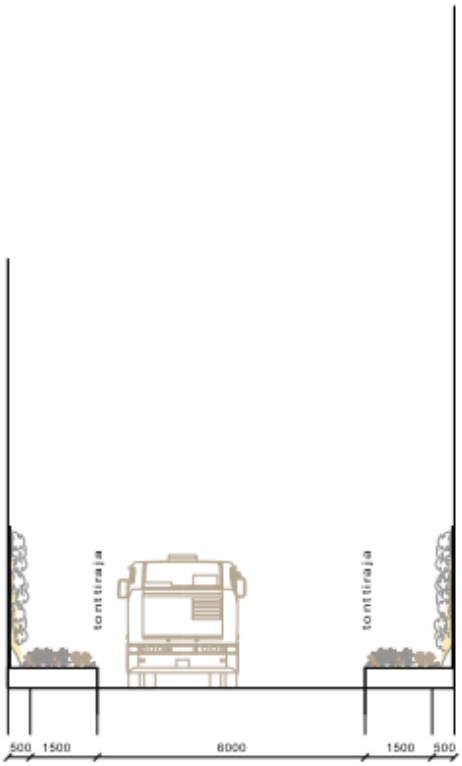
**Liite 9: Hulevesisuunnitelma** (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



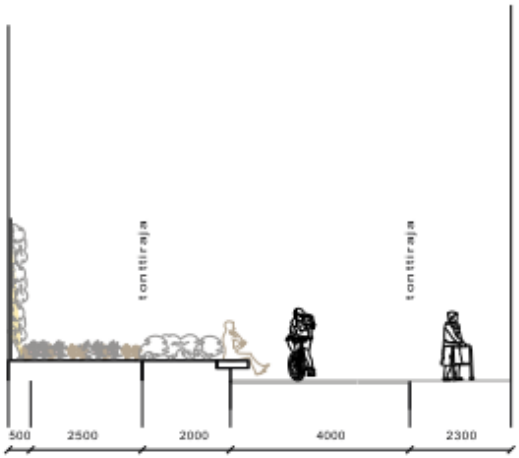
**Liite 10: Katupoikkileikkaukset** (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



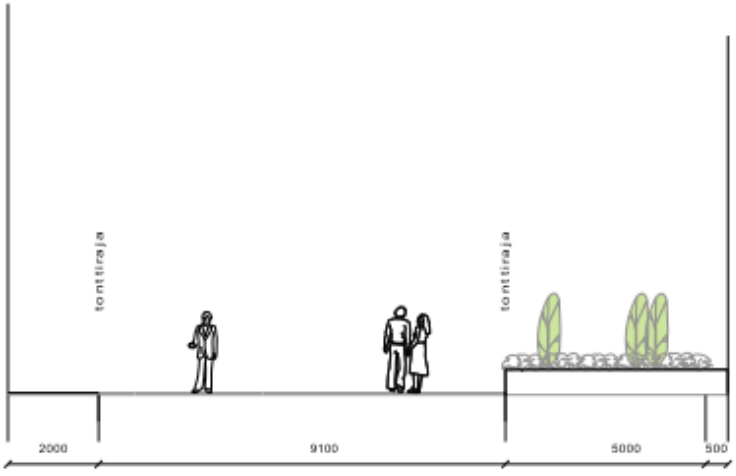

a-a Laavatie




b-b Kellotorninpolku



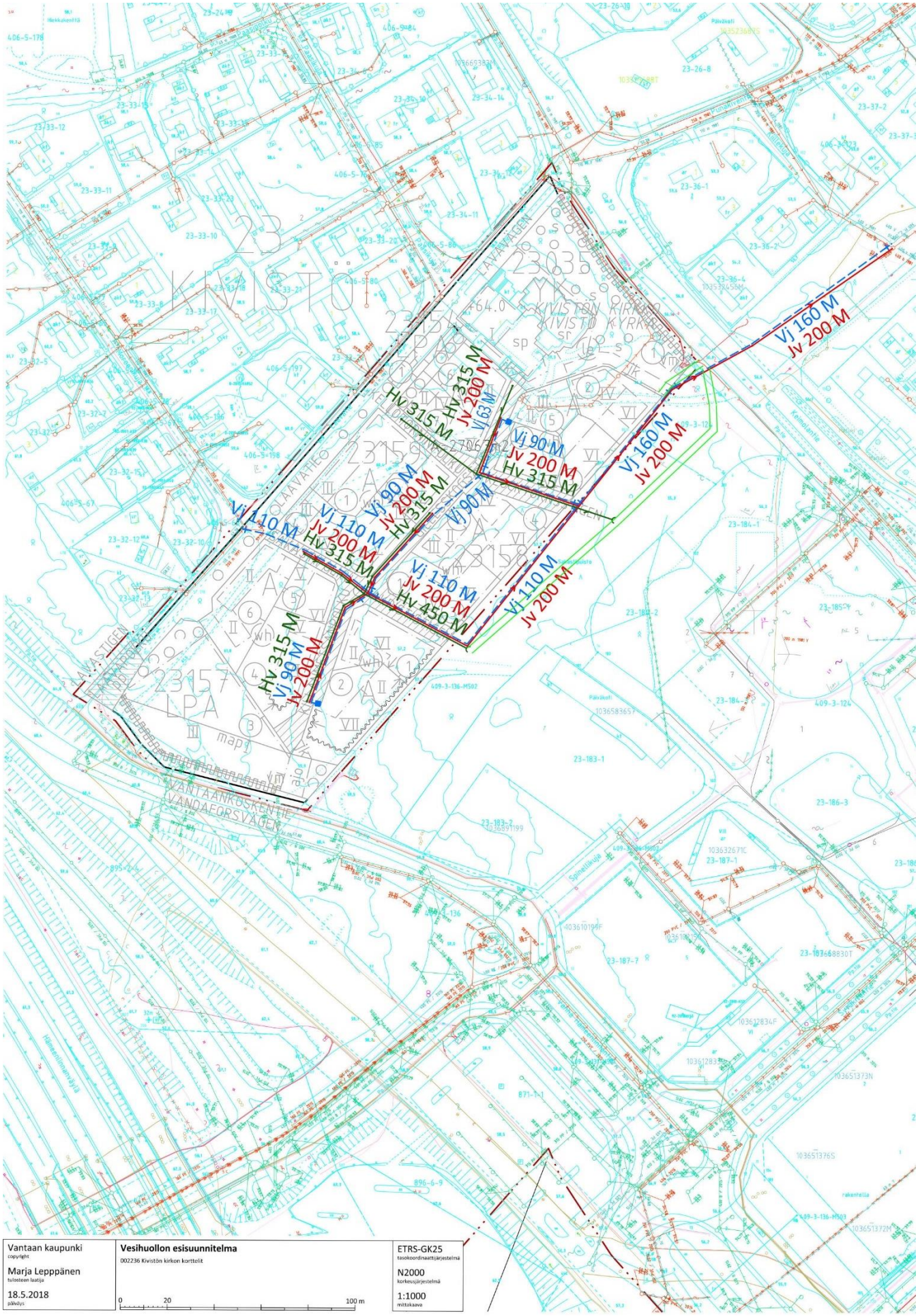

c-c Killanmetsänpolku



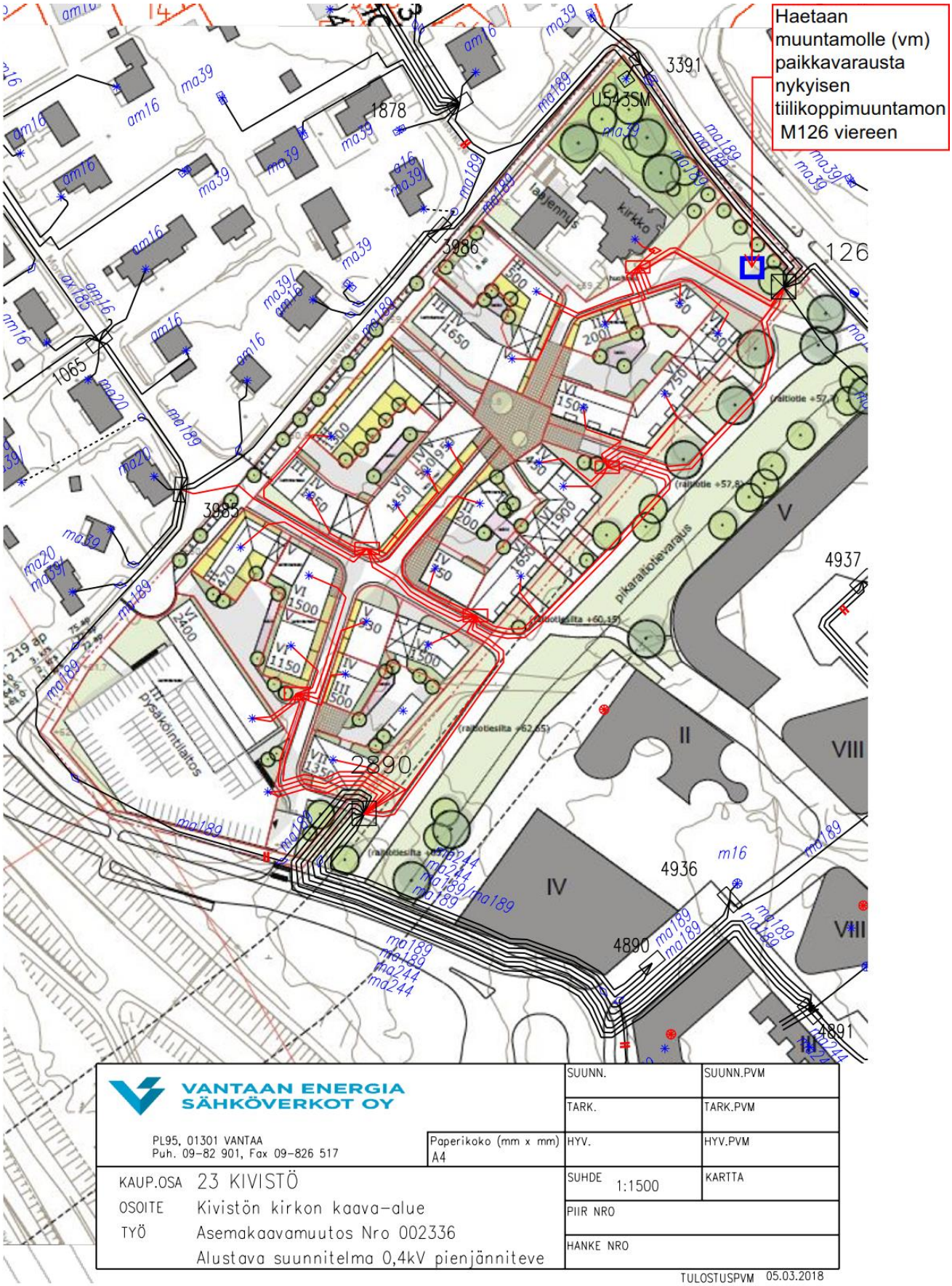

d-d Killanmetsänpolku

RAMBOLL katupoikkileikkaukset 1:100 Vantaan kaupunki - Kivistön kirkon korttelit 22.5.2018

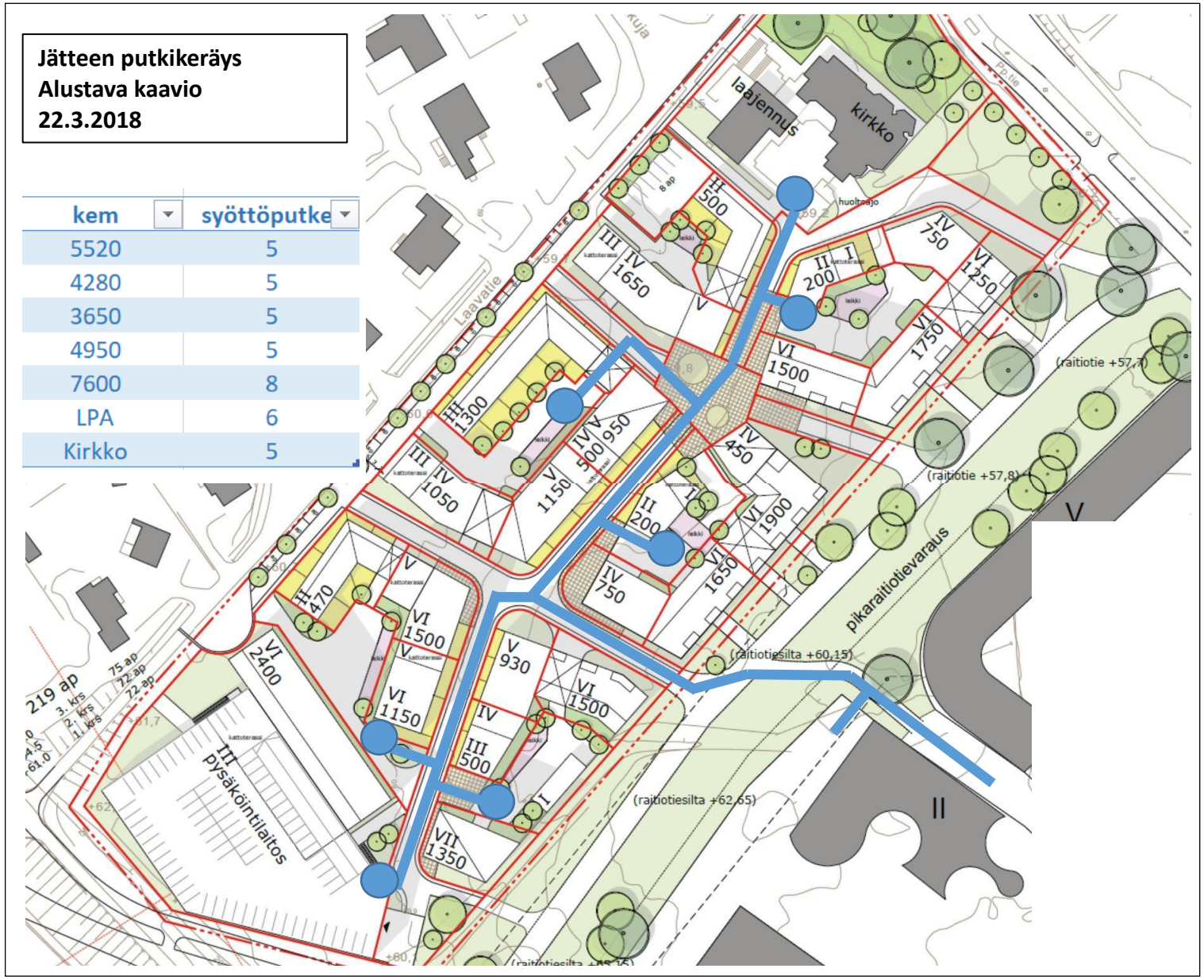
**Liite 11:Vesihuollon esisuunnitelma**



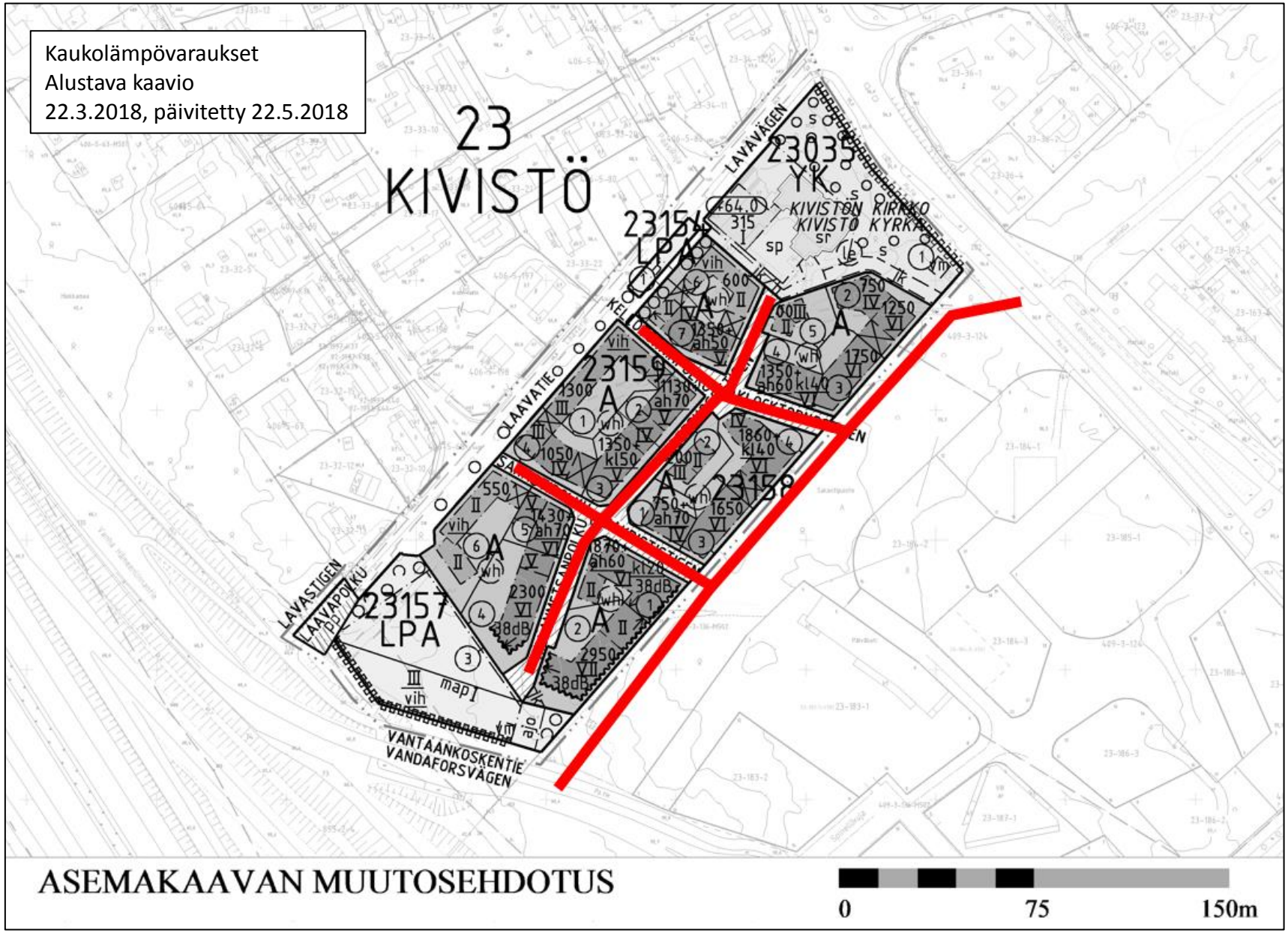
**Liite 12:Sähköverkot, luonnos** (ei mittakaavassa)



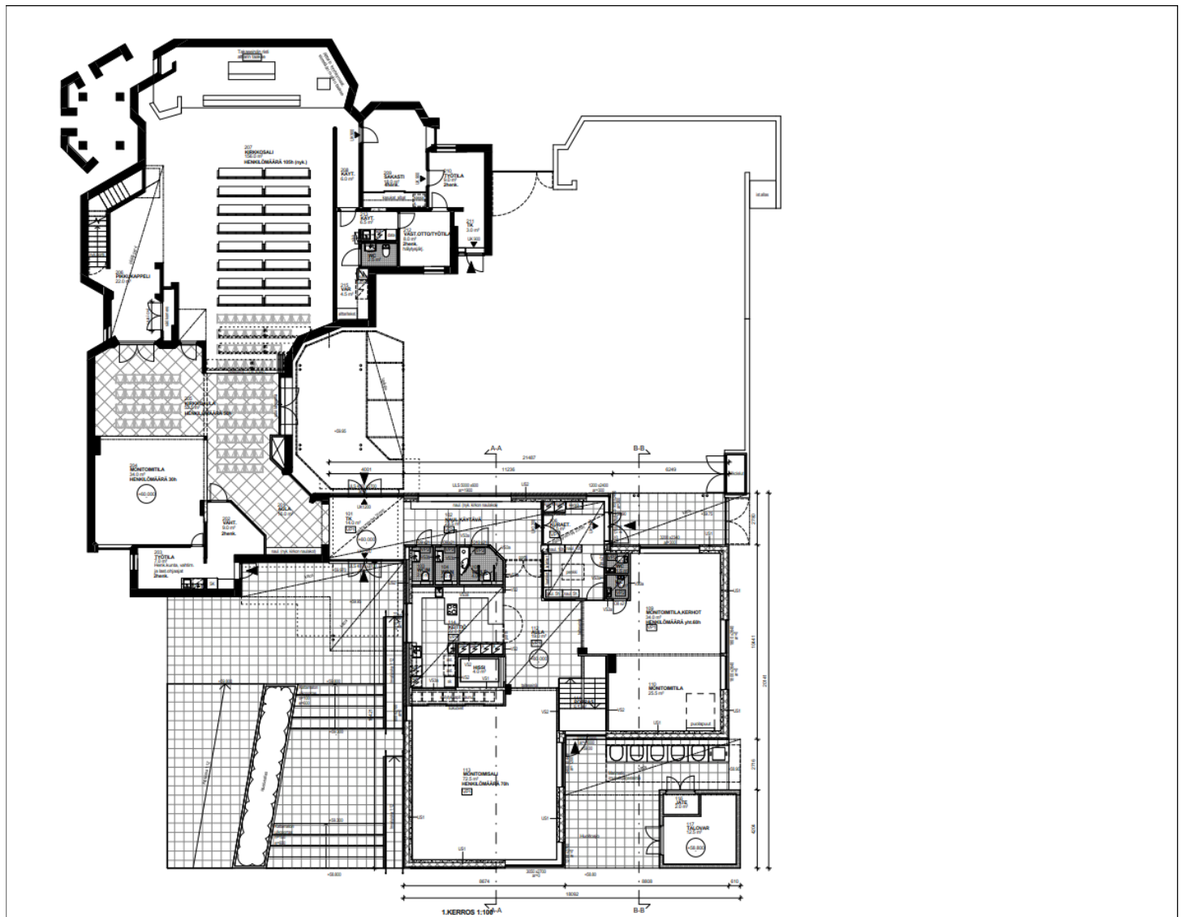
**Liite 13: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio**



**Liite 14: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio**



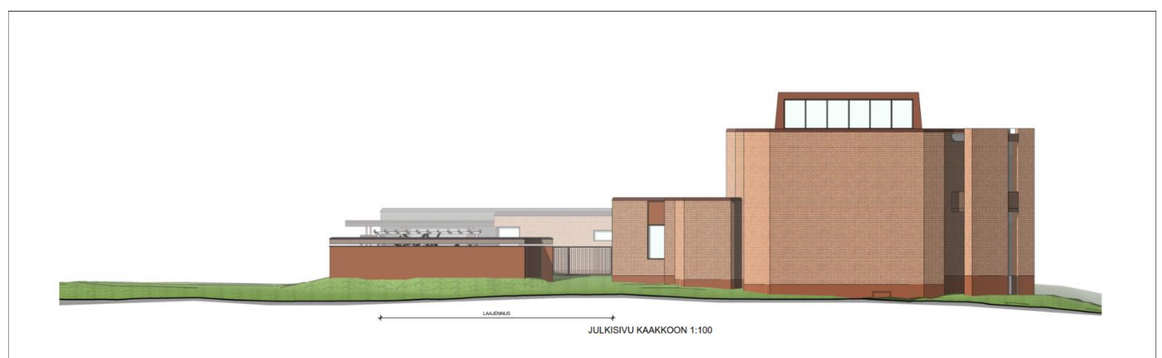
**Liite 15: Kivistön kirkon peruskorjaukseen ja laajennuksen luonnosaineistoa, 21.5.2018**
(ei mittakaavassa)
Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy









8 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Vantaan Seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos nro 002336 / AK**

VD/5059/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP/MVä/PK/GK/ET

**Asemakaavamuutoksella nro. 002336 Kivistön kaupunginosan kortteliin 23035 tulee asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 25 640 k-m$^2$. Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan Seurakuntayhtymä kaava-alueen maanomistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Seurakuntayhtymän osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Seurakuntayhtymä maksaa Kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 6 107 876 euroa. Esisopimuksella määräalan kaupasta Seurakuntayhtymä suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille 3 098 260 euron arvoisen määräalan. Esisopimuksella luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen ja pysäköintialueen määräalan määräosan luovutus kaupungille.**

Vantaan Seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 23035 omistamaa kiinteistöä 92-406-5-60 Kivistön kaupunginosassa (jäljempänä ”Sopimusalue”). Voimassa olevissa asemakaavoissa Sopimusalue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten- ja hautausmaa-alueen korttelialueeksi sekä katualueeksi.
Asemakaavamuutoksella nro. 002336 Sopimusalueelle tulee asuinrakennusten (A) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 25 640 k-m$^2$. Lisäksi Sopimusalueelle saa rakentaa liiketilaa (kl) 150 k-m$^2$ sekä pysäköintitalon (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1

Asemakaavan muutokseen nro 002340 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Seurakuntayhtymä ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Laavatien, Killanmetsänpolun, Sakastipolun ja Kellotorninpolun katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa em. katuyhteydet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 24 kuukauden kuluessa siitä, kun Seurakunta on kirjallisesti pyytänyt toteutusta edellyttäen, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

**Seurakuntayhtymä maksaa** Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **6 107 876 euroa.** Seurakunta suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **3 098 260 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B mukaisessa määräalan kaupassa.

**Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen**

Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kivistön Putkijäte Oy ”KPJ” vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.
Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa.
Seurakunta sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistön sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin Osakasyhteisönä siten, kuten liitteenä olevassa Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite A2) on osoitettu.

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suurkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten ilmenevät karttaliitteestä (Liite A3).

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

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

**Pysäköintirakennus**
Sopimusalueen lounaisosassa olevalle LPA-alueelle tulee toteuttaa pysäköintirakennus, jonka toteuttamisesta osapuolet sopivat tarkemmin erikseen. Toteutettavaan pysäköintirakennukseen tulee toteuttaa kierrätyshuone, jossa samassa tilassa on putkikeräys.

**Kivistön yhteistyöryhmä**
Kivistön keskustan ja Keimolanmäen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinointia varten on perustettu Kivistön yhteistyöryhmä, johon osallistuvat kaikkien asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakuntayhtymä nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään.

Yhteistyöryhmässä toteutetaan mm. alueen kokonaisilmeen ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutumisen seurantaa, eritasoisten suunnitelmien yhteensovittamista ja toteutuksen oikean ajoituksen varmistamista.

**Alueen yleismarkkinointi**
Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään markkinoinnilla. Yhteismarkkinointia varten on perustettu Kivistön aluemarkkinointiryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan ja Keimolanmäen asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakuntayhtymä nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään.

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

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan kaava-alueen tonteista aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m2 +alv.

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

**Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma**
Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 25 640 k-$m^2$) Seurakunta toteuttaa vähintään 50% (12 820 k-$m^2$) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-$m^2$.Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-$m^2$ sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

**Esisopimuksella määräalan kaupasta** Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

**Seurakuntayhtymä myy Vantaan kaupungille n. 5036 $m^2$:n suuruisen määräalan** tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002336 merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 7980 k-$m^2$ ja liiketilan rakennusoikeutta 50 k-$m^2$. Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on 3 098 260 euroa, Seurakuntayhtymä luovuttaa Määräalan kaupungille osakuittauksena maankäyttösopimuksen mukaisen kunnallistekniikan rakentamiskorvaussaatavasta.

**Esisopimuksella määräalan luovutuksesta** Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

**Seurakuntayhtymä luovuttaa Vantaan kaupungille**
- noin 5 395 $m^2$:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta. Alue on merkitty karttaliitteeseen C1 punaisella.
- noin 10/100 suuruisen määräosan noin 2 402 $m^2$ suuruisesta määräalasta tilasta 92-406-5-60. Määräosa sijaitsee LPA-alueella olevalla Seurakunnan määräalalla, joka on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 sinisellä. Kaupunki omistaa kyseisestä LPA-alueesta jo määräalan, ja tämän määräosan luovutuksen jälkeen Kaupungin kokonaisomistus LPA-alueesta on noin 31,1 %.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002336, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 8**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Seurakuntayhtymän liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002336 on tullut voimaan.
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimuksiin, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.
d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen määräalan kaupan ja lopullisen määräalan luovutussopimuksen sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

**Käsittely:**
Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus
- Liite A1: kartta Sopimusalueesta
- Liite A2: kiinteistöliittymien urakkarajaus
- Liite A3: putkijätejärjestelmän syöttöasemat
- Liite B1: myytävä Määräala
- Liite C1: luovutettava Määräala (katualue) ja Määräosa

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# MAANKÄYTTÖSOPIMUS

**Asemakaavamuutos nro. 002336 kaupunginosa 23, Kivistö**

**A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**

**B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA**

**C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA**

Vantaan Seurakuntayhtymä (jäljempänä ”**Seurakunta**”) on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 23035 omistamaa kiinteistöä 92-406-5-60 kaupunginosassa 23, Kivistö (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Voimassa olevissa asemakaavoissa nro 230100 ja 701100 Sopimusalue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten- ja hautausmaa-alueen korttelialueeksi (asemakaavamerkinnät YK ja EH), sekä katualueeksi.

Asemakaavamuutoksella nro. 002336, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”) Sopimusalueelle tulee asuinrakennusten (asemakaavamerkintä A) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 25 640 k-m$^2$. Lisäksi Sopimusalueelle saa rakentaa liiketilaa (asemakaavamerkintä kl) 150 k-m$^2$ sekä pysäköintitalon (asemakaavamerkintä LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutokseen liittyen Seurakunta Sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki (”**Kaupunki**”) ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Seurakunnan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli Sopimusalueen katualueiden vastikkeeton luovutus ja kahden määräalan myynti Seurakunnalta Kaupungille.

# A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

**Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”).

**Vantaan Seurakuntayhtymä** (Y-tunnus: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Seurakunta**”).

Jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

## 2. TARKOITUS

Seurakunta Sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä ”**MRL**”) 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Seurakunnan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

## 3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Laavatien, Killanmetsänpolun, Sakastipolun ja Kellotorninpolun katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa em. katuyhteydet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 24 kuukauden kuluessa siitä, kun Seurakunta on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä edellyttäen, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen (”**HSY**”) kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

## 4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Seurakunta maksaa Kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **6 107 876 euroa**.

Seurakunta suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **3 098 260 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B mukaisessa määräalan kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **3 009 616 euroa** erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 504 808 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa; ja
- 2. erä määrältään **1 504 808 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

## 5. VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Seurakunta on velvollinen liittämään kustannuksellaan Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

## 6. JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kivistön Putkijäte Oy (jäljempänä "**KPJ**") vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. B-osakkeita tulee merkitä vähintään kiinteistön asemakaavan, poikkeamisluvan ja rakennuslupien mukaisen yhteenlasketun rakennusoikeuden määrää vastaava lukumäärä siten, että kutakin kerrosneliömetriä kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2018 on 59,92 €/k-m2.

Seurakunta sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistön sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin Osakasyhteisönä siten, kuten liitteenä olevassa Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite A2) on osoitettu.

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suurkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten ilmenevät karttaliitteestä (Liite A3).

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

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

Seurakunnan luovuttaessa Sopimusalueita kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Seurakunnalle tällä sopimuksella asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

## 7. PYSÄKÖINTIRAKENNUS

Sopimusalueen lounaisosassa olevalle LPA-alueelle tulee toteuttaa pysäköintirakennus, jonka toteuttamisesta osapuolet sopivat tarkemmin erikseen.

Toteutettavaan pysäköintirakennukseen tulee toteuttaa kierrätyshuone, jossa samassa tilassa on putkikeräys. Tällä tasataan jätteenkeräysjärjestelmän kapasiteettiasioita ja mahdollistetaan palvelutason ylläpitäminen myös häiriötilanteissa. Pysäköintirakennuksen kerrosneliömetreistä ei tarvitse maksaa Kivistön Putkijäte Oy:n merkintämaksua eikä jätehuoltomaksua.

Seurakunnan luovuttaessa Sopimusalueita kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään Seurakunnalle tällä sopimuksella asetetut pysäköintirakennukseen liittyvät velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

## 8. KIVISTÖN YHTEISTYÖRYHMÄ

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

Yhteistyöryhmässä toteutetaan mm. alueen kokonaisilmeen ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutumisen seurantaa, eritasoisten suunnitelmien yhteensovittamista ja toteutuksen oikean ajoituksen varmistamista.

Seurakunnan luovuttaessa Sopimusalueita kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään tässä mainitut Kivistön yhteistyöryhmän tiedot luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

## 9. ALUEEN YLEISMARKKINOINTI

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään markkinoinnilla. Yhteismarkkinointia varten on perustettu Kivistön aluemarkkinointiryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan ja Keimolanmäen asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakunta nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään. Kaupunki toimii aluemarkkinointiryhmän puheenjohtajana.

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

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan kaava-alueen tonteista aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m2 +alv. Korvaukset erääntyvät maksettavaksi tonttikohtaisesti aina kullekin tontille myönnetyn rakennusluvan jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden (1 kk) kuluessa rakennusluvan myöntämisestä kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

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

Seurakunnan luovuttaessa sopimusalueen kiinteistöjä kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään tässä sovitut sopimusvelvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

## 10. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 25 640 k-m$^2$) Seurakunta toteuttaa vähintään 50% (12 820 k-m$^2$) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

**Sopimussakot**

Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m$^2$.

Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m$^2$ sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

## 11. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

## 12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

## 13. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunta sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole luovutushetkellä täytetty. Seurakunta sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti kaikista luovutuksista Kaupungille.

Seurakunta vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakunta ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunta vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös edelleen luovutetun alueen osalta.

## 14. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä kun Asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Mikäli Asemakaavanmuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Kun valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen

sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

## B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”) ja Vantaan Seurakuntayhtymä (jäljempänä ”**Seurakunta**”) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä kohdan II mukaisen luovutuskirjan sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

## I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002336, Kivistö (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”), on tullut voimaan.

## II KAUPPAKIRJA

**Myyjä:** **Vantaan Seurakuntayhtymä** (y-tunnus: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Seurakunta**”)

**Ostaja:** **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Kaupan kohde:**

Noin 5 036 $m^2$:n suuruinen määräala tilasta 92-406-5-60 (jäljempänä ”**Määräala**”. Kiinteistö on kaavassa merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

**Kauppakirjan ehdot:**

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

### 1 KAUPPAHINTA

Seurakunta luovuttaa Määräalan kaupungille osakuittauksena Kaupungin [XX.6.2018] allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kunnallistekniikan rakentamiskorvaussaatavasta. Kauppahinta on 3 098 260 euroa, joka kuitataan saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

### 2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

## 3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

Seurakunta luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Seurakunta vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

## 4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

## 6 IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 7. MAAPERÄ

Seurakunnan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Seurakuntaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Seurakunta vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

# III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

## 1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu; tai
- jos kauppakirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2021.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

## C.ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”) ja Vantaan Seurakuntayhtymä (jäljempänä ”**Seurakunta**”) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä kohdan II mukaisen luovutuskirjan sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

## I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002336, Kivistö (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”), on tullut voimaan.

## II LUOVUTUSKIRJA

**Luovuttaja:** **Vantaan Seurakuntayhtymä** (y-tunnus: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

**Luovutuksen saaja:** **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Luovutuskirjan ehdot:**

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

### 1. LUOVUTUKSEN KOHTEET

**Määräala**

Noin 5 395 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-406-5-60 (jäljempänä ”**Määräala**”). Luovutettava Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta.

Alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 punaisella.

**Määräosa**

Noin 10/100 suuruinen määräosa noin 2 402 m2 suuruisesta määräalasta tilasta 92-406-5-60 (jäljempänä ”**Määräosa**”). Luovutettava Määräosa sijaitsee LPA-alueella olevalla Seurakunnan määräalalla, joka on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 sinisellä.

Kaupunki omistaa kyseisestä LPA-alueesta jo määräalan, ja tämän Määräosan luovutuksen jälkeen Kaupungin kokonaisomistus LPA-alueesta on noin 31,1 %.

### 2. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

## 3. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan ja Määräosan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

## 4. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

Luovuttaja luovuttaa Määräalan ja Määräosan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan tai Määräosaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

## 5. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja Määräosan, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta ja Määräosista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

## 6. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

## 7. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

## 8. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

## III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

## 1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu, tai
- jos luovutuskirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2021.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta, esisopimusta määräalan luovutuksesta ja esisopimusta määräalan kaupasta on tehty (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Vantaan Seurakuntayhtymälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä kesäkuuta 2018

**Vantaan kaupunki**

_____
Paula Kovari
lakimies, valtakirjalla

**Vantaan seurakuntayhtymä**

_____
N.N
xxxxxxxxxxx, valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Paula Kovari Vantaan kaupungin puolesta ja xxx N.N. Vantaan Seurakuntayhtymän puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä kesäkuuta 2018

_____

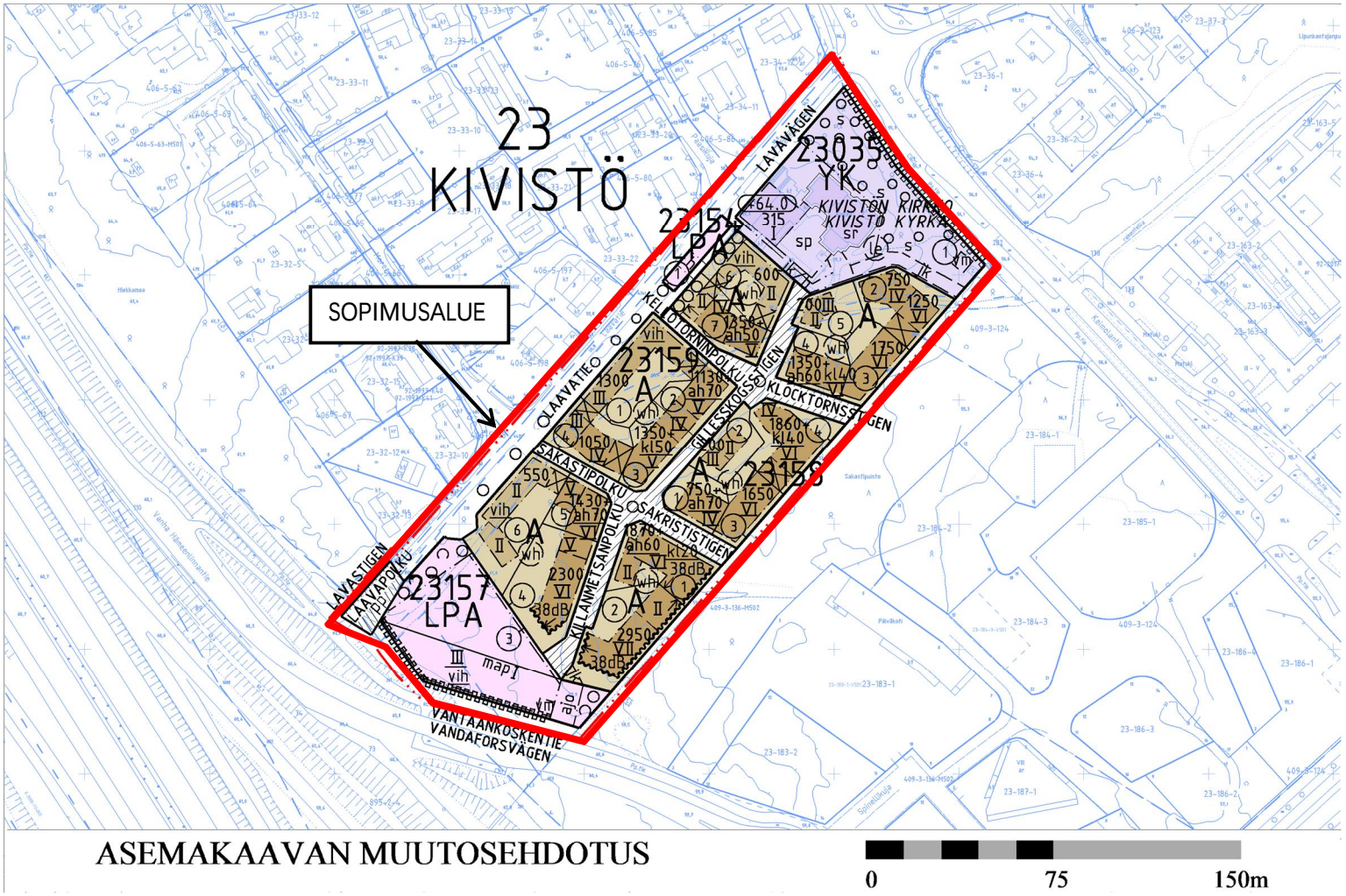
**LIITTEET:**

- Liite **A1**: kartta Sopimusalueesta
- Liite **A2**: kiinteistöliittymien urakkarajaus
- Liite **A3**: putkijätejärjestelmän syöttöasemat
- Liite **B1**: myytävä Määräala
- Liite **C1**: luovutettava Määräala (katualue) ja Määräosa

Liite A1

Sopimusalue (punaisella rajattu)

Asemakaavanmuutos nro 002336 (kartta päivätty 22.5.2018)



**Liite A2 Maankäyttösopimukseen**

**Kiinteistöliittymien urakkarajaus**

Kivistön Putkijäte Oy:n sopimuskumppani MariMatic Oy toimittaa kiinteistöliittymän perusosan kaikille Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita merkinneille osakasyhteisöille. Kiinteistöliittymään kuuluvan putkimateriaalin metrimäärä on vakioitu (20,0 m). Mikäli osakasyhteisö haluaa perustasoa paremman palvelutason, tulee osakasyhteisön suorittaa tästä kiinteistökohtaisesta osasta aiheutuvat kustannukset jäteyhtiölle erillisen laskun mukaan.

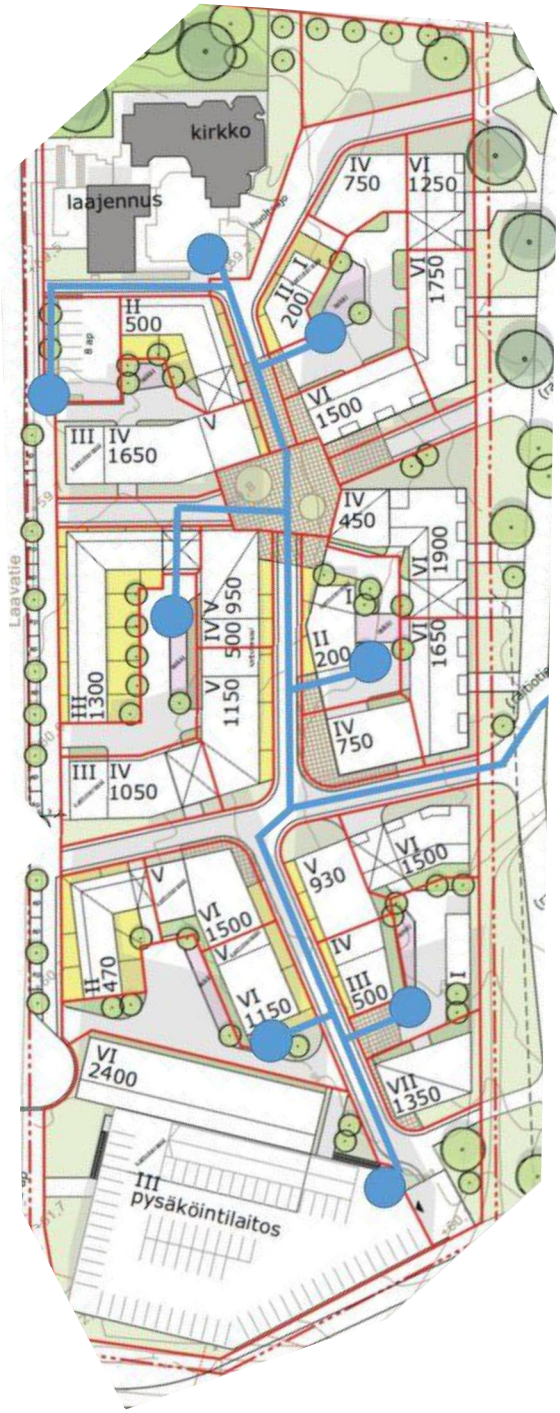
Laitetoimitukseen kuuluvat työt ja velvoitteet on listattu alla olevissa taulukoissa:

| **Työt ja yleiset velvoitteet** | **Kivistön Putkijäte Oy** | **Osakas-yhteisö** |
|---|---|---|
| YSE 98:n 4 § mukainen työmaan johtovelvollisuus | X | X |
| Työmaahuoltorakennukset kuten toimisto-, henkilöstö-, varasto- yms. tilat omia tarpeita varten. | X | |
| Rakennustyömaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteet | X | |
| Johtolinjan (putket, kaivot, syöttöasemat) maanrakennustekniset työt:<br>- rakennuspaikalla tarvittavat mittaukset<br>- tarvittavat raivaustyöt<br>- kaivu ja täyttö (sis. louhinnan, asennusalustan tekemisen, alku- ja lopputäytön)<br>- raivausjätteiden, ylijäämämaiden, kivien ja louheen poiskuljetus rakennus-, liikenne- ja piha-alueilta rakennuttajan osoittamaan paikkaan | | X |
| Laitetoimittajan hankintaan kuuluvien putkijärjestelmän osien kuljetus asennuspaikkaan sekä koneelliset nostotyöt | X | |
| Johtolinjan tarkemittaukset | | X |
| Rakennukseen sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden tilojen ja niihin liittyvien taloteknisten järjestelmien rakentaminen, mm.<br>- LVISA<br>- ikkunat, ovet, huoltoluukut, äänieristykset, ilmanottoaukot, jne.<br>- jäteputkien ja kaapeleiden tarvitsemat läpimenoaukot ja –putket<br>- läpivientien tiivistäminen<br>- kiinnityselimien asentaminen | | X |
| Parkkitilojen ym. maanalaisten tilojen kautta kulkevien betonisten putkikanavien rakentaminen | | X |
| Työnaikaiset asennustelineet ja nostinlaitteet | X | |
| Laitteiden suojaaminen rakennus- yms. töiden aiheuttamalta vaurioitumiselta | X | X |
| Rakennusalueiden viimeistely ja loppusiivous | | X |
| Työmaan tietoliikenteen hoitaminen | X | |
| Kiinteistöliittymälinjaan liittyvät hankinnat ja asennukset varusteineen, mm:<br>- kiinteistöliittymäputki putkivarusteineen ja tukineen alkaen runkohaaran liitoksesta<br>- ohjauskaapelit ja paineilmaputket suojaputkineen alkaen lähimmästä tarkastuskaivosta runkoverkossa<br>- tarkastus- ja venttiilikaivot (sisältäen myös putkiläpivientien teon ja tiivistämisen)<br>- jätteen syöttöasemat, sisältäen mm.<br>  o syöttöputket<br>  o venttiilit toimilaitteineen | X | |

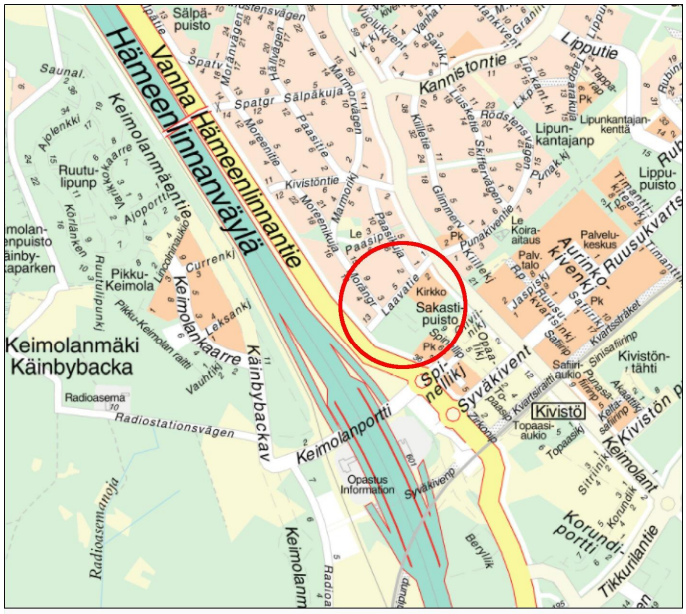
| Työt ja yleiset velvoitteet | Kivistön Putkijäte Oy | Osakas-yhteisö |
|---|---|---|
| o murskaimet, ym. toimittajakohtaiset laitteet ja varusteet<br>- korvausilmaventtiilit | | |
| Rakennuksen ulkopuolelle sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden edellyttämät maanrakennustyöt | | X |
| Tarvittaessa koneiden ja laitteiden korroosionestomaalaukset | X | |
| Tarvittaessa putken ja laitteiden äänieristys (Ei maahan sijoitetut putket) | X | |
| Toimitukseen kuuluvien laitteiden kiinnitys rakenteisiin sisältäen mm. työpiirustukset, kiinnitys- ja tuentatapojen määrittelyn sekä kaikki kiinnitystarvikkeet. Valutyön yhteydessä asennettavat kiinnitys-, läpivienti-, ym. tarvikkeet asennusohjeineen toimitetaan pääurakoitsijalle ennen valutyön aloittamista. | X | |

**Liite A3 Maankäyttösopimukseen**

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suurkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten.



KOHTEEN SIJAINTI

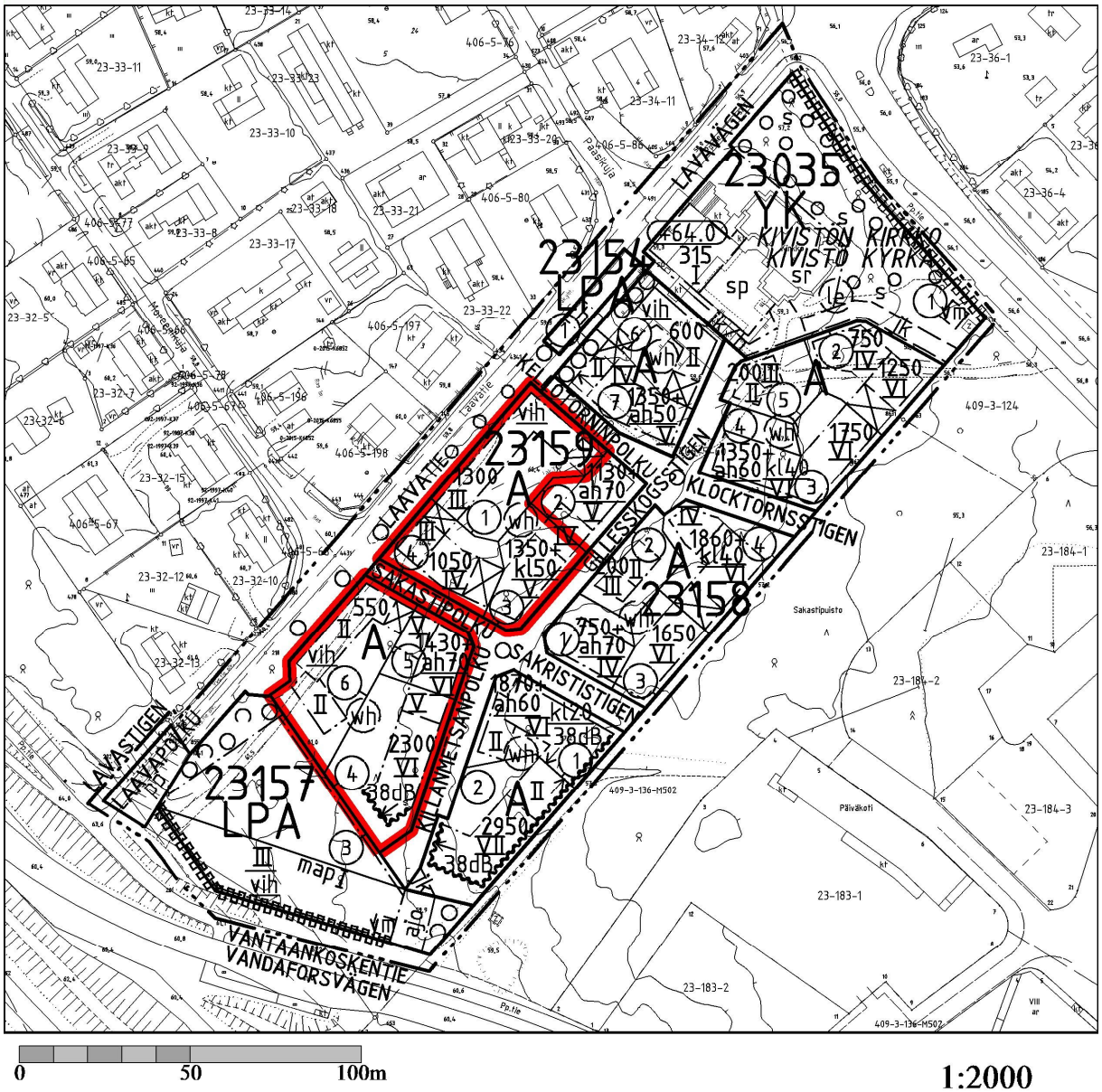



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / Vantaan Seurakuntayhtymä**

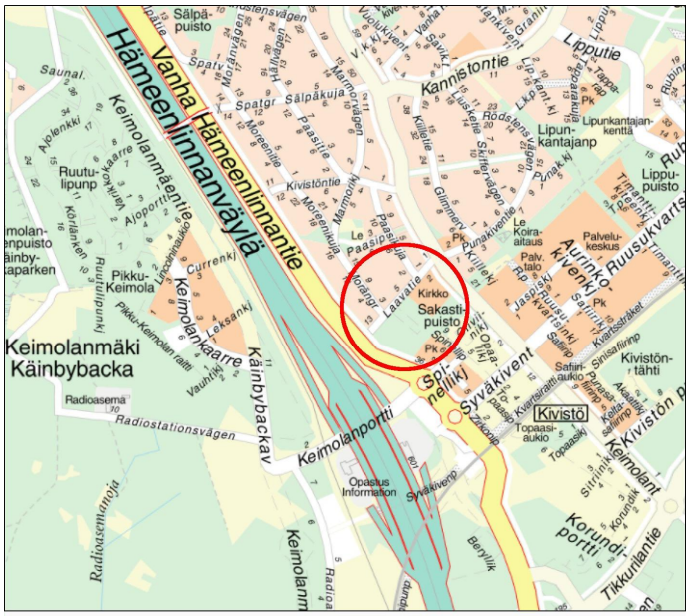
**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kylä: KEIMOLA (406)**

**n. 5036 m$^2$:n suuruinen määräala tilasta: 92-406-5-60**



KOHTEEN SIJAINTI

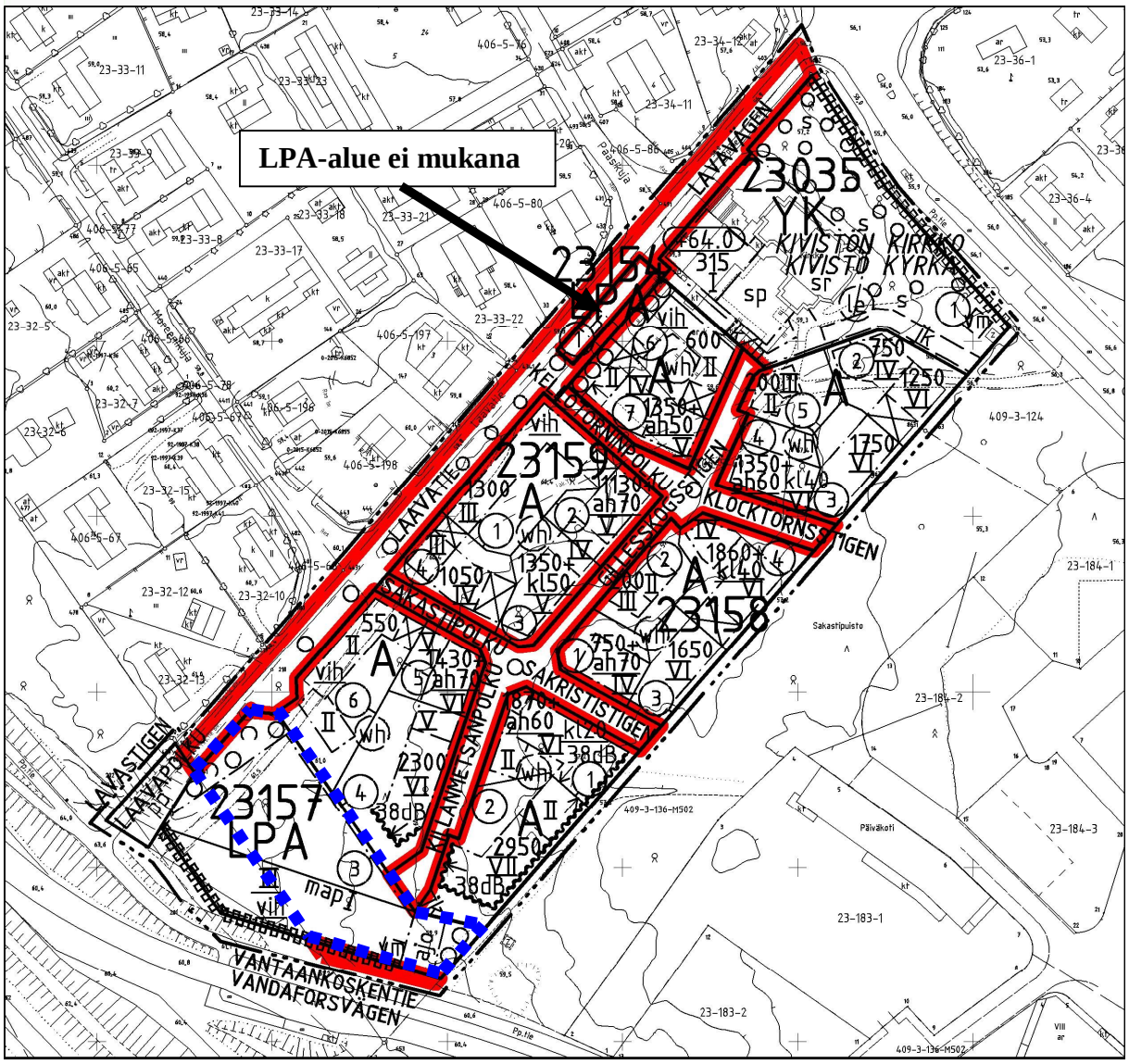



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA (katua ja LPA-aluetta) / Vantaan Seurakuntayhtymä**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kylä: KEIMOLA (406)**

**Tilasta: 92-406-5-60**
**n. 5395 m$^2$:n suuruinen määräala (rajattu punaisella viivalla)**
**ja**
**n. 2402 m$^2$:n suuruisesta määräalasta 10/100 määräosa (määräala rajattu sinisellä katkoviivalla)**



## 9 § Asemakaavan muutos 002317 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2 / TLA

VD/8503/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/AOL/MKU/ET

**Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimisto-rakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu asuntoja 33 000 k-m$^2$ sekä liike- ja palvelutiloja sekä pysäköintilaitos. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin.**

**Asemakaavamuutos** koskee korttelia 15673 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee korttelia 15673 ja katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

**Alue sijaitsee** Myyrmäen keskustassa, Myyrmäentie 2:ssa, Vaskivuorentien pohjoispuolella, Myyrmäenraitin varrella.

**Kaavan hakija**
Kiinteistö Oy Myyrinhalme.

**Maanomistus**
Korttelin 15673 omistaa Kiinteistö Oy Myyrinhalme, Nivamutkan katualueen Vantaan kaupunki.

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto Neva Oy sekä Ramboll Finland Oy konsulttina.

**Yleiskaava**
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja.

**Asemakaavan muutos**

Asemakaavamuutoksessa esitetään Myyrmäentie 2:ssa olevan vajaakäyttöisen Myyrinhalmeen toimisto-rakennuksen ja pysäköintitalon purkamista ja korttelin rakentamista tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu 10 asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä kerroksesta 16-kerroksisiin asuintorneihin, ja joihin sijoittuu myös liiketilaa ja asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 33 000 k-m$^2$ sekä liiketilaa 1310 k-m$^2$. Liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m$^2$, eli 80% enimmäismäärästä. Korttelin maanvarainen sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistäpysäköintiä, liitetään kortteliin. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/130 k-m$^2$ ja liiketiloille 1 ap/100 k-m$^2$. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

**Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet on pyydetty 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018 ja niitä on saatu kirjallisena yhteensä neljätoista (14) kappaletta.
Hankkeesta on järjestetty asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

**Kaupungin maapoliittiset linjaukset**
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (33 000 k-m$^2$, n. 550-600 asuntoa), liikehuoneistoja 1048 -1310 k-m$^2$.

**Sopimus**
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018
- Mielipiteet ja vastineet, 11.6.2018
- Meluselvitys, Ramboll Finland, 15.5.2018
- Aurinkoisuusselvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 15.5.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



# AURINKOISUUSSELVITYS

## VANTAAN MYYRMÄKI, KORTTELI 673

15.5.2018

NEVA
ARKKITEHDIT

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 9 §

## Aurinkoisuusselvityksen taustaa

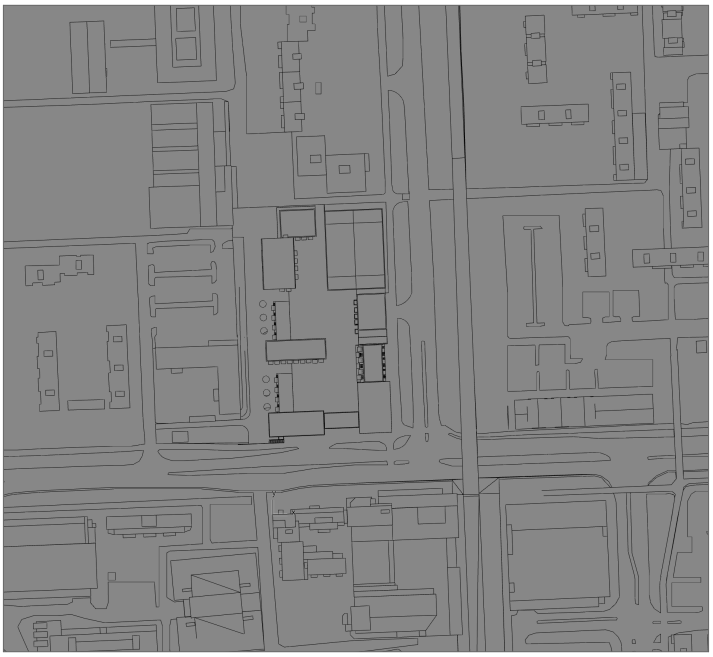
Korttelin valoisuutta ja sen massojen vaikutusta ympäristön valoisuuteen tutkittiin tietokonepohjaisella mallinnoksella ArchiCad 21-ohjelmalla käyttäen Helsingin sijaintia. Rakennusmassojen varjojen liike tutkittiin kahden kuukauden välein; joulukuussa, helmikuussa, huhtikuussa ja kesäkuussa. Ajankohdissa on huomioitu kesäaika.

Korttelin viereiset rakennukset ovat pääasiassa kaksi-, neli- ja yhdeksänkerroksisia. Korttelin kaavoitettavien rakennusten korkeus on neljästä kerroksesta kuuteentoista kerrokseen.

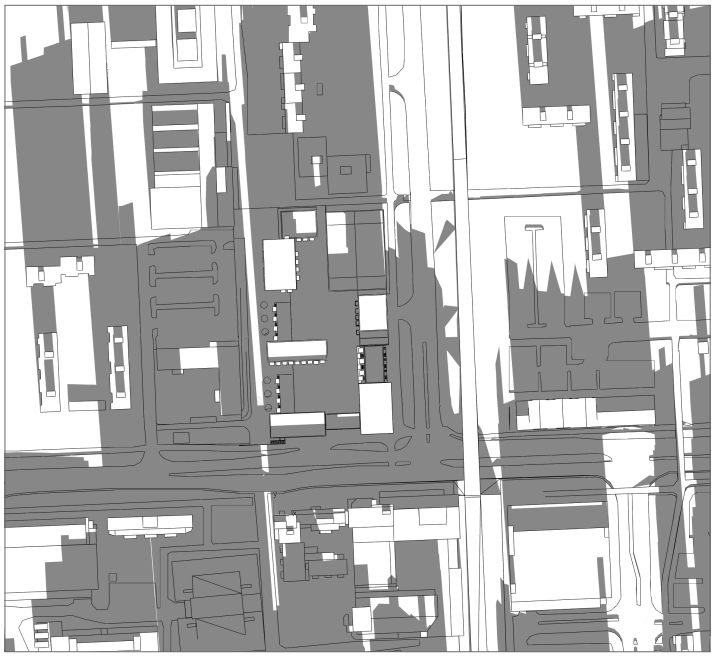
Puuston vaikutusta varjoisuuteen ei ole tutkittu. Alueen lähettyvillä on puustoa Myyrmäenraitin varrella sekä korttelin sisäpihalla.

## Joulukuu, 21.12.

klo 9



klo 12



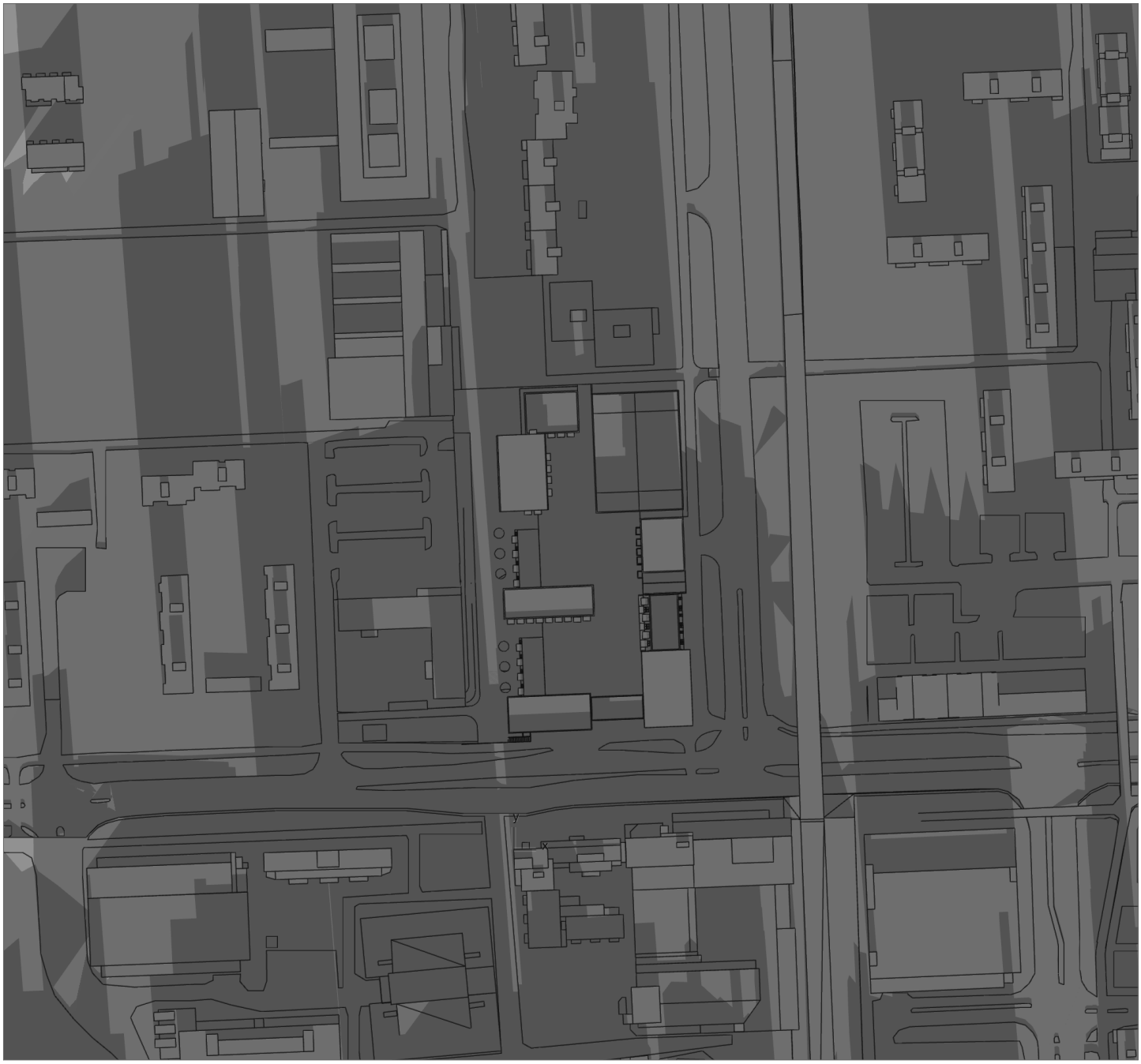
klo 15



klo 18

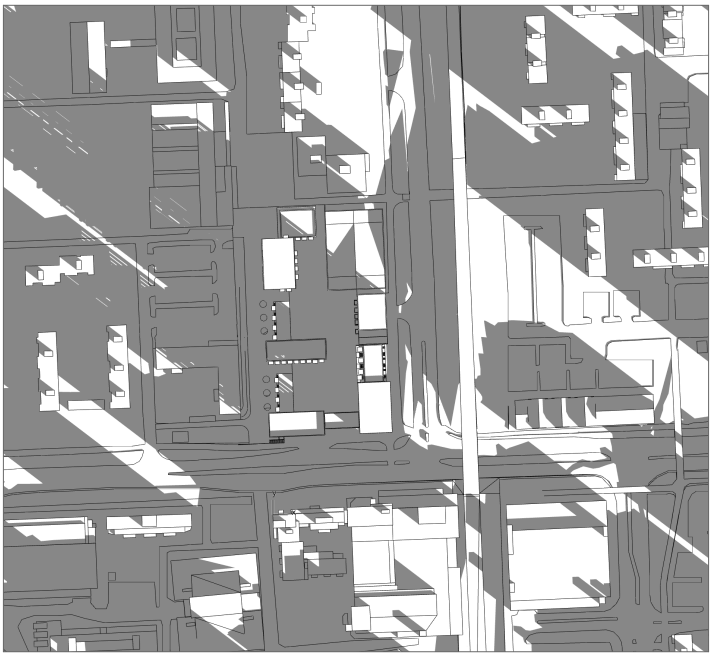


Joulukuu, 21.12. klo 9-18

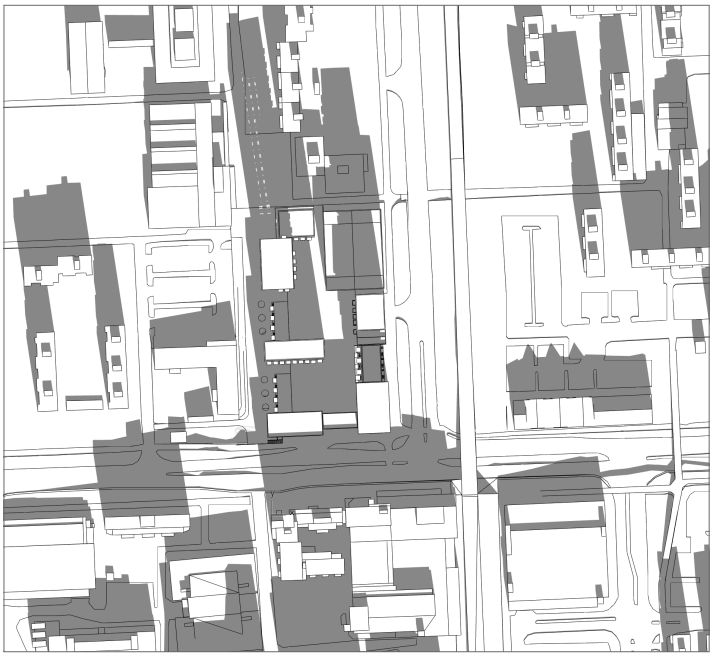


## Helmikuu, 21.2.

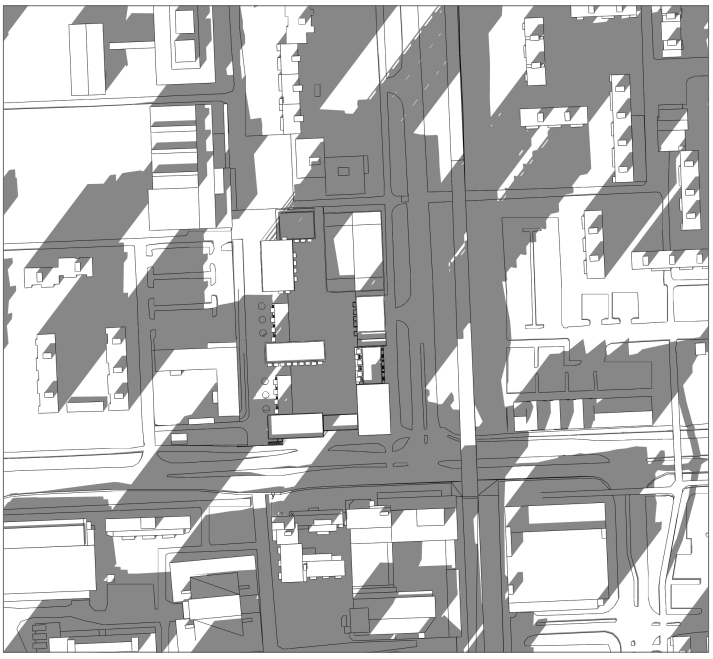
klo 9



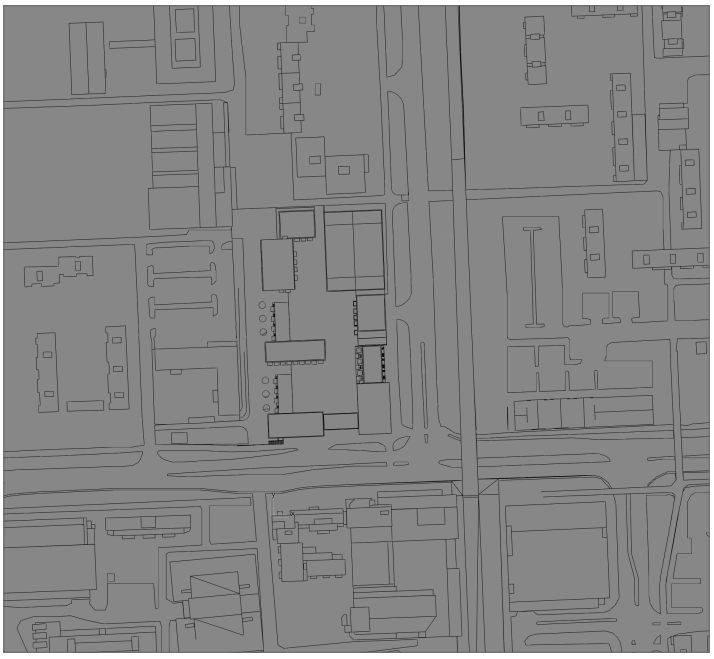
klo 12



klo 15

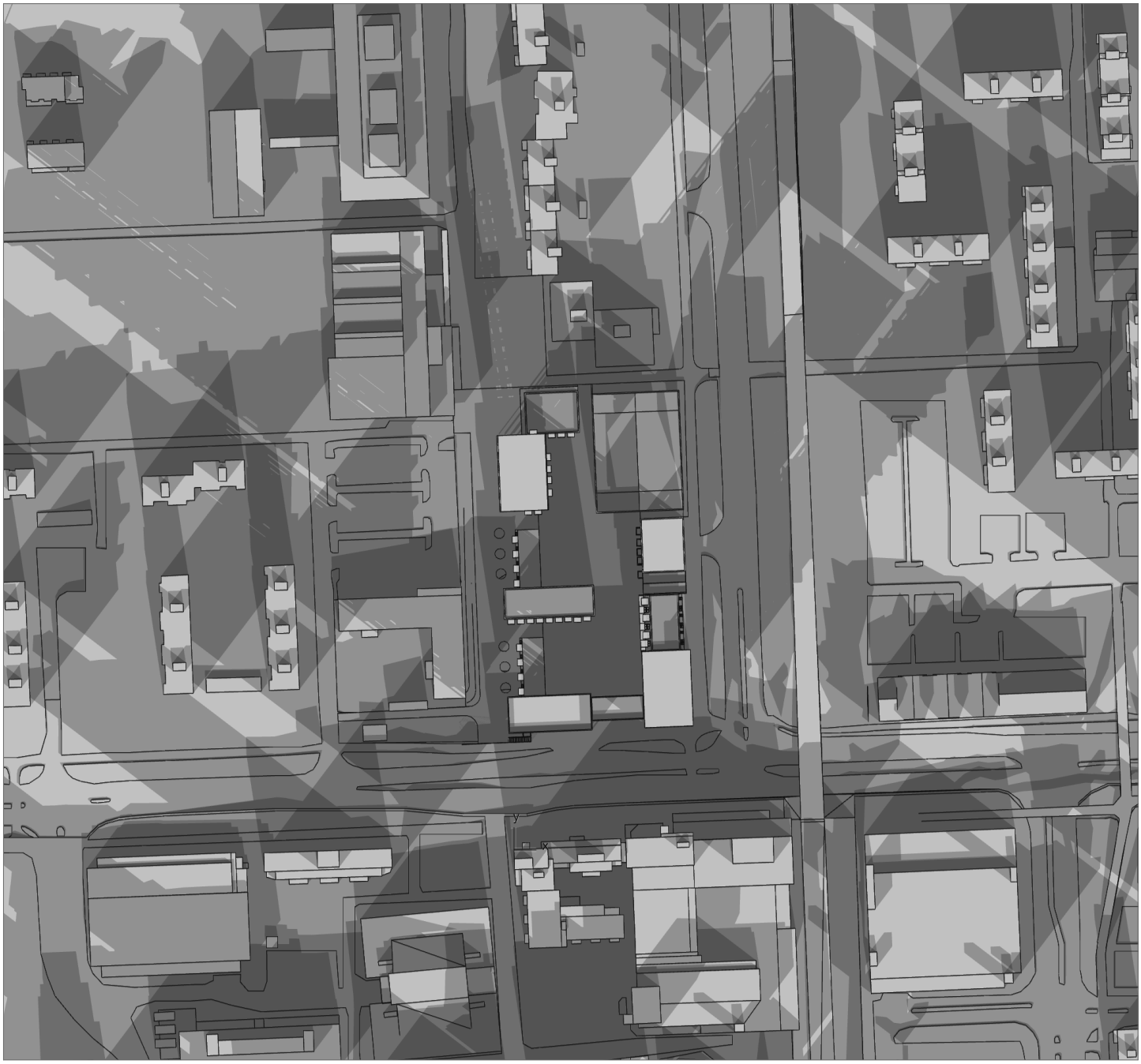


klo 18



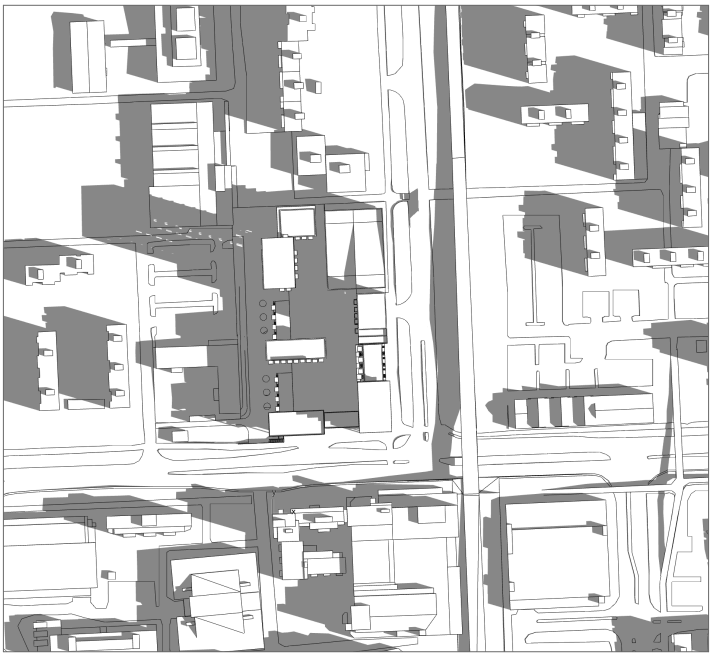
NEVA
ARKKITEHDIT

Helmikuu, 21.2. klo 9-18

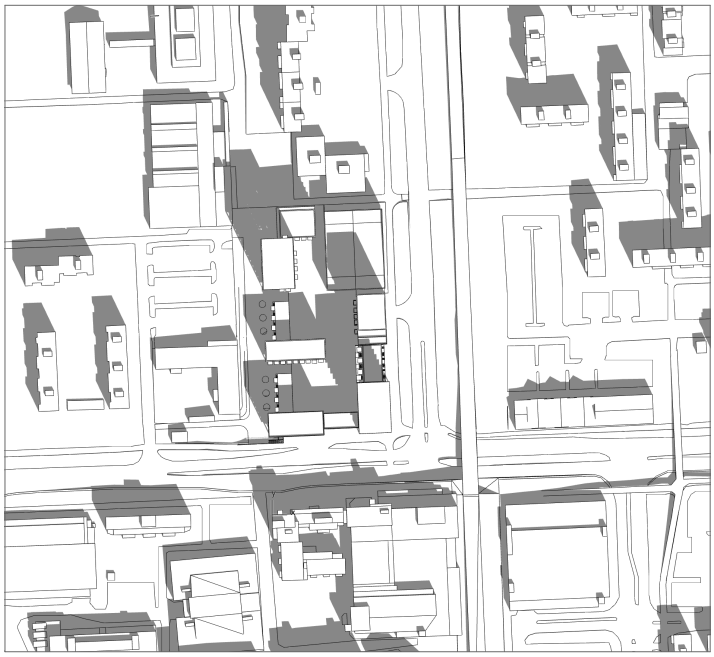


## Huhtikuu, 21.4.

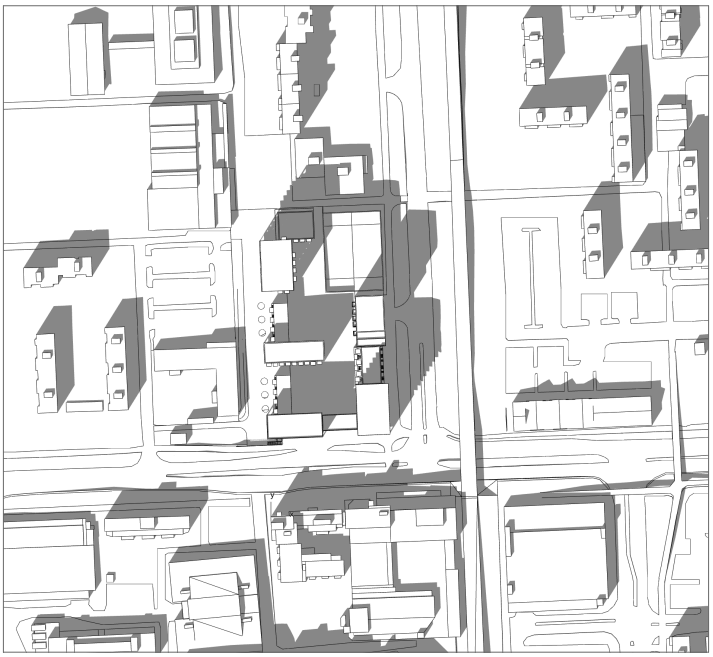
klo 9



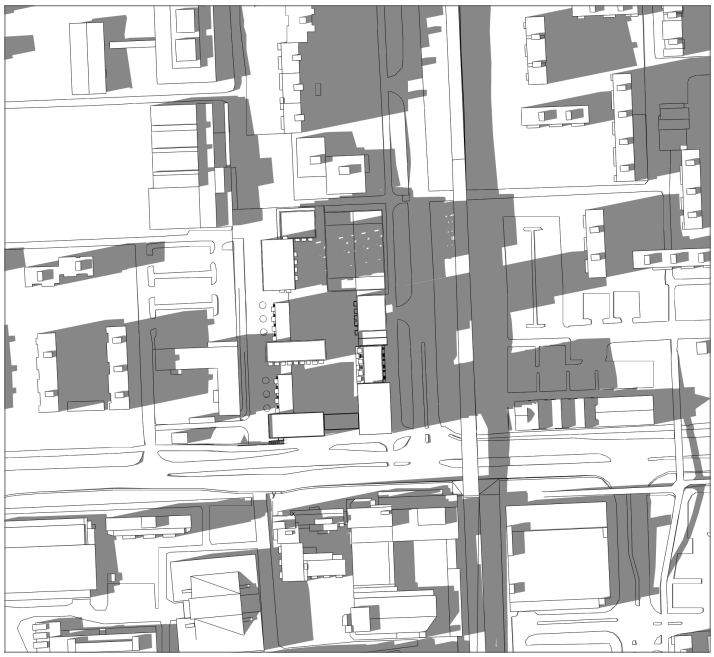
klo 12



klo 15

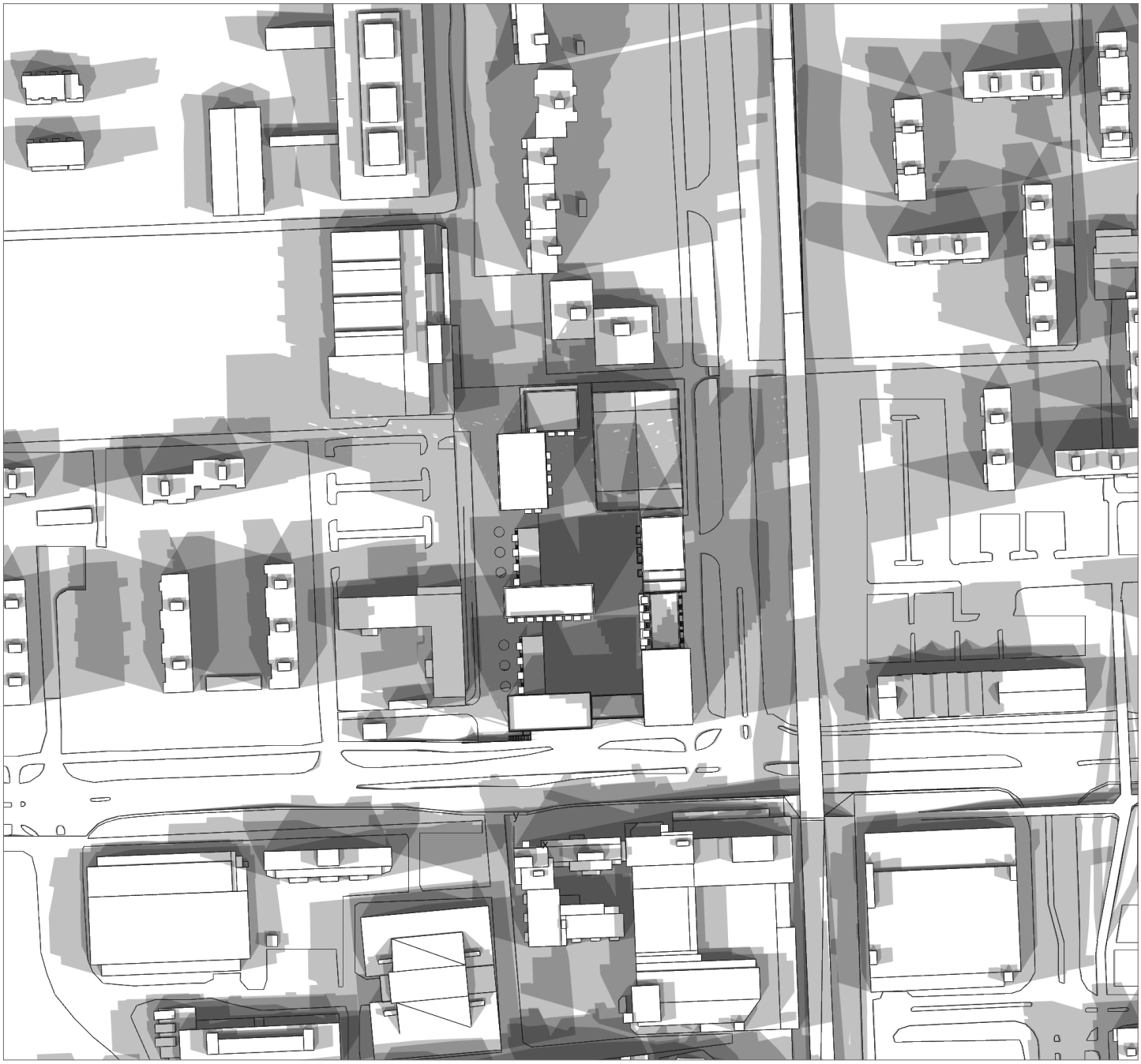


klo 18



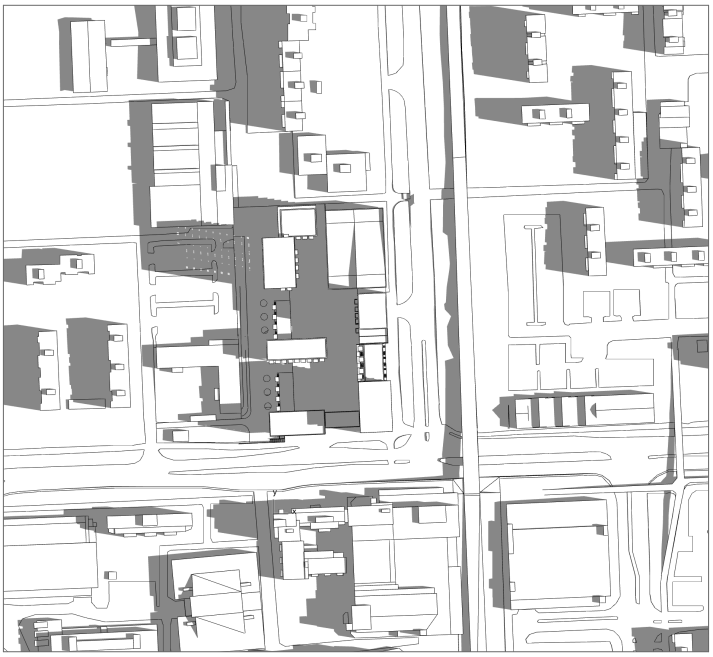
NEVA
ARKKITEHDIT

Huhtikuu, 21.4. klo 9-18

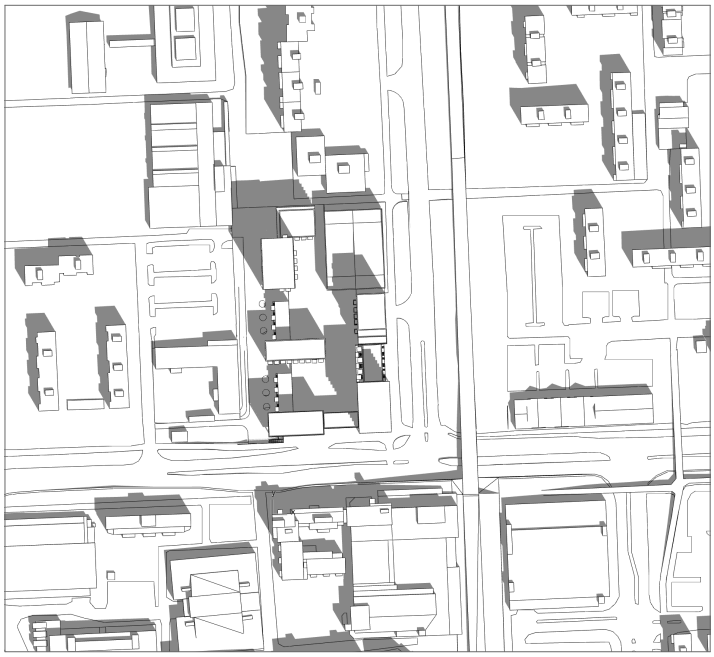


## Kesäkuu, 21.6.

klo 9



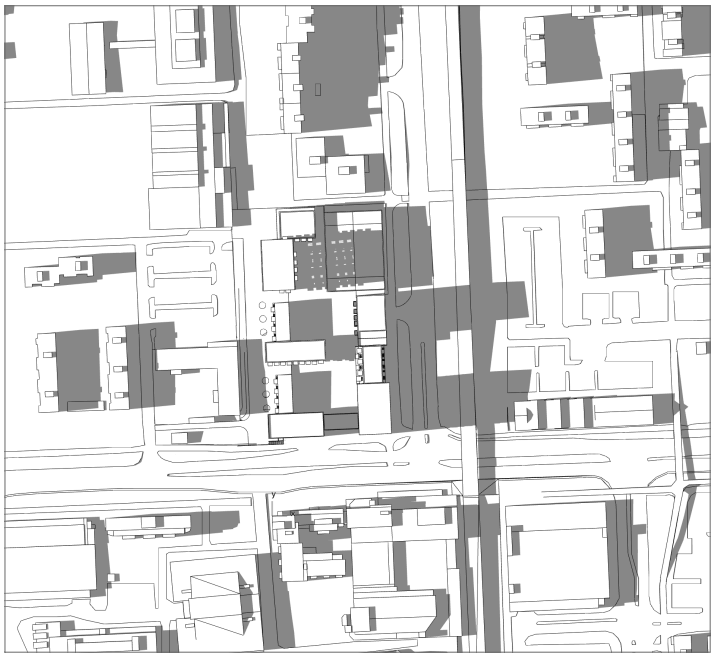
klo 12



klo 15

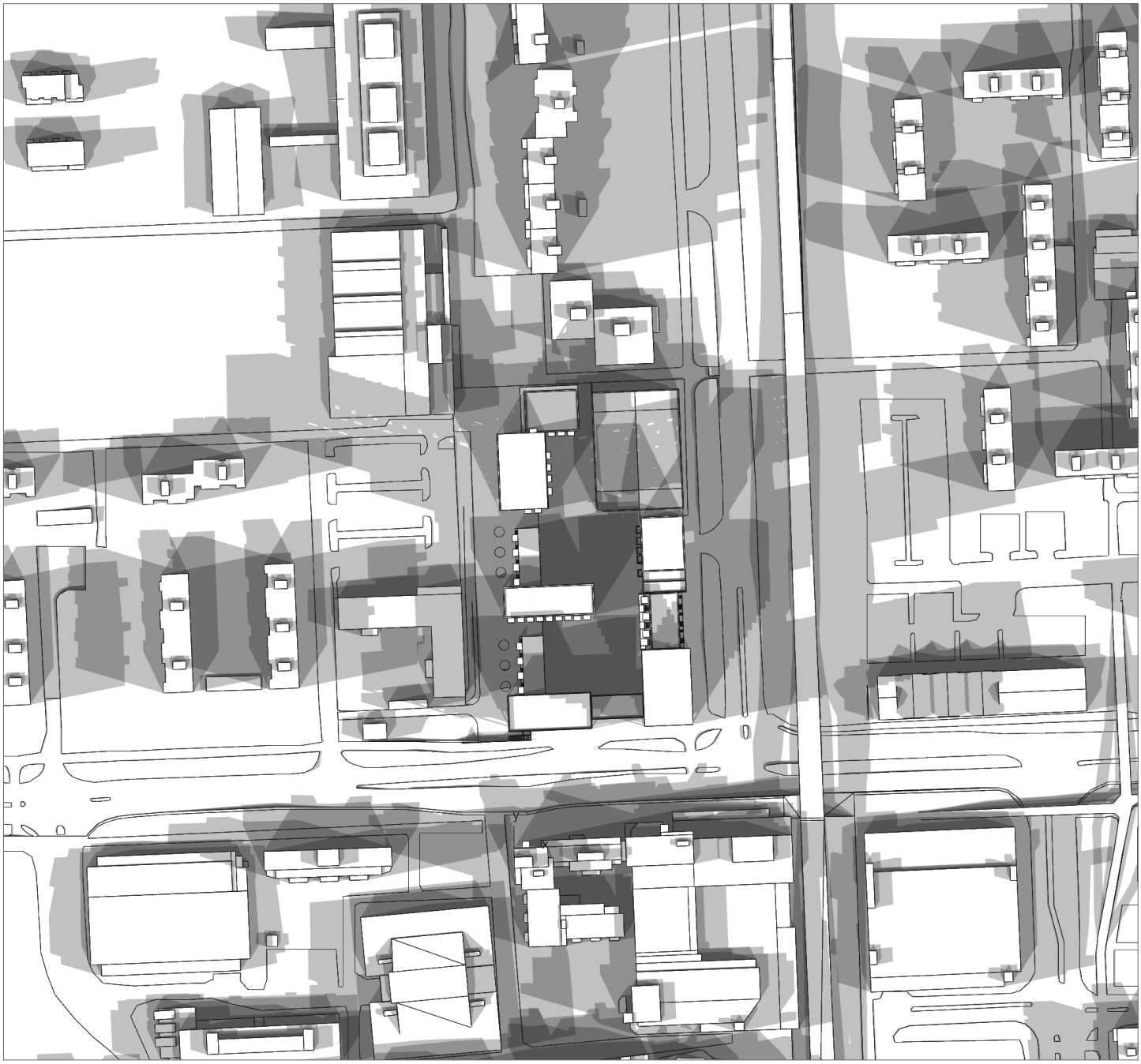


klo 18



NEVA
ARKKITEHDIT

## Kesäkuu, 21.6. klo 9-18



# 002317 MYYRMÄENTIE 2

## MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002317. Kaavoitus on tullut vireille 13.11.2017.

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 15673 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

kortteli 15673 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

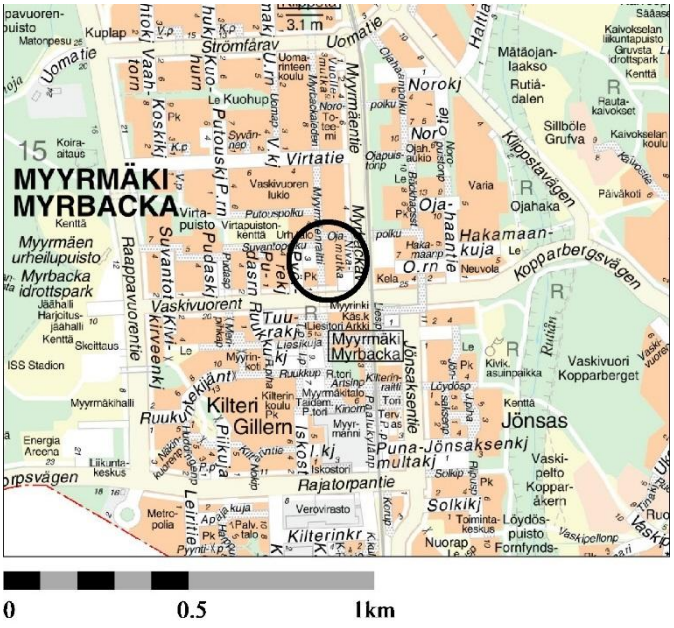
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu asuntoja 33 000 k-m$^2$ ja liiketiloja sekä pysäköintilaitos. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, Vantaan kaupunki;

anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 043 826 8456.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Suunniteltava alue on Myyrmäen keskustassa, Myyrmäentie 2:ssa oleva Myyrinhalmeen toimistotalon kortteli. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu myös Nivamutkan pysäköintialue. Asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta rajaavat Myyrmäentie, Vaskivuorentie, Myyrmäenraitti ja Ojapolku.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2016. Työohjelmassa kaavamuutoksen numeroksi tuli 002317.
- Kaavoitus tuli vireille 13.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018 ja niitä saatiin kirjallisena yhteensä neljätoista (14) kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ..... 4
2. Lähtökohdat ..... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
2.2 Suunnittelutilanne ..... 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 21
4. Asemakaavan kuvaus ..... 21
4.1 Kaavan rakenne ..... 21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 22
4.3 Aluevaraukset ..... 23
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 26
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 31
4.6 Nimistö ..... 31
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus ..... 31
6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 31
7. Asemakaavan seurantalomake ..... 33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 35
9. Muu suunnitelma-aineisto ..... 41

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros, alueleikkauksia, havainnekuvia, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018
- Pelastusreitit (ajouratarkastelu), huolto- ja pysäköintiliikenne, Ramboll, 15.5.2018
- Keski- ja pienjännitekaapeleiden ja muuntamoiden sijainnit, Vantaan Energia, 3.4.2018
- Kaukolämpöverkko, Vantaan Energia, 29.3.2018
- Tekninen tilavaraustarkastelu, poikkileikkaukset, katualueet, Vantaan kaupunki, 10.4.2018
- Korttelipihan yleissuunnitelma, hulevedet ja vihertehokkuuslaskelma, Ramboll, 15.5.2018
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 28.5.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikenteen meluselvitys, Ramboll, 15.5.2018
- Aurinkoisuusselvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 15.5.2018

- Myyrmäen kaavarunkoluonnos, nro 014400, Vantaan kaupunki, 16.4.2018 /II

# 1. TIIVISTELMÄ



*Taiteilijan näkemys. Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*

Myyrinhalmeen toimistalo on valmistunut Myyrmäentie 2:een vuonna 1976. Rakennus on ollut osa kaupunkikuvallista kokonaissuunnitelmaa, jossa polveileva, korkean rakentamisen nauha on keskittynyt Myyrmäentien ja Myyrmäenraitin rajaamiin kortteleihin Vaskivuorentien ja Uomatien välissä. Toimistorakennus on ollut pitkään vajaakäyttöinen eikä mittavaa rakennuksen peruskorjausta nähdä kannattavana. Talossa on myös liiketilaa, joissa toimii mm. legendaarinen Allun grilli. Korttelissa on maantasopysäköintiä sekä pysäköintilaitos. Myyrmäentien ja Ojapolun risteyksessä on Nivamutkan pysäköintialue, joka sijoittuu katualueelle. Kaavamuutoksella tämä alue liitetään kortteliin.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C, jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu liikerakennuksille. Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat II (liikerakennussiipi), XII (toimistotalo) ja III (pysäköintilaitos). Nivamutka on katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu 10 asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä kerroksesta 16-kerroksisiin asuintorneihin, ja joihin sijoittuu myös liiketiloja sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 33 000 k-m$^2$ ja liiketilaa 1310 k-m$^2$. Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m$^2$, eli 80%. Korttelin maanvarainen sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin tarvitsemat pysäköintipai-

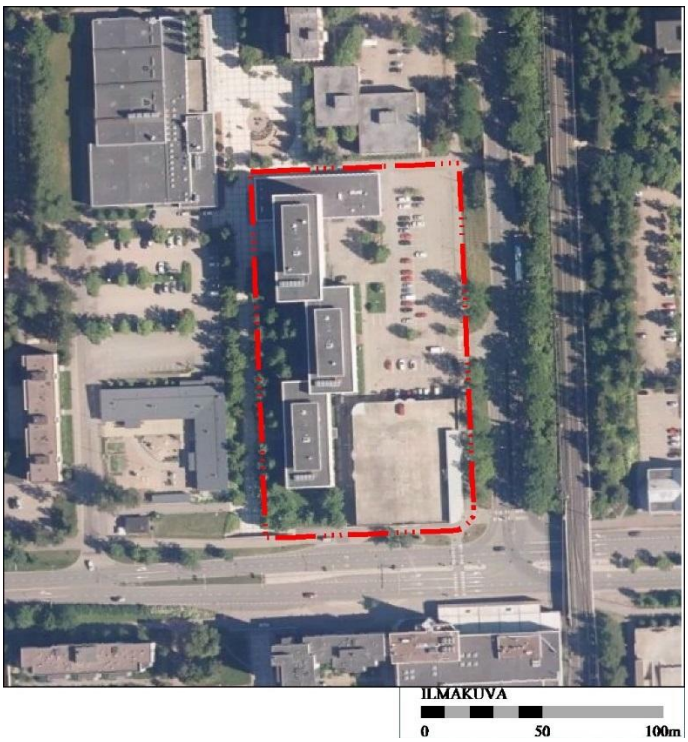
kat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistäpysäköintiä, liitetään kortteliin. Kaavassa autopaikkanormi asunnoille on 1 ap/130 k-$m^2$ ja liiketiloille 1 ap/100 k-$m^2$. Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.




*Ilmakuva 2017, Vantaan kaupunki. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.*

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

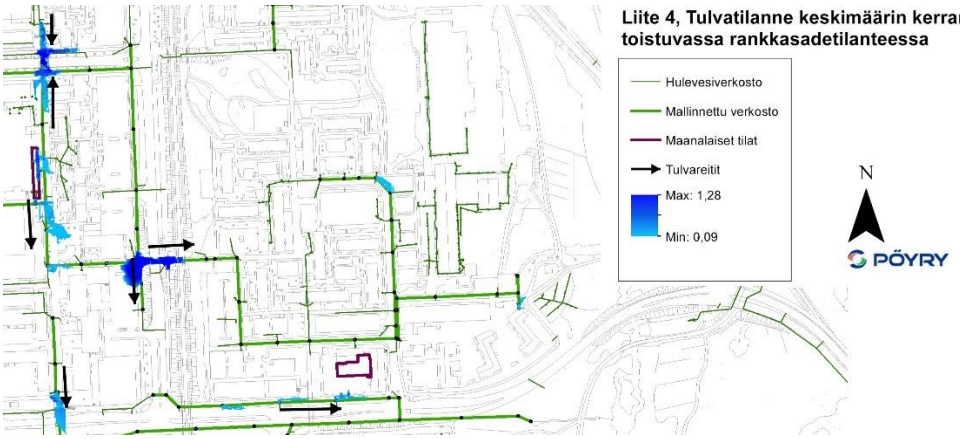
Alue sijoittuu 60-luvun lopulla vielä metsänä ja paikoin suona olleeseen alavaan alueeseen, jonka halki virtasi Honkasuolta, Helsingin puolelta puro Mätäojaan. Mätäojan ympäristön avoimet alueet olivat tuolloin viljeltyjä peltoja, joilla on asuttu jo kivikaudella. Alueen luoteispuolella kohoaa yli 40 metriin nouseva, aiemmin metsäinen, nykyisin rakennettu selänne. Myyrmäen keskustassa ei ole juurikaan enää havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa. Alue on maaperältään täytemaata. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan hulevesiviemärissä itään päätyen Vaskivuorentien pohjois- ja eteläpuolella Mätäojanlaaksoon. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue, ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alueella on toimistorakennus ja pysäköintialue, joten tontti on pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavoitettavan alueen koillisnurkassa Ojapolulla sijaitsee mallinnettu tulva-alue, joka mallinnuksen mukaan tulvii jo kerran kolmessa vuodessa toistuvalla sateella. Tulva leviää mallinnuksen mukaan Ojapolun kevyen liikenteen väylälle, alikulkuun ja kaupungin omistamalle pysäköintialueelle, joka sijaitsee kaavamuutosalueella.




*Ote tulvatilanteesta keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvasta rankkasateesta, Myyrmäen alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöyry, 17.9.2014.*

Maaperä

Kaava-alueen maapinta vaihtelee välillä +27…+32 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen koillisosassa, josta maanpinta nousee kohti länttä ja etelää. Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta-aluetta. Alueen pohjoisosassa on kallio lähellä maanpintaa.

Myyrmäentie 2:n alueella ennen rakentamista tehtyjen pohjatutkimusten mukaan alueen luonnonmaana on ollut savi, jonka paksuus on ollut noin 2-5 metriä. Savi on ollut paksuimmillaan alueen eteläosassa. Saven alla on hiekkaa ja silttiä noin 0,5-2,5 metriä. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 1,0-7,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vanhojen karttojen perusteella rakentamisen myötä on alueen pohjoisosassa louhittu kalliota tai poistettu maa-aineksia noin 1-3 metrin paksuudelta ja eteläosassa tehty maatäyttöjä noin 1,5-3 metrin paksuudelta. Pohjavesi on alueella arviolta noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Paikoin alueen pohjoisosalla voidaan rakennukset perustaa kovan pohjamaan tai louhitun kallion varaan. Junaliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista. [1]

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Junaaseman vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo Artsi sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen naapurissa on urheilutalo, jossa on uimahalli, palloilu- ja liikuntasaleja sekä vieressä Virtapuiston kenttä. Puolen kilometrin päässä sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Kaava-alueella Myyrinhalmeen toimistotalossa oli noin 270 laskennallista työpaikkaa (henkilötyövuosina) vuoden 2014 lopulla. Nyt työpaikkojen määrä kiinteistössä on edelleen laskenut. Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Myyrmäen ydinkeskustaa. Se sijoittuu Myyrmäenraitin varrelle Vaskivuorentien ja Myyrmäentien risteykseen, noin 350 m päähän Kehäradan juna-asemasta.

[1,2] http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

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



Nykytilanne, kuva Google maps.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

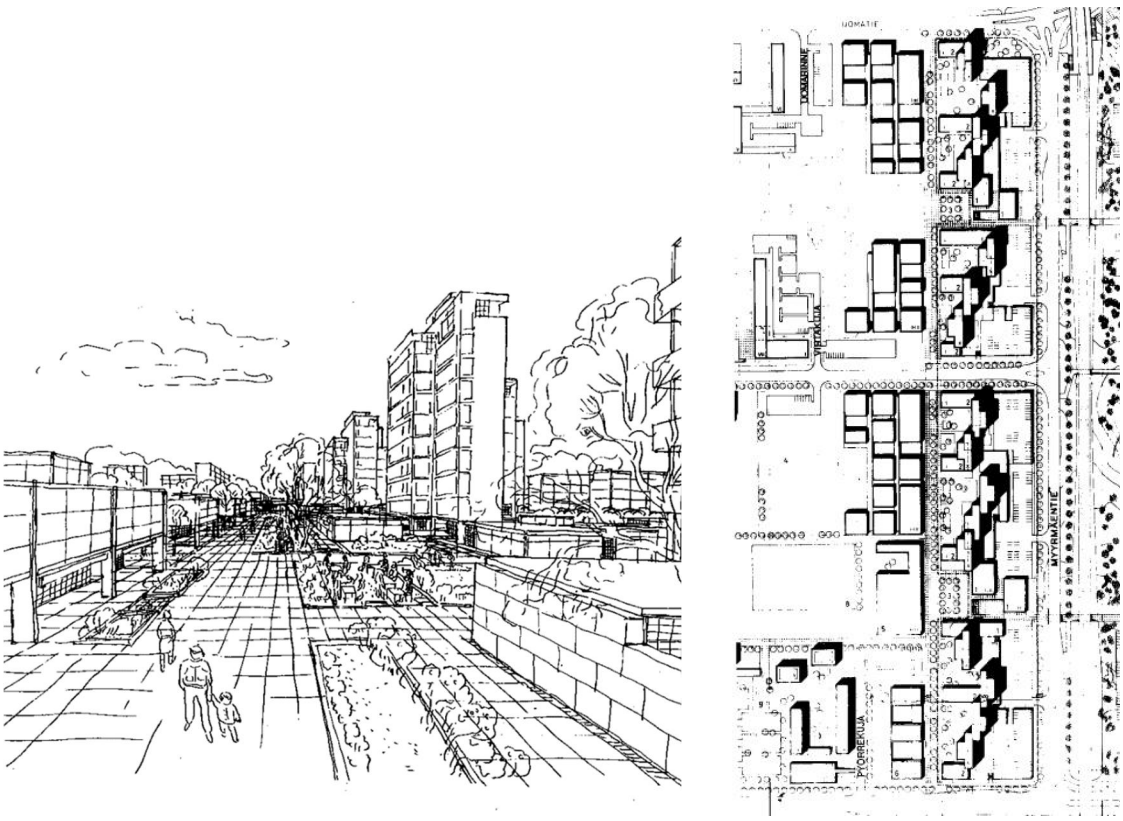
Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti. Tavoitteena on ollut tiivis rakentaminen, jossa korkean, pääosin 8-12-kerroksisten rakennusten nauha on keskittynyt Myyrmäentien ja Myyrmäenraitin rajaamiin kortteleihin Vaskivuorentien ja Uomatien väliin. Korkean rakentamisen kortteleiden tavoite on ollut muodostaa kaupunkirakenteellinen keskiaihe, jossa on vaihteleva julkisivu- ja kerroskorkeusrytmitys, ja jossa asumisen lisäksi sijaitsee maantasossa tai erillisissä rakennuksissa palvelu-, liike- ja työtiloja. Näitä kortteleita rajaa lännessä Myyrmäenraitti, joka on suunniteltu alueen keskellä pohjois-eteläsuuntaisesti kulkevaksi jalankulun pääakseliksi, eräänlaiseksi esplanadiksi, jonka äärelle on sijoitettu kaikki suuremmat yleiset palvelutilat. Myyrmäenratin toisella puolella on matalampien julkisten rakennusten sarja.

Suunnittelualueella ei ole rakennusperintöarvoja eikä kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja.





*Myyrmäentie 4 ja 2, 1.12.2018 (Anne Olkkola)*



*Taiteijan näkemys Myyrmäenraitista Myyrmäki II, 150300 (SM 19.6.1973) asemakaavan selostuksesta. Illustraatio Myyrmäki 2A, 150400 (SM 27.9.1974) asemakaavan selostuksesta. Kuvat havainnollistavat kaupunkirakenteellista tavoitetta, jossa Myyrmäenraittia rajaa idässä korkeiden rakennusten nauha ja lännessä matalampien julkisten rakennusten korttelit.*

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Myyrmäen keskustaa ympäröi laajat ja monipuoliset viheralueet: idässä Mätäojanlaakso ja lännessä Myyrmäen urheilupuisto ja sen pohjoispuolella jatkuva Raappavuoren puisto. Laajat viheralueet ja urheilupuisto ovat hyvin saavutettavissa, suunnittelualueelta noin 500 m päässä.

Liikenne

Myyrmäen keskustan toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kulkumuodosta riippumatta. Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulku- ja pyöräliikenteen akseli, jonka varrelle on keskitetty kaupallisia ja kunnallisia palveluja.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Myyrmäessä on Kehäradan asema, jolta on raideyhteys mm. lentoasemalle ja Helsingin keskustaan, sekä bussiterminaali, jolta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen. Runkolinja 560 liikennöi Myyrmäestä Malmin kautta Vuo-

saareen. Myyrmäen aseman junamatkustajista noin 80 % saapuu asemalle kävellen tai pyörällä.[3] Kaava-aluetta lähimpänä sijaitsevat bussipysäkit ovat aivan alueen vieressä Myyrmäentiellä. Lisäksi kaava-alueen kyljessä Vaskivuorentiellä on pysäkkipari, jolla pysähtyy kaksi lähibussilinjaa.

Myyrmäen keskustassa on reilusti sekä kaupungin että yksityisten tahojen tarjoamia asiointipysäköintipaikkoja, jotka ovat osin vajaakäytössä. Osa näistä asiointipysäköintipaikoista katoaa keskustan tiivistämisrakentamisen myötä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Pyörrekujan LPA-alue palvelee Myyrmäen urheilutaloa ja sen yhteydessä olevaa Virtapuistonkenttää. Pysäköintialueen kapasiteetti ei kuitenkaan yksinään riitä ruuhkaisimpina ajankohtina. Kaava-alueella sijaitseva Nivamutka-niminen yleinen pysäköintialue täydentää urheilutalon pysäköintipaikkatarjontaa. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee nykyistä toimistorakennusta palveleva pysäköintitalo.

Kaava-aluetta rajaavien katujen liikennemäärät ovat: Myyrmäentie 4240 ajon/vrk (v. 2017) ja Vaskivuorentie 7100 ajon/vrk (v. 2016).

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 $m^3$. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96.00 ja alin painetaso noin +83.00. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnosta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Ojapolun ja Vaskivuorentien viemäreissä idän suuntaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet pumpataan lännen suuntaan päätyen Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta vedet johdetaan edelleen Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Ojapolun ja Vaskivuorentien hulevesiviemäreihin. Molemmat hulevesiviemärit johtavat idän suuntaan laskien Vaskivuorentien molemmin puolin Mätäojanlaaksoon.

Kaukolämpö

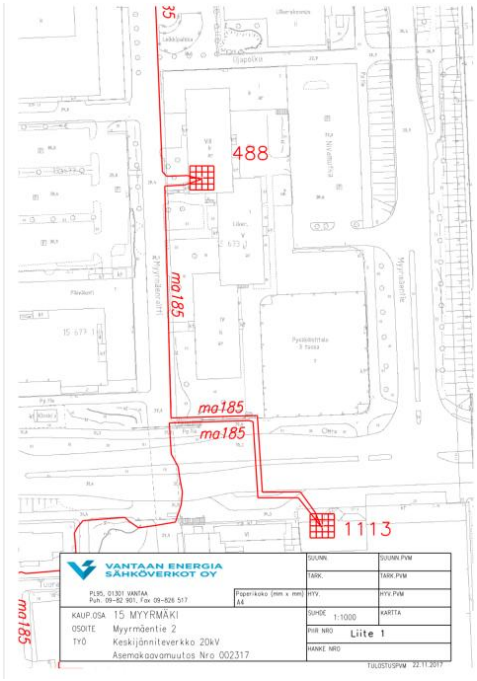
Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle ja sitä on tarve kasvattaa kaava-alueen vieressä Myyrmäenraitilla. Runkolinja kulkee Myyrmäentiellä ja Vaskivuorentien eteläreunassa, josta kaukolämpö on johdettu Myyrinhalmeen toimistokortteliin ja sitä kautta naapurikorttelissa olevalle päiväkodille. Myyrmäenraitilla Putouspolun risteykseen asti ulottuvaa kaukolämpölinjaa tullaan jatkamaan Vaskivuorentien linjaan, jolloin saadaan toimintavarmuutta alueelle ja kiinteistöt voidaan liittää katualueella kulkevaan kaukolämpölinjaan.

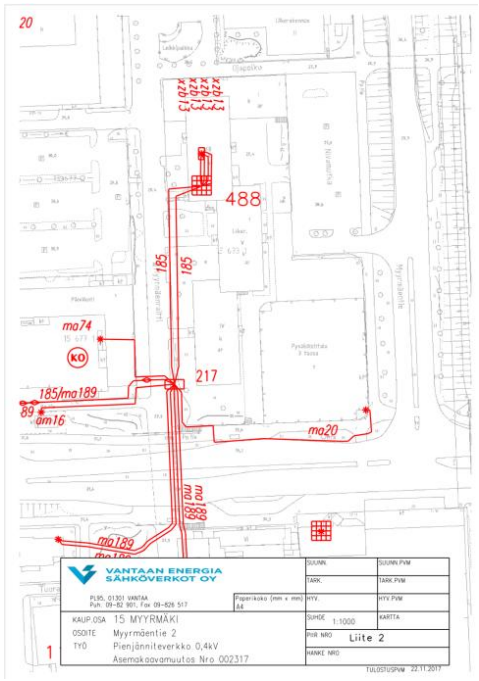
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien katualueilla. Myyrinhalmeen toimistokorttelissa on muuntamo, josta menee keskijännitekaapeleita Vaskivuorentien eteläpuolelle. Muuntamo siirretään Vaskivuorentien katualueelle

[3] SOLMU-projekti, alustavia tuloksia, HSL

Pyörrekuja 1a:ssa olevan kioskin viereen. Pienjännitemaakaapeleita on Myyrmäentie 2:n korttelissa, Vaskivuorentien ja Myyrmäenraitin katualueilla. Keski- ja pienjännitemaakaapeleita tullaan lisäämään Myyrmäenraitin, Vaskivuorentien ja Ojapolun katualueilla.

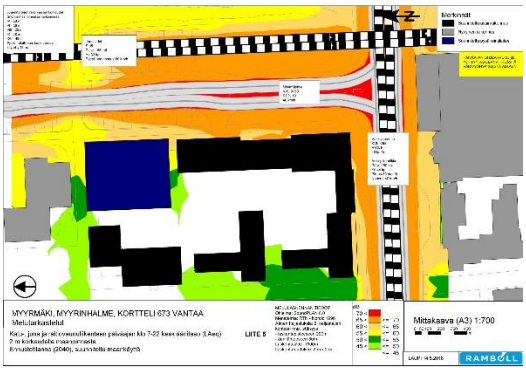


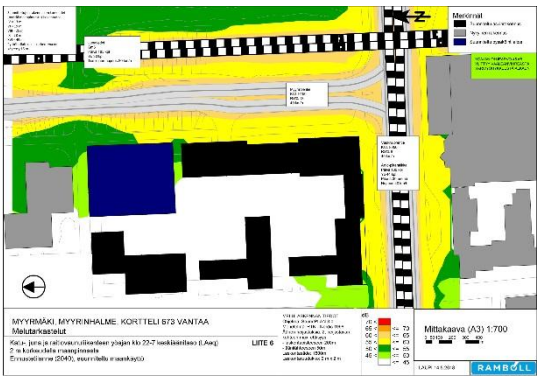




Ympäristöhäiriöt

Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ja kokoontumistiloilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Lentomelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen melualueelle (yli 60 LAeq dB, päivä-aika klo 7-22, ennuste 2040) sijoittuu uutta rakentamista. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Myyrmäentien ja Vaskivuorentien puoleisilla julkisivuilla, joilla se on 62…64,2 dB. Ulkokuoren ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Sisäpihalla saavutetaan päivällä alle 55 dB, ja yöllä alle 45 dB melutasot.




*Meluselvitykseen (Ramboll Oy) perustuvat katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ennustetilanne (2040), suunnitellulla maankäytöllä, jossa uudet asuintalot ovat mustalla ja pysäköintilaitos sinisellä.*

### 2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin nro 92-15-673-1 (Myyrinhalmeen toimistotalo ja pysäköintilaitos) omistaa Kiinteistö Oy Myyrinhalme. Nivamutkan katualueella olevan pysäköintialueen omistaa Vantaan kaupunki.

| Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|---|---|
| Kiinteistö Oy Myyrinhalme | 0,95 |
| Vantaan kaupunki | 0,22 |
| | 1,18 |

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

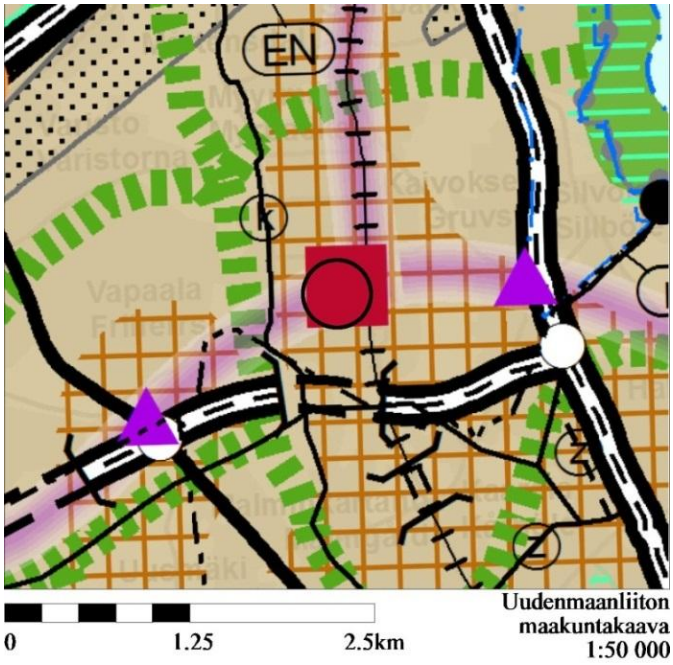
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava




Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

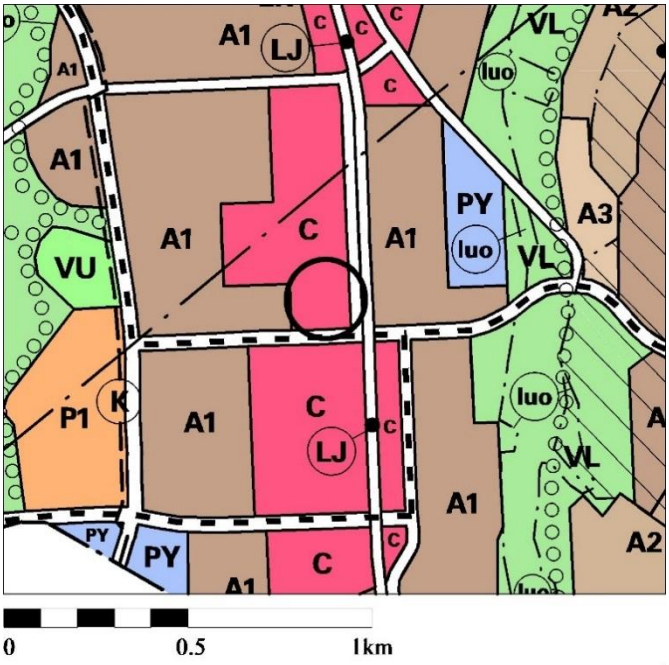
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) ja pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on Kehäradan (poikkiviiva) varrella. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavahanke on MASU 2050:n mukainen.

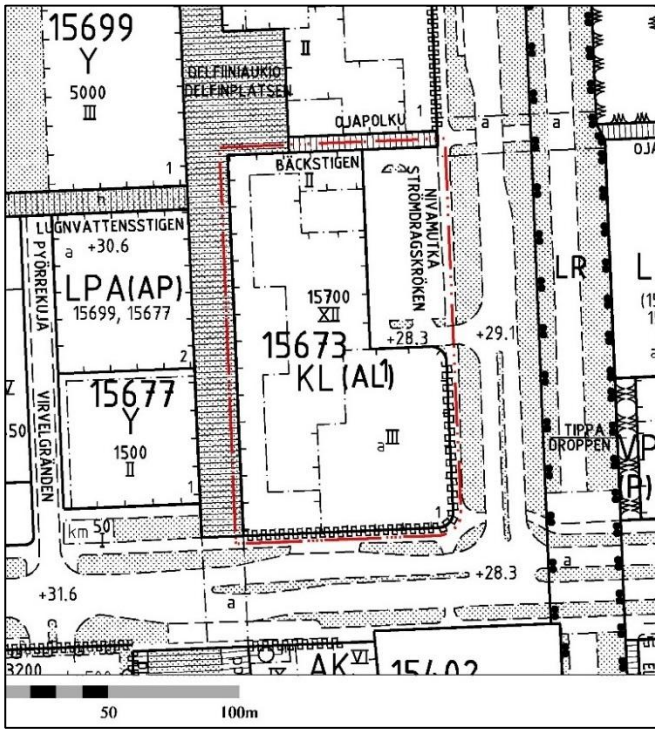
Yleiskaava




Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue sijoittuu n. 300 m päähän kehäradan Myyrmäen asemasta (LJ). Alueen eteläpuoleisella pääkadulla, Vaskivuorentiellä, kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (musta katkoviiva), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

5.3.2018 Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Yleiskaava 2020 tavoitteet.

Asemakaava



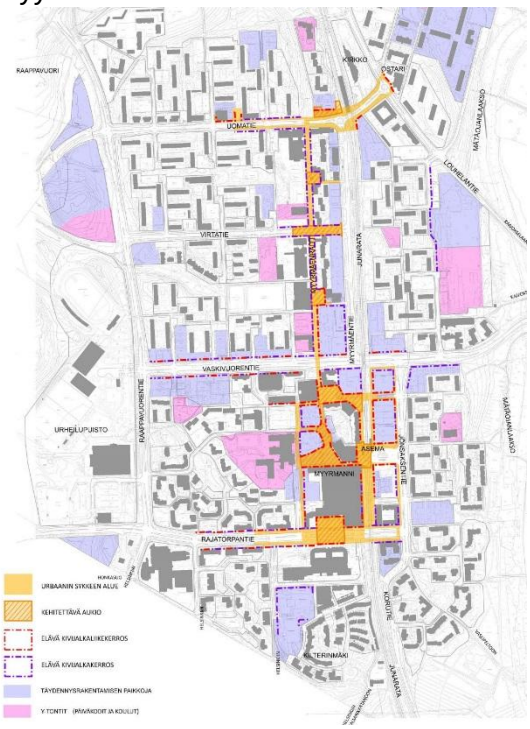

Kaavamuutosalueella voimassa olevia määräyksiä:

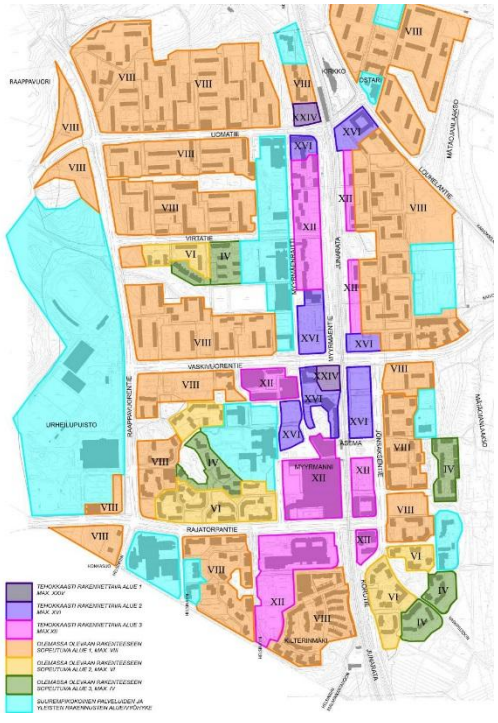
| | |
|---|---|
| ¢ | Kaavamuutosalueen rajaus |
| 15673 | Korttelin numero |
| 15700 | sallittu kerrosala |
| XII | suurin sallittu kerrosluku |
| KL($A_L$[1]) | Liikerakennusten korttelialue |
| $a^{III}$ | autopaikkojen rakennusala |

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava: 150400 SM 27.9.1974 (SM = Sisäasiainministeriö)

Muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen kaavaruno



*Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (KH 23.4.2018, nähtävillä 16.5.-14.6.2018) Myyrmäentie 2 rajautuu urbaanin sykkeen alueeseen Myyrmäenraitin varrella ja sen kivijalkakerros tulee käsitellä elävänä ja urbaanina ympäri korttelin. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, jossa kerrosluku voi enintään olla 16-kerrosta.*

Myyrmäen kaavarunkoa (014400) on laadittu samaan aikaan Myyrmäentie 2 -kaavatyön kanssa ja se noudattaa kaavarungon luonnoksessa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaupunginhallitus on hyväksytty 23.4.2018 Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen nähtäville 16.5-14.6.2018.

Kaavarunkoluonnoksessa on esitetty mm. periaatteet mihin ja miten kaupunkimaista katutilaa kehitetään. Urbaanin sykkeenalue painottuu keskustaan ja Myyrmäenraitille, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ”ulko-olohuone”. Kaavarungossa on myös esitetty periaatteet kivijalkakerroksen luonteesta ja korkean rakentamisen sijainnista.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002317 ja kaavoitus tuli vireille 13.11.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.3.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, naapurit
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018. Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen päivityksestä saatiin yhteensä 14 kirjallista mielipidettä 22.2.2018 mennessä. Suullisesti ja kirjallisesti annettujen mielipiteiden keskeiset teemat on kirjattu selostukseen ja kokonaisuudessaan ne ovat luettavissa erillisestä liitteestä.

Mielipiteen antoivat Vantaan kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy, Vantaan kaupungin liikuntapalvelut, As. Oy. Myyrinkuusi sekä yksityiset henkilöt.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennusperintöarvoja, kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esille, että muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esittää kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vantaan Energia toteaa, että suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin liikuntapalvelut toteaa, että Myyrmäen uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän läheisyydessä tulee säilyttää vähintään 2 tunnin ilmainen pysäköinti. Edellä mainittujen urheilupaikkojen käytössä oleva Pyörrekujan paikoitusalue on alimitoitettu tarpeeseen nähden, erityisesti ruuhka-aikoina ja sen käyttöä sekä saattoliikenteen toimivuutta tulisi selvittää. Urheilupaikkojen asiakkaat ja henkilökunta käyttävät myös Myyrmäentie 2:n paikoitusaluetta.

*Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen.*

As. Oy. Myyrinkuusi toi esiin, että nykyinen urheilutalon parkkialue on liian pieni suhteessa käyttäjämääriin. Saattoliikenteen linja-autoille ei ole pysäköintipaikkoja Pyörrekujalla ja niiden pysäköinti aiheuttaa ongelmia. Pyörrekujan kunto on heikko ja katu on ylikuormitettu. Päiväkodin saattoliikenne on ongelmallinen. Toimistotalojen purku tulee tehdä siten, ettei siitä koidu haittaa naapurikiinteistöille ja työstä tiedotetaan hyvissä ajoin. Taloyhtiöille ja Myyrmäen huollolle tulee toimittaa havainnekuva 16-kerroksisten tornitalojen vaikutuksista nykyiseen asuntokantaan. Uusien talojen kivijalkaan voidaan sijoittaa monia, katualuetta elävöittäviä palveluja. Nykyisten korttelien täydennysrakentaminen on myös ajankohtaista putkiremonttien lähestyessä.

*Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Mielipide on välitetty pysäköinninvalvontaan, liikennesuunnitteluun ja kunnossapitoon.*

*Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle.*

*Vantaan rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuksen purkamisesta. Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 1.2.2018 Myyrmäentie 2:n korttelin havainnekuvilla ja niitä esiteltiin asukastilaisuudessa 12.2.2018.*

*Asuinkerrostalojen asukkaiden yhteistiloja voidaan hyödyntää monipuolisesti ja tarpeen mukaan harrastetoimintaan, etätyöskentelyyn, talopesulalle tai –saunalle. Käyttötarkoitusmuutosten yhteydessä tulee tarkistaa luvanvaraisuus.*

*Myyrmäentie 2:n kortteliin tulee kivijalkakerrokseen liiketilaa ja asukkaiden yhteistilaa. Sisäpihalle tulee vehreä korttelipiha, joka huomioi erilaisten käyttäjien tarpeet.*

Yksityishenkilöiden esiin nostamissa mielipiteissä on tullut esiin seuraavia huolenaiheita koskien kaavamuutosehdotusta:

- Myyrmäen keskustan työpaikat häviävät ja keskusta muuttuu nukkumalähiöksi.
- Uusi asuntokanta ei saa koostua yksinomaan pienistä asunnoista, yksiöistä.
- Korttelista (ja Myyrmäestä) tulee liian massiivinen, tiivis ja korkea.
- Myyrmäentie 2:een suunnitteilla oleva kerrostalojen ja toimistorakennuksen kokonaisuus on liian massiivinen ja ruma. Rakennusten tulisi olla matalampia, "kevyempiä" ja ympäristöön sopivampia (esim. entiset valkoiset tornitalot) eikä niin tummanpuhuvia kuin suunnitelmissa.
- Tornitalot ovat liian korkeita, eikä niiden suunnittelussa ole riittävästi huomioitu itäpuolella olevia asuinrakennuksia. Uudet talot varjostavat asuntoja, pihoja ja leikkipuistoa etenkin illalla. Talot tulee muuttaa 10-kerroksisiksi.
- Tuleeko kivijalkaliiketiloihin yrityksiä, onko asiakkaille parkkipaikkoja, aiheuttaako huoltoajo häiriötä?
- Mihin sijoitetaan urheilukentän käyttäjien pysäköinti? Nyt pulaa parkkipaikoista.
- Pysäköinninvalvonta on Myyrmäessä puutteellista ja asuntokatujen pysäköintiä valvotaan heikosti. Mitä tapahtuu, kun pienelle alueelle rakennetaan satoja asuntoja ja toivon mukaan menestyvää liiketilaa?
- Delfiiniaukion noppatalo näyttää eriparilta suhteessa muihin taloihin.
- Noppatalo näyttää hyvälle, mutta sen vieressä oleva torni on liian lähellä aukiota ja liian korkea.
- Suunnitelmissa pitää ottaa huomioon alueen yleisilme Vaskivuorentieltä länteen katsottaessa. 16-kerroksiset tornitalot eivät sovi lähiympäristöön.
- Pyörrekujan liikennetilanne nähdään useassa mielipiteessä ongelmallisena. Koska kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikennetilannetta, siihen liittyviä mielipiteitä ei eritellä tässä. Mielipiteet kokonaisuudessaan on luettavissa erillisestä liitteestä.

Yksityishenkilöiden mielestä positiivisia asioita koskien kaavamuutosehdotusta:

- Hyvä, että kortteli uudistuu ja ympäristö kehittyy.
- Myyrmäentie 2:een kaavailtu hanke on lähtökohtaisesti parannus nykytilanteeseen.
- Hyvä, että pyritään luomaan elävä ja toimiva kaupunkikeskus vihdoinkin länteen.
- On ymmärrettävää, että radan varteen tehdään korkearakentamista.
- Hyvä, että katutasoon tulee liiketilaa. Ajatus urbaanista korttelista on hyvä.
- Noppatalon vieressä oleva torni on tosi hyvä.
- Arkadit ovat tosi hyviä!

Yksityishenkilöiden mielipiteissä esiintyneitä toiveita ja tavoitteita Myyrmäentie 2:n kortteliin:

- Asuntojen kokojakauma tulee olla monipuolinen ja sisältää myös perheasuntoja.
- Rakentaminen on laadukasta ja kaunista.
- Suunnitelmissa pitää ottaa huomioon alueen yleisilme Vaskivuorentieltä länteen katsottaessa.
- Tornitalot tulee olla matalampia.
- Tiivistyvässä keskustassa ympäristö tulee suunnitella hyvin ja huomioida eri käyttäjät.
- Tarvitaan asiakasparkkipaikkoja liikkeille ja palveluille, mielellään lähellä liikettä.

- Alueelle on saatava taloudellista toimeliaisuutta, joka luo työpaikkoja ja veronmaksukykyä.
- Eikö yksi korttelin taloista voisi olla toimistotalo?
- Asuntokanta on tehtävä houkuttelevaksi myös maksukykyisille asukkaille.
- Myyrmäkeen tulisi saada asumisoikeusjärjestelmällä toteutettu senioritalo.
- Liiketilojen huoltoliikenne tulee huomioida. Pitää päästä lähelle paketti-/ kuorma-autolla.
- Myyrmäenraitti tulisi säilyä vehreänä ja valoisana. Nyt valoa lännestä.
- Tasapaino vuokra- ja omistusasuntojen suhteen eikä niitä tule laittaa samaan taloon.
- Kaikki omistusasunnot tulee olla omalla (taloyhtiön) tontilla.
- Purku tulee suunnitella hyvin ja haitat tulee minimoida.
- Myyrmäentie 2:n pysäköinti tulisi laittaa kannen alle, samalla saataisiin ajoyhteys korttelin läpi Myyrmäentieltä Pyörrekujan pysäköintialueelle. Pyörrekuja rauhoittuisi liikenteeltä.
- Pyörrekuja 3:n pysäköintialuetta tulisi pienentää ja Pyörrekujan liikennettä vähentää. Ko. alueelle ei pidä rakentaa pysäköintitaloa, sillä se lisäisi liikennettä entisestään, eikä sovi päiväkodin naapuriin. Alueen profiilia tulee nostaa.
- Parkkipaikkoja tulee olla riittävästi.
- Iso pysäköintialue voisi sijaita Myyrmäentie 2:ssa ja urheilutalon tilausajobussien pysäköinti tulisi sijoittaa Vaskivuorentielle.
- Varjostusvaikutukset tulee selvittää

*Vastine yksityishenkilöiden mielipiteisiin:*

*Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.*

*Työpaikkojen häviäminen Myyrmäestä ja niiden säilyminen nykyisessä Myyrinhalmeen toimistorakennuksessa nousi esiin myös asukasillassa. Myyrinhalmeen toimistotalo on tällä hetkellä vajaakäytössä ja edessä on mittava peruskorjaustarve, joka nähdään kannattamattomaksi, sillä talon sisätilat eivät sovellu hyvin nykyaikaisten toimistojen tilatarpeisiin. Myyrmäen kaavarunkotyössä ja yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, jotka ovat erillisiä kaavatöitä, tutkitaan mahdollisuuksia lisätä työpaikkamäärää Myyrmäessä ja uusien työpaikkojen sijoittumista.*

*Kaavarunkotyössä tutkitaan myös täydennysrakentamista koko Myyrmäen alueella. Vantaan maapoliittisiin linjauksiin perustuen, täydennysrakentamismahdollisuuksia tarkastellaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, etenkin Kehäradan asemien ympärillä. Täydennysrakentamista toivovat myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista. Kaavoituksen tavoitteena koko kaupungissa on mm. hyvä ja kestävä elin- ja työympäristö, joka huomioi myös luonnon kestävyyden ja taloudellisuuden.*

*Myyrmäentie 2:n kaavamuutoksessa on määrätty kivijalkakerroksen ominaisuuksista ja liiketilojen sijoittumisesta, jotta luodaan elävää ja kaupunkimaista katutilaa etenkin Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Nämä tavoitteet elävästä katu- ja kaupunkitilasta on esitetty myös Myyrmäen kaavarungon luonnoksessa. Myyrmäen asukasmäärä tulee kasvamaan tulevaisuudessa ja siten palveluille ja liikkeille tulee olla myös sijoittumisedellytyksiä. Kaavassa on myös muita määräyksiä koskien mm. julkisivuja, jolla varmistetaan kaupunkimainen, korkeatasoinen ja omaleimainen keskustakortteli Myyrmäentie 2:en.*

*Kaavatyön tavoitteena on ollut suunnitella kortteli, joka soveltuisi hyvin lapsiperheille ja myös vanhemmalle väestölle, jotka haluavat muuttaa esim. omakotitalosta palvelujen äärelle. Kaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa rajoitetaan pienten asuntojen lukumäärää. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaa säätelemällä kaupunki vastaa eri väestöryhmien asuntotarpeeseen ja alueiden tasapainoiseen ja eheään kehittymiseen.*

*Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen.*

*Mielipiteet, jotka käsittelevät nykyisten alueiden liikenne- ja pysäköintiongelmia, on välitetty myös pysäköinninvalvontaan ja liikennesuunnitteluun.*

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

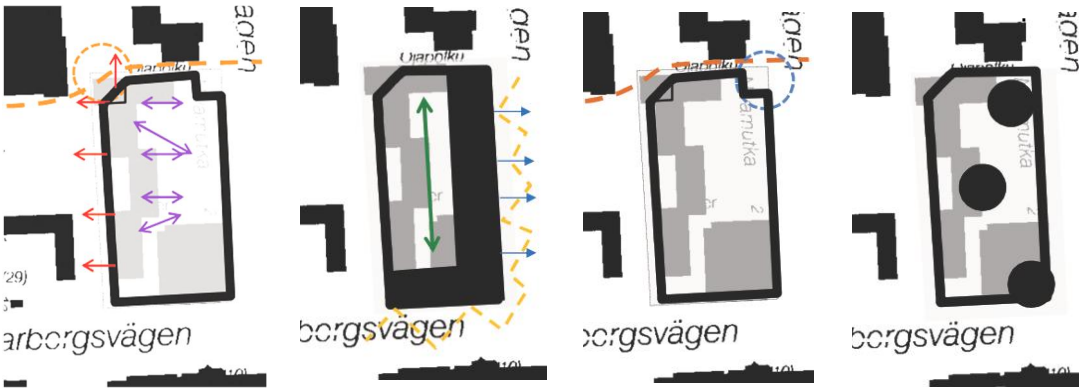
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

### 3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 6.11.2017 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Nykyisen Myyrinhalmeen toimistotalon ja pysäköintilaitoksen purku ja uuden korttelin rakentaminen loppuvuodesta 2019 alkaen.
- Kortteli, jossa on tornitaloja (enintään 16-kerroksisia)
- Kortteli, joka houkuttelee ja soveltuu perheille
- Korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikortteli, jolla on yhdistävä, korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalka
- Tornien muodostama, tunnistettava kaupunkikuvallinen kokonaisuus (skyline)
- Yhtenäinen kaupunkikuvallinen idea Myyrmäenraitin varrella
- Ravintoloiden ja liikkeiden ulkoaluetta Delfiiniaukion ja Myyrmäenraitin varrelle
- Yhteisöllisyyttä rakennuksissa ja korttelin sisällä (yhteistilat, pihapiiri)
- Julkista tilaa rajaavilla julkisivuilla vaaditaan kovinta laatutasoa, sillä kortteli on osa Myyrmäen keskustaa
- Torneista aukeavien näkymien hyödyntäminen ja laadukkuus (mm. viherkatot)
- Ojapolun-Suvantopolun ja Myyrmäenraitin risteyksen liikenteellinen sujuvuus
- Uusi kortteli kannustaa liikkumaan jalan ja pyörällä
- Korttelin keskitetty pysäköinti, johon sijoittuu myös nykyiset maantasopaikat korvaavaa yleistä pysäköintiä
- Määritellään korttelipihalle vihertehokkuus, joka tuottaa viihtyisän pihan ja helpottaa hulevesien hallintaa
- Pihoilla monipuolista kasvillisuutta ja toimintoja (yhteisöllisyys), yhteistilat,
- Ikkunoista näkyvillä katoilla viherkatot
- Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus
- Hulevesien viivytys Nivamutkan katualueen pohjoisosassa
- Hulevesien virtaamatilanteen parantaminen tontilla nykyiseen verrattuna



*Kaaviot havainnollistavat suunnittelun tavoitteita: avautuminen katutilaan, yhteisöllinen kortteli, muurimaisempi rakenne suhteessa melulähteisiin, tulva-alueen huomioiminen ja tornien sijoittuminen (skyline)*

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoshakemuksen yhteydessä oli korttelisuunnitelma, jota pidettiin liian lähiömäisenä Myyrmäen keskustaan. Esitetty korttelisuunnitelma ei rajannut katutilaa kaupunkimaisesti, eikä korttelitehokkuus ollut keskustan tavoitteiden mukainen.

Aloituskokouksessa asetettujen tavoitteiden jälkeen arkkitehtikonsultit yhdessä rakennuttajakonsultin (JM Suomen) ja kiinteistön omistajan (Sampo Oyj:n) kanssa tekivät uuden korttelisuunnitelman. Suunnitelmassa oli samoja elementtejä kuin ensimmäisessä versiossa: kolme 16-kerroksista tornitaloa, lamellitaloja sekä keskitetty pysäköinti korttelin koillisnurkassa, Nivamutkan pysäköintialueella. Suunnitelma erosi ensimmäisestä siinä, että erikokoiset ja -luonteiset talot muodostivat rajatun kaupunkikorttelin, johon muodostui suojaisa sisäpiha ja avoin, koko korttelin kiertävä kivijalka liiketiloineen muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Erikorkuiset rakennukset ja julkisivujen polveilu tukivat nykyisen kaavan (150400 SM 27.9.1974) ja Myyrmäen kaavarungon 014400 (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) kaupunkikuvallisia lähtökohtia, jotka ovat nähtävillä myös nykyisessä Myyrinhalmeen toimistotalossa.





*Arkkitehtitoimisto Neva Oy tekemiä luonnoksia kortteliin vuonna 9.10.2017 ja 4.12.2017, joista oikeanpuoleinen suunnitelma otettiin kaavoituksen lähtökohdaksi.*

### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituskokouksen jälkeen tehty korttelilUonnos vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin, joten se otettiin kaavatyön pohjaksi. Tornit tukevat Myyrmäen kaavarungon ajatusta korkean rakentamisen vyöhykkeestä radan suuntaisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien välillä, sekä rajattu, rakennuskorkeuksiltaan ja julkisivuiltaan polveileva kaupunkikortteli, jossa liike- ja palvelutilaa sijoittuvat kivijalkakerrokseen, jatkaa Myyrmäen uudistuvan keskustan kaupunkimaista luonnetta Myyrmäenraitin varrella.

Kaavatyön alkuvaiheessa Pyörrekuja 3:ssa oleva pysäköintialue kuului suunnittelualueeseen, jolle tutkittiin pysäköinnin mahdollista keskittämistä, mutta alue rajattiin pois kaavamuutosehdotuksesta, eikä sille osoiteta uutta maankäyttöä.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Myyrmäentie 2:n korttelissa rakentamisen määrä kasvaa samoin kerroskorkeudet. Nykyinen liikerakennusten korttelialue ($A_L$) muuttuu asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Myyrinhalmeen toimistotalo ja nykyinen pysäköintilaitos puretaan. Asuinkerrostalojen kortteli jaetaan 10 tont-

tiin. Asumisen osuus lisääntyy ja työpaikkojen määrä vähenee verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavassa uutta asumista esitetään 33 000 k-m$^2$. Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liiketilaa 1310 k-m$^2$, joista tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m$^2$ (80% enimmäismäärästä), ja jotka avautuvat jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp) ja katualueille. Osa liiketiloista tulee olla ravintolakäyttöön soveltuvia.

Nivamutkan katualueella oleva yleisen pysäköinnin alue poistuu ja katualue liitetään kortteliin. Uuden korttelin koko pysäköinti keskitetään Myyrmäentien varrelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), johon sijoittuu 6-kerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintitaloon tulee noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Myyrmäentieltä tontin 11 kautta. Tontilla 11 on ajorasite pysäköintilaitokseen. Ajo voidaan ratkaista myös tontilla 11 olevan rakennuksen alla.

### 4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, 0,95 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on noin 34 310 k-m$^2$, josta asuinkerrosalaa on 33 000 k-m$^2$ ja kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa on 1310 k-m$^2$. Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m$^2$, eli 80 % enimmäismäärästä. Tehokkuusluku asuinkerrostalojen korttelialueella on e=3,5. Korttelitehokkuus on e=2,8, kun siihen on laskettu asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) lisäksi autopaikkojen korttelialue (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle tulee pysäköintilaitos, mutta sitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 550-600 kpl.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen: 1 ap / 130 k-m$^2$
- liiketilat 1 ap/ 100 k-m$^2$

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1pp/ asuinhuone

Autopaikkojen korttelialue, LPA, on 0,21 hehtaarin alue ja sille sijoittuu kuusikerroksinen pysäköintilaitos noin 330 autolle.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi kaupunkikortteli noudattaa Myyrmäen ensimmäisen kaavarungon ja nyt nähtävillä olevan kaavaruonkoluonnoksen periaatteita korkean rakentamisen sijoittumisen ja kaupunkimaisen katutilan muodostamisen periaatteita. Mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan kortteli erottuu ympäröivästä nykyisestä kaupunkirakenteesta, mutta tulevaisuudessa, kun keskusta tiivistyy voimassa olevan keskustan asemakaavan ja uusien tulevien kaavamuutosten myötä, ero tasoittuu. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä. Määräyksissä on korostettu myös kivijalan yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, mm. vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa sekä kattopinnat, joille tulee viherkatto. Korttelit ovat intensiivisiä ja näin korostavat keskustamaisuutta.



*Taiteilijan näkemys etelästä, arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018 (tausta Google maps).*

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on katualuetta.



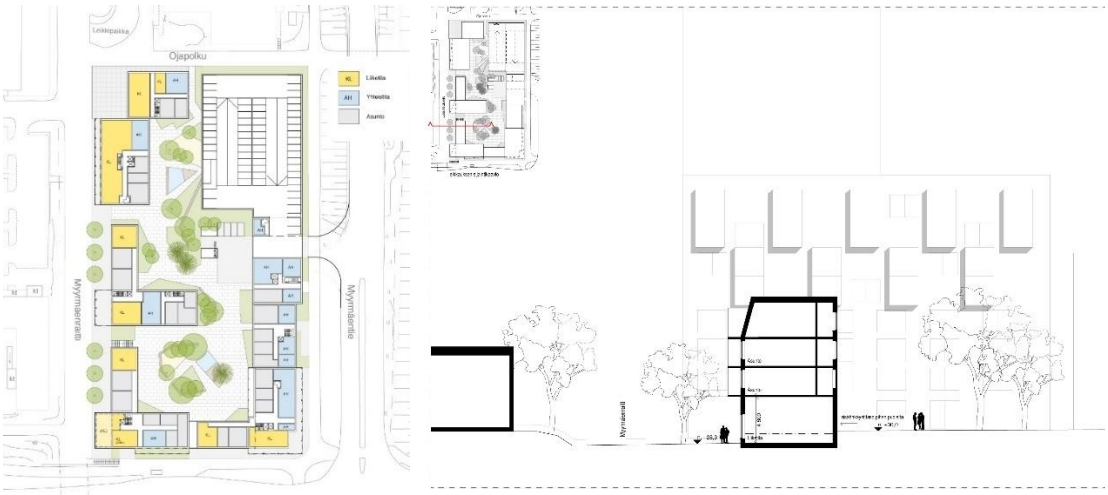

*Asemapiirros Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.*

### 4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Myyrmäentie 2:n uusi kaupunkikortteli muodostuu kolmesta 16-kerroksisesta tornitalosta ja 4- 9-kerroksisista lamellitaloista, jotka yhdessä autopaikkojen korttelialueella olevan pysäköintilaitoksen kanssa muodostavat umpinaisen korttelin, jonka sisäpihalle muodostuu intiimi yhteispiha. Erikokoisten ja -luonteisten talojen räystäslinjat ja julkisivut polveilevat, mikä tekee yhdessä avoimen ja toiminnallisen kivijalkakerroksen kanssa katutilasta mielenkiintoisen. Lisäksi Myyrmäenraitin ja Ojapolun varrella rakennukset ovat paikoin irti toisistaan, jolloin muodostuu näkö- ja kulkuyhteyksiä sisäpihalle. Katualueilta kulkuyhteydet sisäpihalle ovat rakennusten läpi.

Katualueen puolelle muodostuu avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, joka on vähintään 5 m korkea ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa sekä porrashuoneiden yhteyteen tila lastenvaunuille, ulkovälineille sekä palvelueteiselle. Liiketilojen rakennusoikeudesta, 1310 k-m$^2$, tulee toteuttaa vähintään 80 % (1048 k-m$^2$). Tonteilla 2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva. Asukkaiden käyttöön on rakennettava tonttia kohti, pois lukien tontit 4,6, ja 8, vähintään 100 m$^2$ yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa. Nämä tilat täydentävät liiketiloja kivijalkakerroksessa ja mahdollistavat muuntojoustavuutta liike- ja työtilojen tarjontaan tulevaisuudessa. Kivijalkakerroksen liiketilojen ja kadun puoleisten yhteistilojen tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin.




*Havainne kuva liiketilojen (keltainen) ja yhteistilojen (vaaleansininen) sijoittumisesta kivijalkakerrokseen sekä leikkaus Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*

Kaupunkikorttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkirakennetta. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuvärityksen ja -materiaalin suhteen. Rakennusten ja ympäristön käsittelyn muotokieli on kulmikasta ja kappalemaista. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Rakennusten julkisivumateriaalit koostuvat erisävyisistä tiilistä, vaaleasta rappauksesta ja vaaleista levypinnoista, puuyksityiskohdista ja lasista. Arkkitehtuurin tulee olla

modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla korkeatasoisista materiaaleista tehtyjä keskustan laatuvaatimustason mukaisesti. Osa rakennuksista on sisennetty suhteessa kulkuväyliin ja osassa on arkadit, jotka molemmat mahdollistavat puolijulkiset ulkotilat, joihin kivijalkaliiketilat voivat levittäytyä.





*Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta ja korttelista, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.*

Asukkaiden oleskelupiha sijoittuu korttelin sisälle. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä eikä tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin sisäiset ajoyhteydet voidaan järjestää joko tontilla 11 olevan rakennuksen alta tai yhteispihan kautta. Molemmissa tapauksissa liikenteen vaikutuksia piha-alueelle voidaan vähentää aita- ja viherrakentein. Sisäpihalle varataan neljä autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Korttelin pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueella (LPA) olevaan 6-kerroksiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen tulee myös yleistä pysäköintiä noin 70 autolle.



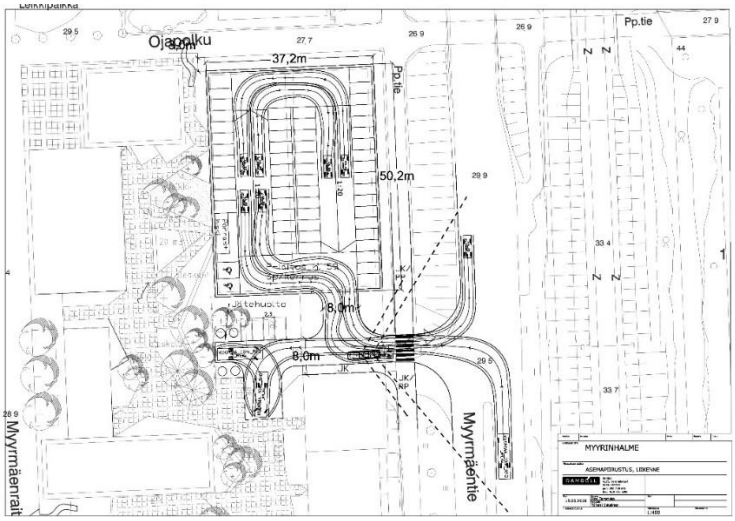



*Koko korttelin yhteisellä, vehreällä sisäpihalla voi kasvaa maanvaraisesti suuriakin puita. Havainnekuva, Ramboll Finland ja taiteilijan näkemys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.*

### 4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

Korttelin 15673 tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin ja muuntamon sijoittamiseen maantasokerrokseen. Pysäköintilaitoksen viihtyvyydestä, julkisivuista ja liittymisestä ympäristöön määrätään kaavassa. Pysäköintilaitoksen rakenteissa on varauduttava hulevesitulvaan, sillä autopaikkojen korttelialueen koillisnurkka sijaitsee hulevesitulvan riskialueella. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa tontin 11 asuinkerrostalon katolle.




*Kuva korttelin ajoneuvoliikenteestä, Ramboll Oy, 15.5.2018*

Katualueita on laajennettu Vaskivuorentien varressa Myyrmäenraitille vievien portaiden kohdalla sekä Ojapolun varressa.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu myös hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 550-600 kappaletta. Kortteliin ei ole osoitettu erityisryhmille erikseen tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäjakaumaa keskustan väestössä.

Yhdyskuntarakenne



*Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan hyvien kevyen liikenteen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kehäradan juna-asema ja linja-autoterminaali sijaitsevat noin 350 m päässä. Alueella liikkuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa merkittävästi nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella ja harmaalla on esitetty tulevat keskustan korttelit, joiden rakentaminen alkaa syksyllä 2018.*

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tiivistää ja monipuolistaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin nykyinen rakentaminen suunnittelualueella tai sen ympärillä. Tämä on perusteltua, sillä kortteli sijoittuu uudistuvan Myyrmäen keskustan viereen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja alue on kaavarunkoluonnoksessa esitetty korkean rakentamisen alueeksi, jolla on korttelitehokkuus noin e=3. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuvärityksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Katujulkisivujen ja toteutuksen puolesta rakennuksilta edellytetään suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.



*Uusi kortteli (punainen rajaus) nivoo Myyrmäentie varren olemassa olevan korkeiden rakennusten nauhan osaksi uutta korkeampaa Myyrmäen keskustaa. Kuva Myyrmäen kaavarunkoluonnoksesta, 16.4.2018 / II*

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kymmenen asuinkerrostaloa, yhteensä noin 550-600 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen, jossa kortteli on osoitettu työpaikkarakentamiseen, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja, valtion tukemaa asuntotuotantona, josta osa voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Nyt korttelissa on Myyrinhalmeen toimistotalo, jonka alakerrassa on liiketilaa ravintolakäytössä. Kun korttelin maankäyttö muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinrakentamisen korttelialueeksi, työpaikkarakentamisen kaavavaranto vähenee alueella. Asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu 1048- 1310 k-$m^2$ liike- ja myymälätilaa sekä sen lisäksi asukkaiden yhteistiloja, johon voi sijoittua esimerkiksi etätyötilaa. Tämä mahdollistaa uusien ja erilaisten palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Korttelin kivijalkakerros tulee tehdä houkuttelevaksi, toiminnalliseksi ja viihtyisäksi, mikä lisää Myyrmäenraitin ja Delfiiniaukion vetovoimaa ja yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa vaikuttaa positiivisesti koko keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myyrmäen kaavarunkotyössä tutkitaan kaupunginosan palvelujen tulevaisuuden tilatarpeita. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat myönteiset. Koska kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, ei hankkeesta aiheudu merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita. Hankkeen johdosta joudutaan täydentämään vesihuolto-, kaukolämpö- ja sähköverkostoja.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet, joita Myyrmäen keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen sekä lyhyt kävelymatka monipuolisiin palveluihin. Hanke on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Mätäojanlaakson tai Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat keskustarakenteen sisään, joten hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Myyrmäen juna-asemasta ja linja-autoterminaalista. Kaavan toteuttaminen lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan myös ajoneuvoliikennettä Myyrmäen pääkaduilla. Myyrmäen kaavarungon laatimisen yhteydessä on tehty liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu lisärakentamisen liikenteellisiä vaikutuksia. Myyrmäen liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Myyrmäenraitin asema alueen keskeisimpänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vahvistuu entisestään, kun sen varrelle tulee lisää asumista ja liiketiloja. Myyrmäenraitin Vaskivuorentien pohjoispuolinen osuus liittyy vahvemmaksi osaksi Myyrmäen kävelykeskustaa. Kaava-alueen

luoteiskulmassa Delfiiniaukio jatkuu korttelin puolelle avaten näkemiä Myyrmäenraitin, Ojapolun ja Suvantopolun liittymäalueella. Samalla Ojapolun ja Suvantopolun välinen yhteys selkeytyy ja sujuvoituu.

Kortteliin rakennettava pysäköintitalo sijoittuu korttelin koilliskulmaukseen, jossa Ojapolku risteää Myyrmäentien varren yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien kanssa. Pyöräliikenteen riittävät risteysnäkemät on pyritty turvaamaan pysäköintitalon maantasokerroksen suunnittelussa. Näkemien turvaamista tukevat osaltaan samaan kulmaukseen tehtävä hulevesien viivytyspainanne sekä maanalaisen infran tilantarpeen vuoksi tehtävä Ojapolun katualueen leventäminen.

Kortteliin ja sen pysäköintilaitokseen ajetaan Myyrmäentien varteen sijoittuvasta ajoliittymästä. Myös uusien asuintalojen ja niissä sijaitsevien kivijalkaliiketilojen huoltoliikenne järjestetään tämän liittymän kautta.

Kaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu noin 70 autopaikan yleinen pysäköintialue. Poistuvat autopaikat korvataan kortteliin rakennettavassa pysäköintitalossa, jossa tulee olemaan noin 70 yleiseen asiointipysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee laajentaa Myyrmäenraitilla pohjoisen suuntaan noin 80 m. Jatkamalla vesijohtoa tästä vielä 40 m pohjoiseen saadaan vesijohto kytkettyä myös Suvantopolun vesijohtoon. Lisäksi Myyrmäentiellä ja Vaskivuorentiellä tarvitsee laajentaa jätevesiviemäriä noin 110 m, vesijohtoa noin 15 m ja hulevesiviemäriä noin 30 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €.

Tornitalot tulevat vaatimaan todennäköisesti kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tämä tulee varmistaa rakennussuunnitteluvaiheessa, kun HSY antaa viralliset painetasot liitoskohtalausunnossaan.

Hulevedet

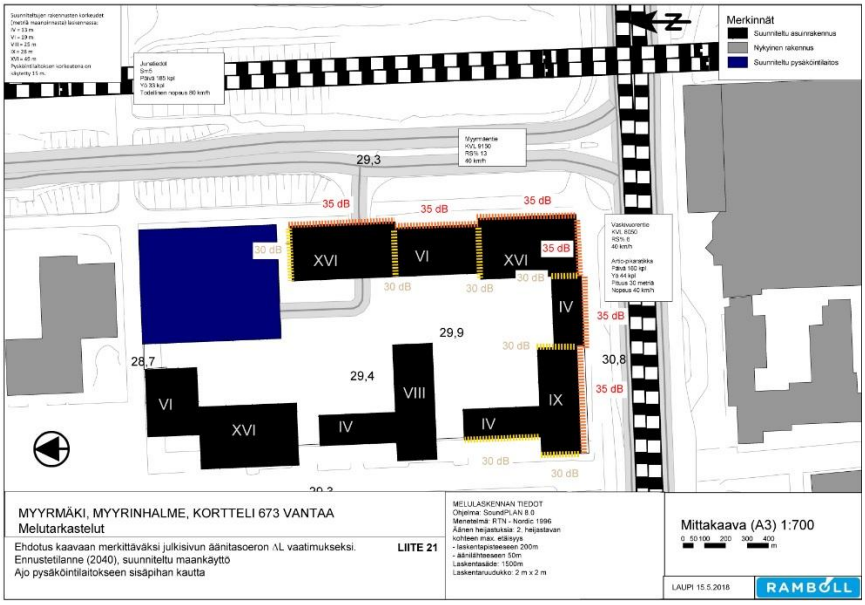
Kaavan koillisosaan on varattu tulva-alue mallinnettua hulevesitulvapaikkaa varten. Tällä alueella tulee säilyttää maanpinta avoimena rakenteista, jotta tulvavesi pääsee turvallisesti leviämään alueella. Koillisnurkalla oleva pysäköintitalo tulee suunnitella nurkasta korkeammaksi, jotta tulvatila jää pysäköintitalon alle. Pysäköintitalon alaosa tulee suunnitella siten, että se on tarvittaessa huollettavissa. Mikäli tulvariskiä saadaan riittävästi pienennettyä kasvattamalla hulevesiviemärin putkikokoa Ojapolulla, voidaan tilannetta tarkastella uudelleen. Tällöin parkkihallin alin pysäköintitaso voi olla alikulun tasossa tai sitä alempana.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty, että hulevesien syntyä ehkäistään osalle katoista sijoitettavilla viherkatoilla. Lisäksi hulevesiä viivytetään maan päällisissä viivytyspainanteissa sekä maanalaisissa viivytysputkissa. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesien hallintarakenteita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavina melulähteinä Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan ovat tie- ja junaliikennemelu sekä mahdollisesta pikaraitiotiestä aiheutuva melu. Muualla lentoliikenteestä aiheutuva melu, jonka kasvuun varaudutaan korottamalla ääneneristävyysvaatimus seuraavan vyöhykkeen vaatimustasolle. Nämä otetaan huomioon asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena, joka on Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan 35 dB ja muualla 32 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena, joka on Myyrmäentietä ja

Vaskivuorentietä vastaan 30 dB ja muualla 28 dB. Tie-, juna-, ja mahdollisesta raitiovanuliikenteestä aiheutuva melu ei estä asuinhuoneiden sijoittamista melulähteen puolelle.




### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä toimistotalo sekä pysäköintialue puretaan ja kortteli muuttuu kerrostalokortteliksi ja pysäköintihalliksi. Samalla tontin vettäläpäisevän pinnan määrä kasvaa, eli hulevesien hallinnan näkökulmasta tilanteen voidaan olettaa paranevan nykytilanteeseen nähden. Lisäksi korttelia koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset, mikä parantaa hulevesitilannetta entisestään.

Tulva-alue tontin koillisnurkalla säilyy yhä, ja tulva-alueeseen on varauduttu kaavassa tulvamerkinnällä. Kyseisen alueen huomioimisesta on kerrottu enemmän kappaleessa 5.4.1.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Lähtökohtaisesti alueen ekotehokkuus on hyvä, sillä alue eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Ekotehokkuutta heikentää nykyisten rakennusten purkaminen. Päästöjä voidaan vähentää rakennusten hyvällä energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä ja. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on hyvin saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta alueen nimistöä.

# 5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa nykyisten rakennusten purku ja uusien rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on saanut lainvoiman.

Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

| | | |
|---|---|---|
| Sampo Oy: | Kim Westerberg | kiinteistöjohtaja |
| | Kati Paatela | projektipäällikkö |
| JM- Suomi: | Markku Kemppainen | maanhankintajohtaja |
| Arkkitehtitsto Neva Oy: | Petteri Neva | toimitusjohtaja |
| | Jurkka Pöntys | arkkitehti |
| | Marjukka Päivärinta | arkkitehtiylioppilas |
| Ramboll Finland Oy: | Tommi Eskelinen | asiakkuuspääl., liikennesuun. |
| | Anna Bergman | maisema-arkkitehti |
| | Anni Orkoneva | projektipääl., hulevesimallinnus |
| | Laura Pilvinen | projektipääl., meluselvitys |
| Vantaan kaupunki: | | |
| Kaupunkisuunnittelu: | Timo Kallaluoto | aluearkkitehti |
| | Anne Olkkola | asemakaavasuunnittelija |
| | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| | Joonas Arponen | suunnitteluavustaja |
| | Pia Tasanko | vuorovaikutusasiantuntija |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| | Ritva-Leena Kujala | viestintäsuunnittelija |
| Yrityspalvelut: | Heikki Virkkunen | projektijohtaja |
| | Gilbert Koskela | projektijohtaja |
| | Tomi Henriksson | asumisasioiden päällikkö |
| Kuntatekniikan keskus : | Elina Kettunen | vesihuollon yleissuunnittelu |
| | Marja Leppänen | vesihuollon yleissuunnittelu |
| | Jaana Virtanen | liikenneinsinööri |
| | Teemu Vihervaara | liikenneinsinööri |
| | Inka Lappalainen | maisema-arkkitehti |
| | Seija Tulonen | projektisuunnittelija |

| | | |
|---|---|---|
| | Heidi Burjam | puistosuunnittelupäällikkö |
| | Mikko Kettunen | alueinsinööri |
| | Emma Lottanen | suunnitteluinsinööri, geotekn. |
| Rakennusvalvonta: | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Ilkka Rekonen | lupapäällikkö |
| Kaupunginmuseo: | Andreas Koivisto | arkeologi |
| | Susanna Paavola | rakennustutkija |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä kesäkuuta 2018.

| | |
|---|---|
| Anne Olkkola | Timo Kallaluoto |
| asemakaavasuunnittelija | aluearkkitehti |

# 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa **Täyttämispvm** | | 24.05.2018 |
| **Kaavan nimi** | 002317 Myyrmäentie 2 15 Myyrmäki | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 13.11.2017 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002317 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 1,1757 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 1,1757 |

**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** | **1,1757** | **100,0** | **33000** | **2,81** | **0,0000** | **17300** |
| **A yhteensä** | 0,9499 | 80,8 | 33000 | 3,47 | 0,9499 | 33000 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,9531 | -15700 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,2258 | 19,2 | 0 | | 0,0032 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

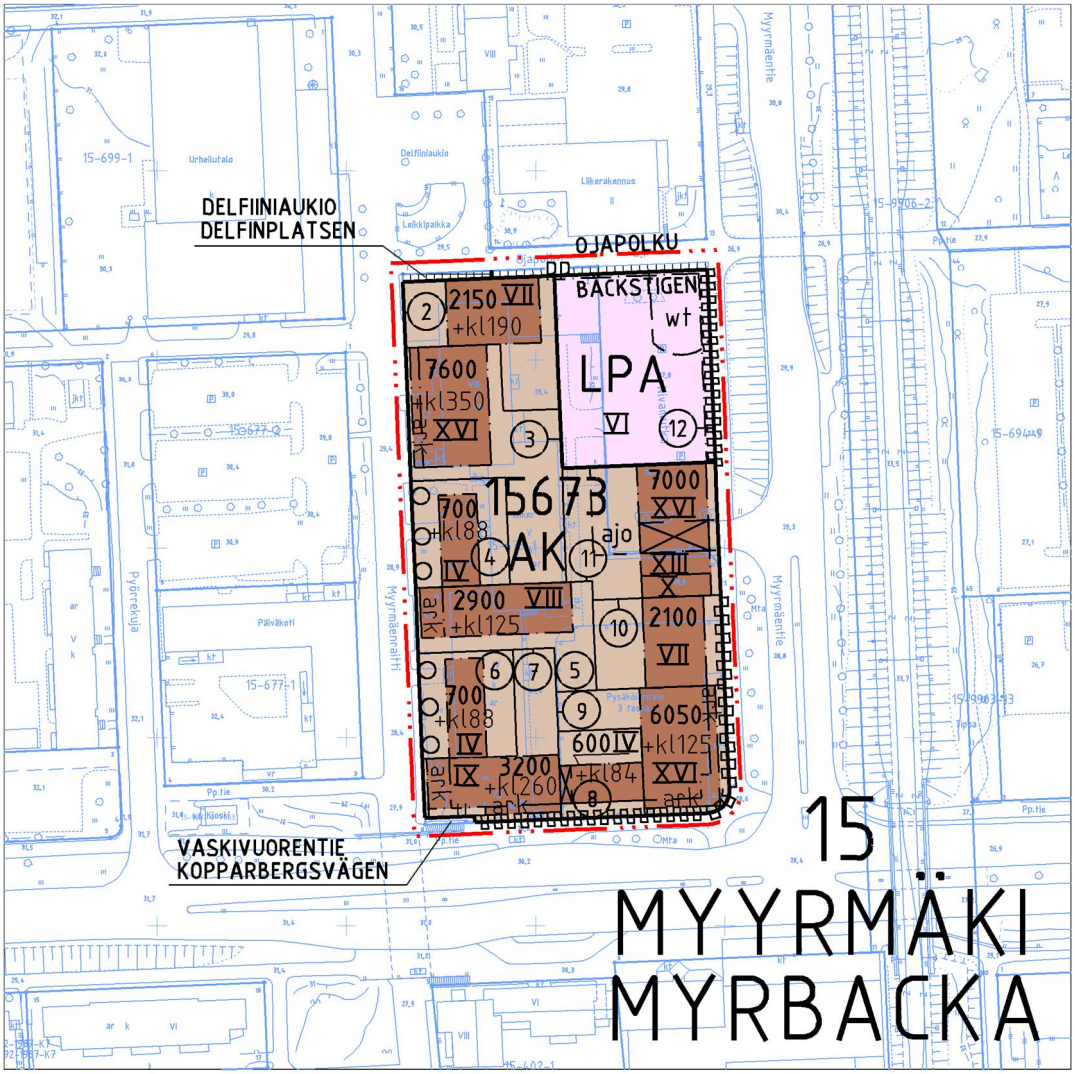
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

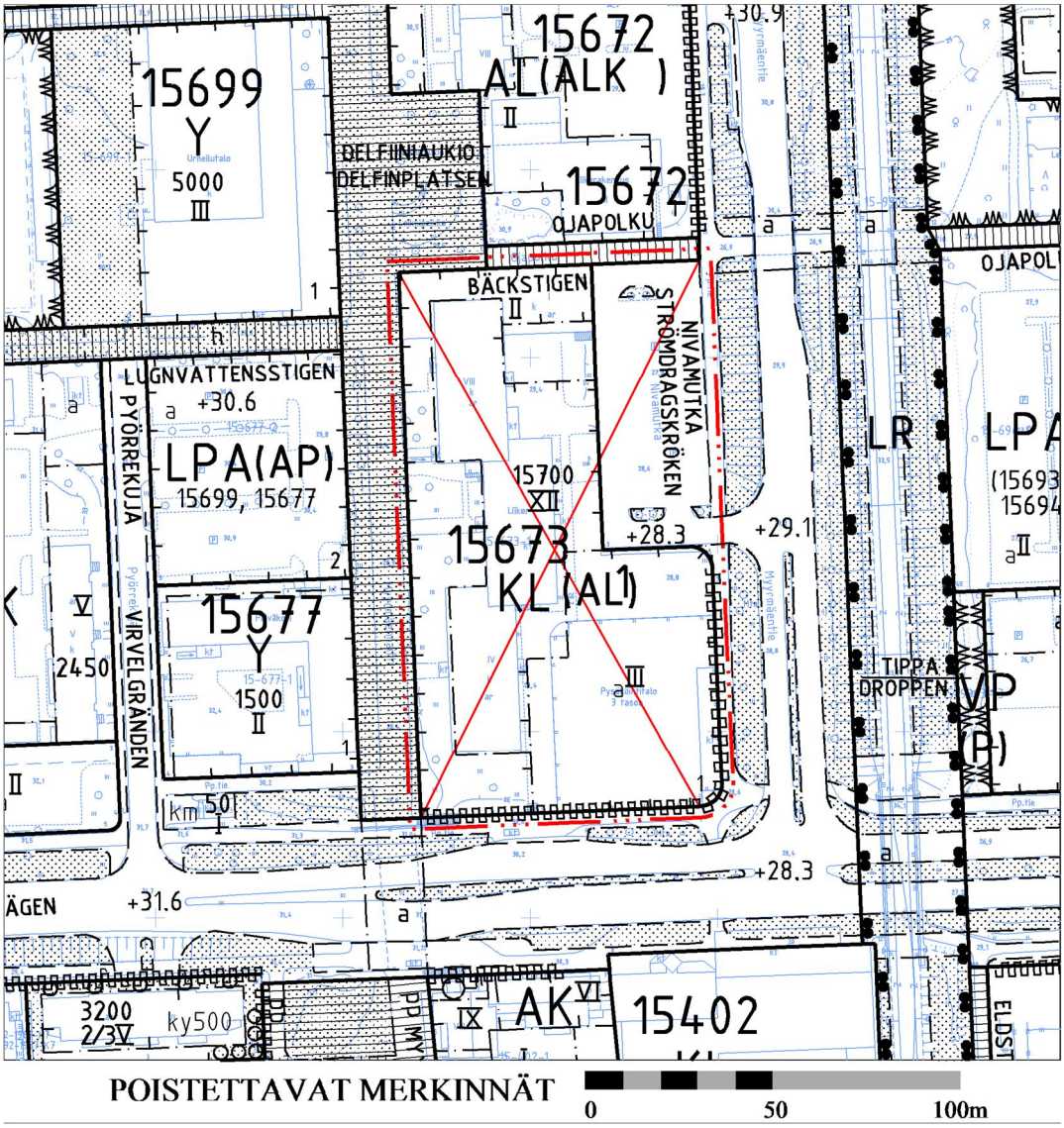
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm +/-] | [k-m² +/-] |
| **Yhteensä** | | | | |

# Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **1,1757** | **100,0** | **33000** | **2,81** | **0,0000** | **17300** |
| **A yhteensä** | 0,9499 | 80,8 | 33000 | 3,47 | 0,9499 | 33000 |
| AK | 0,9499 | 100,0 | 33000 | 3,47 | 0,9499 | 33000 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,9531 | -15700 |
| KL | 0,0000 | | 0 | | -0,9531 | -15700 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,2258 | 19,2 | 0 | | 0,0032 | 0 |
| Kadut | 0,0022 | 1,0 | 0 | | -0,2204 | 0 |
| Pihakadut | | | 0 | | | 0 |
| Katuauk./torit | 0,0047 | 2,1 | 0 | | 0,0047 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0114 | 5,0 | 0 | | 0,0114 | |
| LPA | 0,2075 | 91,9 | 0 | | 0,2075 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

# 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




15672
AL(ALK )
15699
Y
5000
III
DELFIINIAUKIO
DELFINPLATSEN
15672
OJAPOLKU
BÄCKSTIGEN
II
NIVAMUTKA
STRÖMDRAGSKRÖKEN
LUGNVATTENSSTIGEN
+30.6
LPA(AP)
15699, 15677
PYÖRREKUJA
VIRVELGRÄNDEN
15700
XII
15673
KL(AL1)
+28.3
+29.1
15677
Y
1500
II
2450
V
TIPPA-
DROPPEN
VP
(P)
LR
LPA
(15693
15694
OJAPOL
km 50
+28.3
+31.6
ÄGEN
3200
2/3V
ky500
AK
VI
IX
15402
ELDST
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer |
|---|---|---|
| 002317 | 11.6.2018 | 683491 1 / 4 |

Vantaan kaupunki

# MYYRMÄENTIE 2

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

**Asemakaavan muutos**

Kortteli 15673 sekä katu- ja torialuetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Kortteli 15673.

1:2000

Vanda stad

# MYRBACKAVÄGEN 2

Stadsdel 15, Myrbacka

**Ändring av detaljplanen**

Kvarteret 15673 samt gatu- och torgområde.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Kvarteret 15673.

1:2000

## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

**Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Rakennuksen on rajoituttava kadun puolella koko matkalla tontin rakennusalan rajaan.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

**Rakennusoikeus**

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoittuessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Tonteilla 15673/2, 3, 5, 7, 9, 10 ja 11 on asukkaiden käyttöön rakennettava tonttia kohti vähintään 100 m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa.

Liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80%.

Muiden kuin tornitalojen porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

**Julkisivut ja kivijalkakerros**

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, jonka tulee olla vähintään 5 m korkea ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa sekä porrashuoneiden yhteyteen tila lastenvaunuille, ulkovälineille sekä palvelueteiselle. Tonteilla 15673/ 2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

**Arkitektur och stadsbild**

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Byggnaden ska gränsa till tomtens byggnadsyta på hela sträckan mot gatan.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

**Byggrätt**

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till stenfotsvåningen ska utrymmena till sina egenskaper vara sådana att de kan ändras till affärslokaler. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

På tomterna 15673/2, 3, 5, 7, 9, 10 och 11 ska för de boende byggas minst 100 m² gemensamt utrymme per tomt, där en gemensam bastu, tvättstuga, arbets- och hobbylokaler kan placeras.

Minst 80 % av affärslokalerna ska förverkligas.

Trapphusen, med undantag för tornhusens trapphus, ska vara försedda med dagsljusinsläpp. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

**Fasader och stenfotsvåningen**

Mot gatuområdet ska det skapas en minst 5 meter hög öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret, där det kan placeras affärslokaler, bostadsrum, sådana gemensamma utrymmen för de boende som bestäms i planen, som utrymmen för arbete, klubblokaler eller tvättstuga och ett utrymme för barnvagnar, friluftsredskap och en serviceentré i anslutning till trapphusen. På tomterna 15673/ 2 och 3 ska affärslokalen vara anpassad för restaurangbruk.

Kivijalkakerroksessa käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Katualueen puolella liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin avattavin ikkunoin tai ovin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa ja porrashuoneesta.

Arkadien alla oleva tila voidaan lasittaa ja siihen tulee varautua rakennusvaiheessa.

Korttelin kulkuaukkoja tulee korostaa, ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin.

Tontilla 15673/11 oleva kulkuaukko LPA-tontille tulee olla vähintään 8,0 m leveä ja 4,5 m korkea ja se tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja. Kulkuaukon päälle tulee sijoittaa asuinkerroksia.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon.

Mainoslaitteet on huomioitava kivijalkakerroksen ja julkisivujen suunnittelussa.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistuksesta tulee laatia erillinen, korttelin yhteinen valaistussuunnitelma.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla:
Tontit 15673/ 2 ja 11: valkoisia, ympäristöstä erottuvia julkisivuja.

Tontti 15673/3: selkeitä ja yhtenäisiä, jossa valkoiset ja lasisen läpikuultavat julkisivut vuorottelevat tiili- tai tiilenoloisten julkisivupintojen kanssa.

Tontit 15673/4, 6, 7, 8 ja 10: yksivärisiä, tummia tai keskitummia, paikallamuurattuja tiilijulkisivuja.

Tontit 15673/5 ja 9: alaosastaan tummaa tai keskitummaa muurattua tiiltä ja yläosastaan vaaleaa ja/tai lasisen läpikuultavaa. Julkisivumateriaalin tulee vaihtua julkisivun puolivälissä.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, kuitenkin Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, kuitenkin Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueen puoleisten parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

**Katot**
Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Rakennusten kattojen tulee olla viherkattoja tai vehreitä ja viihtyisiä kattopihoja lukuunottamatta 16-kerroksisia rakennusosia. Tonteilla 15673/ 4, 6 ja 10 olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros ja kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai viherkatto.

Tontilla 15673/11 asuinkerrostalon rakennusrungon yhteyteen on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

De fasadmaterial och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt entré från gatan och de ska kunna anslutas med uterummen med stora fönster som går att öppna eller dörrar. Utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och från trapphuset.

Utrymmet under arkaderna kan inglasas och för detta ska beredskap finnas i byggskedet.

Kvarterets passager ska framhävas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur.

Passagen på tomt 15673/11 till LPA-tomten ska vara minst 8 m bred och 4,5 m hög och den ska planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret av material som håller hög kvalitet. Bostadsvåningar ska placeras ovanpå passagen.

Byggnadernas entréer ska accentueras. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset.

Reklamanordningar ska beaktas i planeringen av stenfotsvåningen och fasaderna.

För gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska det göras upp en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

De fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden och syns mot gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Målet för fasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Byggnadernas fasader ska vara:
Tomterna 15673/ 2 och 11: vita fasader som skiljer sig från omgivningen.

Tomten 15673/3: tydliga och enhetliga, där vita och glasaktigt transparenta fasader varvas med tegelfasadytor eller tegelliknande fasadytor.

Tomterna 15673/4,6,7,8 och 10: enfärgade, mörka eller mellanmörka tegelfasader som murats på platsen.

Tomterna 15673/5 och 9: till nedre delen mörkt eller mellanmörkt murat tegel och till övre delen ljust och/eller glasaktigt transparent. Fasaden ska skifta fasadmaterial på mitten.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafiksbuller i bostäder ska vara minst 32 dB, ändå mot Myrbackavägen och Kopparbergsvägen minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafiksbuller i affärs-, kontors- och arbetsutrymmer ska vara minst 28 dB, ändå mot Myrbackavägen och Kopparbergsvägen minst 30 dB. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.

Fasadmaterialen i de balkonger som är vända mot gatuområdet och som har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. I de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet får utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stöttas upp från marken.

**Tak**
Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Byggnadernas tak ska bestå av gröntak eller grönskande och trivsamma takgårdar med undantag av byggnadsdelar med 16 våningar. Tomterna 15673/ 4, 6 och 10 ska den översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna och takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller gröntak.

På tomt 15673/11 ska tillräckligt med utrymme reserveras i anslutning till byggnadsstommen för avledning av parkeringsanläggningens frånluftskanaler till taket.

**Ulkoalueet**
Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Myyrmäenraitin varrella tontilla oleva puurivi tulee sijaita 1 m tontin rajasta ja olla linjassa arkadien pilareiden kanssa.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Hulevedet tulee viivyttää yhteinäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

**Liikenne ja pysäköinti**
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/130 k-m²
Liiketi 1 ap/100 k-m²

Korttelin asuin- ja liiketilojen autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin LPA-alueelle. Ajoliittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Myyrmäentieltä tontin 15673/11 kautta.

Autopaikkojen vähimmäismäärän lisäksi pihalle tulee järjestää 4 autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

**Rakennettavat pyöräpaikat:**
Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / asuinhuone.

LPA

**Autopaikkojen korttelialue.**

Alue varataan korttelin asuin- ja liiketilojen autopaikoille sekä yleiseen pysäköintiin 70 autopaikkaa.

Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalana.

Tontilla 15673/11 asuinkerrostalon rakennusrungon yhteyteen on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Viherkatto ja aurinkokeräimet ja- panelit sallitaan.

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pysäköintilaitos tulee sovittaa ympäristöönsä viherrakentein, istutuksin ja luiskin.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

**Utomhusområden**
För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan Tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och de ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena. Affärslokalernas framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

Trädraden på tomten utmed Myrbackaleden ska ligga 1 m från tomtgränsen och vara i linje med arkadernas pelare.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,8 i effektivitet för grönbyggandet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringen ska förverkligas kvartersvis.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

**Trafik och parkering**
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/130 m²-vy
Affärslokaler 1 bp/100 m²-vy

Bilplatserna för kvarterets bostads- och affärslokaler ska placeras i LPA-området i samma kvarter. En körförbindelse till parkeringsanläggningen ska ordnas från Myrbackavägen via tomt 15673/11.

Utöver minimiantalet bilplatser ska 4 bilplatser för korttidsparkering ordnas på gårdsplanen.

**Cykelplatser som ska byggas:**
Cykelplatser ska reserveras 1 cp / bostadsrum.

**Kvartersområde för bilplatser.**

Området reserveras för bilplatser för kvarterets bostads- och affärslokaler samt 70 bilplatser för allmän parkering.

Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkeringsplan och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.

På tomt 15673/11 ska tillräckligt med utrymme reserveras i anslutning till byggnadsstommen för avledning av parkeringsanläggningens frånluftskanaler till taket.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.

Parkeringsanläggningens högsta våning ska övertäckas. Gröntak och solfångare och solpaneler tillåts.

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan Tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Parkeringsanläggningen ska anpassas till sin omgivning med grönstrukturer, planteringar och slänter.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

| | |
|---|---|
| Korttelin koillisnurkka sijaitsee hulevesitulvariskialueella. Rakenteissa on varauduttava hulevesitulvaan asianmukaisin toimenpitein. | Kvarterets nordöstra hörn ligger i ett område med risk för dagvattenöversvämning. Konstruktionerna ska genom lämpliga åtgärder ha beredskap för dagvattenöversvämning. |
| Hulevedet tulee viivyttää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. | Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan. |
| Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. | För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. |
| **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.** |
| ④ **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
| **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 15 **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| MYY **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 15673 **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| OJAPOLKU **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 7000 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| 3320+kl225 **Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.** | **Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.** |
| IV **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** | **Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.** |
| **Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.** | **Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.** |
| **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| u **Uloke.** | **Utsprång.** |
| Vapaa kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä. | Den fria höjden vara minst 4,2 meter. |
| **Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.** | **Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.** |
| Merkintä sitova paikka ohjeellinen. | Markeringen är bindande, platsen riktgivande. |
| ark **Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.** | **Fasad som skall förses med en arkad.** |
| wt **Ohjeellinen ajoittain tulviva alue.** | **Riktgivande område som tidvis blir översvämmat.** |
| **Säilytettävä / istutettava puurivi.** | **Trädrad som skall bevaras / planteras.** |
| **Katu.** | **Gata.** |
| **Katuaukio/Tori.** | **Öppen plats/Torg.** |
| pp **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.** | **För gång- och cykeltrafik reserverad gata.** |
| ajo **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.** |
| **MUUTA** | **ANNAT** |
| Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä. | I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det. |
| **TONTTIJAKO** | **TOMTINDELNING** |
| Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

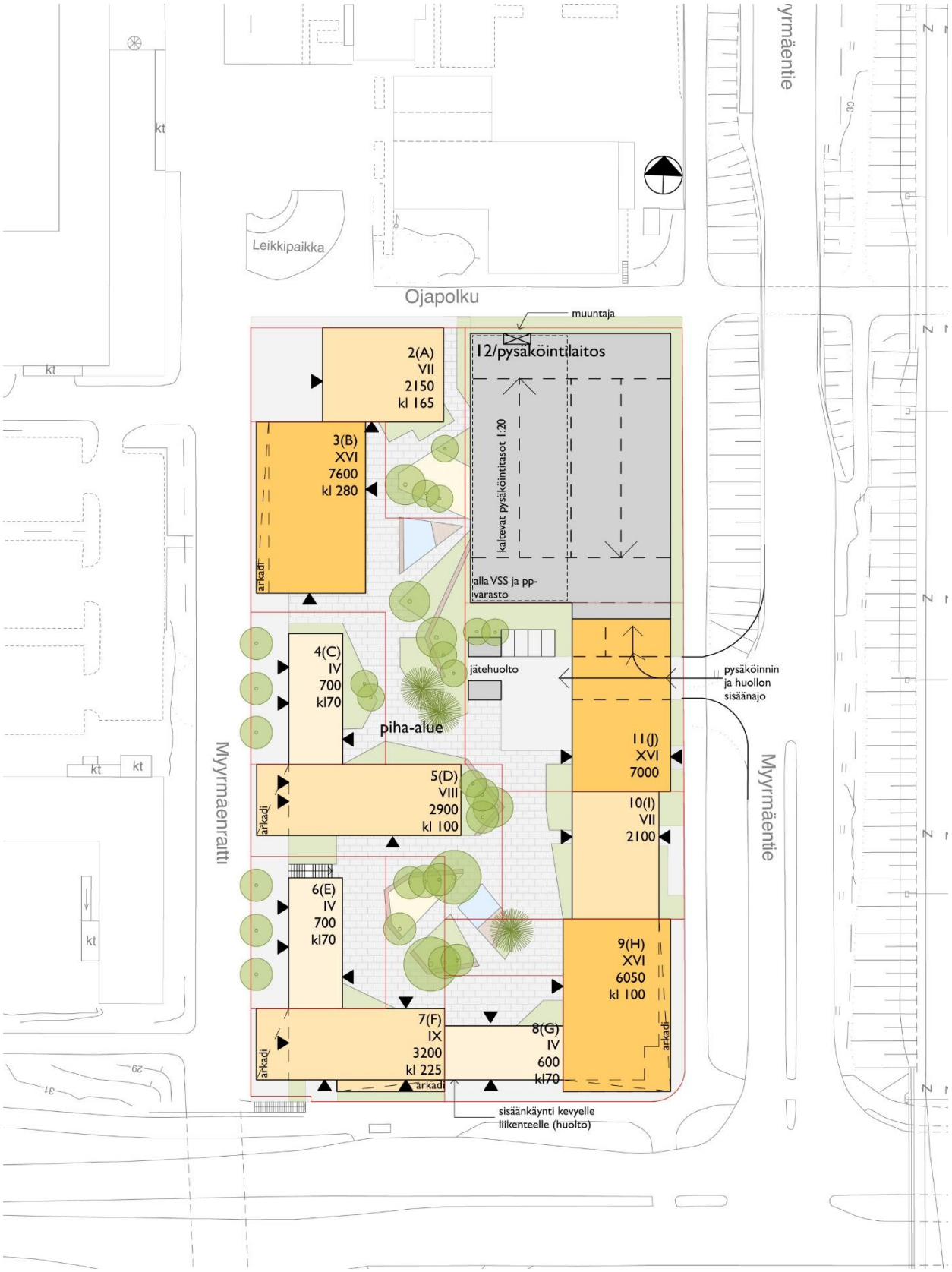
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

| | |
|---|---|
| I lyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20 | Godkänd av stadsfullmäktige / 20 |





*Kuvapari Myyrmäentie 2: nykytila ja kaavamuutoksen mahdollistama suunnitelma (taiteilijan näkemys), Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018 (taustakuva google maps)*




*Asemapiirros ja tonttijako, ei mittakaavassa, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*




*Liike- ja yhteistilojen mahdollinen sijoittuminen kivijalkakerroksessa, ei mittakaavassa, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



*Taiteilijan näkemys korttelista etelästä Vaskivuorentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



*Taiteilijan näkemys korttelista pohjoisesta, Delfiiniaukiolta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



*Taiteilijan näkemys korttelista pohjoisesta Myyrmäentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



*Taiteilijan näkemys korttelista etelästä Vaskivuorentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



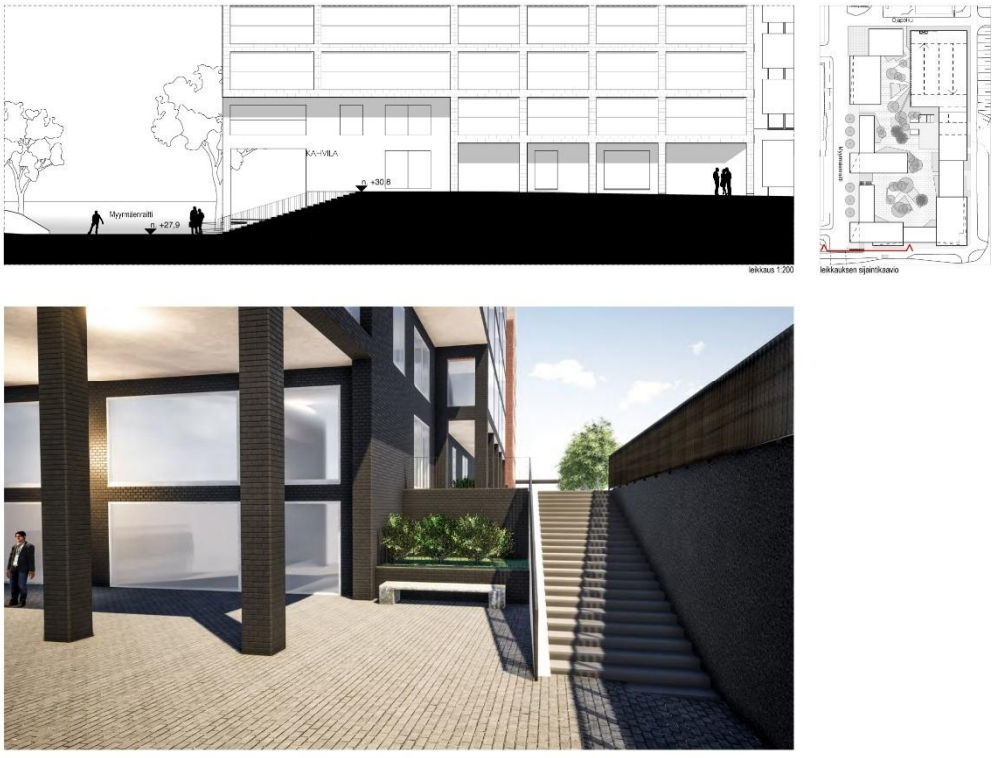
*Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



*Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



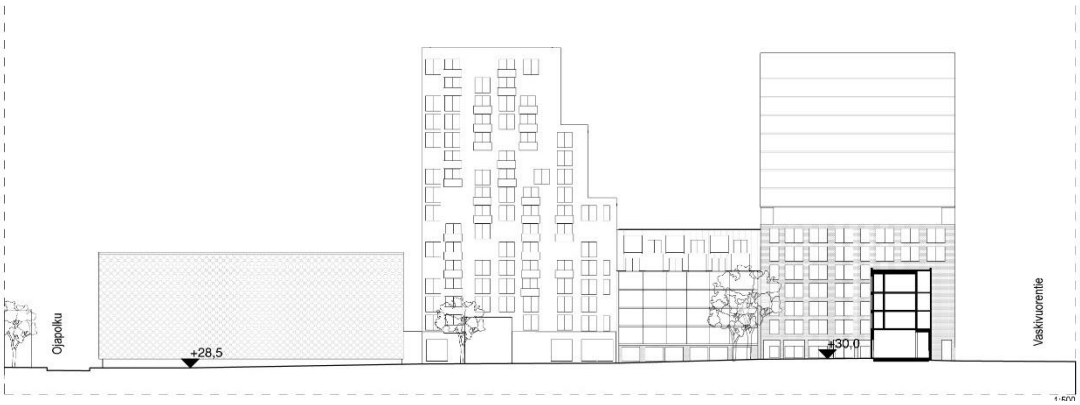

*Korttelin julkisivumateriaaleja, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*



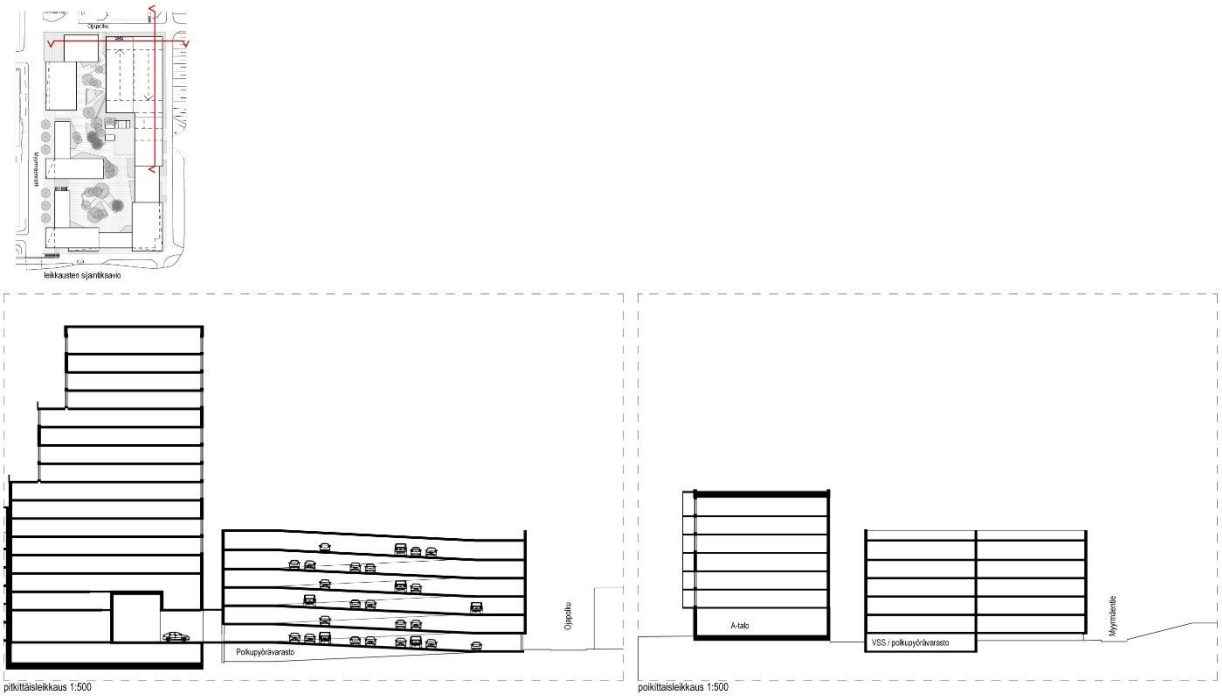

*Leikkaus Vaskivuorentien katualueelta ja taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*




*Korttelijulkisivu Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*

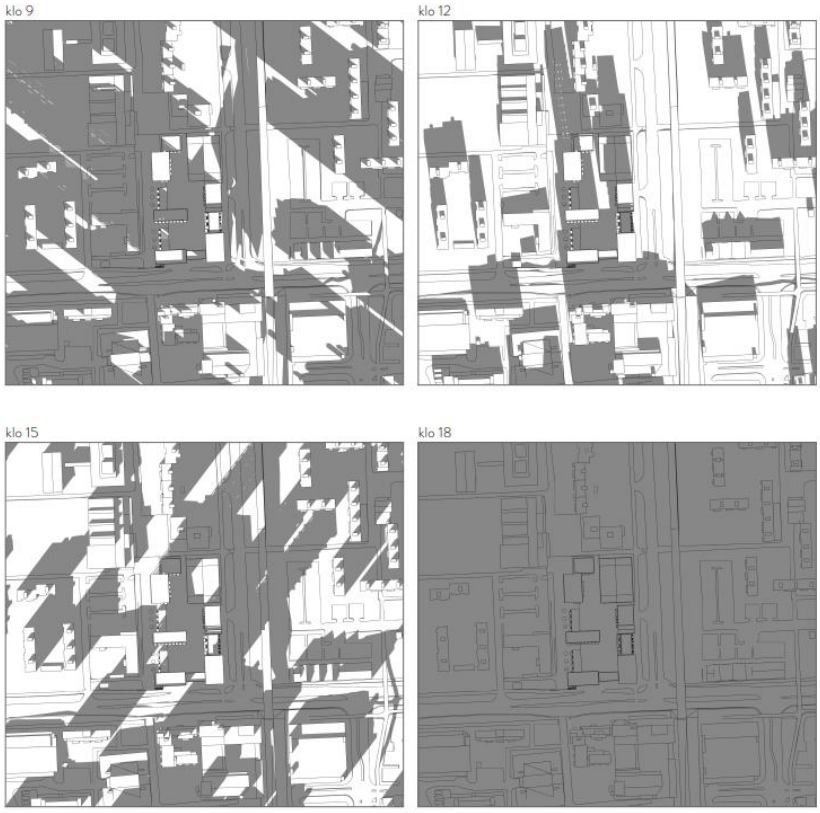



*Pituusleikkaus ja korttelijulkisivu itään sisäpihalta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*

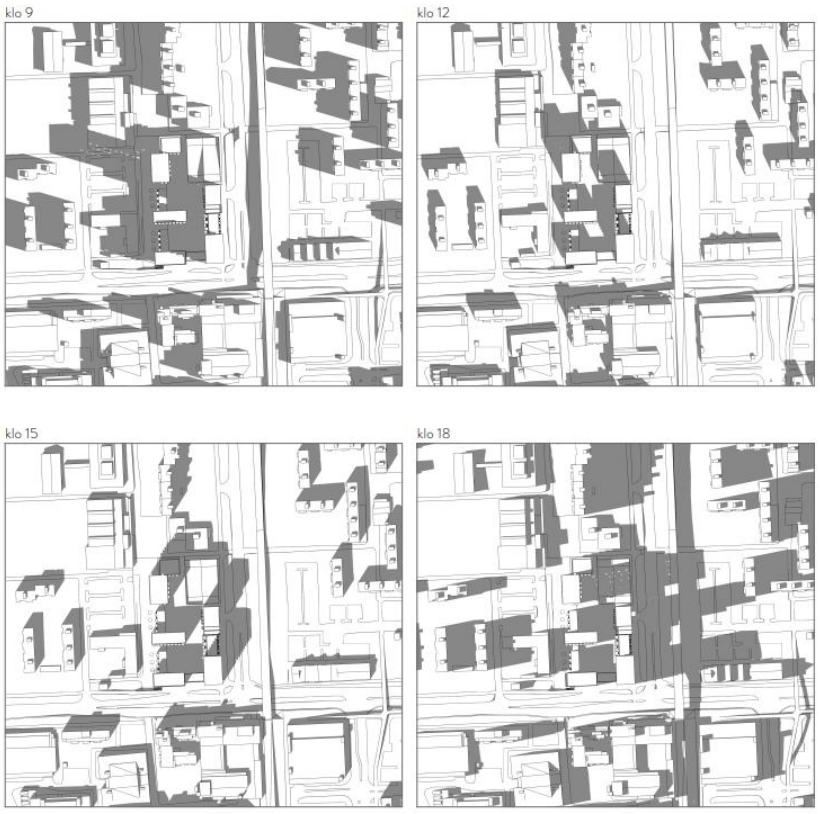



*Leikkaukset korttelista, tontit 11-12 ja tontit, 2 ja 12,Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018*

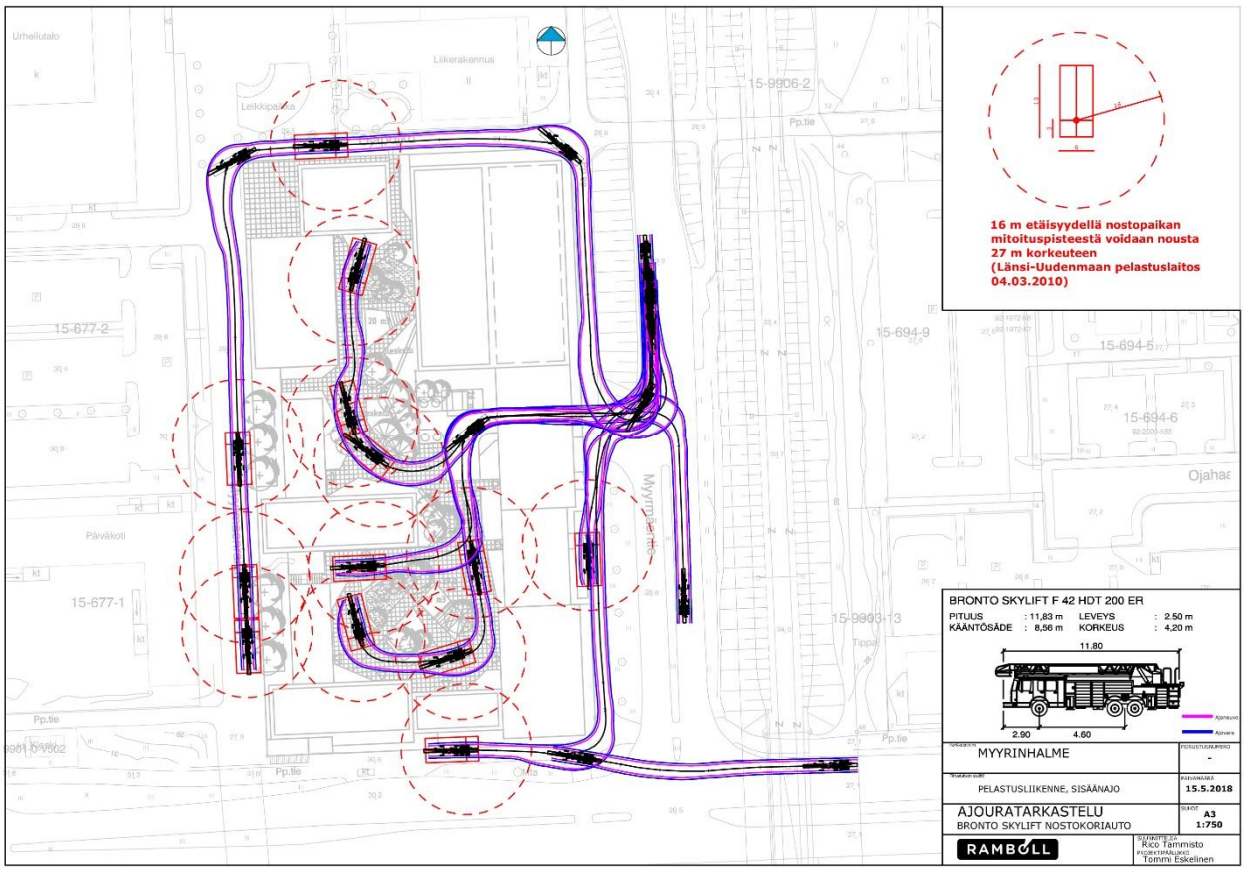
Helmikuu, 21.2.



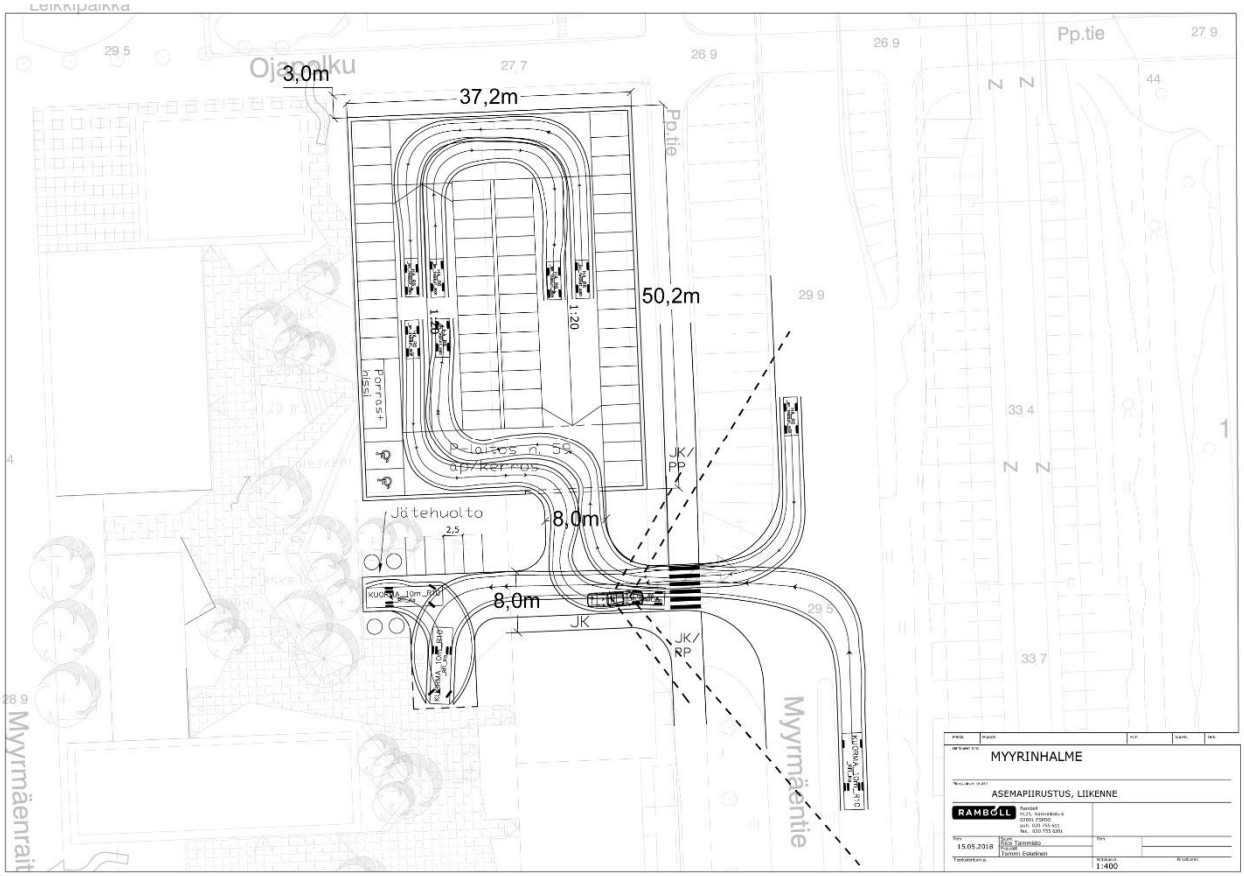

Huhtikuu, 21.4.

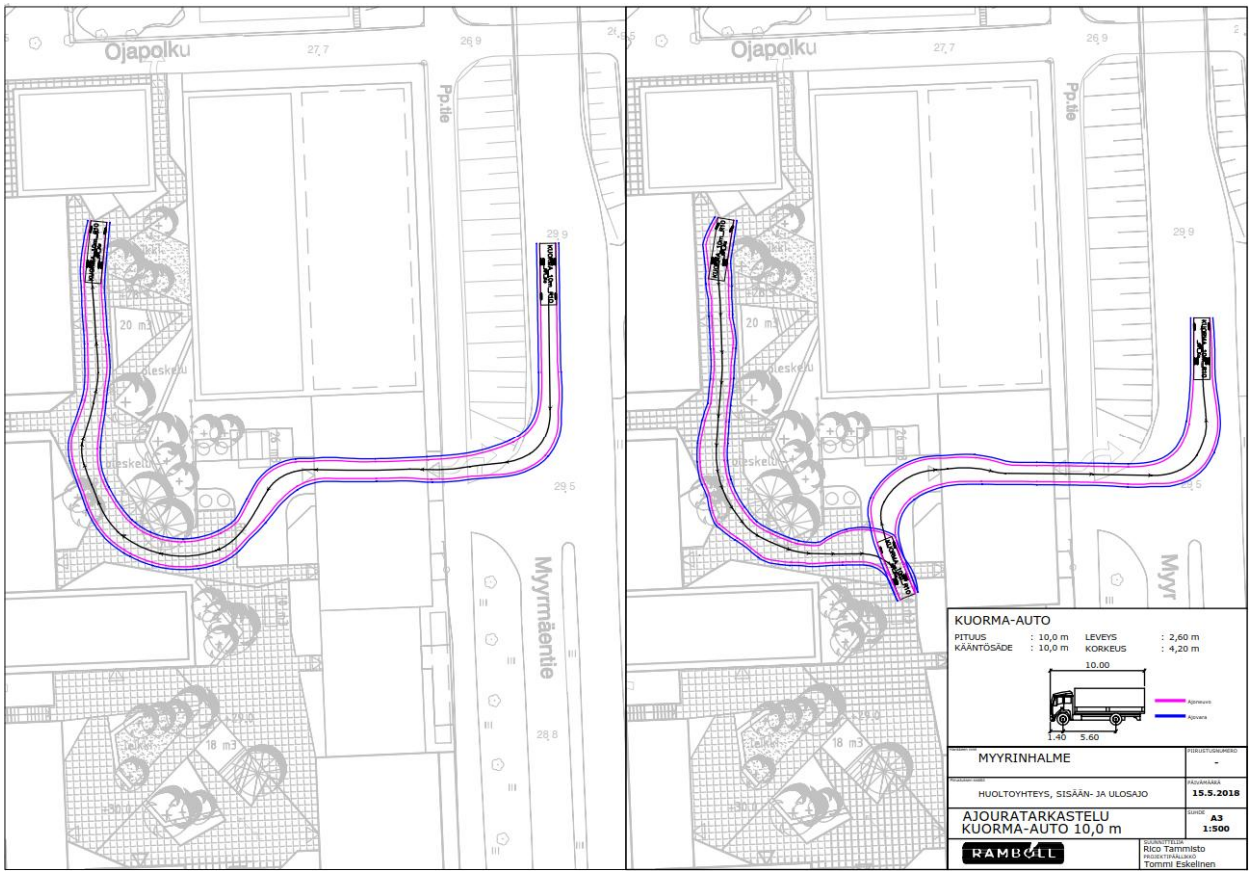



*Aurinkoisuusselvityksestä 21. helmi- ja huhtikuuta, koko selvitys liitteenä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 15.52018*

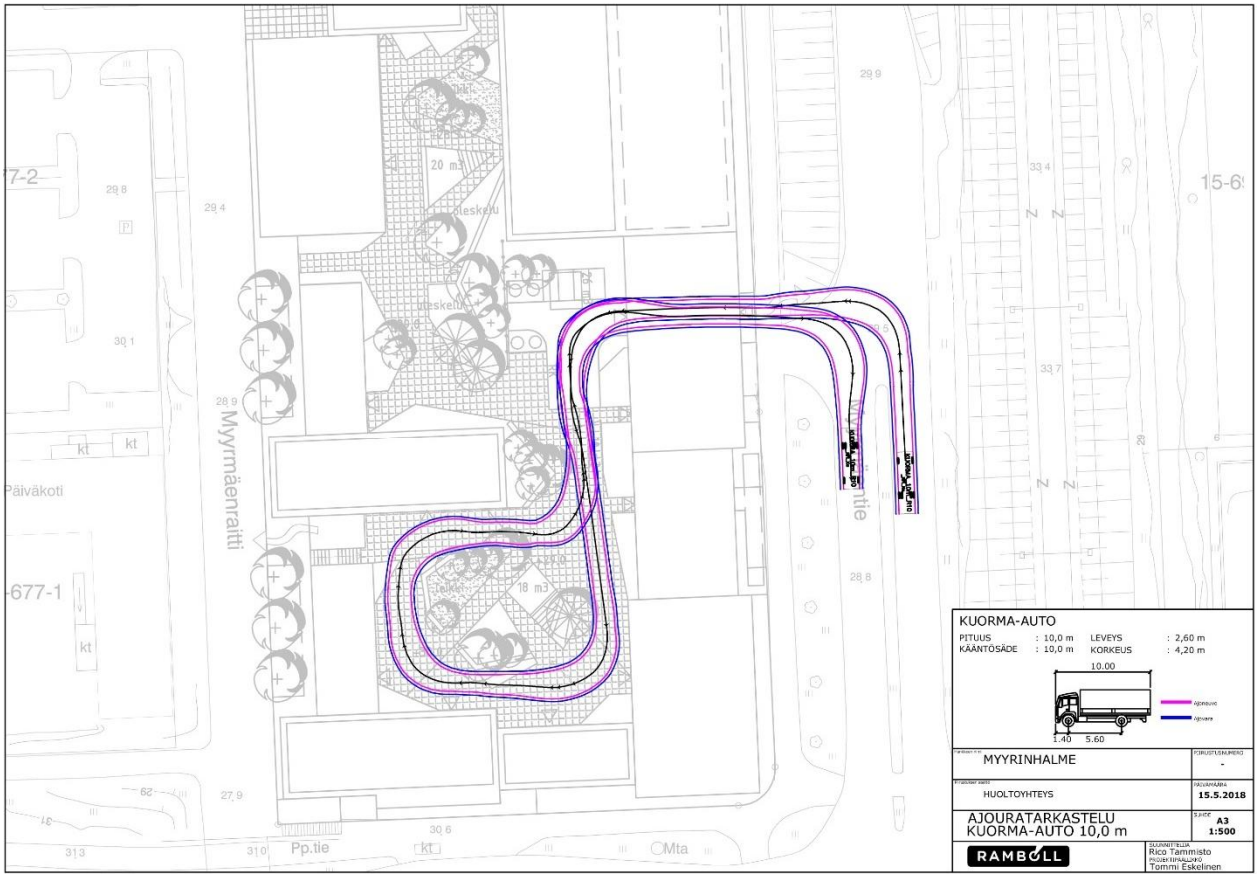


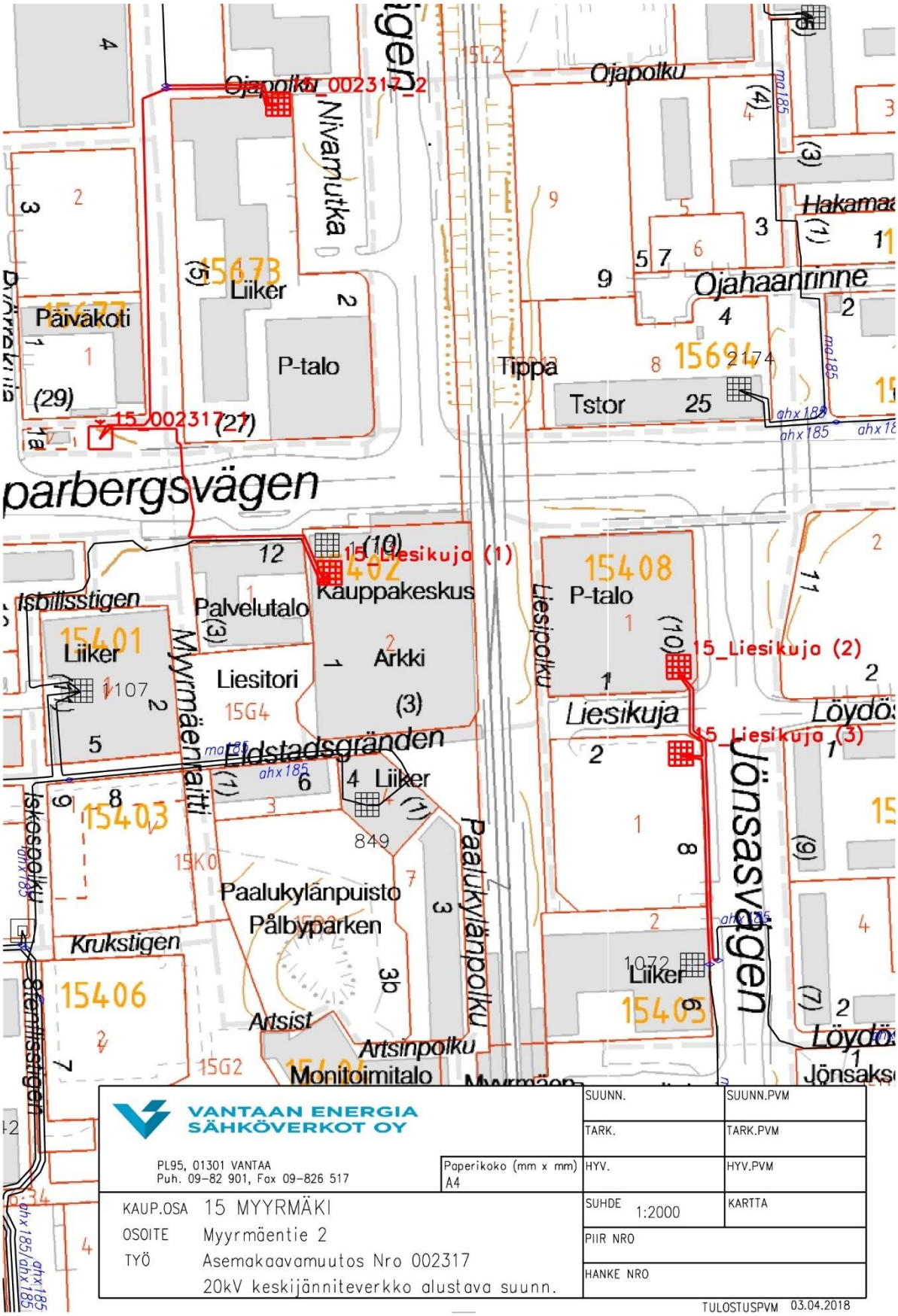

*Pelastusreitit (ajouratarkastelu) yläkuvassa ja alla korttelin liikenne, Ramboll Finland Oy, 15.5.2018*



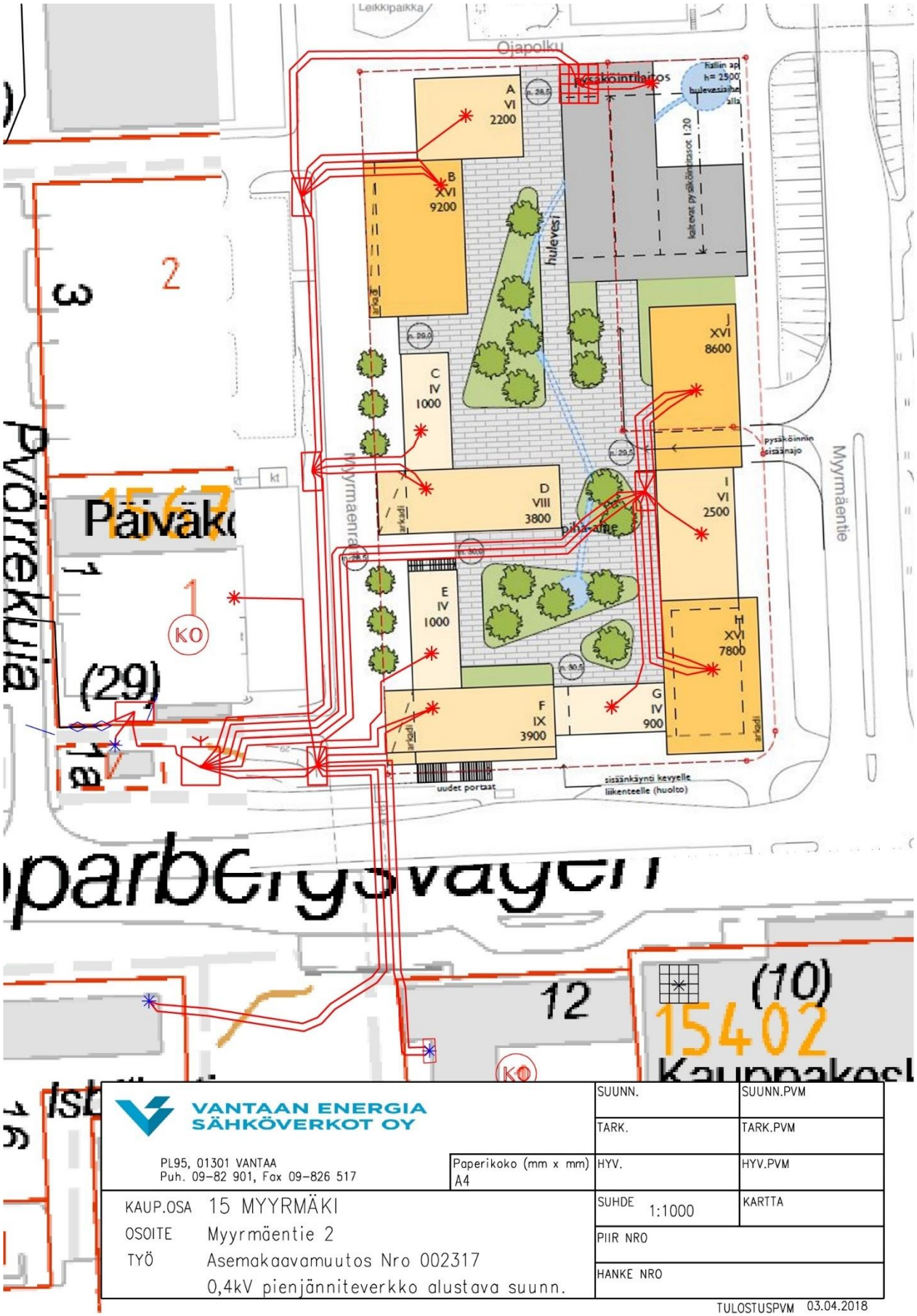



*Korttelin huoltoliikenne (ylä- ja alakuva), Ramboll Finland Oy, 15.5.2018*

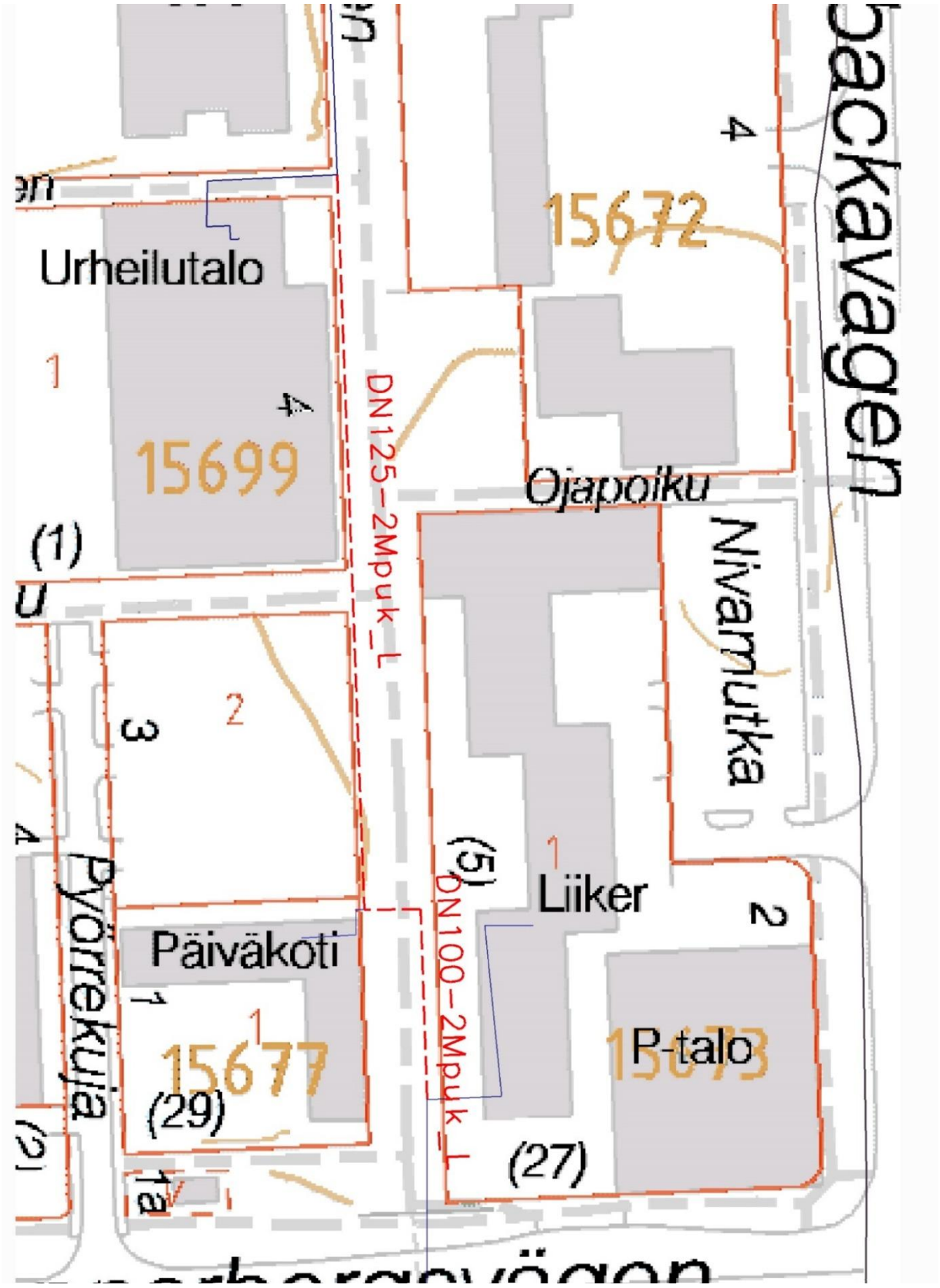





*Keskijänniteverkon ja uusien muuntamoiden alustava suunnitelma, ei mittakaavassa, Vantaan Energia, 3.4.2018. Myyrmäentie 2:ssa ollut muuntamo siirretään Vaskivuorentien katualueelle Pyörrekuja 1a:ssa olevan kioskin viereen. Toinen muuntamo sijoitetaan mahdollisesti pysäköintilaitokseen.*




*Pienjänniteverkon alustava suunnitelma,ei mittakaavassa, Vantaan Energia, 3.4.2018*




*Kuvassa on esitetty uusi kaukolämpöputki Myyrmäenraitille, Vantaan Energia, 29.3.2018.*

# Tuloskortti

Päivämäärä: 15.5.2018
Lomakkeen täyttäjä: Sari Paalijärvi
Kaavamääräykset: Elina Ekroos

**Kohteen osoite** Myyrmäentie 2
**Kortteli- ja tonttinumero** kortteli 673, tontti 1

| Saavutettu vihertehokkuus |
|---|
| 0,9 |
| Tavoitetaso |
| 0,8 |
| Minimitaso |
| 0,5 |

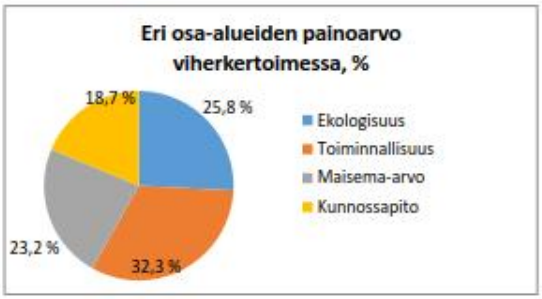
**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

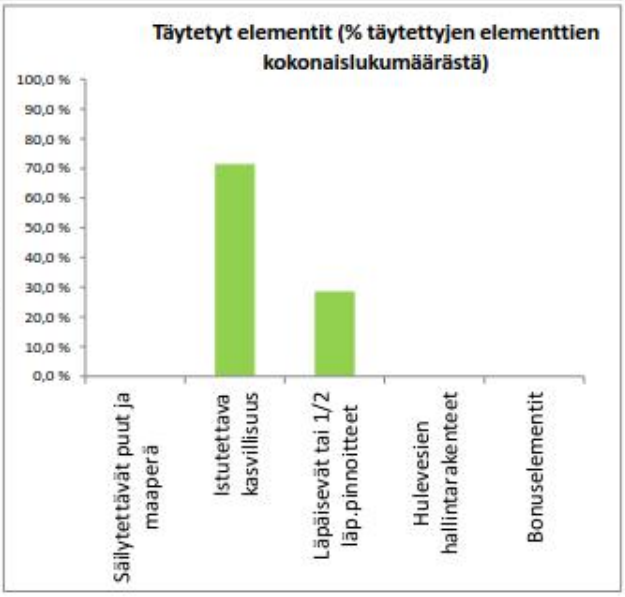
| Elementtityyppi | Elementtejä täytetty, kpl | Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| Säilytettävät puut ja maaperä | 0 | 5 |
| Istutettava kasvillisuus | 5 | 13 |
| Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet | 2 | 2 |
| Hulevesien hallintarakenteet | 0 | 4 |
| Bonuselementit | 0 | ei käytössä Vantaalla |
| Yhteensä | 7 | 24 |

**Kaavamääräykset:** Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

**Kaavaselostukseen:** Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).
Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 6 kpl ja pikkupuita väh. 20 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1500 m2. Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule-ja nurmikiveä vähintään 200m2. (Läpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa, hiekkaa tai (turva)soraa vähintään 0 m2. Viherkattoja tulee olla vähintään 0 m2.)




*Korttelin vihertehokkuuden tuloskortti, ramboll finland Oy, 15.5.2018*

PIIRUSTUSMERKINNÄT

- suunniteltu rakennus
- asfaltti
- nurmikivi
- puupinta (oleskelualue)
- leikki-/toiminta-alue
- kiveys
- nurmi / nilitty
- pensasistutusalue
- tukimuuri/ istuskelualusta
- suojakalde/muuri
- RK reunakivi
- istutettava havu/lehtipuu
- viherkattovaraus, esim. maksaruoho
- hulevesien viivytysrakenne (esim. integroitu oleskelu)
- hulevesien pintaviivytys
- hulevesien maanalainen viivytys
- hulevesien viivytys, aluevaraus (mahdollisuus kompensoida hulevesien kokonaisviivytystarvetta)
- tulvareitti
- pintavalunnan virtaussuunta
- +29.0 pihan alustava korkeusasema

## MYYRINHALME - HULEVESIEN HALLINTA

Myyrinhalmeen tontin hulevesien hallinnan lähtökohtana on Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli, jonka mukaan hulevesien viivytystarve lasketaan rakennetun ja luonnontilaisen tilan mitoitussateiden aikana kertyvien tilavuuksien erotuksena.

Viivytyslaskelmien lähtötiedot:

- tontin pinta-ala 1,17 ha
- luonnontilainen valuntakerroin 0,1 (metsä)
- rakennetun tilan valuntakertoimet:
  - katot 0,9
  - suunniteltu piha-alue 0,75
  - katualue tontin ulkoreunoilla 0,9
- mitoitussade 150 l/s/ha, 10 min, toistuvuus 1/3 vuotta
- viherkattojen oletettu vähentävän kattovesien valuntaa 25 %

Valumakertoimen φ, alueen pinta-alan A ja mitoitussateen rankkuuden i perusteella laskettiin tontilla muodostuva hulevesivirtaama Q seuraavasti:

$Q = \varphi * A * i$

Tontin hulevesien viivytystarpeet on esitetty alla olevassa taulukossa.

**Taulukko 1. Hulevesien viivytysmäärät tontilla**

| Tilanne | Pinta-ala [ha] | Valuma-kerroin | Toistuvuus [vuotta] | Intensiteetti [l/s/ha] | Virtaama [l/s] | Kertymä [m3] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Luonnontila* | 1,2 | 0,1 | 1/3 | 150 | 18 | 11 |
| *Rakennettu* | | | | | | |
| Kattovedet | 0,4 | 0,9 | 1/3 | 150 | 50 | 30 |
| Viherkatot | 0,3 | 0,9 | 1/3 | 150 | 35 x 0,75 | 16 |
| Pihavedet | 0,4 | 0,75 | 1/3 | 150 | 40 | 24 |
| Katuvedet | 0,2 | 0,9 | 1/3 | 150 | 24 | 15 |
| *Rakennetun tilan vesimäärä* | | | | | | *85 m³* |

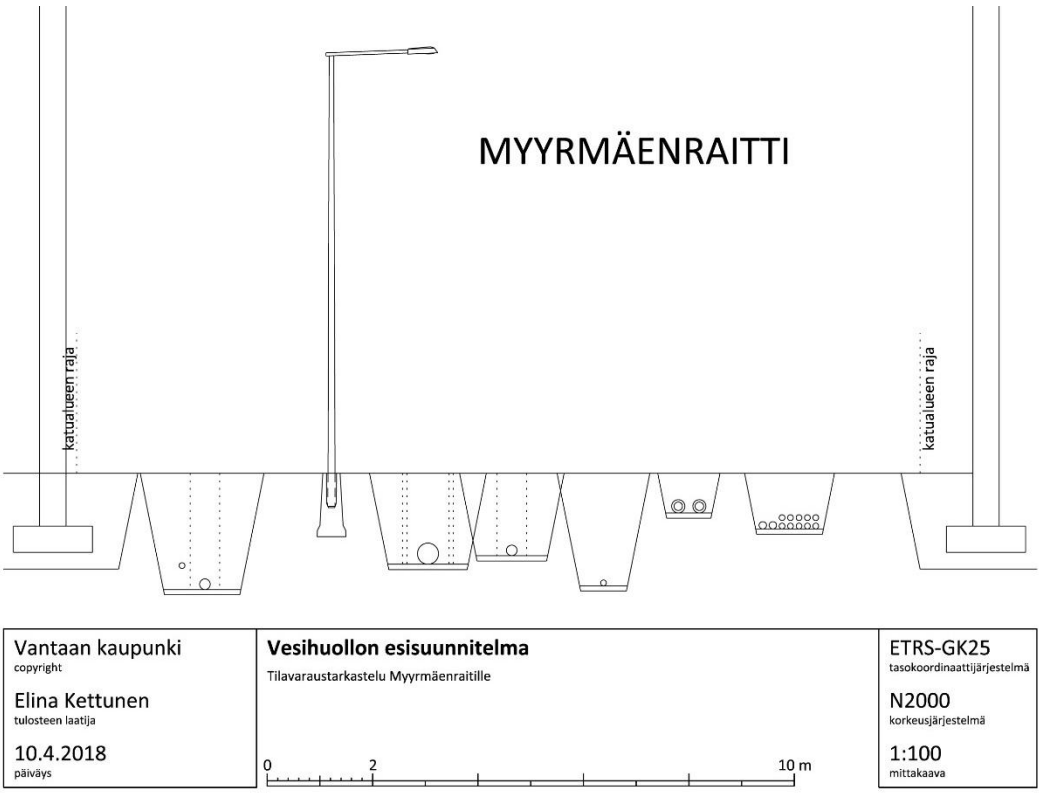
Laskelman perusteella tontilla **viivytettävä vesimäärä on yhteensä 74 m³(85 m³-11m³),** joka hajautetaan muutamaan hulevesien hallintarakenteeseen. Mahdollisuuksien mukaan tontilla pyritään toteuttamaan avopainanteita. Pihan viitesuunnitelmassa viivytettävä hulevesimäärä on esimerkinomaisesti jaettu hulevesien hallintarakenteisiin seuraavasti:

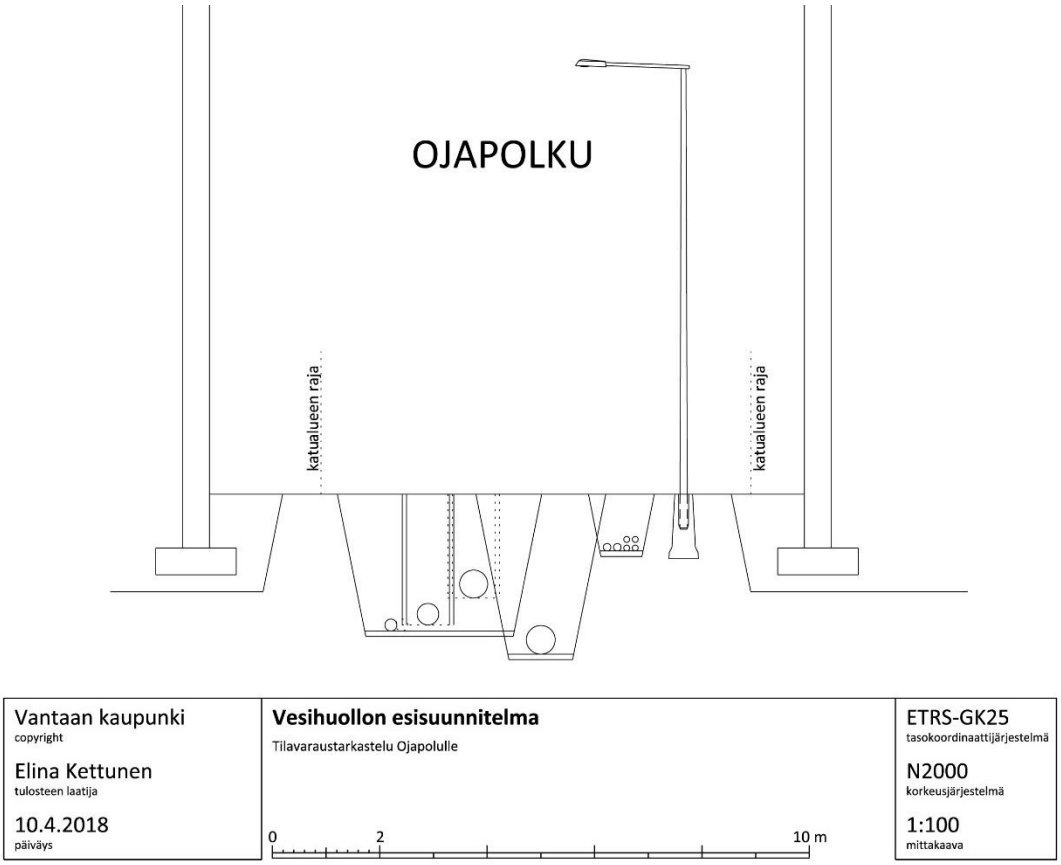
- Pihavedet + osa kattovesistä on suunniteltu johdettavan avopainanteisiin (2 kpl)
  - viivytystilavuus 38 m³
- Muut alueet mm. tornitalojen kattovedet johdetaan maanalaisiin hulevesien hallintarakenteisiin
  - viivytystilavuus 36 m³
  - maanalainen hallintarakenne voi olla esim. tulvaputki, hulevesikasetti, louhepainanne, säiliö
  - jatkosuunnittelussa tulee tarkastella mahdollisuudet hajauttaa maanalaisia hallintarakenteita

Jatkosuunnittelussa tarkennetaan hallintarakenteiden sijoittuminen ja purkujärjestelyt, jotka on suunniteltava niin, että tontilta purkautuva hulevesivirtaama ei juurikaan kasvaisi luonnontilaiseen virtaamaan (18 l/s) nähden.

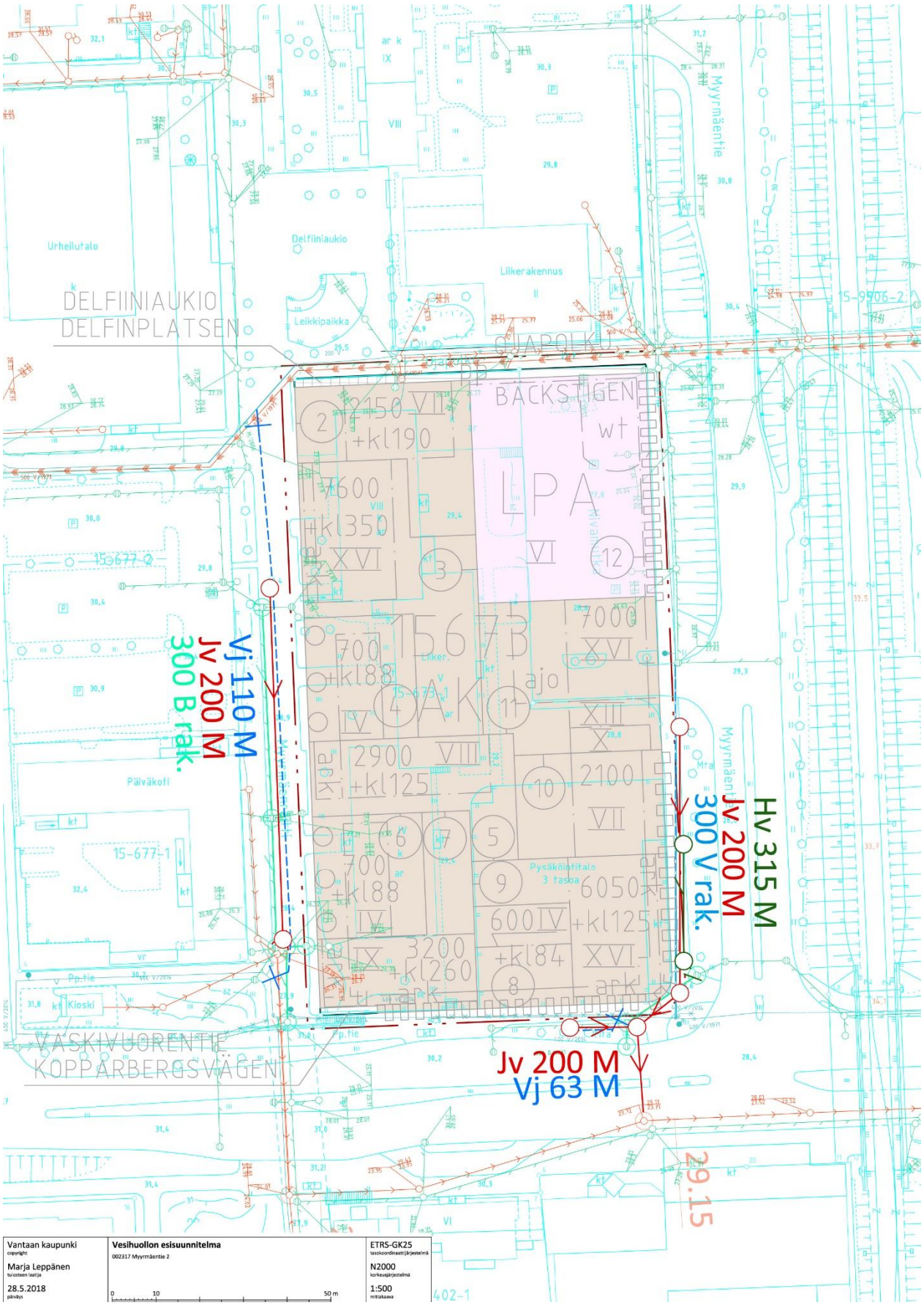



*Korttelipihan viitesuunnitelma ja hulevesien hallinta, Ramboll Finland Oy, 16.5.2018*




*Tekninen tilavaraustarkastelu Myyrmäenraitille ja Ojapolulle,ei mittakaavassa, Vantaan kaupunki, 10.4.2018*

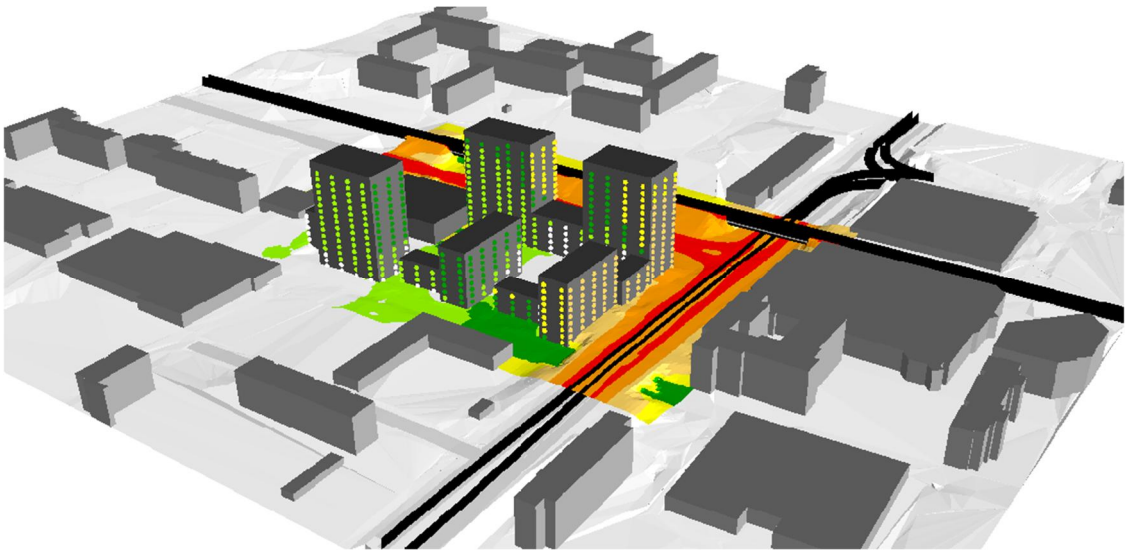



*Vesihuollon yleissuunnitelma, ei mittakaavassa, Vantaan kaupunki, 28.5.2018*

MELUSELVITYS

# MYYRMÄKI, MYYRMÄENTIE 2
# KORTTELI 673 VANTAA

Asemakaavan muutos 002317



RAMBØLL

# MYYRMÄKI, MYYRMÄENTIE 2, KORTTELI 673 VANTAA
# ASEMAKAAVAN MUUTOS 002317

Päivämäärä 15.5.2018
Laatija Laura Pilvinen
Tarkastaja Timo Korkee

Viite: 1510040020

Ramboll
PL 25, Säterinkatu 6
FI-02601 Espoo
T +358 20 755 611
F +358 20 755 621
www.ramboll.fi

# SISÄLTÖ

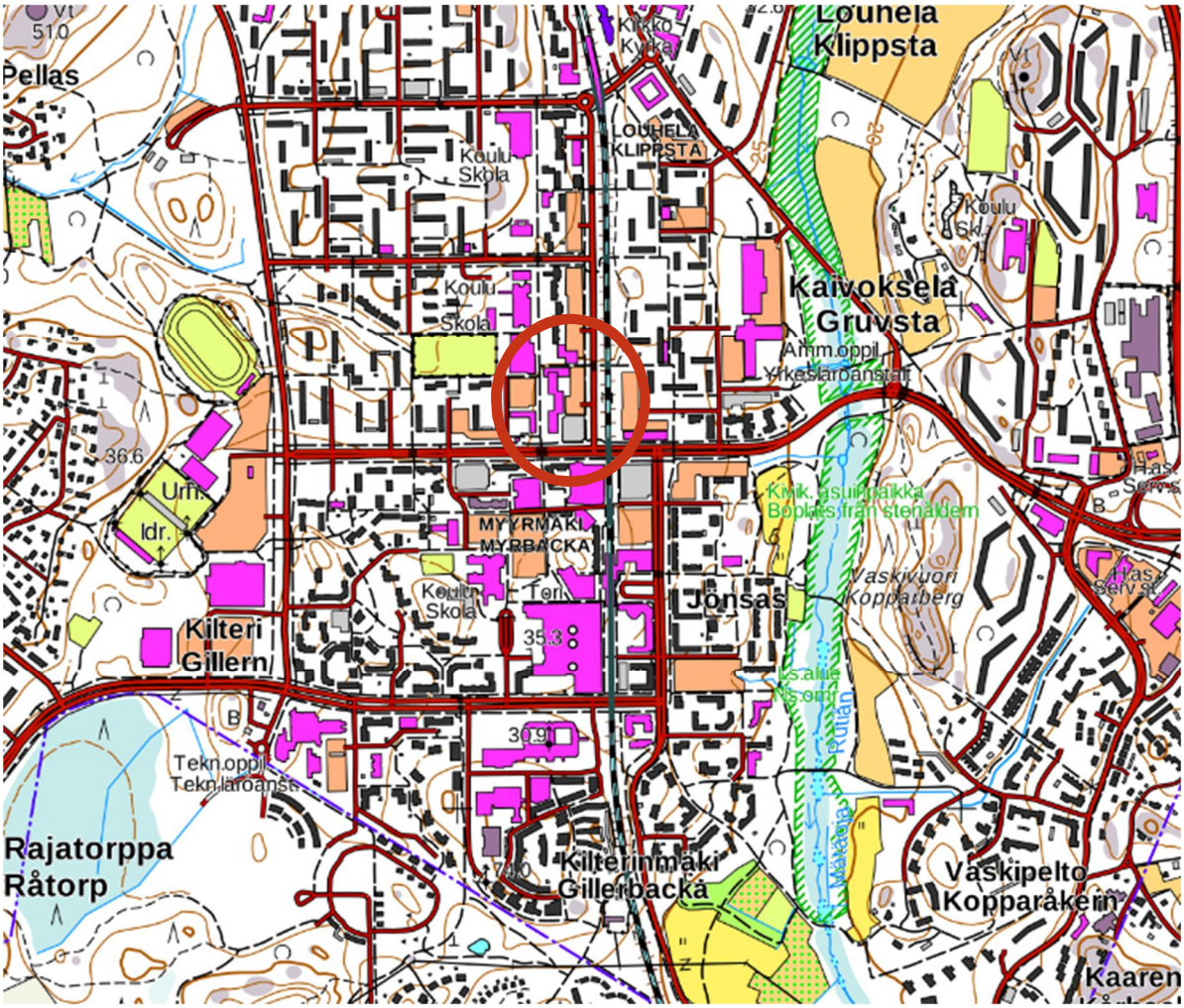

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Yleistä | 1 |
| 2. | Menetelmät ja lähtötiedot | 2 |
| 2.1 | Laskentaohjelma | 2 |
| 2.2 | Maastomallin lähtötiedot | 2 |
| 2.3 | Liikennelähtötiedot | 3 |
| 3. | Melun ohjearvot | 4 |
| 4. | Melulaskennat | 5 |
| 5. | Tulokset ja suositukset | 5 |
| 5.1 | Ulko-oleskelualueet | 5 |
| 5.2 | Julkisivuihin kohdistuva melu | 6 |
| 5.3 | Parvekkeiden lasitusvaatimukset | 6 |
| LÄHTEET | 7 | |
| LIITTEET | 7 | |

# 1. YLEISTÄ

Tässä työssä laadittiin Myyrinhalmeen korttelin 673 meluselvitys asemakaavaluonnosta varten. Suunnittelualueen kortteli sijaitsee Myyrmäessä (Myyrmäentie 2), Vaskivuorentien ja Myyrmäentien risteyksessä. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.1.

Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla suunnittelukohteen ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja raideliikenteen melu. Tarkastelut tehtiin vuoden 2040 ennustetilanteessa. Lisäksi esitettiin vertailutilanteeksi melu myös nykytilanteessa. Melulähteenä huomioitiin Vaskivuorentien, Myyrmäentie ja Pyörrekuja. Lisäksi mallinnuksissa huomioitiin raideliikenne. Melutarkastelujen lähtökohtana olivat Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset meluohjearvot.

Työ on tehty JM Suomen toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilönä on ollut Markku Kemppainen ja Teppo Isokangas. Meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa työstä on vastannut projektipäällikkö Laura Pilvinen.




Kuva 1.1 Suunnittelualueen sijainti (Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 03/2018 aineistoa)

# 2. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

## 2.1 Laskentaohjelma

Tieliikenteen meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.0 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun ja raideliikennemelun laskentamallia (RTN96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, meluesteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu./english/.

## 2.2 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu erikseen nykytilanteelle ja ennustetilanteelle. Nykytilanteen maastomalli muodostettiin Vantaan kaupungin kantakartta-aineiston pohjalta. Kantakartta-aineistosta saatiin korkeuskäyrät, junan ja ajoratojen reunaviivat, sekä tiedot alueen nykyisistä rakennuksista.

Ennustetilanteen maastomalliin mallinnettiin maankäyttöluonnosten mukaiset rakennusmassoittelut, sekä piha-alueiden korkeudet. Ennustetilannetta varten mallinnettiin myös suunniteltu pikaraitiotielinjaus. Suunnitelmat pikaraitiotiestä saatiin Vantaan liikennesuunnittelijalta.

Suunniteltu pysäköintilaitos mallinnettiin työssä neljä kerrosta korkeana rakennuksena. Lisäksi on huomioitu ajoreitti sisäpihan kautta pysäköintilaitokseen.

Asemakaavaluonnoksessa (kuva 2.2.1) on esitetty pysäköintilaitoksen seinäpinnan olevan osittain ääntä läpäisevää materiaalia. Melumalli ei kykene käsittelemään ääntä osittain läpäisevää rakennetta. Jotta voidaan arvioida läpäisevän julkisivun vaikutusta sisäpihan melutasoihin, tehtiin laskennat myös siten, että kiinteä seinärakenne on ainoastaan kahden kerroksen korkuinen.




Kuva 2.2.1 Tontinkäyttöluonnos 19.3.2018

## 2.3 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu katu- ja junaliikenteen osalta aiheuttamat melutasot nykytilanteessa 2017 ja vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Näiden lisäksi suunniteltu pikaraitiovaunuliikenne on huomioitu vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Katuliikenteen liikennetiedot saatiin Vantaan kaupungilta liikennetietoasiantuntija Suvi Rytkönen-Halostelta. Katuliikennemäärät ovat esitetty taulukossa 2.3.1. Pysäköintilaitoksen liikennemäärät on arvioitu 70 % käyttöasteella alustavista pysäköintipaikoista (300 kpl).

Junatiedot Myyrmäen kohdalla on saatu VR:n liikennesuunnittelija Maija Vehkalahdelta, joka kommentoi tietoja seuraavasti: ”Kalusto on nyky- ja ennustetilanteessa ainoastaan sm5-kalustoa eikä siihen ole tiedossa muutosta. Junaliikenteeseen on tulossa maltillinen 10% kasvu, joka vastaa suurin piirtein matkustajamäärän kasvuennustetta.”

Taulukko 2.3.1 Myyrmäen liikennetiedot

| Katu, nykytilanne 2018 | KAVL (ajoneuvoa/vrk) | Raskas liikenne (%) | Nopeus (km/h) |
|---|---|---|---|
| Vaskivuorentie | 7100 | 6 | 40 |
| Myyrmäentie | 4240 | 13 | 40 |
| Pyörrekuja | 800 | 5 | 40 |
| **Katu, ennustetilanne 2040** | **KAVL (ajoneuvoa/vrk)** | **Raskas liikenne (%)** | **Nopeus (km/h)** |
| Vaskivuorentie | 8050 | 6 | 40 |
| Myyrmäentie | 9150 | 13 | 40 |
| Pyörrekuja | 800 | 5 | 40 |
| Ajo pysäköintilaitokseen | 400 | 0 | 40 |

Päiväajan liikenteen osuudeksi on määritetty 92% KVL:stä. Pysäköintilaitoksen sisäänajon osalta tulee huomioida, että laskentamalli ei huomioi alle 40 km/h nopeuksia ja tästä syystä mallinnuksessa on käytetty pysäköintilaitoksen sisäänajon osalta nopeutta 40 km/h.

Taulukko 2.3.2 Myyrmäen junatiedot

| Nykytilanteen raideliikenne | Junamäärät päivä (kpl) | Junamäärät yö (kpl) | Pituus (m) | Nopeus-rajoitus (km/h) | Todellinen nopeus (km/h) |
|---|---|---|---|---|---|
| Sm5 sähkömoottorijuna | 168 | 29 | 150 | 120 | 80 |
| **Ennustetilanteen raideliikenne** | | | **Raskas liikenne (%)** | **Nopeus-rajoitus (km/h)** | **Todellinen nopeus (km/h)** |
| Sm5 sähkömoottorijuna | 185 | 33 | 150 | 120 | 80 |

Ennustetilanteessa 2040 on Vaskivuorentiellä huomioitu vuonna 2014 valmistunut pikaraitiotielinjaussuunnitelma. Suunnitelmassa raitiovaunut veisivät kadulta yhdet ajokaistat, jolloin autoliikenteellä olisi käytössä 1+1 kaistaa. Pikaratikan liikennöintiaika on 04-01 ja vuoroväli 10 min päivällä ja hiljaisena aikana (04-05, 22-01) 20 min. Lähtötiedot on saatu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelijalta. Artic-raitiovaunun melupäästötiedot perustuvat Akukon Oy:n raporttiin /5/.

Taulukko 2.3.3 Pikaraitiovaunun liikennetiedot

| Tyyppi | Päivä (kpl) | Yö (kpl) | Pituus (m) | Nopeus-rajoitus (km/h) |
|---|---|---|---|---|
| ARTIC- pikaraitiovaunu | 182 | 32 | 30 | 40 |

# 3. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

| | **Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), $L_{Aeq}$, enintään** | |
|---|---|---|
| | **Päivällä klo 7-22** | **Yöllä klo 22-7** |
| **ULKONA** | | |
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 50/45 dB[1) 2)] |
| Loma-asumiseen käytettävät alueet[4)], leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet | 45 dB | 40 dB[3)] |
| **SISÄLLÄ** | | |
| Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet | 35 dB | 30 dB |
| Opetus- ja kokoontumistilat | 35 dB | - |
| Liike- ja toimistohuoneet | 45 dB | - |

[1)] Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

[2)] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

[3)] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

[4)] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Selvityskohde on uusi alue ja uusien alueiden meluohjearvo yöllä (45dB) on 5 dB alempi kuin nykyisillä alueilla (50 dB). Päiväajan ohjearvo on molemmille sama (55dB).

Parvekkeet tulkitaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi. Niiltä edellytetään yleensä päiväohjearvon 55 dB saavuttamista. Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset määräytyvät taulukon 1 mukaisesti siten, että sisällä asunnoissa ei päiväajan keskiäänitaso ylitä päivällä 35 dB eikä yöllä 30 dB rajaa. Sisätilojen meluohjearvot ovat samat sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla.

### 3.1 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa esitetyt asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset erisuuruisen tie- ja lentoliikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.1.1.

Taulukko 3.1.1 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset

| | | **Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet** | Toimistotilat |
|---|---|---|---|
| LENTOLIIKENTEEN MELU | | | |
| Yleiskaavanmukainen lentomeluvyöhyke | $L_{DEN}$ [dB] | Äänitasoero ΔL [dB] | |
| Lentomeluvyöhyke | >60 | - | 35 |
| | 55...60 | 35 | 32 |
| | 50..55 | 32 | 28 |
| | - | 28 | 25 |
| TIE- JA RAIDELIIKENTEEN MELU | | | |
| Liikennemeluvyöhyke | $L_{Aeq}$ [dB] | Äänitasoero ΔL [dB] | |
| | 65...100 | Erillinen selvitys | |
| | 60...64,9 | 35 | 30 |
| | 55...59,9 | 30 | 25 |
| | 50...54,9 | - | |

Kohde ei sijaitse Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun vaikutusalueella. Lentoaseman toiminnan aiheuttama melutaso on selvitetty Vantaan kaupungin karttapalvelun esittämistä lentomelukäyristä /6/. Karttapalvelun perusteella kaava-alueen lentoliikenteen aiheuttama vuorokausimelutaso $L_{DEN}$ on alle 50 dB(A).

# 4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata suoraan valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22–07) ohjearvoihin.

Meluvyöhykelaskentojen äänitasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvin värialuein. Meluvyöhykelaskennat on tehty 5 x 5 m laskentaruudukkoon ja laskenta on tehty + 2 m korkeudelle maanpinnasta. Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arvioimista varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista.

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-21.

# 5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

### 5.1 Ulko-oleskelualueet

Kuvissa 1 ja 2 on esitetty suunnittelualueen päivä- ja yöajan melualueet nykytilan liikennemäärillä. Nykytilanteessa suunnittelualue sijaitsee 55 dB päivämelualueella ja yöajan tilanteessa yli 45 dB alueella.

Kuvissa 2 ja 3 on esitetty suunnittelualueen päivä- ja yöajan melualueet vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä ja nykyisellä maankäytöllä. Ennustetilanteessa, melutasot nousevat suunnittelualueella osittain yli 60 dB päivätilanteessa ja yötilanteessa 50 dB.

Ennustetilannetta uudella maankäytöllä on tarkasteltu kuvissa 4-16. Tilanteessa, jossa pysäköintilaitos on neljä kerrosta korkea (kuvat 5 ja 6) ja seinärakenne on umpinainen, rakennusmassoittelut suojaavat sisäpihan oleskelualuetta katu-, juna- ja raitiovaunuliikenteen melulta. Tällöin sisäpihan melutasot päivällä ovat selvästi alle 55 dB, ja yöllä alle 45 dB.

Tilanteessa jossa huomioidaan sisäänajo pysäköintilaitokseen, sisäpihan melutasot ylittävät yöllä melutaso-ohjearvon 45 dB piha-alueen pohjoispuolella sisäänajon välittömässä läheisyydessä (kuvat 7 ja 8). Laskentamalli ei huomioi alle 40 km/h nopeuksia, joten tuloksissa täytyy huomioida, että nopeus on mallinnettu 40 km/h sisäänajon osalta, mikä on enemmän kuin todellisuudessa.

Melulaskennoissa on huomioitu pysäköintilaitoksen seinän melun läpäisevyys siten, että laitos on mallinnettu kaksi kerrosta korkeana umpinaisena rakennuksena. Tilanteessa, jossa rakennuksen umpinaiset osat on arvioitu kahden kerroksen korkuiseksi ja ajo pysäköintilaitokseen on huomioitu, sisäpihan melutasot ylittävät päivällä sisäänajon läheisyydessä 55 dB ja yöllä 45 dB piha-alueen länsipuolella (kuvat 9 ja 10).

Kuvissa 11-16 on esitetty erikseen katu-, juna- ja raitiovaunuliikenteen aiheuttamat melutasot. Tulokset ovat laskettu tilanteessa, jossa pysäköintilaitos on neljä kerrosta korkea ja pysäköintilaitoksen seinärakenne umpinainen.

## 5.2 Julkisivuihin kohdistuva melu

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitasot on esitetty liitteissä 17-18. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Myyrmäentien ja Vaskivuorentien puoleisilla julkisivuilla, joilla se on 62…64,2 dB. Äänitaso vaihtelee eri kerrosten välillä muutamia desibelejä.

Junaliikenteestä julkisivuun kohdistuva hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AFmax}$ eri kerrosten korkeudella on esitetty liitteessä 19. Laskennan perusteella maksimiäänitaso on suurimmillaan 70,2 dB(A) Myyrmäentien puoleisella julkisivulla 1-4 kerroksen korkeudella.

Raitiovaunuliikenteestä julkisivuun kohdistuva hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AFmax}$ eri kerrosten korkeudella on esitetty liitteessä 20. Laskennan perusteella maksimiäänitaso on suurimmillaan 69,5 dB(A) Vaskivuorentien puoleisella julkisivulla 1-4 kerroksen korkeudella.

Tulosten perusteella määritetyt julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset on esitetty kuvassa 21. Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan ohjetta. Raitiovaunun ja junien hetkellisille ohituksista aiheutuville melutasoille on huomioitu Vantaan kaupungin Rakennusvalvonnan Rakentamisohjetta.

Junien ohiajoista aiheutuville hetkellisille melutapahtumille on sovellettu Asumisterveysohjeen ja ELY-keskuksen oppaan ohjetta noudattaen 45 dB(A):n maksimiäänitasoa. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on Myyrmäentiellä ja Vaskivuorentiellä suurimmillaan 35 dB(A), jolloin kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa vapaasti myös melulähteen puolelle.

## 5.3 Parvekkeiden lasitusvaatimukset

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot on esitetty liitteessä 17-18. Kohdissa, joissa päivämelu julkisivuilla on alle 55 dB (vihreä tai valkoinen melusymboli), ei parvekelasituksia melun kannalta tarvita.

Parvekkeet tulee varustaa suljettavin lasituksin niillä julkisivuilla, joissa melusymboli on keltainen tai oranssi (keskiäänitaso ylittää 55dB). Parvekkeilta edellytetään yleensä päiväohjearvon 55 dB saavuttamista. Tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaraot) saavutetaan yleensä enintään 10 dB äänitasoero. Myyrmäentiellä äänieristävyysvaatimus lasituksille on maksimissaan 9dB ja Vaskivuorentiellä 8dB, joten normaalit lasitukset riittävät. Tarvittaessa lasitusratkaisun äänieristystä voi arvioida ohjeen 6/2016 avulla /4/.

### 5.4 Yhteenveto ja lopputulokset

Mikäli pysäköintirakennus toteutetaan niin, että seinärakenne on umpinainen, tämän selvityksen perusteella hanke on hyvin toteutettavissa niin, että meluohjearvot saavutetaan. Tässä vaihtoehdossa ei edellytä muita toimenpiteitä, kuin vaatimukset julkisivun ääneneristävyydestä kappaleessa 5.2 ja kappaleen 5.3 mainitut parvekkeiden lasitusvaatimukset.

Vaihtoehdossa, jossa rakennus on mallinnettu niin, että umpinainen seinärakenne on kahden kerroksen korkuinen, sisäpihan pohjoispuolella melutaso-ohjearvo 45 dB ylittyy. Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta heikentää tilannetta entisestään.

Mikäli seinärakenne on ääntä läpäisevä, pitäisi jatkosuunnittelussa tehdä tarkemmat tarkastelut pysäköintilaitoksen rakenteiden vaikutuksista sisäpihan melutasoihin.

Lähtötietojen tai suunnitelmien oleellisesti muuttuessa tulee tämä selvitys päivittää.

## LÄHTEET


1. Road Traffic Noise, -Nordic prediction method. TemaNord 1996:524. Nordic council of ministers 1996.
2. Railway Traffic Noise- The Nordic prediction method. TemaNord 1996:524. The Nordic Council Of Ministers 1996.
3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.
4. Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016. Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016.
5. Akukon Oy, Artic-raitiovaunu, Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot, 160454-1, 23.5.2016
6. Vantaan kaupunki. Internet-sivut: kartta.vantaa.fi (Aineistot -> Luonto ja ympäristö -> Melualueet -> Lentomelu) (2.5.2018)
7. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013
8. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.
9. Sosiaali- ja terveysministeriö. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Helsinki 2003


## LIITTEET

Kuva 1. Nykytilanne, päiväajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 2. Nykytilanne, yöajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 3. Ennustetilanne, päiväajan meluvyöhykkeet, nykyinen maankäyttö, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 4. Ennustetilanne, yöajan meluvyöhykkeet, nykyinen maankäyttö, $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 5. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, junaliikenne, päiväajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 6. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, junaliikenne, yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 7. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö ja ajo pysäköintilaitokseen, päiväajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 8. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö ja ajo pysäköintilaitokseen, yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq22-7}$, mp +2m
Kuva 9. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, pysäköintilaitos kahden kerroksen korkuisena ja ajo pysäköintilaitokseen, päiväajan $L_{Aeq7-22}$, mp +2m

Kuva 10. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, pysäköintilaitos kahden kerroksen korkuisena ja ajo pysäköintilaitokseen, yöajan $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 11. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, raitiovaunuliikenne, päiväajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 12. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, raitiovaunuliikenne, yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 13. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, junaliikenne, päiväajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 14. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, junaliikenne, yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 15. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, katuliikenne ja ajo pysäköintilaitokseen, päiväajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 16. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, katuliikenne ja ajo pysäköintilaitokseen, yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq22-7}$, mp +2m

Kuva 17. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, julkisivuun aiheutuva suurin katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen aiheuttama päiväajan $L_{Aeq7-22}$ keskiäänitaso julkisivuilla

Kuva 18. Ennustetilanne 2040, suunniteltu maankäyttö, julkisivuun aiheutuva suurin katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen aiheuttama yöajan $L_{Aeq22-7}$ keskiäänitaso julkisivuilla

Kuva 19. Junaliikenteen enimmäismeluäänitasot (Lmax), suunniteltu maankäyttö

Kuva 20. Raitovaunuliikenteen enimmäismelutasot (Lmax), suunniteltu maankäyttö

Kuva 21. Ehdotus kaavaan merkittäväksi julkisivun äänitasoeron ΔL vaatimukseksi. Vuoden 2040 liikennetilanne- ja järjestelyt, sekä suunniteltu maankäyttö.

Merkinnät

Nykyiset rakennukset

Rautatie

PÄIVÄAJAN OHJEARVO YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Sm5
Päivä 168 kpl
Yö 29 kpl
Pituus 150
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 4240
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 7100
RS% 6
40 km/h

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Tieliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Nykytilanne (2017)

**LIITE 1**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1000m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

dB

| | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:800

0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 9.5.2018

RAMBØLL

Merkinnät
Nykyiset rakennukset
Rautatie

YÖAJAN OHJEARVO YLITTYY VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN (NYKYISET RAKENNUKSET)

Sm5
Päivä 168 kpl
Yö 29 kpl
Pituus 150 m
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 4240
RS%13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 7100
RS% 6
40 km/h

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Tieliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Nykytilanne (2017)

**LIITE 2**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1000m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:800
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 9.5.2018

RAMBØLL

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

Merkinnät

Nykyinen rakennus

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), nykyinen maankäyttö

**LIITE 3**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB

| | | | |
|---|---|---|---|
| 70 < | | | |
| 65 < | <= | 70 | |
| 60 < | <= | 65 | |
| 55 < | <= | 60 | |
| 50 < | <= | 55 | |
| 45 < | <= | 50 | |
| | <= | 45 | |

Mittakaava (A3) 1:700

0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 14.5.2018

RAMBOLL

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

N

Merkinnät
Nykyinen rakennus

YÖAJAN OHJEARVO 45 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen yöajan klo 22-07 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), nykyinen maankäyttö

**LIITE 4**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 14.5.2018

RAMBOLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

N

## Merkinnät

- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö

**LIITE 5**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

| dB | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:700

0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 14.5.2018

RAMBØLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

N

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

YÖAJAN OHJEARVO 45 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö

**LIITE 6**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB
- 70 < <= 70
- 65 < <= 65
- 60 < <= 60
- 55 < <= 60
- 50 < <= 55
- 45 < <= 50
- <= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 14.5.2018

RAMBØLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö
Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta

**LIITE 7**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB

| | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 4.5.2018

RAMBØLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

YÖAJAN OHJEARVO 45 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö
Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta

**LIITE 8**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

| dB | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 4.5.2018

RAMBØLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 7 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq) **LIITE 9**
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö, pysäköintilaitos 2 kerroksen korkuinen
Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan
kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 14.5.2018

RAMBOLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 7 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

YÖAJAN OHJEARVO 45 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq) **LIITE 10**
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö, pysäköintilaitos 2 kerroksen korkuinen
Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

| dB | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 14.5.2018

RAMBØLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY KELTAISESTA
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Artic-raitiovaunu
päivällä 180 kpl
yöllä 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040)
Suunniteltu maankäyttö

**LIITE 11**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB
- 70 < <= 70
- 65 < <= 65
- 60 < <= 60
- 55 < <= 60
- 50 < <= 55
- 45 < <= 50
- <= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 4.5.2018

RAMBOLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

YÖAJAN OHJEARVO 45 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Artic-raitiovaunu
päivällä 180 kpl
yöllä 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
VIII
IV
IX
IV

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Raitiovaunuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040)
Suunniteltu maankäyttö

**LIITE 12**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

| dB | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 4.5.2018

RAMBOLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY KELTAISESTA
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2
XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
VIII
IV
IX
IV

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Junaliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040)
Suunniteltu maankäyttö

**LIITE 13**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 9.5.2018

RAMBOLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

N

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

YÖAJAN OHJEARVO 45 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
VIII
IV
IX
IV

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Junaliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040)
Suunniteltu maankäyttö

**LIITE 14**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan
kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 9.5.2018

RAMBOLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö
Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta

**LIITE 15**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

| dB | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 4.5.2018

RAMBØLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

## Merkinnät

- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

YÖAJAN OHJEARVO 45 dB
YLITTYY VAALEANVIHREÄSTÄ
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ
ALKAEN

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö
Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta

**LIITE 16**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

dB

| | | |
|---|---|---|
| 70 < | | |
| 65 < | <= | 70 |
| 60 < | <= | 65 |
| 55 < | <= | 60 |
| 50 < | <= | 55 |
| 45 < | <= | 50 |
| | <= | 45 |

Mittakaava (A3) 1:700

0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 4.5.2018

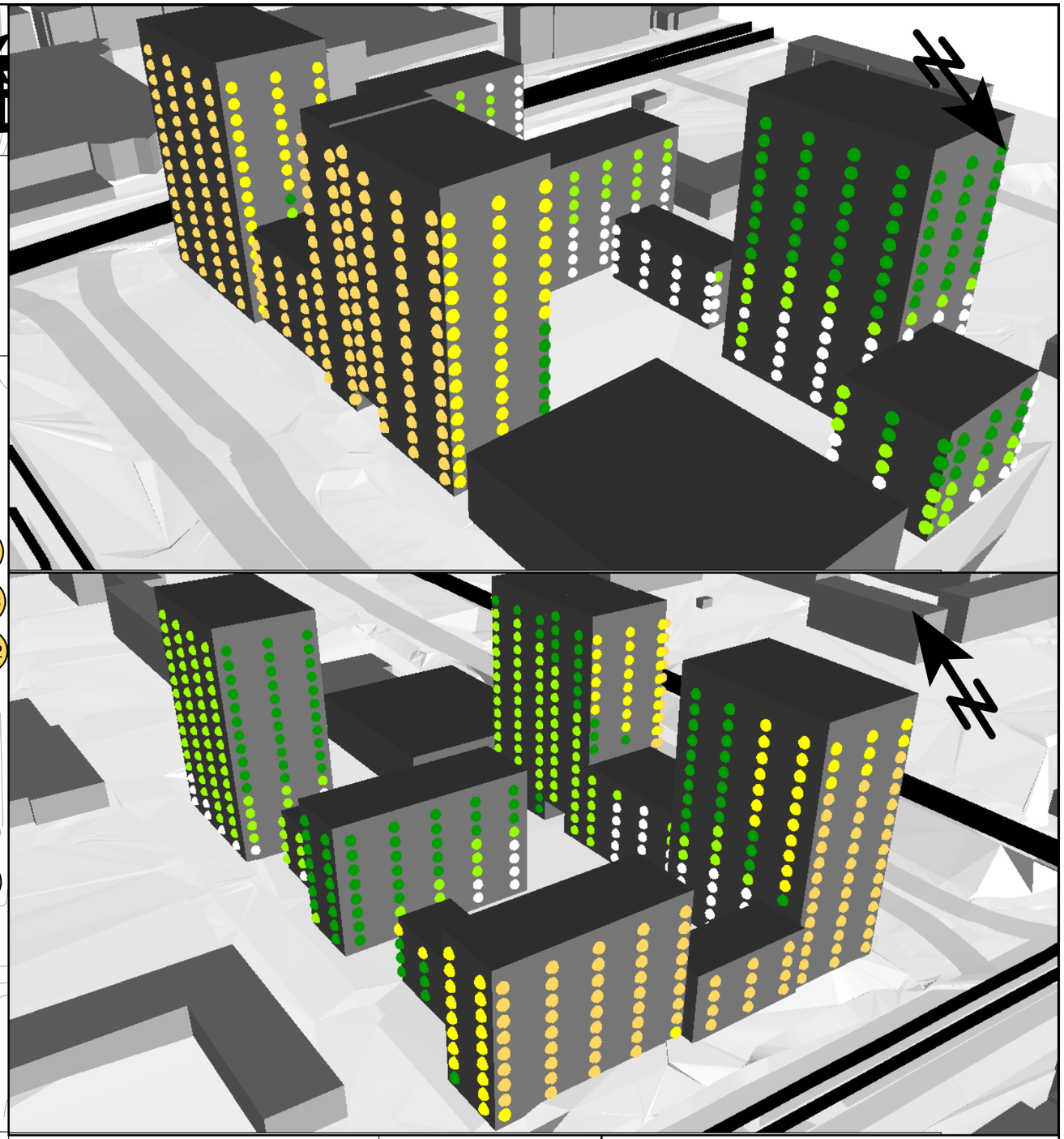
RAMBOLL

Junatiedot
Sm5
Päivä 155 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 150 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h



# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna- ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
julkisivuilla
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö
Ajo pysäköintilaitokseensisäpihan kautta

**LIITE 17**

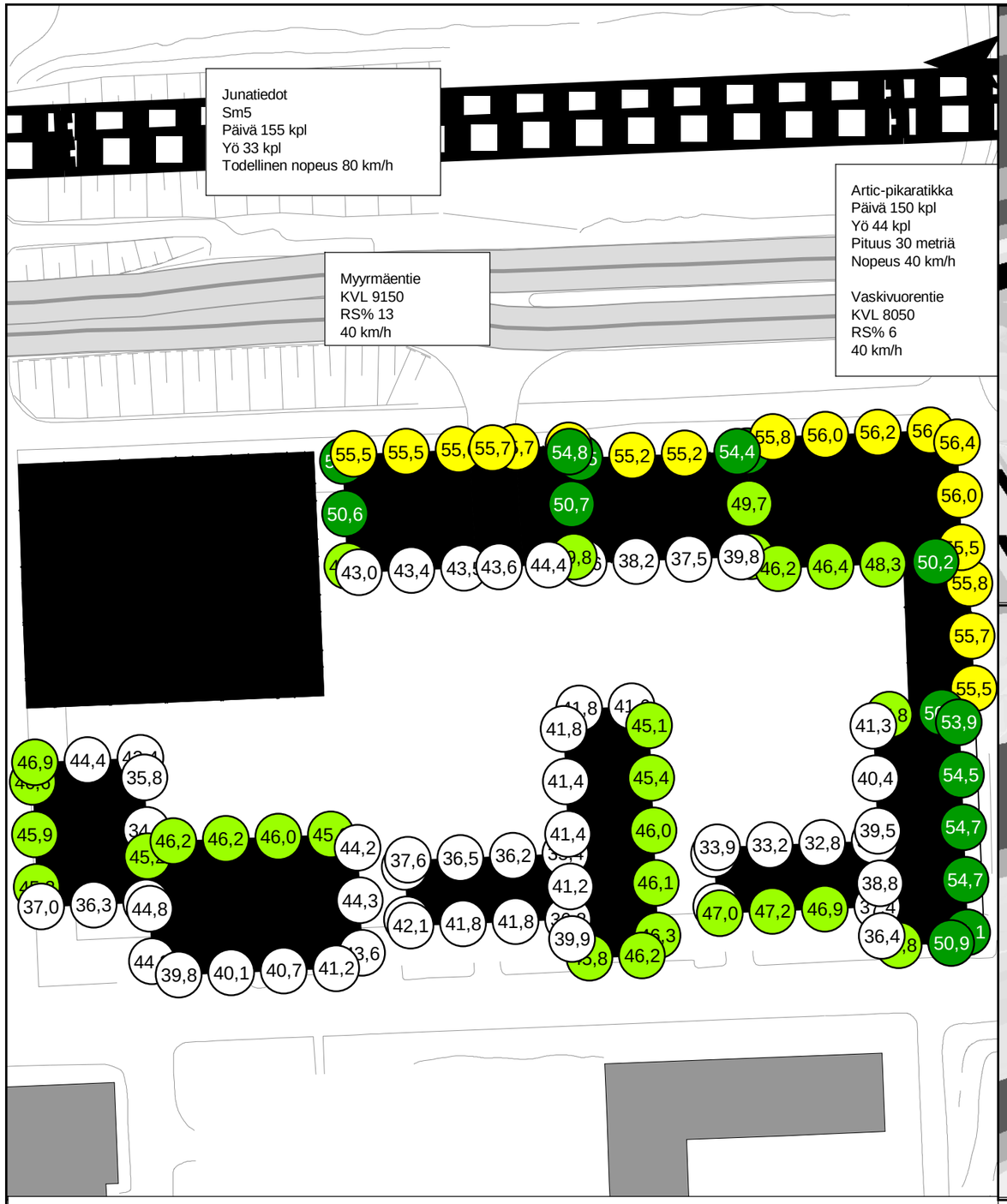
MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1000m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

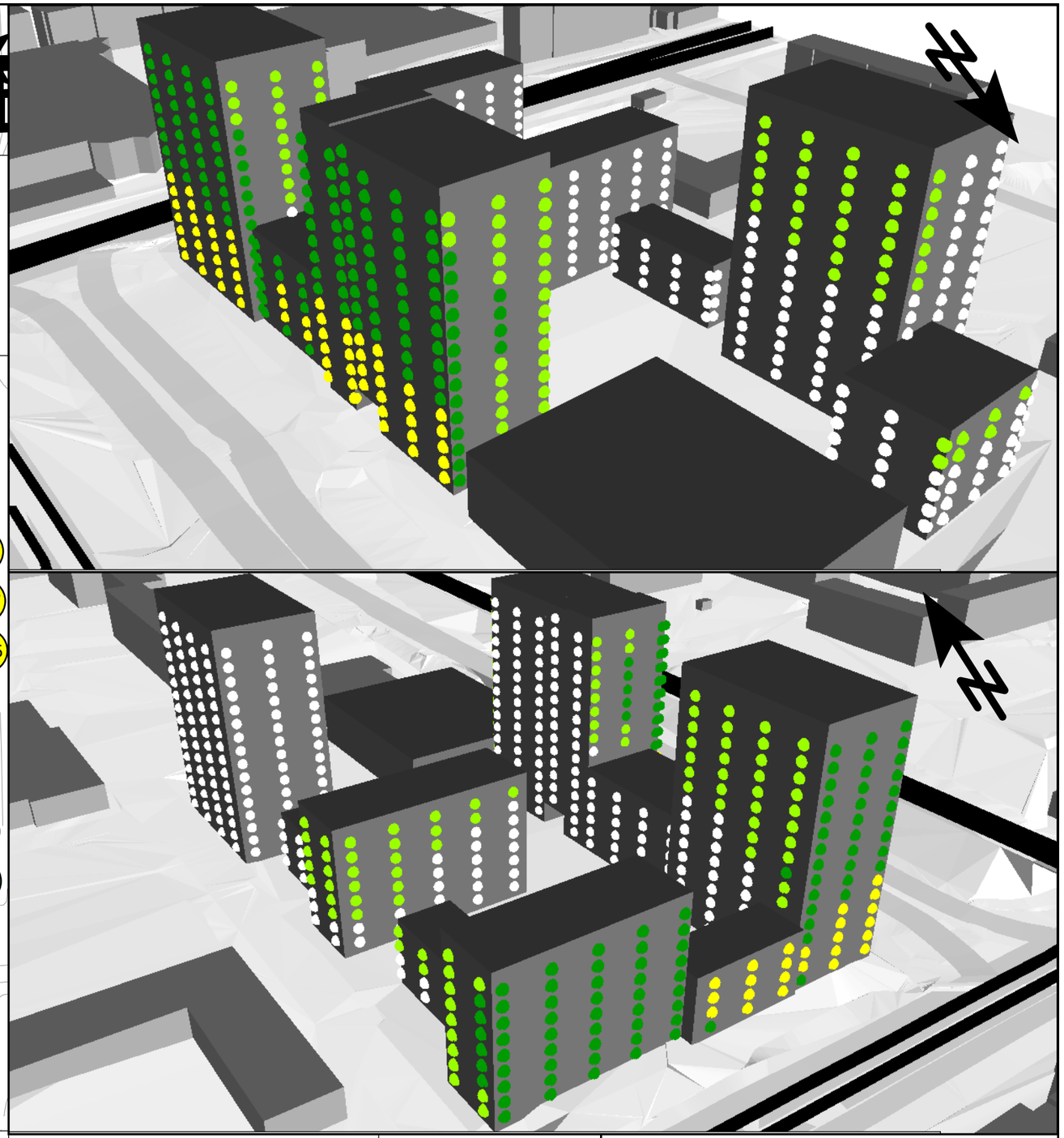
dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:800
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 16.5.2018

RAMBØLL



# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Katu-, juna- ja raitiovaunuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq) julkisivuilla
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö
Ajo pysäköintilaitokseensisäpihan kautta

**LIITE 18**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1000m
Laskentaruudukko: 5 m x 5 m

dB

| | | | |
|---|---|---|---|
| 70 < | | | |
| 65 < | <= | 70 | |
| 60 < | <= | 65 | |
| 55 < | <= | 60 | |
| 50 < | <= | 55 | |
| 45 < | <= | 50 | |
| | <= | 45 | |

Mittakaava (A3) 1:800

0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 15.5.2018

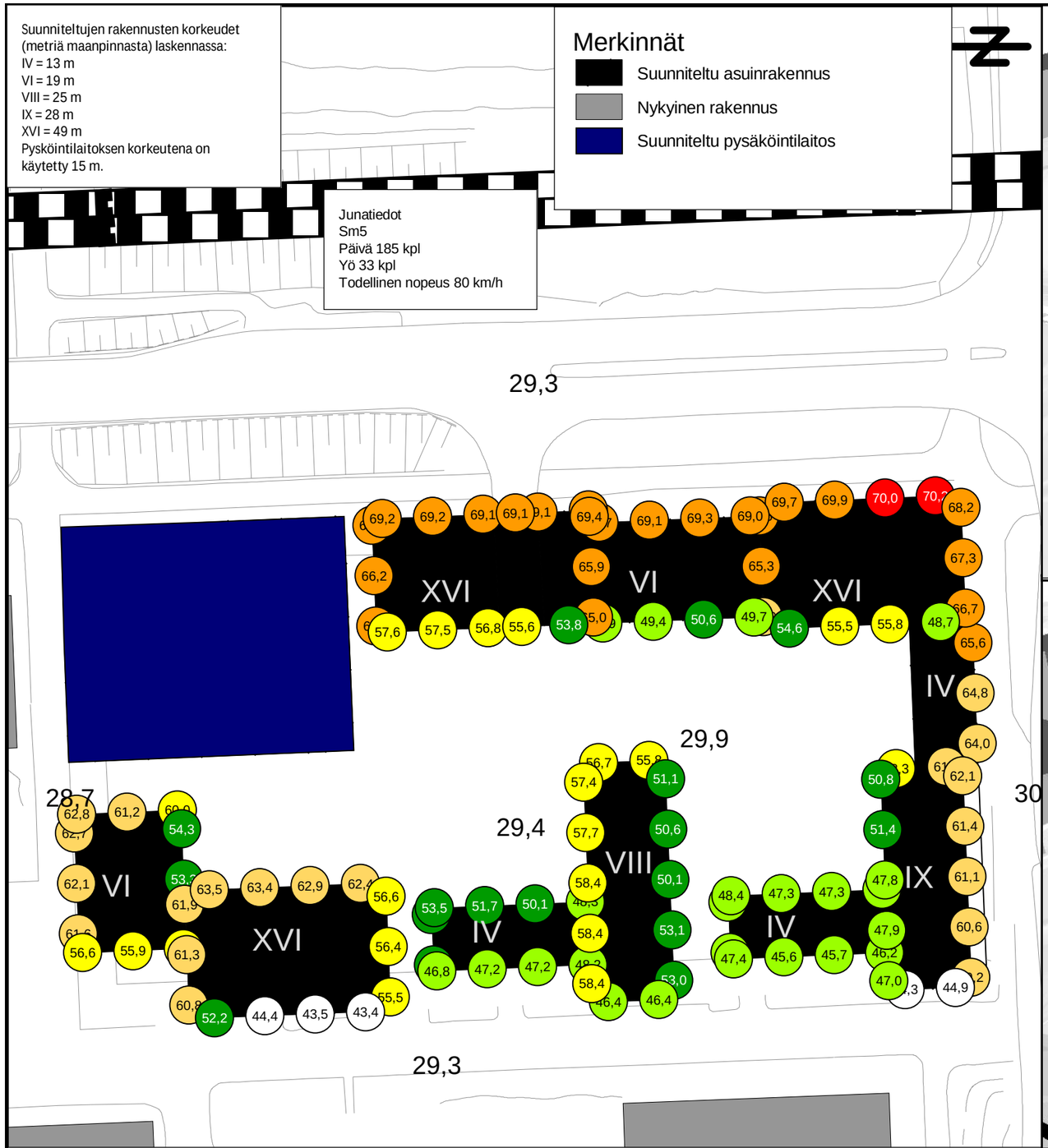
RAMBØLL

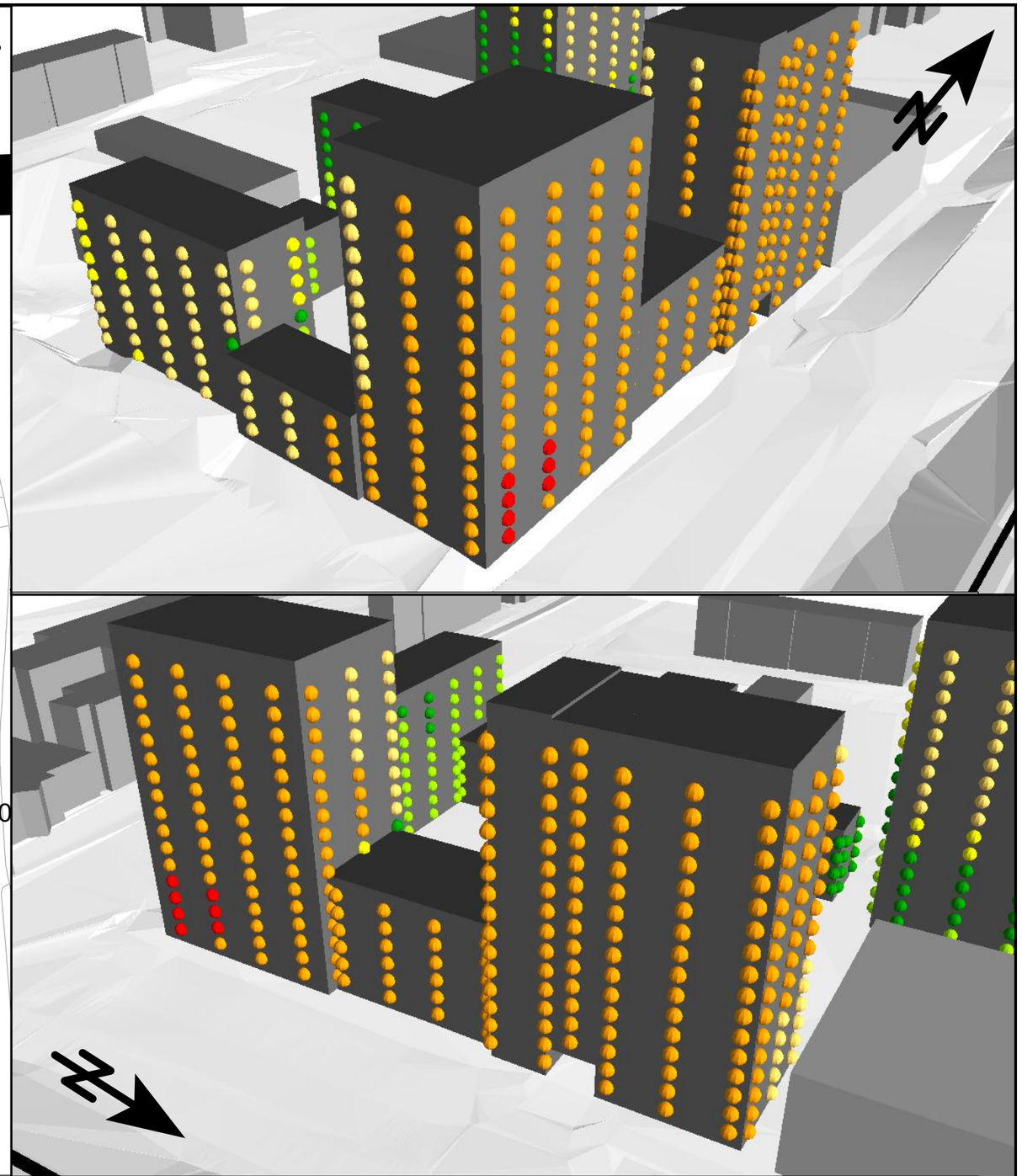
Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

## Merkinnät

- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h



# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Rakennusten julkisivuun aiheutuva junaliikenteen
aiheuttama hetkellinen enimmäisäänitaso (Lmax)
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö

**LIITE 19**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan
kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m

dB
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 15.5.2018

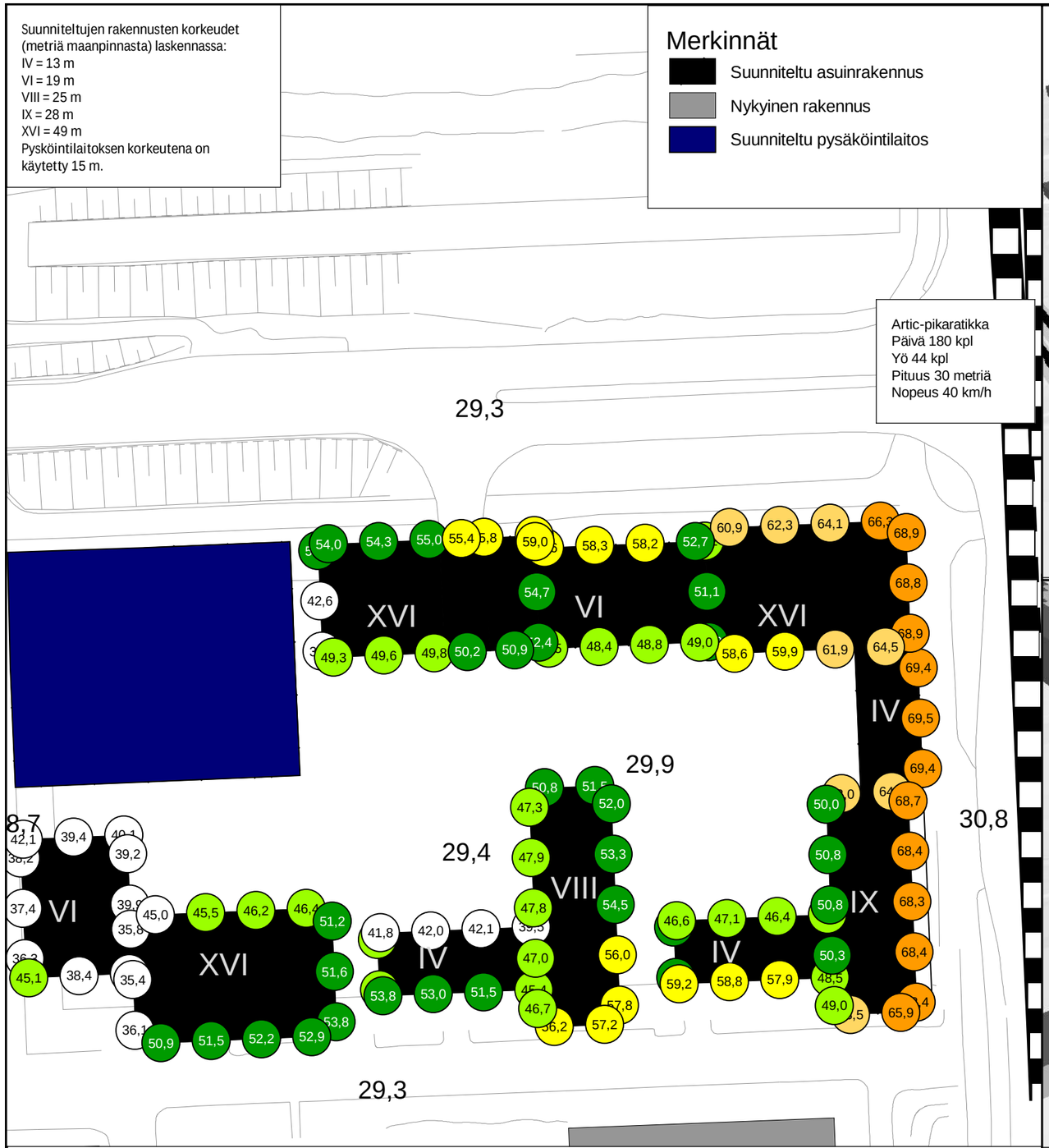
RAMBOLL

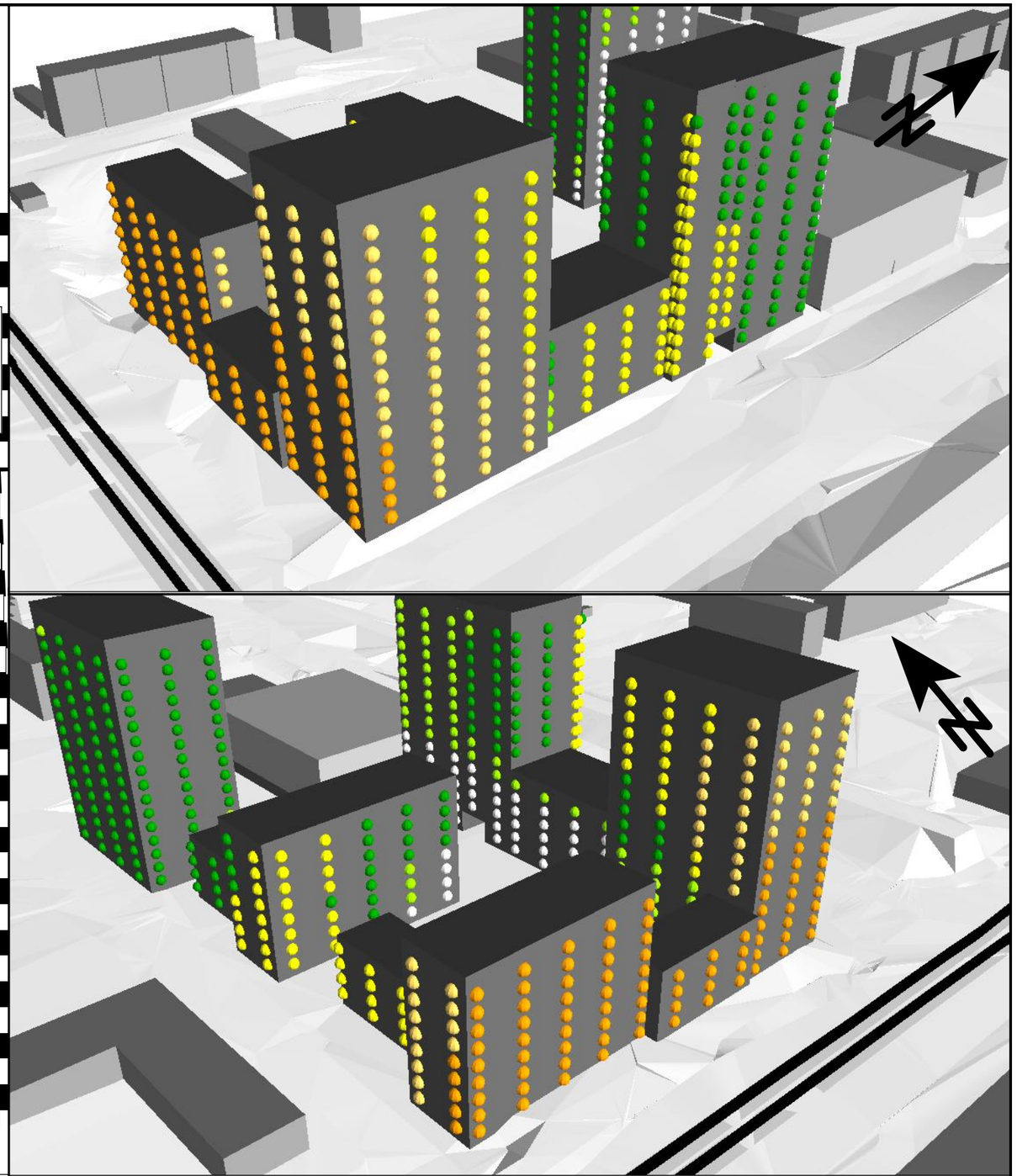
Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

## Merkinnät

- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h



# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Rakennusten julkisivuun aiheutuva raitiovaunuliikenteen aiheuttama hetkellinen enimmäisäänitaso (Lmax)
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö

**LIITE 20**

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 15.5.2018

RAMBOLL

Suunniteltujen rakennusten korkeudet
(metriä maanpinnasta) laskennassa:
IV = 13 m
VI = 19 m
VIII = 25 m
IX = 28 m
XVI = 49 m
Pysköintilaitoksen korkeutena on
käytetty 15 m.

Junatiedot
Sm5
Päivä 185 kpl
Yö 33 kpl
Todellinen nopeus 80 km/h

Myyrmäentie
KVL 9150
RS% 13
40 km/h

Vaskivuorentie
KVL 8050
RS% 6
40 km/h

Artic-pikaratikka
Päivä 180 kpl
Yö 44 kpl
Pituus 30 metriä
Nopeus 40 km/h

Merkinnät
- Suunniteltu asuinrakennus
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu pysäköintilaitos

N

29,3
29,9
28,7
29,4
30,8
29,2

35 dB
30 dB

XVI
VI
XVI
IV
VI
XVI
IV
VIII
IV
IX

# MYYRMÄKI, MYYRINHALME, KORTTELI 673 VANTAA
## Melutarkastelut

Ehdotus kaavaan merkittäväksi julkisivun äänitasoeron ΔL vaatimukseksi. **LIITE 21**
Ennustetilanne (2040), suunniteltu maankäyttö
Ajo pysäköintilaitokseen sisäpihan kautta

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan
kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 2 m x 2 m

Mittakaava (A3) 1:700
0 50 100 200 300 400 m

LAUPI 15.5.2018

RAMBØLL

Myyrmäentie 2, 002317 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 19.12.2017 mennessä ja sen päivityksestä 22.2.2018 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin yhteensä neljätoista (14 kpl).

| Mielipiteen antaja | Mielipide |
|---|---|
| NRO 1<br>Vantaan kaupunginmuseo | Ei huomautettavaa OAS:sta. Suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennusperintöarvoja, kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. |
| NRO 2<br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) | Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Myyrmäentiellä, Myyrmäenraitilla ja Ojapolulla. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksessa. |
| NRO 3<br>Vantaan Energia Oy | Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. |
| NRO 4<br>Vantaan kaupunki, Liikuntapalvelut | Myyrmäen uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän läheisyydessä tulee säilyttää väh. 2 h:n ilmainen pysäköinti. Em. urheilupaikkojen käytössä oleva Pyörrekujan paikoitusalue on alimitoitettu tarpeeseen nähden, erityisesti ruuhka-aikoina ja sen käyttöä sekä saattoliikenteen toimivuutta tulisi selvittää. Urheilupaikkojen asiakkaat ja henkilökunta käyttävät myös Myyrmäentie 2:n paikoitusaluetta. |
| NRO 5<br>As. Oy. Myyrinkuusi | Nykyinen urheilutalon parkkialue liian pieni suhteessa käyttäjämääriin. Saattoliikenteen linja-autoille ei ole pysäköintipaikkoja Pyörrekujalla ja niiden pysäköinti aiheuttaa ongelmia. Pyörrekujan kunto on heikko ja katu on ylikuormitettu. Päiväkodin saattoliikenne on ongelmallinen. Toimistotalojen purku tulee tehdä siten, ettei siitä koidu haittaa naapurikiinteistöille ja työstä tiedotetaan hyvissä ajoin. Taloyhtiöille ja Myyrmäen huollolle tulee toimittaa havainnekuva 16-kerroksisten tornitalojen vaikutuksista nykyiseen asuntokantaan. Uusien talojen kivijalkaan voidaan sijoittaa monia, katualuetta elävöittäviä palveluja. Nykyisten korttelien täydennysrakentaminen on myös ajankohtaista putkiremonttien lähestyessä. |
| NRO 6<br>Asukas Pyörrekujalta, mielipide 1 | Uusien asuintalojen, liiketilojen sekä nykyisen urheilutalon ja uimahallin liikenne tulisi ohjata ainoastaan Myyrmäentien puolelta. Pyörrekuja pitäisi muuttaa pihakaduksi ja rauhoittaa nykyisten asuintalojen ja päiväkodin käyttöön. Suunnitelmissa pitää ottaa huomioon alueen yleisilme Vaskivuorentieltä länteen katsottaessa. 16-kerroksiset tornitalot eivät sovi lähiympäristöön. |

| | |
|---|---|
| NRO 7<br>Asukas Pyörrekujalta, mielipide 2 | Pyörrekujan parkkialuetta ei tule jättää kaava-alueen ulkopuolelle, vaan ongelmat tulee ratkaista Myyrmäentie 2:n kaavamuutoksen yhteydessä. Liikenne Pyörrekuja 3:n parkkialueelle muutetaan kulkemaan Myyrmäentien kautta maanalaista luiskaa pitkin ja parkkialueelle rakennetaan maanalainen parkkikerros, joka helpottaisi pysäköintiongelmia. Pyörrekuja jäisi tämän jälkeen vain päiväkodin ja lähiasuintalojen liikenteen käyttöön. |
| NRO 8<br>Asukas 8 | Pitää olla tasapaino vuokra- ja omistusasuntojen suhteen eikä kaikkia alueita tule rakentaa. Ei saa tehdä nukkumalähiöslummia pienine asuntoineen liian korkeissa taloissa. Asuntoja myös lapsiperheille. Myös työpaikkoja tulee säilyttää hyvien liikenneyhteyksien varrella. |
| NRO 9<br>Asukas 9, mielipide 1 | On ymmärrettävää, että radan varteen tehdään korkearakentamista. Minkälaiset liikkeet tulevat ja menestyvät kivijalassa? Pysäköinninvalvonta on Myyrmäessä puutteellista ja asuntokatujen pysäköintiä valvotaan heikosti. Mitä tapahtuu, kun pienelle alueelle rakennetaan satoja asuntoja ja toivon mukaan menestyvää liiketilaa? |
| NRO 10<br>Asukas 9, mielipide 2 | Hyvä, että pyritään luomaan elävä ja toimiva kaupunkikeskus vihdoinkin länteen. Alueelle on saatava taloudellista toimeliaisuutta, joka luo työpaikkoja ja veronmaksukykyä. Asuntokanta on tehtävä houkuttelevaksi myös maksukykyisille asukkaille. Myyrmäen keskustaa leimaa lievä ränsistyminen ja välinpitämättömyys ja keskustasta on kadonnut yrityksiä. Lisärakentaminen lisää liikennettä ja alueen maksullista pysäköintiä on lisättävä. Pysäköinninvalvontaa tulee tehostaa alueella. |
| NRO 11<br>Asukas Eräkujalta | Myyrmäentie 2:een suunnitteilla oleva kerrostalojen ja toimistorakennuksen kokonaisuus on kammottava massiivisuudessaan ja rumuudessaan. Rakennusten pitäisi ehdottomasti olla matalampia, "kevyempiä" ja ympäristöön sopivampia (esim. entiset valkoiset tornitalot) eikä niin tummanpuhuvia kuin nyt on suunniteltu. |
| NRO 11<br>Asukas, Pyörrekuja 4 | Pyörrekuja 3:n pysäköintialuetta pienennetään, liikennettä vähennetään Pyörrekujalla ja huolehditaan alueen viihtyisyydestä. Ko. alueelle ei pidä rakentaa pysäköintitaloa, sillä se lisäisi liikennettä entisestään, eikä sovi päiväkodin naapuriin. Iso pysäköintialue voisi sijaita Myyrmäentie 2:ssa. Tilausajobussien pysäköinti Vaskivuorentielle. Alueen profiilia tulee nostaa. |
| NRO 13<br>Yhdeksän (9) asukasta, Ojahaanrinne 3 | Myyrmäentie 2:een kaavailtu hanke on lähtökohtaisesti parannus nykytilanteeseen. Tornitalojen korkeus on muuhun ympäristöön verrattuna huomattava, eikä niiden suunnittelussa ole riittävästi huomioitu itäpuolella olevia asuinrakennuksia. Uudet talot varjostavat asuntoja, pihoja ja leikkipuistoa etenkin illalla. Talot tulee muuttaa 10-kerroksisiksi. Varjostusvaikutukset tulee selvittää. |
| NRO 14<br>Asukas Suvatopolulta | Myyrmäkeen tulisi mahdollistaa asumisoikeusjärjestelmällä toteutettu senioritalo, sillä Myyrmäessä on hyvät palvelut lähellä ja paljon asuntoja, jotka eivät ole esteettömiä. |

NRO 1
Vantaan kaupunginmuseo

Mielipide:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Myyrmäentie 2 asemakaavan muutoksen nro 002317 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa nykyisen toimistorakennuksen ja pysäköintilaitoksen purkaminen, jotta kortteliin voidaan rakentaa uusia asuinkerrostaloja, liike- ja palvelutiloja sekä pysäköintilaitos. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Suunnittelualueella sijaitsevan toimistorakennuksen ja parkkitalon on suunnitellut arkkitehti Matti Hakala. Rakennuttajana toimi vakuutusyhtiö Kaleva, jonka toimitiloiksi rakennus suunniteltiin. Molemmat rakennuksista on arvotettu Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (2002), jossa ne ovat saaneet luokitustunnuksen B. Myöhemmässä tarkastusinventoinnissa kyseisten rakennusten rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi (tarkastus 26.9.2014)

Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Marjo Poutanen
Museon päällikkö

Andreas Koivisto
Arkeologi

Vastine: -

NRO 2
Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)

Mielipide: Asemakaavan muutos nro 002317, kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 15. kaupunginosa Myyrmäki

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen keskustassa, Myyrmäenraitin, Vaskivuorentien, Pyörrekujan, urheilutalon ja Ojapolun rajaamalla alueella. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen toimistorakennuksen ja pysäköintilaitoksen purku ja rakentaa kortteliin asuinkerrostaloja, liike- ja palvelutiloja sekä uusi pysäköintilaitos. Asuinrakentamista tulisi 30- 40 000 k-m2. Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Myyrmäentiellä, Myyrmäenraitilla ja Ojapolulla. Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vastine: Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon on tutkittu kaavatyössä ja se on esitetty kustannusarvioineen kaavaselostuksessa.

NRO 3
Vantaan Energia Oy

Mielipide: ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002317
Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kohdealue Myyrmäentie 2

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Sähköverkon ja kaukolämmön muutostarpeita ja niiden tilavarauksia on tutkittu kaavatyössä ja ne on esitetty selostuksessa.

NRO 4
Vantaan kaupunki, Liikuntapalvelut

Mielipide: ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002317, MYYRMÄKI, MYYRMÄENTIE 2
Kaupunkisuunnittelu on kirjeessään 13.11.2017 ilmoittanut kaavamuutoksen nro 002317, Myyrmäentie 2, käynnistymisestä. Vantaan kaupungin sivistystoimen toimialan liikuntapalvelut kommentoi asemakaavan muutosta seuraavasti.

Asemakaavan muutoksen nro 002317 alustavalle suunnittelualueelle sijoittuu Myyrmäen uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän asiakkaiden käytössä oleva paikoitusalue. Varsinaiset liikuntapaikat ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella. Myyrmäen uimahallin ja kuntosalin kävijämäärä oli vuonna 2016 yli 284 400. Urheilutalon ja tekonurmen vuosittainen kävijämäärä on molemmissa liikuntapaikoissa yli 100 000. Liikuntapaikat ovat avoinna ympäri vuoden seitsemänä päivänä viikossa. Uimahalli ja urheilutalo ovat suljettuina käytännössä vain kesän neljän viikon pituisen huolto- ja lomatauon aikana. Liikuntapaikkojen asiakaskäynnin keskimääräinen pituus on noin 2-3 tuntia.

Myyrmäen uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän välittömässä läheisyydessä tulee säilyttää jatkossakin vähintään kahden tunnin ilmainen pysäköinti. Uimahallin suurimmat käyttäjäryhmät ovat lapsiperheet, eläkeläiset ja erityisryhmät. Asiaan vaikuttavat erityisesti uimahallin ja kuntosalin saavutettavuus, esteettömyys, hyvät paikoitustilat ja monipuoliset palvelut. Myyrmäen uimahalli on Vantaan ruuhkaisin uimahalli ja eläkeläisten osuus on Vantaan uimahalleista suurin.

Uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän käyttö on maksullista (uimahalli- ja kuntosalikäynnit, urheilutalon ja kentän käyttövuorot). Maksullinen pysäköinti maksullisen liikuntakäytön lisäksi aiheuttaa merkittävän esteen liikuntapaikkojen käytölle. Esimerkiksi uimahalli on kaikkien väestöryhmien käytössä, laajasti myös sellaisten ryhmien, jotka eivät liiku terveytensä ja hyvinvointinsa kannalta riittävästi ja jotka eivät käytä muita liikuntapaikkoja. Uimahallilla on merkittävä kansanterveydellinen merkitys. Maksullinen pysäköinti lisäisi liikuntakäynnin hintaa, mikä vähentäisi arviomme mukaan merkittävällä tavalla niin liikuntapaikkojen kävijämäärää kuin liikuntasuoritustenkin määrää ja luo esteen monien käyttäjien liikunnan harrastamiselle.

Uimahallin, urheilutalon ja tekonurmen käytössä oleva paikoitusalue on tällä hetkellä alimitoitettu tarpeeseen nähden, erityisesti ruuhka-aikoina. Asiakasmäärät ovat liikuntapaikoissa varsin tasaisia, ruuhkaisimmat ajat ovat illat ja viikonloput. Liikuntapaikkojen ottelu- ja kilpailutapahtumien aikana syntyy muutaman tunnin pituisia piikkejä, jolloin asiakasmäärät nousevat huomattavasti normaalikäyttöä suuremmiksi.

Päiväkodin rakentaminen paikoitusalueen eteläpäätyyn ja sille osoitetut parkkipaikat ovat lisänneet parkkialueen ruuhkaa. Nykyisen pysäköintialueen käyttöä olisi tarpeen selvittää. Uimahallin ja urheilutalon työntekijöiden paikoitustarvetta ei ole tällä hetkellä huomioitu riittävällä tavalla. Liikuntapaikkoihin liittyy myös paljon saattoliikennettä, esim. vanhemmat tuovat lapsiaan harjoituksiin ja kilpailuihin, linja-autot uinninopetukseen tulevia oppilasryhmiä ja joukkueita ottelu- ja kilpailutapahtumiin. Uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän asiakkaat ja henkilökunta käyttävät lisäksi Myyrmäentie 2:n paikoitusaluetta.

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen.

NRO 5
As Oy Myyrinkuusi

Mielipide:

As Oy Myyrinkuusi
Hallitus 7.12.2017

# *MYYRMÄENTIE 2:N KAAVA nro 002317*

*Kaava As Oy Myyrinkuusen ympäristön kannalta*

Parkkialueen suunnittelu. Nykyisin parkkialue ei riitä tarvitseville.

Parkkialuetta käyttävät

- Myyrmäen Urheilutalossa ja sen uimahallissa kävijät
- uimahallin saliotteluissa kävijät
- viereisellä VJS:n pallokentällä harjoittelevat ja ottelijat saattajineen
- pelaajia tuovat useat linja-autot eri paikkakunnilta
- kahden ravintolan asiakkaat
- M1-toimistojen kävijät

Linja-autoille ei ole parkkipaikkoja Pyörrekujalla ollenkaan. Niiden paikoitusta varten pitäisi avata Urheilutalon takainen nurmialue.

Pyörrekujan kestävyys ja kunto on heikko ja katu on ylikuormitettu

Pyörrekujaa käyttävät päivittäin

- Urheilutalossa ja uimahallissa kävijät
- VJS:n pallokentälle tulijat
- Salama-Pitsa -grilli asiakkaineen
- Pyörrekujan Päiväkoti
- Vaskivuoren lukion aikuisopiskelijat
- M-kuusen ja M-koivun asukkaat

Pyörrekujan kunto on aluerakentajan aikainen eli 46 vuotta vanh kunto, täynnä halkeamia ja paikkauksia, joita joka kesä korjaillaa ja uusitaan. Jalkakäytävän asfaltin alainen sora on reilusti näkyvissä. Jalkakäytävä on kulkijalle vaarallinen.
Toivomus: Pyörrekujan täydellinen korjaus ja liikenteen osan ohjaaminen muualle, jotta ajoittainen kaaos vähenisi.

Päiväkodin katuparkkeeraus on vaarallista kaikille. Siitä on kirjelmöity kaupungille useamman kerran ilman tulosta.
Toivomus: Täydellinen aluepysäköintikielto Pyörrekujan molemm puolille. Se on jo voimassa, mutta sitä on murennettu päiväkodin takia. Päiväkodille kyltillä merkityt parkkipaikat takapihalla huuta tyhjyyttään.

*Vanhojen toimistorakennusten purkamiseen ja uusien talojen rakentamiseen liittyviä vaatimuksia*

Naapureina edellytämme seuraavaa:

- Toimistotalojen purku pitää tehdä siten, ettei pöly, melu ja tärinä aiheuta kiinteistöillemme haittaa esim. rakenteiden halkeamisia.

- kaikissa asunnoissa on elektroniikkaa, tietokoneita ym. herkkiä laitteita, jotka eivät kestä pölyä tai tärinää. Rakentajan on varauduttava siihen, että asuntojemme koneet ja laitteet sekä taloyhtiöiden säätö- ym. laitteet säilyvät vahingoittumattomina sekä purkamisen että rakentamisen aikana.

- Toimistorakennusten purkamisesta syntyvää purkujätettä ei saa kuljettaa Pyörrekujan kautta pois, koska tie ei kestä sellaista. Purkujäte vietäköön Myyrmäen tien kautta. Tämä koskee myös työkoneita ja työntekijöiden autojen parkkeerausta.

- Purkamisen aikataulut pitäisi olla hyvissä ajoin asukkaiden nähtävillä.

- Taloyhtiöille ja Myyrmäen Huollolle pitäisi toimittaa uusien rakennusten havainnekuvat, joista selviää 16-kerroksisten talojen vaikutus nykyiseen asuntokantaan.

## *Täydennysrakentaminen Myyrmäen kaavarunkoon*

Olevan alueen täydennysrakentamisessa on otettava huomioon seuraavia asioita:

Alueen kaikkiin taloyhtiöihin on tulossa putkiremontti, ja siihen tarvitaan rahaa, jota voisi saada esim. täydennysrakentamisella. Asian nopeuttamista tietysti edistää, jos kaupungin maksuja pienennetään.

Talojen käyttämättömät ns. kerhotilat voitaisiin muuttaa korjaamalla ja tiivistämällä asunnoiksi tai meluttomiksi pienkorjaamoiksi, esimerkkeinä verhoomo, ompelimo, tv- tai kännykkäkorjaamo, polkupyörä- tai aurinkokennokorjaamo, tai uutta tekniikkaa. pieni toimistotila tms. Taloista puuttuu myös auton käyttäjien talvi-kesärengashotelli.

Uuden alueen elävöittäminen

Uusiin rakennettaviin taloihin tulee mahdollisesti myös "kivijalkatiloja", joihin ehdotamme harkittavaksi esimerkiksi seuraavia toimintoja:

- Veroviraston paikallistoimisto
- Poliisin palvelupiste (passit, ajokortit, henk.todistukset)
- Lipunmyyntitoimisto kaikkiin pääkaupunkiseudun tilaisuuksiin
- Matkatoimisto
- Kunnollinen sisäkioski
- Fysikaalinen hoitolaitos ja hieroja
- Ravintola, baari
- Kemiallinen pesula
- Kampaamo-parturi

- Uusien talojen lapsille on myös suunniteltava leikkitilaa.

*Mielipiteen liitteenä on tullut valokuvia Pyörrekujan ja sen ympäristön pysäköintiongelmista.*

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Mielipide on välitetty pysäköinninvalvontaan, liikennesuunnitteluun ja kunnossapitoon.

Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle.

Vantaan rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuksen purkamisesta. Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 1.2.2018 Myyrmäentie 2:n korttelin havainnekuvilla ja niitä esiteltiin asukastilaisuudessa 12.2.2018.

Asuinkerrostalojen asukkaiden yhteistiloja voidaan hyödyntää monipuolisesti ja tarpeen mukaan harrastetoimintaan, etätyöskentelyyn, talopesulalle tai –saunalle. Käyttötarkoitusmuutosten yhteydessä tulee tarkistaa luvanvaraisuus.

Myyrmäentie 2:n kortteliin tulee kivijalkakerrokseen liiketilaa ja asukkaiden yhteistilaa. Sisäpihalle tulee vehreä korttelipiha, jossa tulee huomioida erilaisten käyttäjien tarpeet.

NRO 6 ja 7

Asukas Pyörrekujalta

Mielipide 1: Kaavatyö numero 002317

Kommentteja yllä mainittuun kaavamuutokseen: Olen asunut 32 vuotta Myyrmäessä Pyörrekuja --:ssä. Tunnen Pyörrekujan ympäristön erittäin hyvin jo pitkältä ajalta. Kaavamuutoksessa ehdotetaan korkeita tornitaloja Myyrmäenraitin varrelle. Pysäköintiä ehdotetaan Myyrmäentie 2:n kortteliin tai vaihtoehtoisesti Pyörrekuja 3: n pysäköintialueelle, jonne suunnitellaan pysäköintihallia ja liiketiloja hallin 1 kerrokseen.

Pyörrekuja 1:ssä on lasten päiväkoti. Jo nykyisellään urheilutalon ja uimahallin liikenne on niin vilkasta, että lasten tuominen ja noutaminen päiväkodista aiheuttaa jatkuvasti vaaratilanteita. Lapsia liikkuu paljon myös Pyörrekujan varrella ja sen ylittävällä suojatiellä kävellen ja pyöräillen.

Tällä perusteella ehdotan, että suunniteltujen tornitalojen, uusien liiketilojen ja niiden pysäköintialueiden tai hallien sekä nykyisen urheilutalon ja uimahallin liikenne ohjataan alueelle ainoastaan Myyrmäentien puolelta. Pyörrekuja pitäisi rauhoittaa nykyisten asuintalojen ja päiväkodin käyttöön. Pyörrekujasta pitäisi tehdä "pihakatu", jonka varrella lapsien liikkuminen on turvallista.

Tornitaloja suunniteltaessa pitää ottaa huomioon erityisesti alueen yleisilme Vaskivuorentietä länteen katsottaessa. Nykyinen talokanta lienee pääasiassa 6-kerroksista. Suunnitelmassa mainitut 16-kerroksiset tornitalot eivät sovi lähiympäristöön. Myyrmäentien nykyiset tornitalot eivät kelpaa perusteluksi uusille tornitaloille. Ne eivät muodosta minkäänlaista kokonaisuutta suunniteltujen uusien tornitalojen kanssa.

Mielipide 2: Aikaisemmilla lausuntokerroilla ovat useat henkilöt esittäneet huolensa Pyörrekujan liikenteen vaarallisuudesta päiväkodin lapsille ja lähitalojen asukkaille ja pyytäneet tämän asian ottamista huomioon tämän kaavan suunnitelmissa. Asukastilaisuudessa 12.2.2018 klo 18 Vantaan kaupungin edustajat kuitenkin kertoivat, että Pyörrekuja 3:n parkkialue on jätetty tämän kaavan ulkopuolelle eikä sille tehdä tässä vaiheessa mitään. Tämä on sellainen päätös, että sitä kaupunki joutuu katumaan jälkeenpäin. Pyörrekuja 3:n parkkialueen liikennejärjestelyt pitäisi hoitaa nyt Myyrmäentie 2:n asemakaavamuutoksen yhteydessä, koska myöhemmin niitä ei voida toteuttaa järkevästi. Uimahalli, urheilutalo ja jalkapallokenttä tarvitsevat jatkossakin parkkipaikkoja. Nykyisellään parkkialueet ovat riittämättömät ja liikennemäärät Pyörrekujalla vaarallisen suuret. Parhaana vaihtoehtona ehdotan, että liikenne Pyörrekuja 3:n parkkialueelle muutetaan kulkemaan Myyrmäentien kautta maanalaista luiskaa pitkin. Samalla parkkialueelle voidaan rakentaa maanalainen parkkikerros, mikä helpottaisi pysäköintiongelmia. Pyörrekuja jäisi tämän jälkeen vain päiväkodin ja lähiasuintalojen liikenteen käyttöön. Lienee aivan selvää, ettei tätä ehdotettua järjestelyä pystytä toteuttamaan ellei sitä oteta huomioon Myyrmäentie 2 asemakaavassa. Sen takia Pyörrekuja 3:n parkkialuetta ei pidä jättää pois suunnitelmista. Asukastilaisuudessa kaupungin edustaja perusteli Pyörrekuja 3:n parkkialueen poisjättämistä sillä, ettei sitä koskeville muutoksille ole maksajaa. Tässä tarkoitettiin ilmeisesti jotakin ulkopuolista osapuolta. Ei tässä sellaista tarvita. Tämä on ihan yksiselitteisesti Vantaan kaupungin työtä.

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Mielipide on välitetty pysäköinninvalvontaan, liikennesuunnitteluun ja kunnossapitoon.

Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle. Pyörrekujan pysäköintialueen liikennettä ei ole tarkoituksen mukaista ohjata toisen korttelin läpi tai ali, sillä alueelle on katuyhteys. Lisäksi Myyrmäen keskustan tiivistyessä Myyrmäenraitin alle sijoittuu kunnallisteknisiä verkostoja.

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.

NRO 8
Asukas 8

Mielipide: En päässyt Kilterin asukasiltaan, jossa olisin halunnut kysellä tarkemmin Myyrinhalmeen suunnitelmista. Kauhistutti kun luin lehdestä, että suunnittelette 16-kerroksisia asuintaloja toimistotalon paikalle. Miksi ihmeessä? Onko talo homeinen vai miksi se purettaisi ja hävitettäisi nekin työpaikat. Tästä ei saa tehdä nukkumalähiöslummia pienine asuntoineen liian korkeissa taloissa. Täällä on hyvät asuinympäristöt ja -mahdollisuudet lapsiperheille kouluineen ja harrastusmahdollisuuksineen. Perheitä tänne pitää houkutella riittävän tilaviin asuntoihin eikä rakentaa pelkästään yksiö, kaksiokopperoita. Pienten asuntojen ja vuokra-asuntojen määrää on huimasti lisätty viime vuosina. Sen vaikutukset näkyvät jo katukuvassa. Yrittäkää pitää tasapaino vuokra- ja omistusasuntojen suhteen! Eikä joka tyhjillään olevaa kulmaa saa rakentaa. Mikä kauhea vuokrakasarmi on kohoamassa Raappavuorentien ja Rajatorpantien kulmaan.

Kenen vision mukaan Myyrmäkeä nyt täydennysrakennetaan? Ymmärrän että me alkuasukkaat olemme täällä kohta katoavaa sukupolvea ja nuorempaa väkeä kaivataan tilalle, mutta nyt käytössä olevat keinot tuntuvat kovin yksipuolisilta.

Eikö hyvä ohje rakentamiselle olisi että te suunnittelijat tekisitte sellaista ympäristöä jossa itsekin voisitte, jopa haluaisitte asua. Ymmärrän toki ettette te ole lopullisia päätöksentekijöitä.

*Jatkoa mielipiteeseen, toinen viesti*: Vielä painotan, ettei taloista tehtäisi liian korkeita eikä asunnoista liian pieniä (Vantaa on saanut pienistä asunnoista viime aikoina kyseenalaista mainetta vrt. esim. tämänpäiväinen HS) ja että työpaikkoja pyrittäisi säilyttämään, sillä onhan tällä seudulla hyvät liikenneyhteydet myös siinä suhteessa. Ei kait suunnitelmia tehdä rakennusliike etunojassa, hieman ihmettelin?

Vastine: Asukastilaisuudesta on tehty muistio, joka on lähetetty sitä pyytäneille. Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.

Työpaikkojen häviäminen Myyrmäestä ja niiden säilyminen nykyisessä Myyrinhalmeen toimistorakennuksessa nousi esiin myös asukasillassa. Myyrinhalmeen toimistotalo on tällä hetkellä

vajaakäytössä ja edessä on mittava peruskorjaustarve, joka nähdään kannattamattomaksi, sillä talon sisätilat eivät sovellu hyvin nykyaikaisten toimistojen tilatarpeisiin. Myyrmäen kaavarunkotyössä ja yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, jotka ovat erillisiä kaavatöitä, tutkitaan mahdollisuuksia lisätä työpaikkamäärää Myyrmäessä ja uusien työpaikkojen sijoittumista.

Kaavarunkotyössä tutkitaan myös täydennysrakentamista koko Myyrmäen alueella. Vantaan maapoliittisiin linjauksiin perustuen, täydennysrakentamismahdollisuuksia tarkastellaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, etenkin Kehäradan asemien ympärillä. Täydennysrakentamista toivovat myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista. Kaavoituksen tavoitteena koko kaupungissa on mm. hyvä ja kestävä elin- ja työympäristö, joka huomioi myös luonnon kestävyyden ja taloudellisuuden.

Kaavatyön tavoitteena on ollut suunnitella kortteli, joka soveltuisi hyvin lapsiperheille ja myös vanhemmalle väestölle, jotka haluavat muuttaa esim. omakotitalosta palvelujen äärelle. Kaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa rajoitetaan pienten asuntojen lukumäärää. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaa säätelemällä kaupunki vastaa eri väestöryhmien asuntotarpeeseen ja alueiden tasapainoiseen ja eheään kehittymiseen.

NRO 9 ja 10

Asukas 9, mielipide 1 ja 2

Mielipide 1: On ymmärrettävää, että radan varteen tehdään korkearakentamista. On mielenkiintoista nähdä minkälaiset liikkeet tulevat ja menestyvät kivijalassa, kun Myyrmannissa on käynyt liikkeitten määrässä melkoinen kato. Huom! volyymit.

Pysäköinninvalvonta on Myyrmäessä tätä nykyä kelvottomalla tolalla. Tarkastajat käyvät kuittaamassa muutaman suurehkon p-alueen ja jättävät kaiken muun tarkastamatta. Esimiehet näyttävät hyväksyvän tämän. Asuntokadut saavat olla miten sattuu. Mitä tapahtuu, kun sitten pienelle alueelle rakennetaan satoja asuntoja ja toivon mukaan menestyvää liiketilaa?!?

Mielipide 2: On positiivistä, että pyritään luomaan elävä ja toimiva kaupunkikeskus vihdoinkin länteen. Rakennammeko Myyrmäkeen radan varteen Koivukylän ja Hakunilan kaltaisen betonislummin? Alueelle on saatava taloudellista toimeliaisuutta, joka luo työpaikkoja ja veronmaksukykyä. Asuntokanta on tehtävä houkuttelevaksi myös maksukykyisille asukkaille. Kela ja sosiaalivirasto eivät tosiaankaan pelkästään luo toivotunlaista aktiivisuutta - Arvon suunnittelijat tehköötopintomatkan TAPIOLAAN, LEPPÄVAARAAN ja vaikkapa TIKKURILAAN. Tätä nykyä Myyrmäen keskustaa leimaa lievä ränsistyminen ja välinpitämättömyys. Myyrmannista on kadonnut yrityksiä. Tietyt poliittiset ryhmittymät suosivat sosiaalista rakentamista. Intressit eivät välttämättä kohtaa. Motivaatiot poikkeavat. Lisärakentaminen merkitsee kasvavaa liikennettä pienelle alueelle. Alueen maksullista pysäköintiä on lisättävä. Sen kautta saadaan niukat pysäköintipaikat kiertoon. Yrittäjille on harkittava rekisteritunnuksella varustettuja maksullisia ruutuja. Kaupungin pysäköinninvalvonnan on valvottava Myyrmäkeä ml. tätä aluetta samalla tehokkuudella kuin itä- Vantaata. Valvontaesimiesten --- on valvottava, että tarkastajat toimivat tasapuolisesti. En ole nähnyt vuosien varrella kertaakaan tarkastajia töissä Myyrmäenraitilla tai Liesikujalla. Autot voi huoletta pysäköidä tuntikausiksi kevyenliikenteenväylille ilman sanktioita. Toivottavasti --- lakimies --- puuttuu asiaan.

Luodaan siis teoilla ei puheilla myös hankkeesta 002364 alue, josta tulee haluttu, viihtyisä ja elinvoimainen ympäristö vanhoille ja uusille myyrmäkeläisille.

PS. Myyryork höpsötys jääköön omaan arvoonsa.

Vastine: Myyrmäentie 2:n kaavamuutoksessa on määrätty kivijalkakerroksen ominaisuuksista ja liiketilojen sijoittumisesta, jotta luodaan elävää ja kaupunkimaista katutilaa etenkin Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Nämä tavoitteet elävästä katu- ja kaupunkitilasta on esitetty myös Myyrmäen kaavarungon luonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018). Myyrmäen asukasmäärä tulee kasvamaan tulevaisuudessa ja siten palveluille ja liikkeille tulee olla myös sijoittumisedellytyksiä. Kaavassa on myös muita määräyksiä, jolla varmistetaan kaupunkimainen, korkeatasoinen ja omaleimainen keskustakortteli Myyrmäentie 2:en.

Kaavatyön tavoitteena on ollut suunnitella kortteli, joka soveltuisi hyvin lapsiperheille ja myös vanhemmalle väestölle, jotka haluavat muuttaa esim. omakotitalosta palvelujen äärelle. Kaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa rajoitetaan pienten asuntojen lukumäärää. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaa säätelemällä kaupunki vastaa eri väestöryhmien asuntotarpeeseen ja alueiden tasapainoiseen ja eheään kehittymiseen.

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.

Myyrmäen kaavarunkotyössä ja yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, jotka ovat erillisiä kaavatöitä, tutkitaan mahdollisuuksia lisätä työpaikkamäärää Myyrmäessä ja uusien työpaikkojen sijoittumista.

Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Katuliittymä pysäköintilaitokseen on Myyrmäentieltä.

Mielipide on välitetty myös pysäköinninvalvontaan ja liikennesuunnitteluun.

NRO 11

Asukas, Pyörrekuja 4

Mielipide: Taloyhtiömme Asunto-osakeyhtiö Myyrinkuusi sijaitsee Pyörrekuja 4:ssä. Yhtiömme piha, jonka viihtyisyyteen olemme taloyhtiössä runsaasti panostaneet, on vastapäätä Pyörrekuja 3:n pysäköintialuetta. Pysäköintialueen vuoksi pienellä Pyörrekujalla on runsaasti liikennettä, josta aiheutuu jatkuvasti haittaa taloyhtiöllemme.

Esitän, että jatkossa ko. alueen pysäköintitilaa pienennetään, liikennettä vähennetään ja huolehditaan alueen viihtyisyydestä. Iso pysäköintialue voisi sijaita Myyrmäentie 2:ssa, jossa ei ole minkään talon piha-aluetta. Ajo alueelle tapahtuisi ison Vaskivuorentien kautta, eikä pieneltä "asuinkadulta" Pyörrekujalta, jonka varrella on asuintaloja ja lasten päiväkoti. Jo tällä hetkellä osan liikenteestä voisi ohjata Myyrmäentie 2:een ja tilausajobussit voisivat pysäköidä Vaskivuorentiellä oleville bussipysäkeille. Ko. pysäkit eivät tällä hetkellä ole missään käytössä, koska ko. kadulla ei ole lainkaan säännöllistä bussiliikennettä.

Esitän, että kaavamuutosten yhteydessä Pyörrekuja 3:n pysäköintitilaa pienennetään. Missään tapauksessa ko. alueelle ei pidä rakentaa pysäköintitaloa, sillä se lisäisi liikennettä entisestään ja talon sisäänmenoaukot avautuisivat todennäköisesti suoraan ja hyvin rumasti pihaamme kohti. Jo senkin vuoksi, että Pyörrekuja 1:ssä sijaitsee lasten päiväkoti, olisi arveluttavaa lisätä

liikennettä Pyörrekujalle. Pysäköintitalo ei sovi päiväkodin naapuriksi eikä kaupunkikuvaan, mikäli kaupunkia halutaan suunnitella viihtyisäksi ja turvalliseksi. Alueen profiilia on aihetta nostaa.

Menestystä viihtyisän ja arkkitehtuurisesti korkeatasoisen alueen suunnitteluun!

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Mielipide on välitetty liikennesuunnitteluun.

Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle.

NRO 12
Asukas Eräkujalta

Mielipide: Mielestäni Myyrmäentie 2:een suunnitteilla oleva kerrostalojen ja toimistorakennuksen kokonaisuus on kammottava massiivisuudessaan ja rumuudessaan. Jos muutosta välttämättä halutaan, pitäisi rakennusten ehdottomasti olla matalampia, "kevyempiä" ja ympäristöön sopivampia (esim. entiset valkoiset tornitalot) eikä niin tummanpuhuvia kuin nyt on suunniteltu. Tulee ahdistava ja ikävä olo, kun ympäristö rumentuu ja muuttuu näin radikaalisti, eikä pelkästään tällä alueella vaan koko Myyrmäessä. Sitäkö päättäjät haluavat? Mitä suuruudenhulluutta tämä on?

Vastine: Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.

Kaavarunkotyössä (014400) on tutkittu täydennysrakentamista koko Myyrmäen alueella. Vantaan maapoliittisiin linjauksiin perustuen, täydennysrakentamismahdollisuuksia tarkastellaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, etenkin Kehäradan asemien ympärillä. Täydennysrakentamista toivovat myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista.

Rakennusten julkisivut ja arkkitehtuuri tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Myyrmäentie 2, 002317, kaavatyössä on määrätty, mitkä julkisivut tulee tehdä vaaleiksi ja mitkä esimerkiksi muuratusta tiilestä. Eri julkisivumateriaaleilla pyritään kerrokselliseen ja vaihtelevaan kaupunkikuvaan, joka luo mielenkiintoista ja tunnistettavaa ympäristöä. Myyrmäentie kaavatyössä esitetyt julkisivumateriaalit ovat pääosin Myyrmäessä laajalti käytettyjä. Havainnekuvissa esitettyjä rakennuksia on myös pidetty onnistuneina ja hyvinä.

NRO 13
Yhdeksän (9) asukasta, Ojahaanrinne 3

Mielipide:

**Kaavatyön numero 002317, Myyrmäentie 2, näkemys kaavamuutoksen sisällöstä**

Myyrmäentie 2:en kaavailtu liike- ja kerrostalorakennushanke on lähtökohtaisesti parannus nykytilanteeseen, missä etenkin pysäköintirakennus on ulkonäöltään hiukan ränsistynyt. Kaavailtujen tornitalojen korkeus on kuitenkin muu rakennettu ympäristö huomioiden huomattava. Rakennusten korkeutta ja sijaintia määriteltäessä ei ole huomioitu riittävästi alueen itäpuolella jo olevia asuinrakennuksia. Korkeimmista rakennuksista kaksi on sijoitettu Myyrmäentien varteen, jolloin ne ovat lähimmillään noin 100-120 metrin päässä Ojahaanrinteen ja Ojahaanpolun alueella jo olevista asuinrakennuksista. Kadun varteen sijoitettujen tornitalojen varjostusvaikutus on oleviin kerrostaloihin huomattava, kun huomioidaan tornitalojen yli 55 metrin korkeus suhteessa itäpuolella oleviin 17 metriä korkeisiin rakennuksiin. Tornitalot ovat yli 3 kertaa niin korkeita, kuin olevat 6-kerroksiset asuinkerrostalot. Korkeat rakennukset aiheuttavat ympäröivien alueiden varjostumista, jota kaavamuutoksen arviointisuunnitelmassa ei ole mainittu erikseen selvitettäväksi asiaksi.

Länsipuolelle tehtävät korkeat rakennukset ovat laskevan ilta-auringon suunnassa, jolloin haittavaikutus on huomattava länsi- ja eteläparvekkeilla rakennettuihin, kaavamuutosalueeseen nähden itä- ja koillissuunnassa sijaitsevien kerrostalojen asuntoihin. Samoin Ojahaanpolun varressa oleva lasten leikkipuisto varjostuu korkeiden rakennusten myötä auringon paistaessa lounaan ja lännen välisestä suunnasta. Nykyään Ojahaanpolun ja Ojahaanrinteen viereisten kerrostalojen lounais- ja länsisuunnassa varjostava tekijä on radan varressa kasvava puusto, joka ei ole täysin peittävää varjostusta ja on korkeudeltaan noin 20 m. Korkeiden tornirakennusten aiheuttama varjostava vaikutus heikentää asumisviihtyvyyttä, aiheuttaa ilta-aikaan lisääntynyttä keinovalon tarvetta luonnonvalon vähentyessä sekä voi myös lisätä energiankulutusta auringon lämpösäteilyn vaikutuksen vähentyessä. Lähimmät olemassa olevat korkeat, 9-11-kerroksiset kerrostalot Myyrmäentie 4 ja Myyrmäentie 6 tonteilla on sijoitettu tonttien länsireunaan, ja niiden itäpuolella ei ole vastaavalla tavalla varjoon jääviä asuinkerrostaloja.

Huomioiden ylläesitetyt tornitalojen aiheuttamat vaikutukset jo olemassa olevien kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevien kerrostalojen asuntoihin sekä Ojahaanpolun lasten leikkipuistoon, esitämme, että tornitalojen kerroskorkeutta rajoitetaan kaavailluista 16-kerroksesta 10-kerroksisiksi etenkin Myyrmäentien varteen sijoitettavien rakennuksien osalta. Itäpuolisen alueen varjostumista on mahdollista vähentää myös muuttamalla rakennuksien massoittelua. Suosittelemme, että rakennettavien korkeiden rakennusten aiheuttamia varjostusvaikutuksia selvitetään, ennen kuin muuta ympäristöä korkeampia rakennuksia kaavoitetaan rakennettavaksi olemassa olevaan asuinympäristöön. Tässä muistutuksessa on käsitelty vain tornitalojen itä- ja koillispuolelle aiheutuvat haitalliset vaikutukset, vastaavia varjostusvaikutuksia aiheutuu myös niiden länsi- ja pohjoispuolelle aamuauringon osalta. Esimerkkinä muuta ympäristöä korkeampien uudisrakennusten vuodenajat sekä vuorokauden ajat huomioivasta varjostusselvityksestä on mm. Vuosaaressa Aromikujan alueelle vuonna 2017 tehty aurinkoisuusselvitys. Vastaavankaltainen tarkastelu olisi hyvä tehdä myös Myyrmäessä korkeiden rakennusten kaavamuutosten käsittelyn yhteydessä, jotta rakennuksien korkeuden vaikutus olemassa olevaan ympäristöön tulisi riittävällä tavalla huomioitua.

Vastine: Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupunginhallitus asetti nähtäville 23.4.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.

Myyrmäentie 2:n kaavatyössä on tutkittu uusien talojen varjostusvaikutusta ympäristöön ja se on esitetty selostuksessa ja erillisessä liitteessä (Aurinkoissuuselvitys, 15.5.2018). Myyrmäen keskusta on tiivistyvää keskusta-aluetta, jossa uudet rakennukset tulevat aiheuttamaan varjostusta. Ojahaanrinteen ja Ojahaanpolun korttelien asuintalot ovat yli 120 m päässä uudesta

korttelista, mikä on merkittävä etäisyys keskustaympäristössä. Uusista tornitaloista tulee vähäistä varjostusvaikutus Ojahaanrinteen ja Ojahaanpolun kortteleihin loppukeväästä ja alkusyksystä auringon laskiessa. On syytä ottaa huomioon, että mitä kauempana varjostava kohde on, sitä hetkellisempää varjostus on.

NRO 14
Asukas Suvantopolulta

Mielipide: Olin Kilterin koulun tiedotustilaisuudessa ma 12.2., jossa lähinnä oli katu- ja viheralueselvityksiä, mutta myös esim. Myyrmäentie 2:n suunnitelmat ja Paalutorin rakennusprojekti. Myyrmäessä ja ympäristössä asuu tietämäni mukaan paljon meitä ikäihmisiä, itse olen 83 vuotias. Useat meistä ovat vaivoistaan ja liikuntavaikeuksistaan huolimatta vielä omatoimisia. Myyrmäen asuntokanta on pääosin 70-luvulta, mistä johtuen asunnot eivät ole esteettömiä. Mm. oviaukot ovat liian kapeita, pesu- ja wc-tilat liian pieniä rollaattorilla liikkuville, pyörätuolista puhumattakaan. Hisseihin ei mahdu pyörätuolia eikä aina rollaattoriakaan. Olen kokenut tämän palatessani tekonivelleikkauksen jälkeen sairaankuljetuksella pyörätuolissa Peijaksen sairaalasta. Onneksi pystyin kyynärsauvojen avulla liikkumaan hissiin. Kun Vantaa on satsannut budjetissaan vanhusten kotihoitoon, ei liene kannattavaa, että useissa asunnoissa on juuri esteettömyyden saamiseksi jouduttu tekemään muutostöitä, jotta vanhukset voivat niissä tulla toimeen.

Niinpä meidän lukuisten ikäihmisten puolesta esitän, että Paalutorin rakennussuunnitelmiin sisällytettäisiin asumisoikeusjärjestelmällä senioritalo! Luopuessaan nykyisestä kerrostaloasunnosta eivät ikäihmiset enää halua ottaa asuntolainaa voidakseen muuttaa nyt suunniteltuihin uusien rakennusstandardien mukaisiin esteettömiin ns. kovanrahan asuntoihin. Asuisivathan näin senioritalossa mahdollisesti kotihoitoakin tarvitsevat vanhukset keskitetysti samassa paikassa!

Me ikäihmiset, joista useat ovat yksinasuvia, kaipaamme virikkeitä. Sekä henkisten että fyysisten palvelujen helppo saatavuus on tärkeätä. Paalutorin läheisyydessä on Myyrmäkitalo, jossa sijaitsevat taidemuseo, kirjasto, elokuvateatteri, infopiste ja mm. Vantaan kuvataidekoulu, jonka tiloissa me ikäihmisetkin käymme Aikuisopiston taideryhmissä. Välittömässä läheisyydessä on Myyrmannin tavaratalo ravintoloineen, kahviloineen ja muine monipuolisine palveluineen. Onhan sen 3. kerroksessa HUS:n laboratorio ja kaksi yksityistä lääkäriasemaa. Myös terveyskeskus- ja apteekkipalvelut ovat taatut, koska alueella on Myyrmäen terveysasema ja kaksi apteekkia. Juna-, bussi- ja taksiasemat ovat vieressä helpottaen liikkumista. Siis mitä ihanteellisiin asumispaikka meille vanhuksille!

Vastine: Myyrmäkeen on rakenteilla uusi vanhusten asumiskeskus ja Korutielle on käynnissä kaavamuutos uuden vanhusten keskusta varten. Keskustan asemakaavamuutoksessa, joka on jo lainvoimainen eikä Myyrmäentie 2:n asemakaavamuutoksessa erikseen ositeta asuntoja senioreille. Uusissa asunnoissa, jotka on suunniteltu nykyisten rakentamismääräysten mukaan, on huomioitu esteettömyys.

ASEMAKAAVASUUNNITTELIJAN MUISTIO: Myyrmäentie 2 asemakaavamuutoksen asukastilaisuus

29.11.2017 klo 18:30–20.00, Kilterin koulu, Myyrmäki Osallistujien määrä: n. 28 henkilöä

Osallistujat nostivat keskustelussa esiin seuraavia kaavatyöhön liittyviä asioita:

Työpaikkojen säilyminen Myyrmäen keskustassa

- Jääkö Myyrinhalmeen toimistotalo tontille?
- Myyrmäen ensimmäisessä kaavarungossa ja asemakaavoissa keskeisenä ideana oli kompaktikaupunki, jossa on yhdistettynä asuminen, työpaikat ja palvelut. Jos työpaikkoja muutetaan asumiseksi, Myyrmäestä tulee nukkumalähiö, jonka elinvoima vähenee ja palvelut häviävät, sillä esimerkiksi ravintolat tarvitsevat lounasasiakkaita.
- Eikö yksi korttelin taloista voisi olla toimistotalo?
- Työpaikat tulee sijaita kävely- ja pyöräilymatkan päässä.
- Tulevaisuudessa on mahdollista, että etätyötilat sijoittuvat asuintalojen kivijalan kerhohuoneisiin.
- Ajatus urbaanista korttelista Myyrmäentie 2:n on hyvä.
- Eikö nykyistä toimistorakennusta voisi kunnostaa ja säilyttää työpaikat? Onko hometta?
- Monta työntekijää talossa on nyt?
- Kenelle asuntoja rakennetaan, ketkä muuttavat uusiin taloihin?
- Mihin sijoitetaan urheilukentän käyttäjien pysäköinti? Nyt pulaa parkkipaikoista?
- Missä on lasten pihat? Tiivistyvässä keskustassa ympäristö tulee suunnitella hyvin.

  Ø *Vakuutusyhtiö Kaleva omistaa kiinteistön, joka on nyt vajaakäytöllä (noin 40% käyttöaste). Kiinteistöllä olisi kohta edessä mittava ja kallis peruskorjaus, joka ei ole taloudellisesti järkevä, sillä talo ei sovellu hyvin nykyaikaiseksi toimistorakennukseksi. Talossa ei ole erityisiä rakenteellisia ongelmia, kuten hometta. Talotekniikka on vanhentunut ja sen vuoksi esim. ilmanvaihtoa tulisi uusia. Myyrmäentie 2 oli n. 270 laskennallista työpaikkaa (henkilötyövuosina) vuoden 2014 lopulla. Työntekijöiden määrän on laskenut sen jälkeen.*

Parkkipaikat:

- Parkkipaikkoja tulee olla riittävästi
- Asukkaiden, joilla ei ole autoa, ei pitäisi joutua maksamaan parkkipaikoista (ei edes osana asunnon hintaa). Autopaikat tulee maksattaa auton omistajilla.

Liiketilat

- Hyvä, että katutasoon tulee liiketilaa
- Tarvitaan asiakasparkkipaikkoja liikkeille ja palveluille, mielellään lähellä liikettä.
- Liiketilojen huoltoliikenne tulee huomioida. Pitää päästä lähelle paketti-/ kuorma-autolla.

Myyrmäenraitti

- Myyrmäenraitti tulisi säilyä vehreänä ja valoisana. Nyt hyvin valoa lännestä.
- Päiväkoti ja raitin varrella olevat puut varjostavat. Ei haittaisi, jos vaikka heti harventaisi puustoa.
- Raitti elävöittävät työssäkävijät.
- Raitilla kulkee paljon myös koululaisia. vaskivuoren koulussa on 1200 oppilasta.

Rakentaminen

- Milloin rakentaminen alkaisi?
- Purku tulee suunnitella hyvin ja haitat tulee minimoida.
- Monta työmiestä on rakennustyömaalla?

Uudet rakennukset

Tornitalot ja niiden korkeus herätty keskustelua puolesta ja vastaan. Myös toivottiin, että tulee erikokoisia asuntoja, ei vain yksiöitä.

Myyrmäentie 2, 002317, asemakaavamuutoksesta järjestetään uusi asukastilaisuus, jossa esitellään suunnitelmaa, arviolta keväällä 2018.

ASEMAKAAVASUUNNITTELIJAN MUISTIO: Myyrmäentie 2 asemakaavamuutoksen asukastilaisuus 12.2.2018 klo 18:00–20.00, Kilterin koulu, Myyrmäki

Osallistujia kaupungin ja konsultin lisäksi n. 100 hlöä.

Osallisten antamia suullisia mielipiteitä:

- Kauhean näköistä, pitääkö suunnitelman olla noin massiivinen?
- Kehärata ei tule riittämään, jos asukkaita tulee noin paljon.
- Tarvitseeko kaiken täydennysrakentamisen tulla Myyrmäkeen?
- Pysäköinnin valvontaa tullaa tarvitsemaan Myyrmäentie varrelle.
- Maksullisen pysäköinnin aluetta tulisi laajentaa Myyrmäessä.
- Katujen varsilla pysäköidään vastoin sääntöjä, koska niitä ei valvota. Samalla kaupunki on velvoittanut rakennusliikkeet ja taloyhtiöt rakentamaan tonteille pysäköintipaikkoja, jotka ovat tyhjillään.
- Myyrmäkeen tulee liikaa asuntoja ja asukkaita.
- Myyrmäkeen tarvitaan maksukykyisiä asukkaita.
- Tuettu asuminen tulisi siirtää lähemmäs luontoa, joka tervehdyttää ja virkistää. Keskustaan omistusasuntoja, sillä palvelut ja kaupat tarvitsevat maksukykyisiä asukkaita.
- Omistus- ja vuokra-asuntoja ei tule laittaa samaan taloon.
- Haluan yksiön omistustalosta, joka on omalla tontilla.
- Kaikki omistusasunnot tulee olla omalla (taloyhtiön) tontilla.
- Kaupungin tulisi hajauttaa omia toimintoja Myyrmäkeen, ei kaikkia toimitiloja vain Tikkurilaan.
- Miksi Pyörrekujan liikennettä ei ratkaista nyt samalla?
- Myyrmäentie 2:n pysäköinti tulisi laittaa kannen alle, samalla saataisiin ajoyhteys korttelin läpi Myyrmäentieltä Pyörrekuja 3:n pysäköintialueelle. Pyörrekuja rauhoittuisi liikenteeltä.
- Paremman näköistä, kuin Myyrmäen keskustan korttelit, sillä talot ovat suorakulmaisia ja säännöllisiä.
- Delfiiniaukion noppatalo näyttää eriparilta suhteessa muihin taloihin.
- Noppatalo näyttää hyvälle, mutta sen vieressä oleva torni on liian lähellä aukiota ja liian korkea. Voisiko siirtää etelämmäksi?
- Voisiko kaikkia torneja laskea hieman?
- Korkeat talot ovat tylyjä.
- Noppatalon vieressä oleva torni on tosi hyvä.
- Arkadit ovat tosi hyviä!

10 § **Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 / AK**

VD/4973/10.00.01.05/2018
AK/GK/HV/ET

**Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen hakemuksesta kaupunki on laatinut Myyrmäen kortteliin 15673 asemakaavamuutosehdotuksen nro 002317. Kaavamuutoksessa on asuntorakennusoikeutta 33.000 k-m$^2$ ja liikerakennusoikeutta 1.310 k-m$^2$. KOy Myyrinhalme omistaa korttelista 9.406 m$^2$ ja kaupunki 2.168 m$^2$. Asuntorakennusoikeudesta KOy Myyrinhalmeen osuus on 26.818 k-m$^2$ ja kaupungin 6.182 k-m$^2$. Liikerakennusoikeus jakautuu vastaavasti pinta-alojen suhteessa. KOy Myyrinhalme maksaa kaupungille kustannusten korvausta 4.048.372 €, jonka se suorittaa luovuttamalla kaupungille 1.554.544 €:n arvoisen ARA-tontin osan sekä maksamalla rahakorvausta 2.493.828 €. Kaupungin osuus korttelin rakennusoikeuden arvosta on 3.270.235 €. Tämä koostuu LPA-tontin määräosan luovutuksesta KOy Myyrinhalmeelle 1.772.779 €:n kauppahinnalla, jonka lisäksi kaupungin omistukseen jää korttelista 1.497.456 €:n arvoinen ARA-tontin osa. Korttelin pysäköinti on järjestetty pysäköintilaitokseen, josta kaupungin omistukseen tulee 67 yleistä pysäköintipaikkaa.**

**Korttelin asuntorakennusoikeudesta on toteutettava** vähintään 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Noin 30 % on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona, josta noin 10 % -yksikköä voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan siten, että tehtävien maanluovutusten jälkeen kaupungin omistukseen tulevalle tontille 92-15-673-11 toteutetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 7.000 k-m$^2$, joka vastaa noin 20 % korttelin rakennusoikeudesta. Loppuosan (noin 10 %) KOy Myyrinhalme toteuttaa omistukseensa jääville tontille. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojen velvoitteelle on asetettu sopimussakko 200 €/k-m$^2$.

KOy Myyrinhalmeen omistuksen jääville tonteille rakennettavien asuinrakennusten asuntojen kokonaismäärästä saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä. Tämä ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita. Poikkeuksena edelliseen sopimuksessa on määritelty kolme kahden tontin paria, jotka katsotaan yhdeksi kokonaisuudeksi laskettaessa yksiöiden määrää. Yksiöiden velvoitteelle on asetettu sopimussakko 1.000 €/h-m$^2$ sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Korttelin rakentamiselle on asetettu rakentamisvelvoite ja velvoitteen laiminlyömisestä 200 €/k-m$^2$:n sopimussakko.

**Yleiset autopaikat** (67 kpl) tullaan sijoittamaan kortteliin rakennettavaan 337 autopaikan pysäköintilaitokseen. Yleisiä autopaikkoja on vastaava määrä kuin kaupungin omistamalla korttelin osalla sijaitsee nykyään. Pysäköintilaitoksen tulevat omistamaan pysäköintilaitoksen käyttäjät määräosuuksin tarvitsemiensa autopaikkojen suhteessa. KOy Myyrinhalme vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja rakennusurakan tilaajana ovat pysäköintilaitoksen omistajat. KOy Myyrinhalme voi antaa pysäköintilaitoksen rakentamisen myös kolmannelle. Kaupunki maksaa yleisistä autopaikoista omakustannusperiaatteen mukaan. Kaupunki vastaa lisäksi omistukseensa jäävän ARA-tontin 92-15-673-11 tarvitsemien autopaikkojen (54 kpl) rakentamiskustannuksista siihen saakka, kunnes kaupunki myy tontin kolmannelle. Tontti on tarkoitus myydä ennen pysäköintilaitoksen rakentamisen alkamista.

**Maanluovutuksilla** kaupunki saa ARA-tontin 92-15-673-11 (7.000 k-m$^2$) kokonaan omistukseensa. Pysäköintilaitos rakennetaan LPA-tontille 92-15-673-12, joka on ennen maanluovutuksia KOy

Myyrinhalmeen ja kaupungin omistuksessa. Luovutusten jälkeen kaupungin omistusosuus LPA-tontista on 121/337 ja KOy Myyrinhalmeen 216/337. Kaupungin osuus koostuu yleisistä autopaikoista (67 kpl) sekä ARA-tontin autopaikoista (54 kpl). Kaupunki tulee myöhemmin myymään ARA-tontin sekä osuuden (54/337) LPA-tontista.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 10**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B).
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
c) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (B) / KIINTEISTÖ OY MYYRINHALME**
**Asemakaavamuutos nro 002317, kaupunginosa 15 Myyrmäki**

Kiinteistö Oy Myyrinhalme on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-15-673-1, joka on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liiketilojen korttelialueeksi (KL). Kiinteistön pinta-ala on 9.531 $m^2$ ja rakennusoikeus 5.700 k-$m^2$. Kiinteistörekisterissä on virheellinen pinta-ala, 9.524 $m^2$. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1976 valmistunut 15.700 $m^2$:n liike- ja toimistorakennus sekä 6.593 $m^2$:n pysäköintitalo. Rakennukset tullaan purkamaan. Kaava-alueen kortteliin on liitetty kaupungin omistama 2.168 $m^2$:n suuruinen katualue (kiinteistötunnus 92-15-9901-0), joka toimii tällä hetkellä 67 autopaikan maanpäällisenä pysäköintialueena.

Kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen nro 002317 **(liite A1**), jossa kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asuntorakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan 33.000 k-$m^2$ sekä liikerakennusoikeutta 1.047 k-$m^2$. Asemakaavamääräysten mukaan liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80 %. Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kiinteistöstä on kaavamuutoksessa osoitettu korttelialueeksi 9.406 $m^2$ ja katualueeksi 125 $m^2$. Kaupunki omistaa korttelista 2.168 $m^2$. Korttelin autopaikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintitaloon sijoitetaan myös nyt maantasossa olevat 67 yleisen pysäköinnin autopaikkaa.

## A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

### 1. Osapuolet

**Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

**Kiinteistö Oy Myyrinhalme** (0124178-9)
c/o Sampo Oyj, kiinteistöyksikkö
Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä ”Osapuoli” tai ”Osapuolet”

### 2. Sopimusalue

Sopimusalue koostuu Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta korttelista 15673. Korttelin pinta-ala on 11.574 $m^2$, josta Yhtiön omistaman kiinteistön 92-15-673-1 osuus on 9.406 $m^2$ ja Kaupungin omistaman kiinteistön 92-15-9901-0 osuus on 2.168 $m^2$. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti **liitteessä A1**.

Sopimusalue käsittää asemakaavaehdotuksen mukaiset sitovan tonttijaon mukaiset korttelin 15673 tontit 2-12.

## 3. Kunnallistekniikan rakentaminen

**Ajoneuvoliittymä**
Asemakaavaehdotuksen mukainen sekä nykyinen ajoneuvoliittymä Myyrmäentieltä sijaitsee tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon kohdalla siten, että kulku kortteliin 15673 tapahtuu tontille 92-15-673-11 rakennettavan rakennuksen alta. Tämä on osoitettu asemakaavamääräyksellä ”rakennukseen jätettävä kulkuaukko” sekä ”ohjeellinen ajorasite”.

Asemakaavaehdotus sallii ajoneuvoliittymän siirtämisen, kunhan se sijaitsee tontin 92-15-673-11 kohdalla. Mikäli nykyistä liittymää siirretään tai korjataan katualueella, kaupunki suunnittelee kustannuksellaan uuden ajoneuvoliittymän ja Yhtiö rakentaa kustannuksellaan uuden ajoneuvoliittymän.

**Väliaikainen ajoneuvoliittymä**
Tontin 92-15-673-11 rakennustöiden ajaksi Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen ajoneuvoliittymän. Samoin Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen ajoneuvoliittymän, mikäli korttelin 15673 rakentaminen sitä muutoin edellyttää. Yhtiö hakee tarvittavat luvat väliaikaisen ajoneuvoliittymän rakentamiseksi.

## 4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 4.048.372 euroa.

Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta 1.554.544 euroa luovuttamalla Kaupungille 708 $m^2$:n määräalan omistamastaan kiinteistöstä 92-15-673-1. Määräala muodostaa osan asemakaavan mukaisesta AK-tontista 92-15-673-11.

Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta 2.493.828 euroa erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta seuraavan aikataulun mukaisesti Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan:

- 831.276 euroa kolmen kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta,
- 831.276 euroa yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta,
- 831.276 euroa, kolmen vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta.

Yhtiö luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Kaupungille summaltaan yhteensä 2.493.828 euron kotimaisen rahalaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

**Kustannusten korvauksen tarkistus**

Yhtiön omistukseen sopimusalueelta jäävät kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen korttelin 15673 AK-tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on yhteensä 26.000 k-$m^2$ ja liikerakennusoikeus (kl) yhteensä

1.310 k-m$^2$. Asemakaavamääräysten mukaan liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80 % eli 1.047 k-m$^2$. Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Kaupungille kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeudelle 550 €/k-m$^2$:n yksikköhintaa, valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeudelle 436 €/k-m$^2$:n yksikköhintaa ja liikerakennusoikeudelle 450 €/k-m$^2$:n yksikköhintaa.

Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin asemakaavan osoittama rakennusoikeus ko. tontille, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella. Kaupungin oikeus edellä mainittuun kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään 7 vuotta asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien.

## 5. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto sekä asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalue on asemakaavamuutoksessa nro 002317 varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka asuntorakennusoikeus on 33.000 k-m$^2$.

**Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto**

Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Noin 30 % on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona, josta noin 10 % -yksikköä voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

Valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan siten, että kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten maanluovutusten jälkeen Kaupungin kokonaan omistukseen tuleva tontti 92-15-673-11 toteutetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina. Tontin rakennusoikeus on 7.000 k-m$^2$, joka vastaa noin 20 % sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta. Loppuosa (noin 10 %) toteutetaan Yhtiön omistukseen jäävällä sopimusalueen osalla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina tai asumisoikeusasuntoina.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m$^2$.

**Asuntojen huoneistotyyppijakauma**

Kaikissa Yhtiön omistukseen jäävälle sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Poikkeuksen edelliseen tontit 92-15-673-4 ja 5, tontit 92-15-673-6 ja 7 sekä tontit 92-15-673-8 ja 9 katsotaan yhdeksi kokonaisuudeksi laskettaessa yksiöiden määrää asuinrakennuksissa.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m$^2$ sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

## 6. Rakentamisvelvoite

**Yhtiön omistukseen jäävien tonttien rakentamisvelvoite**

Yhtiön omistukseen jää kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen korttelin 15673 tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on 26.000 k-m$^2$ ja asemakaavamääräysten mukainen toteutettava liikerakennusoikeus 1.047 k-m$^2$. Yhtiön omistukseen jäävien tonttien kokonaisrakennusoikeus on siten yhteensä 27.047 k-m$^2$.

Yhtiö sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien

- 4 vuoden kuluessa vähintään 20 %
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 7 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöönotettavaksi em. ajassa.

Yhtiö sitoutuu hakemaan sopimusalueen toimisto-/liikerakennuksen purkamiseen tarvittavat luvat 6 kuukauden aikana asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien.

Yhtiö sitoutuu aloittamaan rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli purkamisen lupapäätöksestä tai Yhtiön tontteja koskevasta ensimmäisestä asuinkerrostalon rakennusluvasta valitetaan, edellä mainitut rakennusvelvoiteajat ja rakentamisen aloittamisen ajankohta pitenevät vastaavalla ajalla, joka on kulunut purkamisen tai ensimmäisen asuinkerrostalon lupapäätöksestä valituksen lainvoimaiseen ratkaisuun. Samoin mikäli rakentamisen aloitus viivästyy Yhtiöstä riippumattomista syistä, pitenevät rakennusvelvoiteajat vastaavalla ajalla mikä on kulunut viivästymisen syyn poistumiseen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Yhtiö on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

-

**Kaupungin omistukseen tulevan AK-tontin 92-15-673-11 sekä LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulu**

Korttelin 15673 pysäköinti sijoittuu LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavaan kerrostaloon jätettävän kulkuaukon kautta. Tämän vuoksi mainitun kerrostalon tulee olla valmis silloin kun pysäköintitalo otetaan käyttöön.

Korttelin 15673 rakennettavien ja valmistuvien ensimmäisten kerrostalojen pysäköinti on mahdollista järjestää väliaikaisen maantasopysäköintinä samassa korttelissa ennen

pysäköintilaitoksen valmistumista. Väliaikaisen pysäköinnin salliminen ratkaistaan rakennusluvissa.

Yhtiö korttelin 15673 tonttien 2-10 omistajana ja pysäköintilaitoksen rakentamishankkeesta vastaavana sekä kaupunki korttelin 15673 tontin 11 omistajana tulee sopia pysäköintilaitoksen sekä tontin 11 rakentamisaikataulujen yhteensovittamisesta ja mahdollisesta väliaikaisesta pysäköintijärjestelystä. Tällöin lähtökohtana on, että mikäli Yhtiö järjestää ensimmäisten kerrostalohankkeiden pysäköinnin väliaikaisti maantasopysäköintinä, niin tontille 11 rakennettavan kerrostalon pysäköinti sijoitetaan myös väliaikaisesti maantasopysäköintinä Yhtiön omistamille tonteille siinä tapauksessa, että tontille 11 rakennettava kerrostalo valmistuu ennen pysäköintilaitoksen valmistumista.

Osapuolet toteavat, että pysäköintilaitos rakennetaan ja otetaan käyttöön aikaisintaan 3 vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta. Mikäli korttelissa 15673 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkamisen lupapäätöksestä valitetaan, em. 3 vuoden pysäköintilaitoksen käyttöönoton ajankohta pitenee vastaavalla ajalla, joka on kulunut purkamisen lupapäätöksestä valituksen lainvoimaiseen ratkaisuun

Kukin väliaikaisen pysäköintialueen tarvitsija rakentaa tai rakennuttaa tarvitsemansa väliaikaisen pysäköintialueen kustannuksellaan. Väliaikaisesta pysäköintialueesta ei muutoin peritä korvausta.

Luovuttaessaan tontteja kolmannelle, Yhtiö ja Kaupunki liittävät edellä sanotut ehdot luovutuskirjoihin.

## 7. Pysäköinti, pysäköintilaitos ja yleiset autopaikat pysäköintilaitoksessa

**Pysäköintilaitos**
Korttelin 15673 kerrostalojen pysäköinti sijoitetaan LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi pysäköintilaitokseen sijoittuu 67 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua kaupungin omistukseen/hallintaan tulevaa autopaikkaa. Autopaikkoja pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 337 kpl.

**LPA-tontin ja pysäköintilaitoksen omistus**
Korttelin 15673 tonttien 2-11 omistajat tulevat omistamaan LPA-tontin 92-15-673-12 autopaikkojensa suhteessa. Korttelin 15673 tonttien 2-11 omistajat tai haltijat tulevat omistamaan LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen autopaikkojensa suhteessa.

**Pysäköintilaitoksen rakennuttaminen**
Yhtiö toimii pysäköintilaitoksen rakennuttamishankkeesta vastaavana tahona. Yhtiö voi halutessaan antaa tehtävän myös kolmannelle osapuolelle. Pysäköintilaitoksen rakennusurakan tilaajina ovat pysäköintilaitoksen tulevat omistajat (jäljempänä Tilaajat).

Yhtiö tulee myymään tai vuokraamaan sopimusalueen tontteja kolmannelle, joka tulee rakentamaan ostamilleen tai vuokraamilleen tonteille asuinkerrostaloja (jäljempänä tässä kohdassa Sopimusalueen Rakentaja). Mikäli Yhtiö ja Sopimusalueen Rakentaja päätyvät siihen, että Sopimusalueen Rakentaja rakentaa pysäköintilaitoksen, urakkahinnan tulee perustua omakustannusperiaatteelle (YSE 47 §). Yhtiöllä ja Kaupungilla on oikeus saada tarkastaa pysäköintilaitoksen kustannuslaskelma. Tarkastusta haluava taho vastaa

tarkastuksen kustannuksista. Yhtiö, Sopimusalueen Rakentaja ja Kaupunki voivat myös päätyä siihen, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta järjestetään urakkakilpailu. Tällöin Yhtiö, Sopimusalueen Rakentaja ja Kaupunki valitsevat urakkakilpailun voittajan. Mikäli edellä mainitut tahot eivät pääse yksimielisyyteen kummalla tavalla pysäköintilaitos toteutetaan, Yhtiö päättää toteuttamistavan.

Pysäköintilaitoksen urakkahinta jakautuu Tilaajille pysäköintilaitoksen omistusoikeuksien suhteessa. Rakenteet ja laitteet, jotka palvelevat ainoastaan yleistä pysäköintiä kuuluvat kustannuksineen kaupungille.

**Hallinnanjako- ja rasitesopimukset**
Pysäköintilaitoksen tontin ja pysäköintilaitoksen omistajat sitoutuvat tekemään pysäköintilaitoskiinteistöstä hallinnanjakosopimuksen sekä rasitesopimuksen, joissa osoitetaan kunkin omistajatahon hallinta-alueet pysäköintilaitoksessa sekä sovitaan korttelin 15673 AK-tonttien 2-11, yleisten autopaikkojen sekä LPA-tontin 15673-12 välisistä rasitteista autopaikkojen järjestämiseksi pysäköintilaitoksessa. Samoin sovitaan pysäköintilaitoksen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Kustannusten jaon periaatteena on, että kukin omistaja vastaa kustannuksista omistamiensa tai hallinnoimiensa autopaikkojen lukumäärän suhteessa kuitenkin niin, että rakenteet ja laitteet, jotka palvelevat ainoastaan yleistä pysäköintiä kuuluvat kustannuksineen kaupungille.

**Pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittaminen AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan rakennuksen rakenteisiin**

Osapuolet toteavat, että LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittamisen yksi vaihtoehto on viereiselle AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon rakenteissa. Mikäli poistoilmakanava sijoitetaan tai kiinnitetään em. kerrostalon rakenteisiin, sitoutuvat pysäköintilaitoksen omistajat Yhtiö ja kaupunki sekä kaupungin omistamalle AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon omistaja tekemään poistoilmakanavan sijoittamisesta tarvittavan rasitesopimuksen. Rasitesopimuksen periaatteena on tällöin, että poistoilmakanavan sijoittaminen on vastikkeeton ja pysäköintilaitoksen omistaja rakentaa, ylläpitää ja peruskorjaa poistoilmakanavan kustannuksellaan.

Pysäköintilaitoksen ja em. viereisen kerrostalon suunnittelussa ja rakentamisessa on poistoilmanvaihtokanavan sijoittaminen otettava huomioon, mikäli tällaiseen ratkaisuun päädytään.

Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 92-15-673-11 tontin kolmannelle. Kaupunki tulee siirtämään luovutuskirjassa em. velvoitteet ja oikeudet rasitteen perustamisesta luovutuksensaajalle.

**8. Ajorasite LPA-tontille 92-15-673-12**

Asemakaavamuutokseen on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Myyrmäentieltä LPA-tontille 92-15-673-12 Kaupungin omistukseen tulevan AK-tontin 92-15-673-11 kautta.

LPA-tontille rakennettava pysäköintilaitokseen sijoittuu kaikki sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen autopaikoitus sekä yleistä pysäköintiä.

Yhtiö ja Kaupunki LPA-tontin 92-15-673-12 ja Pysäköintilaitoksen omistajina sekä Kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana sitoutuvat tekemään erillisen rasitesopimuksen kulkuyhteydestä seuraavien pääehtojen mukaisin ehdoin:

- Kaupunki antaa AK-tontin 92-15-673-11 omistajana LPA-tontille 92-15-673-12 pysyvän oikeuden käyttää asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua ajoyhteyttä. Rasiteoikeus on vastikkeeton.

- Kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana rakentaa kustannuksellaan tontille rakennettavan kerrostalon kohdalla (kaavamääräys: ”rakennukseen jätettävä kulkuaukko”) sijaitsevan osan ajoyhteydestä sorapintaisena. Samoin kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana rakentaa kustannuksellaan Myyrmäentien ja em. rakennuksen kulkuaukon välisen ajoyhteyden osan.
  Rakentamiseen ei kuulu sähköistystä, valaistusta yms.
  Ajoyhteyden muusta rakentamisesta ja pinnoitteesta sekä kustannusjaosta sovitaan sopimuskohdan 10 mukaisessa korttelia 15673 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.

- Kulkuyhteyden hoidon, ylläpidon ja peruskorjauksen kustannuksista vastaavat Pysäköintilaitoksen omistajat omistuksiensa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki tulee omistamaan tämän kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen AK-tontin 92-15-673-11. Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 92-15-673-11 tontin edelleen kolmannelle. Samoin Yhtiö tulee luovuttamaan korttelissa 15673 omistukseensa jäävät tontit tai osan tonteista kolmannelle. Kaupunki ja Yhtiö tulevat siirtämään luovutuskirjoissa ajorasitteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet luovutuksensaajille.

**9. Yhteisjärjestelysopimus**

Asemakaavamääräysten mukaan ”asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Sopimuksen osapuolet tulevat laatimaan korttelia 15673 käsittävän yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan mm. edellä mainitun asuinkorttelin yhteispihan sekä ajoyhteyden Myyrmäentieltä Pysäköintilaitokseen rakentamisesta, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä kustannusjaosta.

**10. Ajoittain tulviva alue LPA-tontilla 92-15-673-12**

LPA-tontilla 92-15-673-12 sijaitseva tulviva alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä wt (ajoittain tulviva alue). Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeen se jää pysäköintilaitoksen alle. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa tämä aluevaraus on otettava huomioon.

Kaupunki ei maksa aluevarauksesta erillistä korvausta. Mikäli aluevarauksella on vaikutusta pysäköintilaitoksen suunnitteluun, rakentamiseen tai rakentamiskustannuksiin, Kaupunki ei maksa näistä vaikutuksista korvausta. Kaupunki pitää kustannuksellaan kunnossa edellä mainitun tulvivan alueen. Yhtiö purkaa kustannuksellaan aluevarauksen nykyisen asfalttipinnoitteen ja muotoilee sen sopivaksi tulvapainanteeksi. Mikäli hulevesipainanteesta tulee kaupungin vaatimuksesta tehdä rakenteellinen, Yhtiö rakentaa tarvittavat rakenteet. Kaupunki korvaa rakenteiden suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Mikäli alueen hulevesiviemäröintiä rakennetaan uudelleen tai korjataan siten, että hulevesipainanne jää tarpeettomaksi, tällöin pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa ei tarvitse ottaa huomioon hulevesipainannetta.

**11. Johtosiirrot**

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan.

**12. Vesihuoltoverkostoon liittyminen**

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja tai vuokraoikeuden haltija on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää Osapuoltapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

**13. Sopimuksen muuttaminen**

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

**14. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

**15. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle**

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista toisilleen.

Osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun toinen Osapuoli on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat

tulleet täytetyiksi. Jos Osapuoli ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

**16. Sopimuksen voimaantulo**

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Molemmilla Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun 11.6.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002317 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002317 ole tullut voimaan 30.6.2020mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2020mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002317, 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 Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

**B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSISTA**

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Kiinteistö Oy Myyrinhalme**, jäljempänä Yhtiö tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

**B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET**

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- asemakaavamuutosehdotus nro 002317 (päivätty xx.x.2018) on tullut voimaan ja
- korttelissa 15673 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkulupa on saanut lainvoiman

**B.II LUOVUTUSKIRJA**

**Luovutuksen osapuolet:** **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

**Kiinteistö Oy Myyrinhalme** (0124178-9) tai määräämänsä
c/o Sampo Oyj, kiinteistöyksikkö
Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

**Luovutuksen kohteet:**

**Vantaan kaupunki luovuttaa** Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelle 1.772.779 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosasta seuraavan määräosan:

1. 216/337 määräosan kiinteistön 92-15-9901-0 noin 1.486 $m^2$:n määräalasta. (**Liite B1**)

   Luovutuksen kohde muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-12, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

**Kiinteistö Oy Myyrinhalme tai määräämänsä luovuttaa** Vantaan kaupungille vastikkeetta Myyrmäen kaupunginosasta seuraavan määräosan sekä määräalan:

1. 121/337 määräosan kiinteistön 92-15-673-1 noin 589 $m^2$:n määräalasta. (**Liite B2**)

   Luovutuksen kohde muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-12, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

2. Kiinteistöstä 92-15-673-1 noin 833 $m^2$:n määräalan. Määräala koostuu kolmesta palstasta, joiden pinta-alat ovat 708 $m^2$ ja 103 $m^2$ ja 22 $m^2$ (**Liite B3**)

   Luovutuksen kohteen 708 $m^2$:n palsta muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-11, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja 103 $m^2$:n ja 22 $m^2$ :n palstat ovat asemakaavan mukaisia tori- ja katualueita.

**Luovutuskirjan muut ehdot:**
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

**1. Omistus- ja hallintaoikeus**

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

**2. Kiinnitykset, rasitukset, rasitteet ja maksut**

Luovutuksen kohteet luovutetaan velkakiinnityksistä ja muihin niihin verrattavista rasituksista vapaana.

Luovutuksen kohteet luovutetaan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

Luovuttaja vastaa niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksen saaja.

**3. Kohteeseen tutustuminen**

Luovutuksensaajat ovat tarkastaneet luovutuksen kohteet, niiden alueiden ja rajat sekä tutustuneet alueiden maasto-olosuhteisiin. Luovutuksen saajat ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksensaajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

**4. Asiakirjoihin tutustuminen**

Luovutuksen saajat ovat tutustuneet luovutuksen kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Luovutuksen saajat ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja - määräykset.

**5. Irtaimisto**

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

**6. Maaperä**

Luovutuksen osapuolten tietojen mukaan luovutuksen kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

**B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT**

**1. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO**

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainitut luovutuksen edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

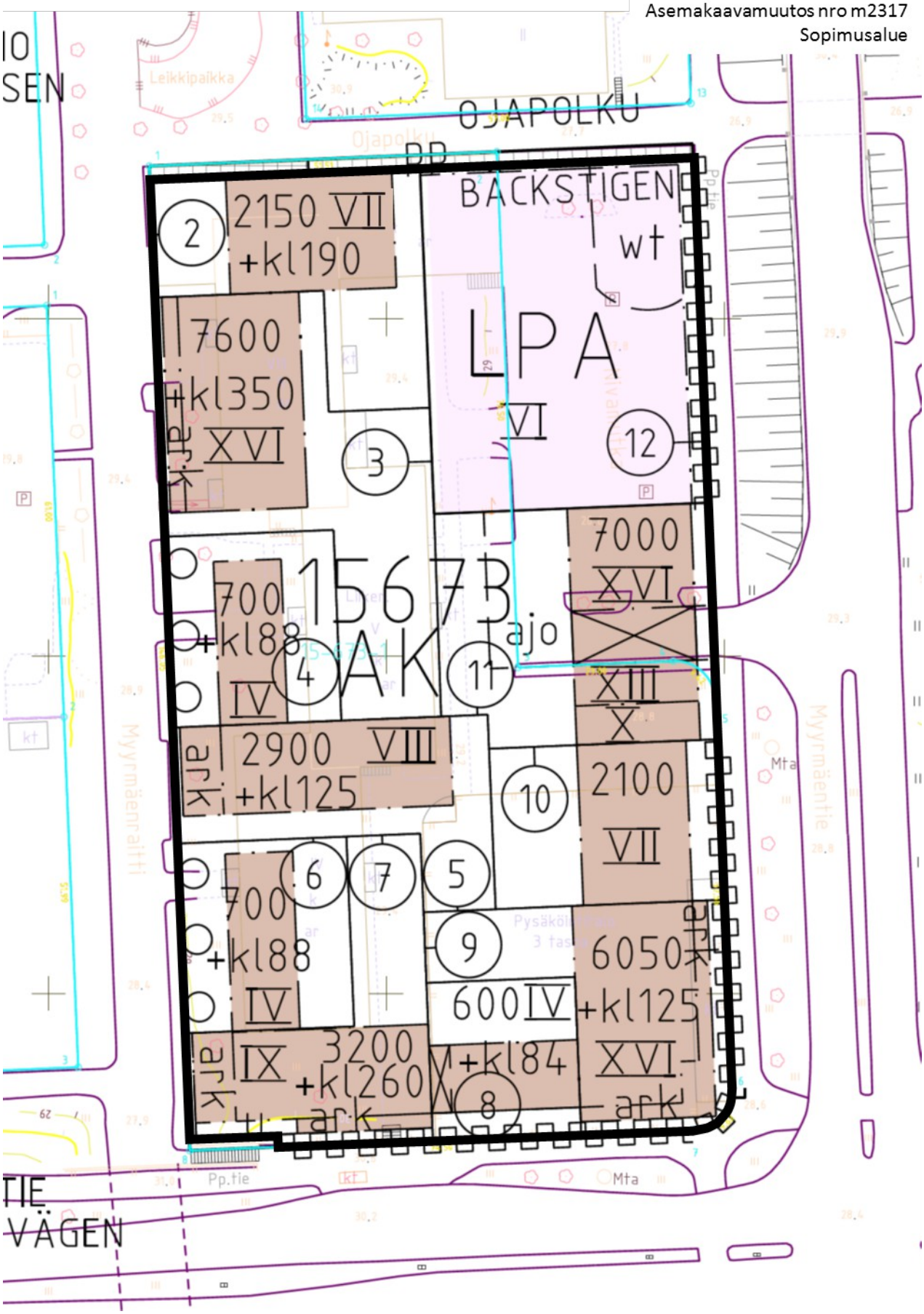
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytys on täyttymättä [30.6.2020].

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.20120 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002317, 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 osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

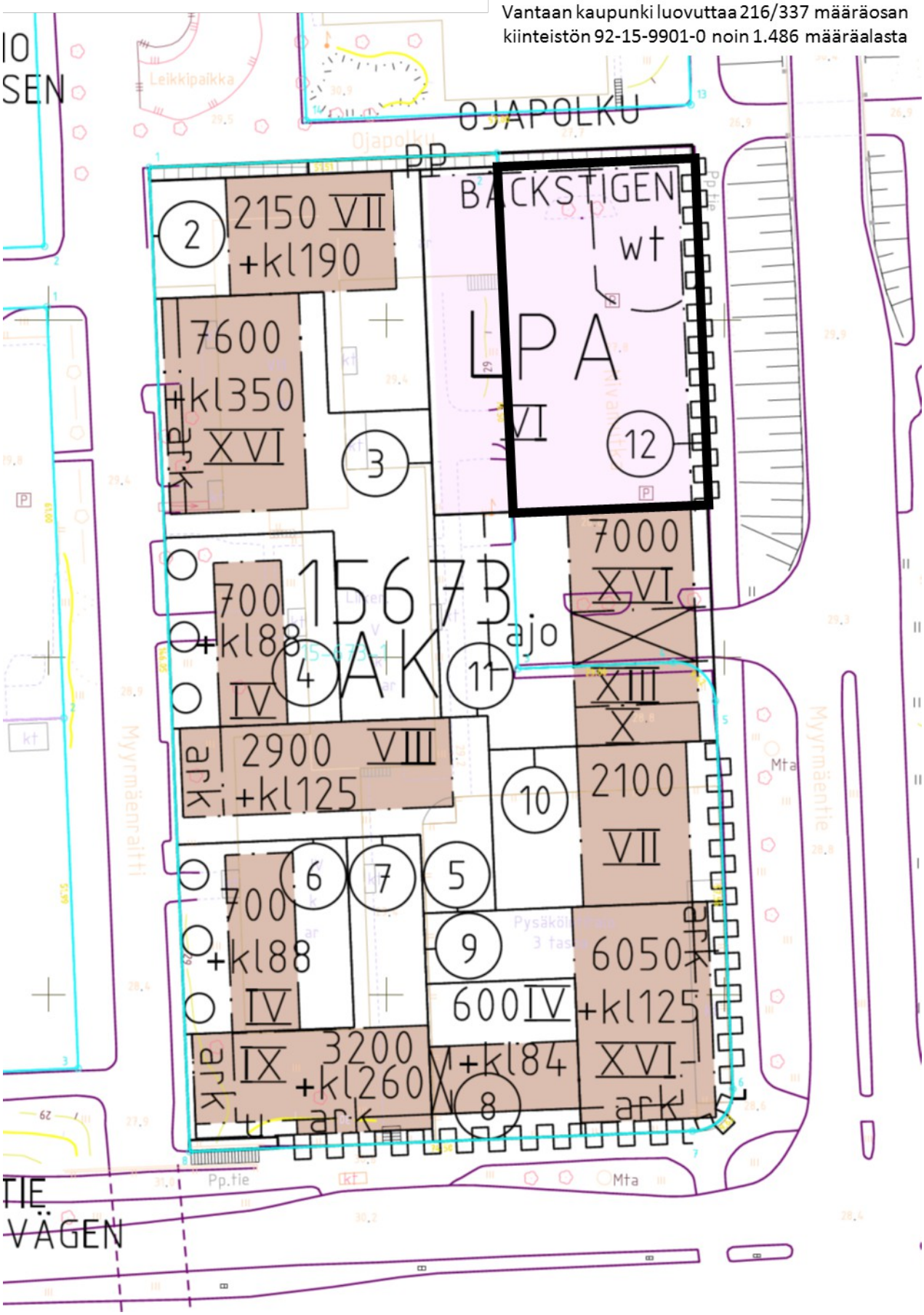
Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta kiinteistöjen luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

**Liite A1**
Asemakaavamuutos nro m2317
Sopimusalue



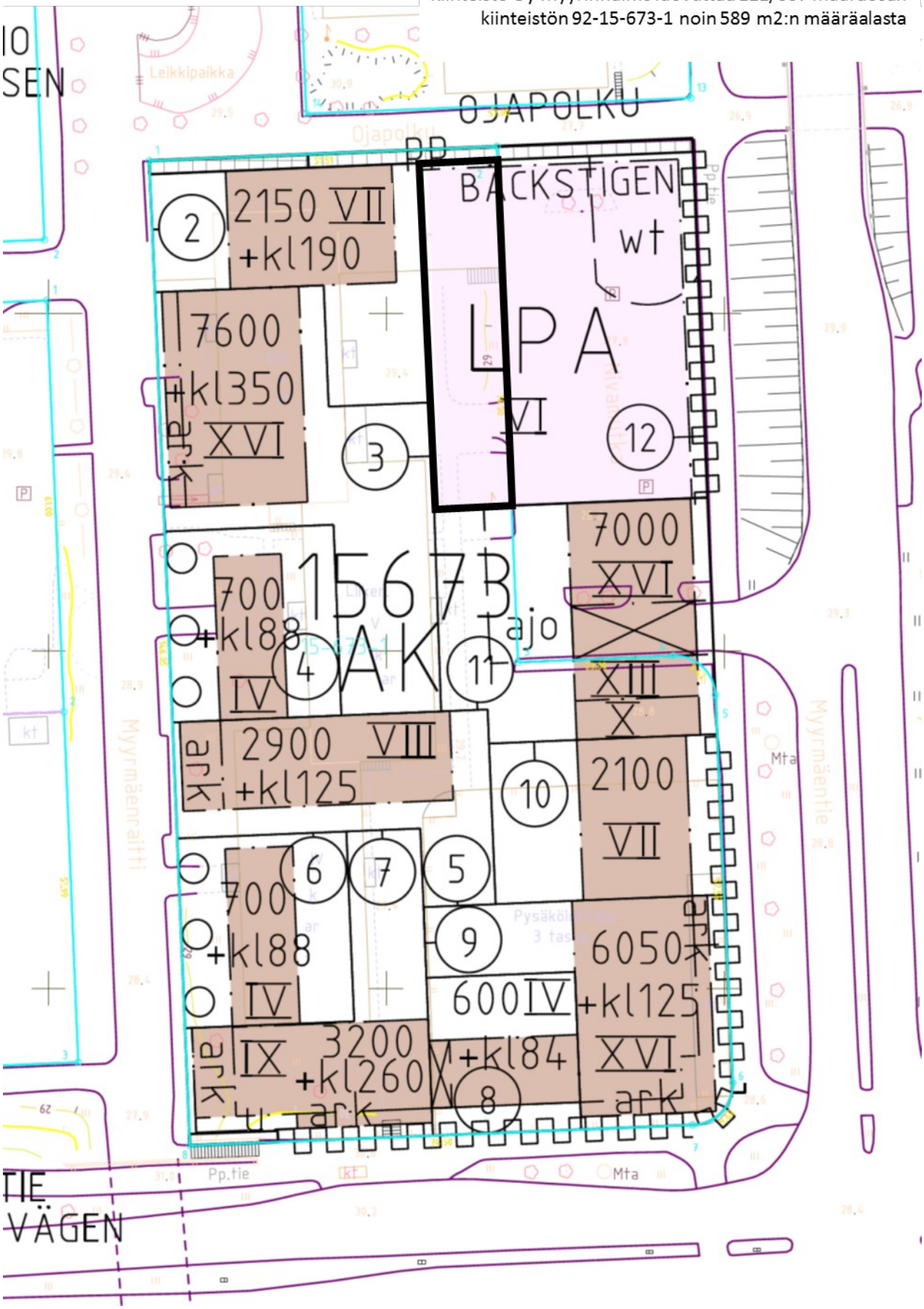
**Liite B1**

Vantaan kaupunki luovuttaa 216/337 määräosan kiinteistön 92-15-9901-0 noin 1.486 määräalasta



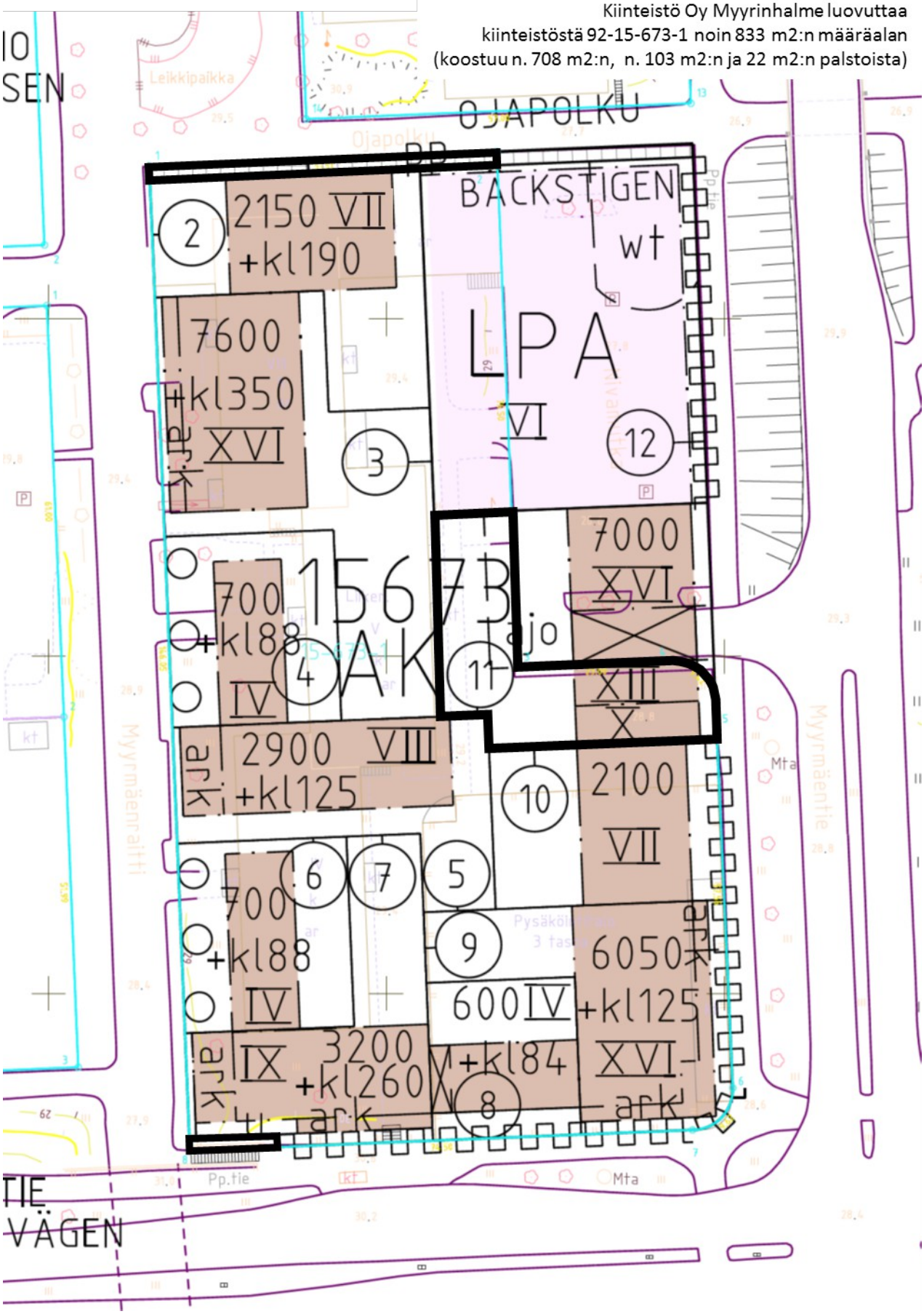
**Liite B2**

Kiinteistö Oy Myyrinhalme luovuttaa 121/337 määräosan kiinteistön 92-15-673-1 noin 589 m2:n määräalasta



**Liite B3**

Kiinteistö Oy Myyrinhalme luovuttaa
kiinteistöstä 92-15-673-1 noin 833 m2:n määräalan
(koostuu n. 708 m2:n, n. 103 m2:n ja 22 m2:n palstoista)



11 § **Asemakaavan muutos 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46 / TLA**

VD/10143/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/MJÄ/MKU/ET

**Toimistorakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan siten, että huoneistoja voidaan muuttaa myös asumiseen ja liiketiloiksi. Rakennuksessa on nykyisellään kaksi asuntoa. Muutokset ovat rakennuksen sisäisiä.**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelia 17602, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

**Alue sijaitsee** osoitteessa Vihertie 44-46.

**Kaavan hakija**
Kiinteistö Oy Vihertie 44-46.

**Maanomistus**
Kiinteistö Oy Vihertie 44-46.

**Kaavan valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan asiamies.

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

**Asemakaavan muutos**
**T**oimistorakennusten korttelialueen (KT) käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Nykyinen asemakaava sallii asuinhuoneistoja varten 12.5 % rakennusoikeudesta, mikä on myös toteutettu. Lisäksi kellariin on toteutettu poikkeamisluvalla (17-22-11-POP) kuntosali, jonka koko on 216 k-m².

Osa huoneistoista on tyhjillään tai vajaakäytöllä, jonka vuoksi niitä halutaan muuttaa asuinkäyttöön enintään 1484 k-m² osalta. Nykyisten kahden asuinhuoneiston lisäksi asuntoja voidaan toteuttaa noin 30. Muutokset ovat rakennuksen sisäisiä. Rakennuksessa on lisäksi väestönsuoja ja kellaritiloja sekä pihalla riittävä määrä pysäköintipaikkoja. Juna- ja linja-autoasemalle sekä ostoskeskukseen on matkaa noin 300 metriä ja lähimpiin kerrostaloihin 150 metriä.

Tontin rakennusoikeus on nyt 1800 k-m2, uusi rakennusoikeus on 1934 k-m2.
Suurin kerrosluku on nyt kaksi (II), uusi kerrosluku kolme (III) huomioi poikkeamisluvalla kellariin myönnetyn kuntosalin.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.1.2018.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 17.1.2018.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ei jätetty, viranomaiskannanottoja tuli viisi kappaletta. Muutosta ei ole vastustettu.
**Kaupungin maapoliittiset linjaukset**

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu rakennettuun kaupunkirakenteeseen, lisää kohtuuhintaisen ja monipuolisen asuntotuotannon edellytyksiä ja tuottaa 1484 k-m² uutta asuntokerrosalaa, noin 30 asuntoa. Muutos on joustava, joten myös liike- ja toimistotiloja voi säilyä.

**Sopimus**
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 11**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002337, 17 Martinlaakso / Vihertie 44-46.
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 maksaa muutoskustannukset (10 000 €).

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 050 302 9416
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# 002337 VIHERTIE 44-46

## MYYRMÄKI



*© Google Inc.*

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002337. Kaavoitus on tullut vireille 9.1.2018.

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 17605 kaupunginosassa 17, Martinlaakso. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 17605, kaupunginosassa 17, Martinlaakso).

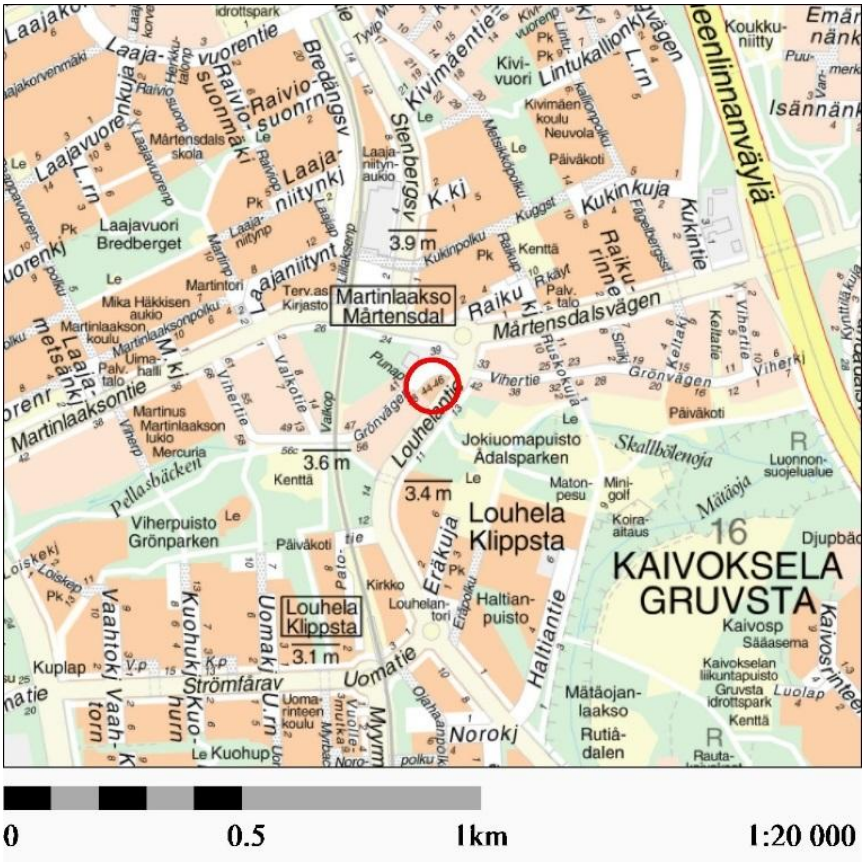
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten toimisto- ja liikehuoneistojen muuttaminen asunnoiksi. Muutokset ovat rakennuksen sisäisiä.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050-302 9416.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava alue on Martinlaaksontien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä, noin 400 metrin päässä juna-asemasta ja ostoskeskuksesta.




## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.11.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli vuoden 2018 työohjelmassa numero 002337.
- Kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 15.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kaksi kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.1.2018 asukastilaisuus.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ..... 3
2. Lähtökohdat ..... 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 4
2.2 Suunnittelutilanne ..... 6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 10
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 11
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 11
4. Asemakaavan kuvaus ..... 12
4.1 Kaavan rakenne ..... 12
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.3 Aluevaraukset ..... 14
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 14
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 15
4.6 Nimistö ..... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5. Asemakaavan toteutus ..... 16
6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 16
7. Asemakaavan seurantalomake ..... 17
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 22

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

*Julkisivun ääneneristävyystarkastelu, Promethor Oy, 29.3.2018*
*Äänitekninen tarkastelu, Promethor Oy, 29.3.2018*

# 1. TIIVISTELMÄ

Vuonna 1987 rakennetun toimistorakennuksen toimistohuoneistoja muutetaan asunnoiksi. Rakennuksessa on nykyisin kaksi asuinhuoneistoa, 11 toimistohuoneistoa ja varastotiloja. Lisäksi rakennuksessa toimii kuntosali varastosta liiketilaksi muutetussa tilassa. Muutettavien huoneistojen kerrosala on yhteensä 1484 k-m². Huoneistojen käyttötarkoitusta muutetaan osakkeenomistajien tarpeiden mukaisesti.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso on kasvava ja uusiutuva kaupunginosa kehäradan varrella. Alueelle on rakentunut ja on rakentumassa runsaslukuinen määrä uusia kerrostaloja. Vihertien alue on pientalovaltaista aluetta, jonka tonttitehokkuusluku on e=0.30. Kaava-alueen pohjoispuolella on huoltoasematontti, Martinlaaksontie sekä linja-autoterminaali, kauppakeskus ja rautatieasema noin 300 metrin etäisyydellä. Lähimmät kerrostalot sijaitsevat 150-200 metrin päässä.

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu savikkoiselle alangolle, jossa kulkee Pellaksen- ja Skallbölenojat. Aiemmin alue on ollut metsää ja peltoa, ensimmäiset rakennukset ovat 1950-luvun lopulta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Mätäojanlaakson pohjoisosaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa, mihin kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Alueen maaperä on savea, mutta kaava-alueella täyttömaata, koska alue on rakennettu. Suunnittelukohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +26,2 ja 27,2 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Martinlaaksossa asui vuoden 2017 alussa 11 752 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyy nousuun seuraavien vuosien aikana, koska vuoden 2015 jälkeen alueelle on rakennettu tai ollaan rakentamassa noin 1400 asuntoa. Väkiluku on noussut vuodesta 2010 noin 300:lla. Suurin osa Martinlaaksosta on rakennettu aluerakentamisen aikana 1970-luvulla ja täydennetty siitä lähtien

Asuminen

Kaava-alueella on nykyisen asemakaavan sallimat kaksi asuntoa (225 k-m2). Naapuritonteilla on omakoti- ja rivitaloja.

Sosiaalinen ympäristö
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Martinlaakson palvelualueen väestön sosiaalinen rakenne noudattelee yleistä trendiä, johon kuuluvat muun muassa pienet perhekoot. Asuntokunnista yhden hengen talouksista on 43 % ja kahden hengen talouksia 34 %.

Palvelut ja työpaikat
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Martinlaakson kaupunginosaan kuuluva Vantaankoski on työpaikka-alue, mikä selittää kaupunginosan suurehkon työpaikkamäärän, 5195 (2015). Näistä noin 2000 on teollisuuden työpaikkoja. Martinlaaksossa on hyvät julkiset peruspalvelut ja kohtalaiset kaupalliset palvelut.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson keskustan lähettyvillä, mutta ei keskeisellä paikalla rakennettua ympäristöä. Juna-asema, linja-autoterminaali sekä ostoskeskus ovat noin 300 metrin päässä. Martinlaakso on 1970-luvulla rakennettu lähiö, jota halkoo kehärata. Kerrostaloalueita reunustaa pientaloalueet ja pohjoisosassa on Vantaankosken työpaikka-alue. Eteläosassa oleva puistoalue rajautuu Myyrmäen kaupunginosan kerrostaloalueisiin.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa kerrostaloaluetta reunustavaa Vihertien pientaloaluetta. Alueita erottaa itä-länsi -suunnassa Martinlaaksontie ja toisessa suunnassa Louhelantie ja Kivimäentie sekä junarata.

Virkistys

Pientaloalueen eteläpuolelta alkaa melko yhtenäinen viheralue, johon kuuluu Jokiuomanpuisto ja Viherpuisto. Näitä pitkin pääsee esimerkiksi Martinlaakson länsiosaa rajaavalle laajemmalle Raappavuoren virkistysalueelle.

Liikenne

Autoliikenne
Suunnittelualue sijoittuu Louhelantien ja Vihertien risteykseen. Louhelantie on paikallinen kokoojakatu, jonka keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 11 180 ajon/vrk.

Joukkoliikenne
Louhelantiellä kaavoitettavan alueen kohdalla on bussipysäkki. Siinä liikennöi 4 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon. Lähin juna-asema on Martinlaakson asema, jonne on matkaa noin 400 metriä.

Kevyt liikenne
Suunnittelualueen kohdalla Louhelantien varressa ja Vihertiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Myös Martinlaaksontien molemmin puolin on kevyenliikenteen yhteydet. Suunnittelualueen kohdalta lähtee ulkoilureitti Jokiuoman puistoon.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Kaava-alueen lähin vesijohto sijaitsee Vihertiellä. Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen lähin jätevesiviemäri sijaitsee Vihertiellä. Jätevedet johdetaan lännen suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä
Vihertiellä ja tontin lounaisrajalla kulkee hulevesiviemäri, joka purkaa Louhelantien ja edelleen Skallbölen ojan suuntaan. Ojia myöten vedet päätyvät Mätäojaan, joka laskee vetensä Isoon Huopalahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vihertien katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Vihertien ja Louhelantien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 ($L_{DEN}$ 50-55 dB). Autoliikenteen melu on tontin itäosassa yli 65 dB ja rakennuksen itäiseen julkisivuun kohdistuu yli 60 dB melu. Vihertien puoleinen osa tontista on alle 55 dB.

### 2.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutos sisältää yhden tontin ja sen omistaa Kiinteistö Oy Vihertie 44-46.

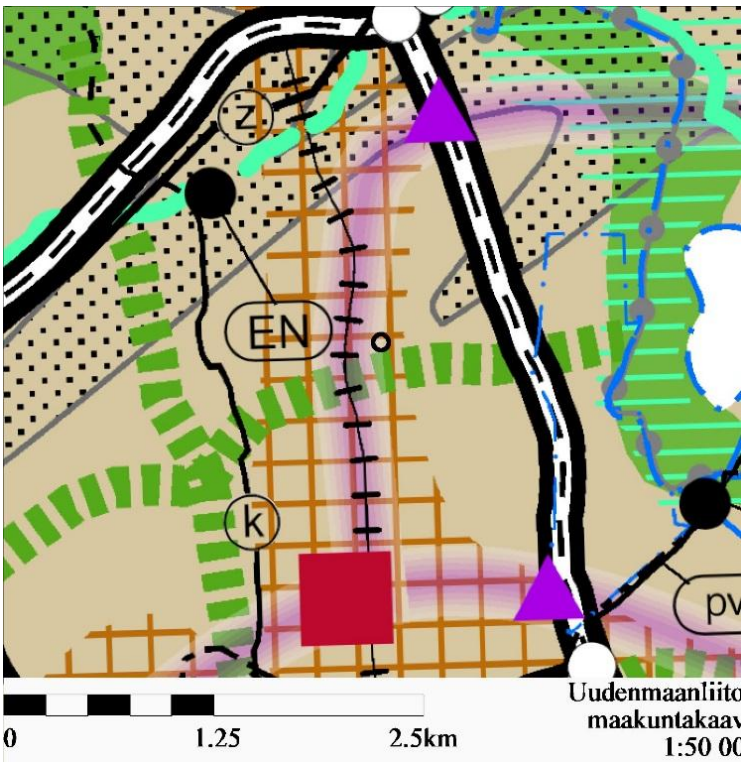
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

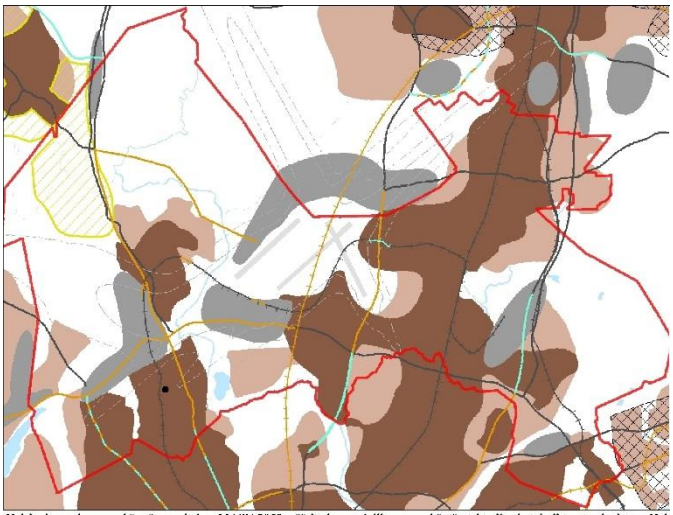
Maakuntakaava




Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



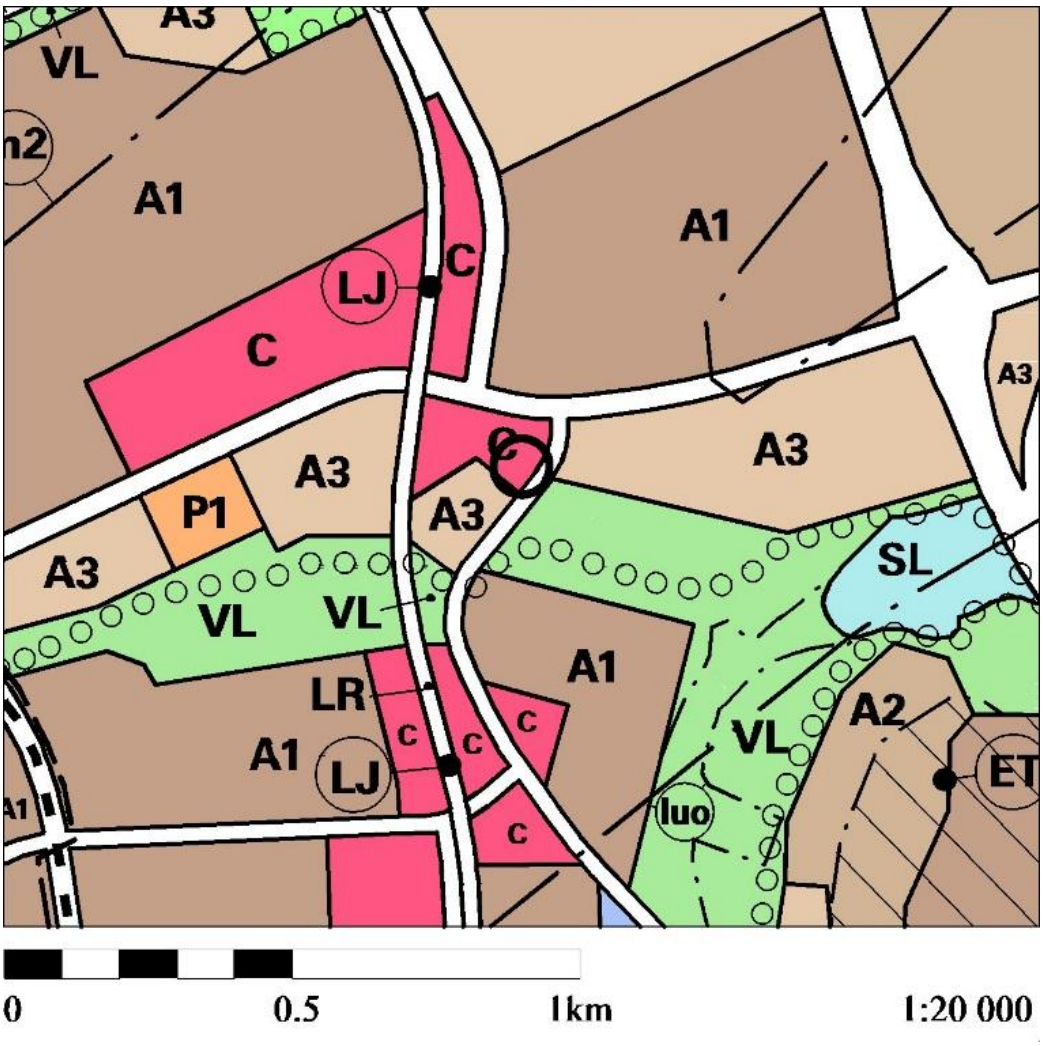
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle.

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.

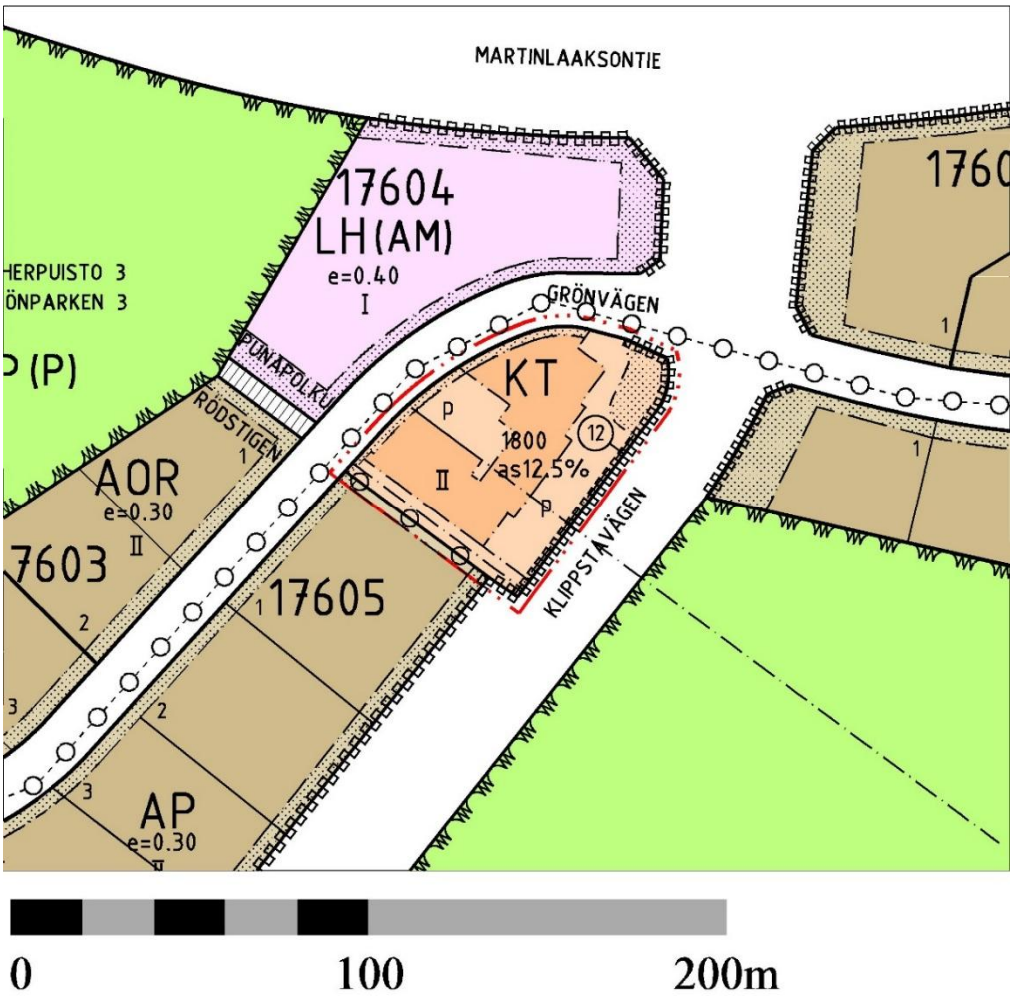
Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava




Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava




Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001949 (Kv 14.4.2008). Siinä tontti on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku on määrätty olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Kaksi toimistohuoneistoa on muutettu asunnoiksi ja asumista varten osoitettu osuus kokonaisrakennusoikeudesta nostettiin 10 %:stä 12,5 %:een. Asuntokerrosala on 225 k-m².

Rakennuskielto

Ei ole.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Martinlaakson kaupunginosaan on laadittu kehityskuva (KV 2.3.2013), jossa ei ole otettu kantaa suunnittelun kohteena olevaan alueeseen.

Rakennukseen on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2011 (17-22-11-POP), jolla sallittiin muuttaa maanpäällisen kellarikerroksen varastotilojen muuttamista kuntosalikäyttöön 230 k-m² laajuudelta. Toteutunut tila on suuruudeltaan 216 k-m².

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.11.2016. Kaavamuutos sai vuoden 2018 työohjelmassa numeron 002337 ja kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

*alueen maanomistajat*
*naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)*
*asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset*
*ne, jotka katsovat olevansa osallisia*
*kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo*
*Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.*

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Suunnittelija oli tavattavissa tontilla keskiviikkona 17.1.2018. Paikalla oli kolme talon asukasta, joista yksi oli maanomistajan asiamies. Hänen kanssaan käytiin läpi hanketta ja tutustuttiin rakennukseen.

Mielipiteitä tuli Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä, Caruna Oy:ltä sekä Vantaan kaupunginmuseolta. Kellään ei ollut varsinaisesti huomauttamista kaavamuutokseen. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon ja Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvottaminen on tekemättä ja että sellainen tulee suorittaa kaavatyön puitteissa. Lisäksi todettiin, että alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.

Kaupunginmuseo ilmoitti myöhemmin käyneensä tutustumassa rakennukseen ja toteaa, ettei sillä ole tarvetta esittää rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Strateginen painopiste on nykyisen kaupunkirakenteen vahvistaminen resurssiviisaasti ja lähiluontoa vaalien sekä kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuuksien rohkea hyödyntäminen. Kaupunki hillitsee toimillaan ilmastonmuutosta ja sopeutuu muutoksiin ennakoivasti. Kaupunkia kehitetään enenevissä määrin joukkoliikenne- ja pyöräilykaupungiksi. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä turvataan talouden tasapainoisuus.

MAL-tavoitteet:

Hanke sopii MAL-sopimuksen mukaisiin tavoitteisiin lisäämällä asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien varteen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
*Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.*
*Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.*
*Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.*
*Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.*

*Hanke edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa radan varrelle.*

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja haluaa toteuttaa asuntomuutoksia joustavasti osakkaiden tarpeiden mukaisesti. Huoneistojen käyttö asuntoina toimistotilojen sijaan on todennäköisesti kannattavampaa ja houkuttelevampaa.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Maanomistajan tavoitteena ei ole purkaa rakennusta vaan vain muuttaa tyhjillään olevien tai muutoin tarpeettomien tilojen käyttötarkoitusta.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen enimmäkseen toimisto- ja liiketilakäytössä olevan tontin käyttötarkoitus siten, että huoneistojen muuttaminen asunnoiksi olisi mahdollista. Käyttötarkoitusmerkinnäksi tulee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL. Rakennusoikeus lisääntyy 216 k-m² 1934 k-m²:iin ja kerrosluku nousee II:sta III:een. Muutokset johtuvat vuonna 2011 myönnetystä poikkeamisluvasta, jolla sallittiin kellarikerroksen varastotilan muuttaminen kuntosaliksi.

Asumiseen muutettavissa olevaa tilaa on 1484 k-m², lisäksi olemassa olevaa asuntokerrosalaa on 234 k-m² ja liiketila 216 k-m². Lisäksi rakennuksessa on varastotiloja noin 562 m².

Tontilla on 45 autopaikkaa, joista neljä on normaalia pienempiä.

### 4.1.1 Mitoitus

Toimistohuoneistoja voidaan jakaa pienemmiksi osiksi, mutta sisäänkäyntejä tai parvekkeita ei lisätä. Rakennuksen sisäisiä eteistiloja tai käytäviä pitää kuitenkin rakentaa, jotta asuntoihin pääsee. Uusien asuntojen määräksi arvioidaan noin 30, jolloin huoneistojen keskipinta-alaksi tulee noin 50 k-m².

Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialue, AL 3802 m². Rakennusoikeus on 1934 k-m2. Tehokkuusluku e=0.51.
*Autopaikkojen vähimmäismäärä:*

- asunnot 1 ap / 130 k-m$^2$
- toimisto 1 ap/ 80 k-m$^2$ , 1 pp/ 50 k-m$^2$
- liiketilat 1 / 100 k-m², 1 pp/30 k-m$^2$
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

| Kiinteistö Oy Vihertie 44-46, Vihertie 44-46, 01620 Vantaa, 17.kaupunginosa Martinlaakso, kortteli 17605, tontti 12. | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HUONEISTOJAKAUMA 01.03.2018 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Huon.nro | Krs | Uusi | Huoneisto | Uusityyppi | Huoneistoala | Kerrosala | Huom. | | |
| 1 | 1 | 2 | toimisto | asuntoja | 148 | 159.0 | tstot 1387hm2=1484kem2 | | |
| 2 | 1 | 2 | toimisto | asuntoja | 181 | 199.5 | | | |
| 3 | 1 | 2 | toimisto | asuntoja | 68 | 73.0 | | | |
| 4 | 1 | 2 | toimisto | asuntoja | 105,5 | 108.0 | | | |
| 5 | 1 | 2 | toimisto | asuntoja | 62 | 69.0 | | | |
| 6 | 1 | 2 | toimisto | asuntoja | 173 | 177 | | | |
| 7 | 1 | 2 | toimisto | asuntoja | 68,5 | 70.0 | | | |
| 8 | 0 | 1 | varasto | liike,kuntosali | 27 | 28.0 | kuntosali yht.tark.216kem2 | | |
| 9a | 2 | 3 | toimisto | asuntoja | 191 | 204.5 | | | |
| 9b | 2 | 3 | toimisto | asuntoja | 142 | 153.5 | | | |
| 10 | 0 | 1 | varasto | liike,kuntosali | 27 | 29.5 | kuntosali 226.5kem2,luvassa | | |
| 11 | 2 | 3 | toimisto | asuntoja | 97 | 104.0 | | | |
| 12 | 2 | 3 | toimisto | asuntoja | 151 | 166.5 | | | |
| 13 | 0 | 1 | mitätöity | vss/saunaosasto | - | vss+saunaos.+pkh ei kem2 | | | |
| 14 | 0 | 1 | varasto | varasto/liike? | 56,5 | - | johtosähkö+1pkh | | |
| 15a | 0 | 1 | varasto | varasto | 33 | - | ranmarin+2pkh | | |
| 15b | 0 | 1 | varasto | liike,kuntosali | 22.5 | 24.5 | | | |
| 16a | 0 | 1 | varasto | liike,kuntosali | 67 | 134 | | | |
| 16b | 0 | 1 | varasto | liike,kuntosali | 58 | yhdistetty 16ab | | | |
| 17 | 0 | 1 | varasto | var./näyttely | 117 | - | var,porrash.B ei kem2 | | |
| 18 | 0 | 1 | varasto | var./näyttely | 193 (208) | - | var,porrash.C ei kem2 | | |
| 19 | 0 | 1 | varasto | var./näyttely | 58 (59) | - | var,porrash.D ei kem2 | | |
| 20 | 1 | 2 | asunto | | 74 | 78 | viherh.12m2 kem2:ssä | | |
| 21 | 0 | 1 | mitätöity vanha | as.kellari 12+1.krs as.62 | | | ent. asunnot yht. 234kem2 | | |
| 22 | 0 | 1 | asunnon kellari | 105 | - | kellarin 14.5 viherh.kem2:ssä | | | |
| 23 | 1 | 1 | asunto | | 129 | 156.0 | prh ei kem2:ssä | | |
| | | | yhteensä | 2354.0 m2 | 1934 kem2 | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Tontin pinta-ala 3802 m2, sallittu rakennusoikeus 1800 kem2, nykyisessä kaavassa asuntoja 12.5%, kerrosluku II. | | | | | | | | | |
| Vanhaa toimistoa/uutta asumista: tstot 1387 h-m2 = 1484 kem2 + oleva as. 234kem2, yhteensä 1718 kem2 (250mm). | | | | | | | | | |
| Poikkeamisluvan mukaista uutta liiketilaa: kuntosali/liiketilaa 201.5 h-m2= 216.0 kem2 (250mm ulkoseinällä) | | | | | | | | | |
| Sallittu rak.oik. 1800kem2, käytetty 1718 kem2 (1790 vanha lupa)+ liiket. 216.0 kem2 (226.5 luvassa) = 1934kem2 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Autopaikat vanhat | | | 1ap/50 tstokem2 (1484:50) | 30, jos kaikki toimistot toimistokäytössä | | | | | |
| | | | liiketila 1ap/35 kem2 | 6 | | | | | |
| | | | 1ap/as, 2ap/iso asunto | 3 | | | | | |
| | | | yhteensä | 39, toteutettu 45, joista lyhyitä paikkoja 4 | | | | | |
| Autopaikat uudet | | | 1ap/50 tstokem2(1484:50) | - , jos kaikki toimistot asuntoina | | | | | |
| | | | liiketila 1ap/35 kem2 | 6 | | | | | |
| | | | 1ap/130 askem2 (1718:130) | 14, isolle asunnolle 2ap | | | | | |
| | | | yhteensä | 21 | | | | | |

*Taulukko rakennuksen huoneistojakaumasta ja pinta-aloista sekä autopaikoista (Leila Tuominen 1.3.2018).*

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialue

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kaavan rakennusala määräytyy jo voimassa olevassa asemakaavassa nykyisen rakennuksen julkisivun mukaisesti tontin itä- ja eteläosassa. Kerrosala lisääntyy vain poikkeamispäätöksen nojalla tehdyn muutoksen mukaisesti 134 k-m²:llä 1934 k-m²:iin. Kerrosluku nousee II:sta III:een myöskin edellä mainitun muutoksen myötä, koska kellarikerroksen tiloja muuttui kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Asuintiloiksi muutettavaa kerrosalaa on enintään 1718 k-m², josta olemassa olevia asuntoja 234 k-m².

Rakennuksen julkisivu ei vaadi muutoksia käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi, mutta todennäköisesti edellyttää ikkunoiden vaihtoja sekä sisäisiä muutoksia ilmanvaihdossa ja välipohjissa ääneneristysvaatimusten vuoksi. Uusia sisäänkäyntejä tai parvekkeita ei ole tarkoitus rakentaa, mutta huoneistojen jakaminen pienemmiksi vaatii eteistilojen tai käytävien rakentamista. Varastotiloja rakennuksessa on riittävästi.

Pysäköintiin osoitettuja alueita on rakennuksen itä- ja länsipuolella ja niille ajetaan Vihertieltä. Autopaikkoja on yhteensä 45, joista neljä on normimitoitusta pienempiä. Ensisijainen pysäköintialue on rakennuksen itäpuolella Louhelantietä vasten. Länsipuolen sisäpihan autopaikkoja voidaan vähentää, jos niitä jää tarpeettomaksi. Sisäpihan puolelle järjestetään oleskelualue. Jätekatos rakennetaan lähemmäksi Vihertietä.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Martinlaakson eteläosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee enimmillään noin 30.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Martinlaaksontien eteläpuolelle alueelle, jossa on enimmäkseen pien- ja rivitaloasutusta. Alue on kuitenkin hyvin lähellä linja-autoterminaalia, juna-asemaa sekä ostoskeskusta, joten asumisen lisääminen alueella on toivottavaa.

Kaupunkikuva

Muutos ei vaikuta alueen kaupunkikuvaan, koska muutokset ovat lähinnä rakennuksen sisäisiä.

Asuminen

Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Rakennuksen huoneistot ovat kunkin osakkeenomistajan hallinnassa, joten koko rakennus ei välttämättä muutu kerralla asunnoiksi ja osa huoneistoista tullee jäämään toimisto- tai liiketilakäyttöön. Muutokset ovat alueellisesti pieniä.

Taloudelliset vaikutukset

Muutos ei edellytä kunnallistekniikan rakentamista. Käyttötarkoituksen muutos ei taloudelliselta kannalta ole oleellinen muutos, mutta osakkaille se tuottaa arvonnousua. Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Liikenne

Toimistohuoneistojen muuttaminen asunnoiksi vähentää tontin liikennetuotosta ja muuttaa liikkumisen ajankohtaa. Muutoksen liikenteellinen vaikutus ympäröivään katuverkkoon on vähäinen.

Vesihuolto
Kiinteistö on liitetty Vihertien nykyiseen vesihuoltoon.

Tontin lounaisrajalla sijaitsee hulevesiviemäri, jota varten kaavaan on merkitty rasitealue.

Ympäristöhäiriöt

Alueen lentomelutaso Lden 50 – 55 dB tuottaa asunnoille 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloille 30 dB ääneneristävyysvaatimuksen. Louhelantien puolella asuntojen ääneneristysvaatimus on 35 dB sekä toimisto- ja liiketilojen 32 dB. Lentomelu alueella on 50-55 dBA, joten muilta osin ääneneristysvaatimus on 32 dBA.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy, mikäli asemakaavan mahdollistama pysäköinti rakennetaan. Hulevedet tulee tällöin viivyttää ennen niiden johtamista tontilta eteenpäin. Hulevesivirtaamia voidaan hillitä esimerkiksi suosimalla tonteilla vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Hanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Muutostyöt voi aloittaa välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

| | | |
|---|---|---|
| KOY Vihertie 44-46: | Leila Tuominen | |
| Vantaan kaupunki: | | |
| Kaupunkisuunnittelu: | Timo Kallaluoto | aluearkkitehti |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| | Joonas Arponen | suunnitteluavustaja |
| | Marko Hoffren | suunnitteluavustaja |
| Kuntatekniikan keskus : | Marja Leppänen | vesihuollon suunnittelu |
| | Pirjo Salo | liikennesuunnittelu |
| Rakennusvalvonta: | Kimmo Lehtola | lupa-arkkitehti |
| Kiinteistöt ja asuminen: | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaalla, 11. päivänä kesäkuuta 2018.

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 27.04.2018 |
| **Kaavan nimi** | 002337 Martinlaakso 17 kaupunginosa | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 09.01.2018 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002337 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,3802 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,3802 |

## Ranta-asemakaava

**Rantaviivan pituus [km]**

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,3802** | **100,0** | **1934** | **0,51** | **0,0000** | **134** |
| A yhteensä | 0,3802 | 100,0 | 1934 | 0,51 | 0,3802 | 1934 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,0000 | | 0 | | -0,3802 | -1800 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

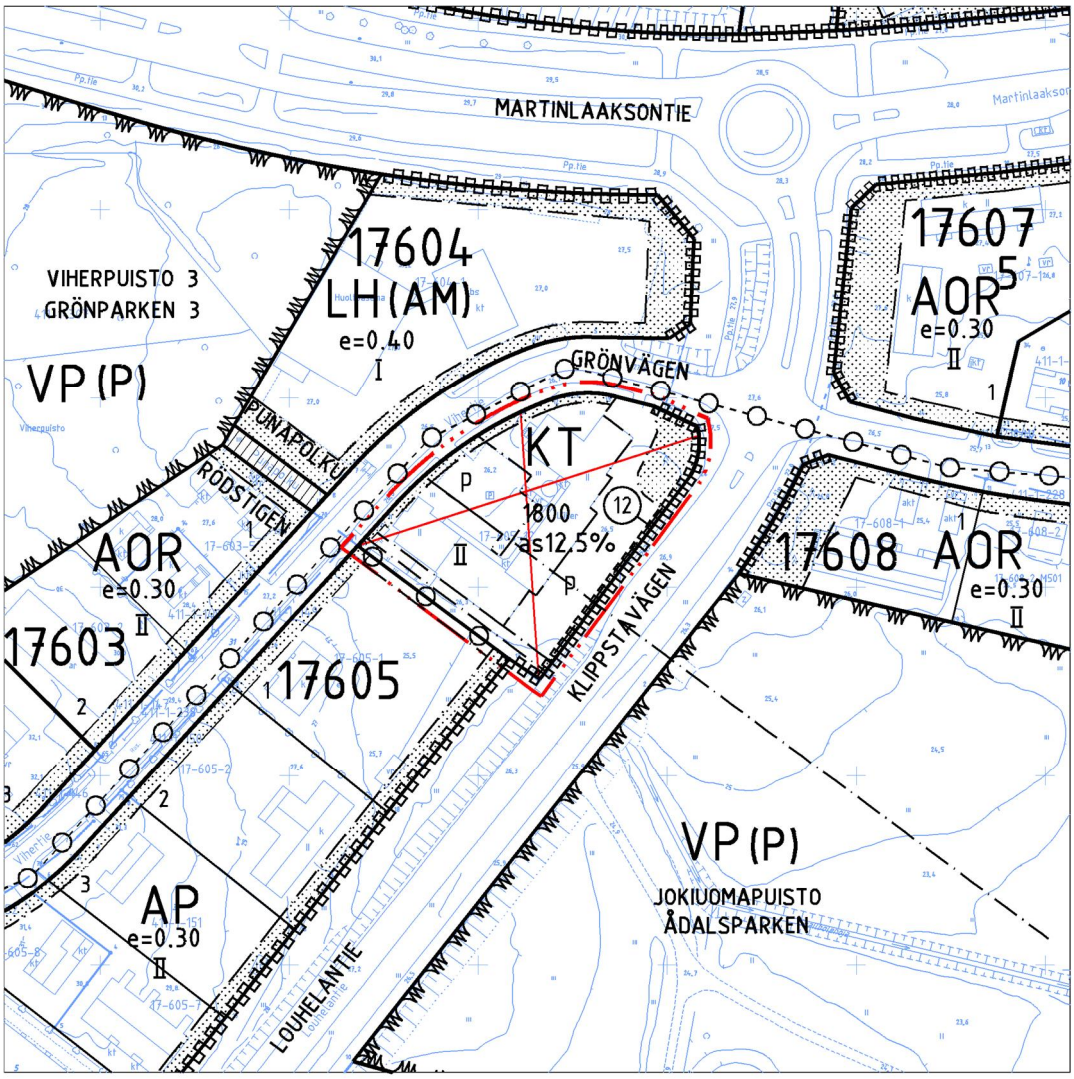
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| Yhteensä | | | | | |

| 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** | **0,3802** | **100,0** | **1934** | **0,51** | **0,0000** | **134** |
| **A yhteensä** | 0,3802 | 100,0 | 1934 | 0,51 | 0,3802 | 1934 |
| AL | 0,3802 | 100,0 | 1934 | 0,51 | 0,3802 | 1934 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,3802 | -1800 |
| KT | 0,0000 | | 0 | | -0,3802 | -1800 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |


17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
AL
1934
III
P
17605
Vihertie
Punapolku
Martinlaakso
411-1-307
17-603-5
17-603-2
411-1-148
411-1-149
17-605-1
411-1-150
17-605-2
411-1-151
17-605-7
17-607-1
17-608-1
17-608-2
17-608-2-M501
Louhelantie
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


MARTINLAAKSONTIE
17604
LH(AM)
e=0.40
I
VIHERPUISTO 3
GRÖNPARKEN 3
VP (P)
17607
AOR
5
e=0.30
II
GRÖNVÄGEN
KT
p
800
as12,5%
12
II
p
RÖDSTIGEN
AOR
e=0.30
II
17603
17605
17608
AOR
e=0.30
II
KLIPPSTAVÄGEN
AP
e=0.30
II
LOUHELANTIE
VP (P)
JOKIUOMAPUISTO
ÅDALSPARKEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2<br>Baskartbladens nummer |
|---|---|---|
| 002337 | 11.6.2018 | 684491, 684492 |

Vantaan kaupunki

# VIHERTIE 44-46

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

**Asemakaavan muutos**

Osa korttelia 17605.

1:2000

Vanda stad

# GRÖNVÄGEN 44-46

Stadsdel 17, Mårtensdal

**Ändring av detaljplanen**

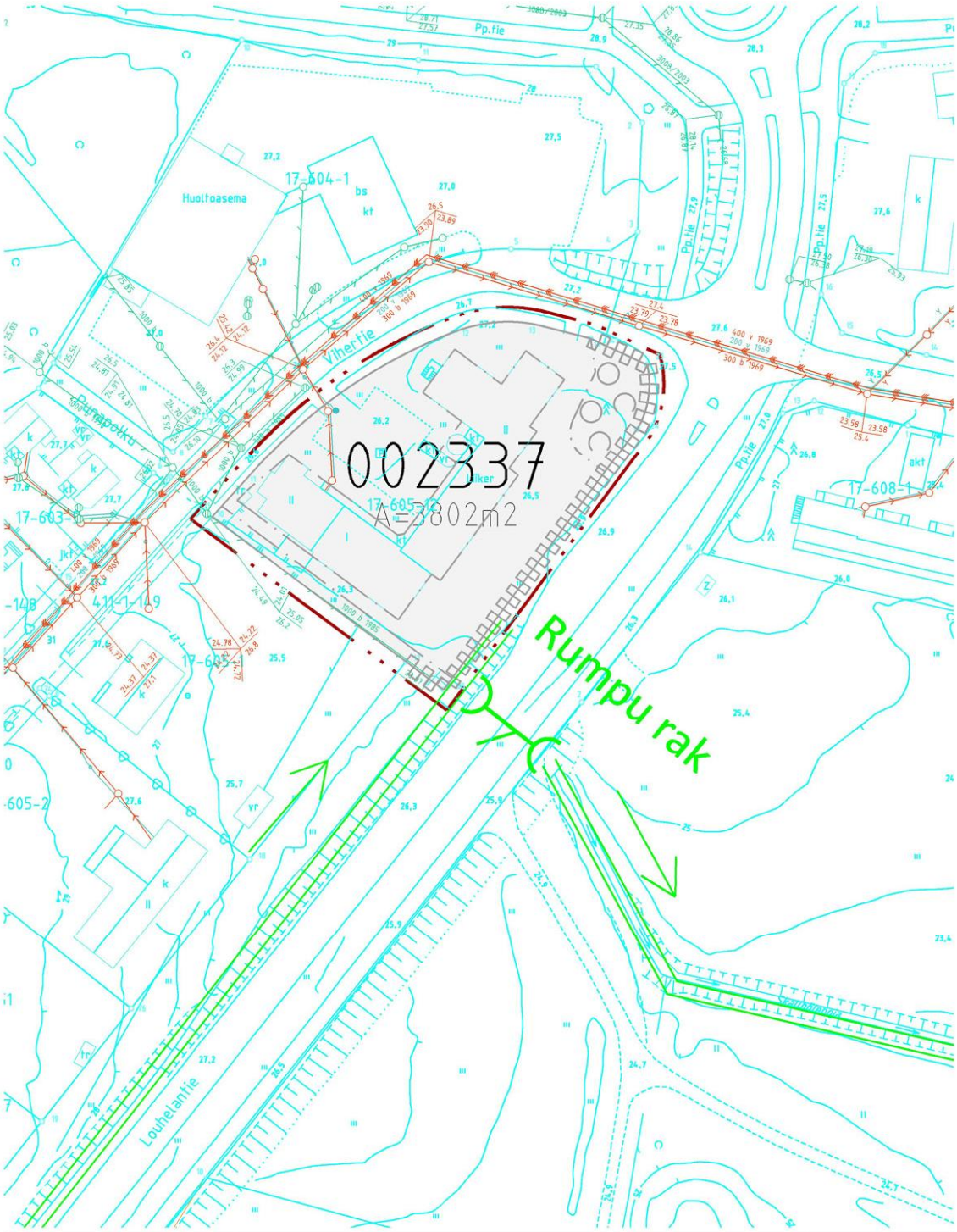
Del av kvarteret 17605.

1:2000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| AL | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. | Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. |
| | Julkisivujen tulee olla punatiiltä. | Fasaderna ska vara av rödtegel. |
| | Ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB, Louhelantietä vastaan kuitenkin 35 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään 28 dB, Louhelantietä vastaan kuitenkin 30 dB. | Ljudisolering ΔL mot flyg- och gatubuller ska vara i bostäder minst 32 dB, mot Klippstavägen dock minst 35 dB, samt i kontors- och affärsutrymmen minst 28 dB, mot Klippstavägen dock minst 30 dB. |
| | Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita. | På del av område som ska planteras ska vara träd och buskar. |
| | Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. | I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. |
| | Autopaikkojen vähimmäismäärät:<br>Asunnot 1 ap/130 k-m²<br>Liiketilat 1 ap/100 k-m²<br>Toimistot 1 ap/80 k-m² | Minimiantalet bilplatser:<br>Bostäder 1 bp/130 m²-vy<br>Affärslokaler 1 bp/100 m²-vy<br>Kontor 1 bp/80 m²-vy |
| | Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:<br>Asunnot 1 pp/asuinhuone<br>Liiketilat 1 pp/30 k-m²<br>Toimistot 1 pp/50 k-m² | Minimiantalet cykelplatser:<br>Bostäder 1 cp/bostadsrum<br>Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy<br>Kontor 1 cp/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. |
| 17 | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| MÄRT | Kaupunginosan nimi. | Stadsdelens namn. |
| 17605 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| 1934 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| III | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. |
| | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| | Ohjeellinen rakennusala. | Riktgivande byggnadsyta. |
| jä | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja. | Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras. |
| le | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa. | Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse. |
| | Istutettava alueen osa. | Del av område som bör planteras. |
| | Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. | Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon. |
| p | Pysäköimispaikka. | Parkeringsplats. |
| | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. | Del av område reserverad för underjordisk ledning. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. |
| | TONTTIJAKO<br>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING<br>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

2 / 2

| | |
|---|---|
| Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala<br>Kaupunkisuunnittelu | Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö<br>Stadsplaneringen |
| Kaupunkimittaus | Stadsmätning |
| Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. | Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. |
| Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. | Vantaalla / Vanda __.__20__<br>Kimmo Junttila<br>Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet |
| | Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__ | Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__ |


002337
A=3802m2
Rumpu rak
Vihertie
Huoltoasema
Louhelantie
Pp.tie
17-604-1
17-603
17-605-1
17-608-1
411-1-119
Vantaan kaupunki
copyright
Marja Leppänen
tulosteen laatija
24.4.2018
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002337 Vihertie 44-46
0
20
100 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1000
mittakaava

12 § **Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asemakaavan muutos nro 002337, kaupunginosa 17, Martinlaakso / AK**

VD/4091/10.00.01.05/2018
AK/HW/MVä/AVP/ET

**Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 (jäljempänä Yhtiö) on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 17605 omistamaa kiinteistöä 92-17-605-12, kaupunginosassa 17, Martinlaakso (jäljempänä sopimusalue).**

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Yhtiö ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002337.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001949 sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten (asemakaavamerkintä KT) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1800 k-m$^2$. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta 12,5% saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Lisäksi sopimusalueelle on poikkeamisluvalla rakennettu 216 k-m$^2$:n kuntosali.

Asemakaavamuutoksella nro 002337 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 1934 k-m$^2$ ja se muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakentamisen (asemakaavamerkintä AL) korttelialueeksi.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavan muutokseen nro 002337 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vihertie 44-46:n osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 173 200 euroa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 12**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Maalin kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen.
b) oikeutetaan kuntatekniikan keskus tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia tarkennuksia.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 050 312 2048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1

sopimusalue (punaisella rajattu)

asemakaavan muutos nro. 002337 (kartta päivätty 2.5.2018)



**MAANKÄYTTÖSOPIMUS/KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS**
**Asemakaavan muutos nro 002337, kaupunginosa 17, Martinlaakso**

Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 17605 omistamaa kiinteistöä 92-17-605-12, kaupunginosassa 17, Martinlaakso (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001949 sopimusalue on osoitettu toimistorakennusten (asemakaavamerkintä KT) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1800 k-m$^2$. Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta 12,5% saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Lisäksi sopimusalueelle on poikkeamisluvalla rakennettu 216 k-m$^2$:n kuntosali. Asemakaavamuutoksella nro 002337 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 1934 k-m$^2$ ja se muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakentamisen (asemakaavamerkintä AL) korttelialueeksi. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutokseen nro 002337 liittyen Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat maankäyttö- ja rakennsulain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Vihertie 44-46:n osallistumisesta kunnallistekniikan kustannuksiin.

## 1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 (**Y: 0582124-6),
c/o Isännöitsijätoimisto Maikoski Oy, Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

## 2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

## 3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 173 200 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002337 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 173 200 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan Yhtiön antaman vakuuden Yhtiölle, kun:
- kohdassa 3 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille tai
- jos asemakaavamuutos nro 002337 ei tule lainvoimaisella päätöksellä sovitun mukaisesti voimaan tai
- jos asemakaavamuutos nro 002337 on ennen kohdassa 8 mainittua määräpäivää (31.12.2020) rauennut.

## 4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

## 5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

## 6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

## 7. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

## 8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002337 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002337 ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002337, 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 Vihertie 44-46:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 2018

**Vantaan kaupungin**
puolesta valtakirjalla

_____
xxxx
xxxxxx

**Kiinteistö Oy Vihertie 44-46:n**
puolesta

_____
xxxx
xxxxx

**LIITE** - Liite nro 1: sopimusalue

13 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 100400 sekä tonttijako, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus / TLA**

VD/4199/10.02.04.00/2016
TLA/KLA/AOL/HPI/MKU/ET

**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. Lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).**

**Muotovirheen takia, asia käsitellään uudelleen.**

**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 J.K.:n asukasmielipide sekä U.M.:n / 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.

———

**Kaupunginhallitus 27.11.2017 § 32**

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään

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

**Päätös:**
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen.

———

**Kaupunginhallitus 11.12.2017 § 20**

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.10.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus.

**Käsittely:**
**Kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Timo Juurikkala** esitti jäsen Pirkko Kotilan kannattamana asian palauttamista uudelleenvalmisteluun.

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

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Bruun, Kähkönen, Puoskari, Tahvanainen, Multala, Rokkanen, Kaira, Orpana, Hakulinen) ja 3 ei-ääntä (Kotila, Norrena, Juurikkala).
Puheenjohtaja totesi käsittelyä jatkettavan.
**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Kaupunginvaltuusto 22.1.2018 § 13**

**Kaupunginhallituksen esitys:**
Päätetään hyväksyä 2.10.2017 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus.
**Käsittely:**
**Vihreiden valtuustoryhmä** esitti perussuomalaisten valtuustoryhmän kannattamana asian palauttamista uudelleenvalmisteluun.

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

Äänestyksessä annettiin 41 jaa-ääntä ja 24 ei-ääntä.
Puheenjohtaja totesi käsittelyä jatkettavan.
**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että sosialidemokraattinen valtuustoryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kristillisdemokraattinen valtuustoryhmä ja keskustan valtuustoryhmä yhtyivät:

”*Rakentamiseen kaavoitetun alueen rakentamatta jäävä luontoarvoiltaan arvokkaaksi todettu Linnaisten metsäalue huomioidaan meneillään olevassa yleiskaavatyössä ja kaavamerkinnöin varmistetaan alue puisto- ja lähivirkistysalueeksi.*”

Lisäksi merkittiin, että vihreiden valtuustoryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten valtuustoryhmä yhtyi:

” *Kaava on toteutettava niin, että luontoarvot säilyvät.*”

———

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä 22.1.2018 § 13 on tehty kaksi valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Valittajat ovat yksityishenkilöitä.

Kaupunginhallitus 7.5.2018 § 14 on antanut Helsingin hallinto-oikeudelle lausunnon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 100400 sekä tonttijaon hyväksymispäätöksestä tehtyyn valitukseen. Lausunnossa todetaan, että kaupunki ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut kunnan perusteltua kannanottoa esitettyyn mielipiteeseen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunki tulee valituksen johdosta poistamaan menettelyvirheen sisältävän päätöksensä 22.1.2018 § 13 ja käsittelemään asian uudelleen.

Muotovirhe korjataan poistamalla kaupunginvaltuuston 22.1.2018 § 13 hyväksymispäätös ja käsittelemällä asia uudelleen. Nyt esitettävä asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijako on kaupunginhallituksen 27.11.2017 § 32 esityksen mukainen, paitsi kaavakartan tarkistettua luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajauksen laajennusta ja lähivirkistysaluetta koskevien määräysten lisäämistä, ja niistä seuranneita selostukseen sekä muistutusten ja lausuntojen vastineisiin tehtyjä tarkistuksia.

**Nähtävilläolo**
Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.–31.8.2017. Tänä aikana jätettiin 16 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. Nähtävilläoloajan jälkeen on saapunut kahdeksan (8) muistutusta, joita ei myöhästymisen johdosta tutkita. Asiakirjat liitteineen ovat muistutusten yhteydessä erillisessä liitteessä.

**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 vastineisiin 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 §).
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) on tarkistettu kattamaan kaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 13**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuustolle poistettavaksi menettelyvirheen johdosta kaupunginvaltuuston päätös 22.1.2018 § 13 esittelyosassa mainituilla perusteilla,
c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.6.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 100400 sekä tonttijakoehdotus, 10 Linnainen / Linnaisten omakotialueen laajennus.

**Käsittely:**
Jäsen Hanna Valtanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Jäsen Niilo Kärki kannatti tehtyä palautusesitystä. Jäsen Vesa Pajula esitti asian käsittelyn jatkamista.

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

Äänestyksessä annettiin 5 jaa-ääntä (Kärki, Spets, Nguyen, Valtanen ja Vanhanen) ja 11 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Pajula, Raja-Aho, Räsänen, Åstrand ja Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi äänestystuloksen ja asian käsittelyä jatkettiin.

**Päätös:**
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 11.6.2018
- Muistutukset ja vastineet 11.6.2018 / 100400
- Lausunnot ja vastineet 11.6.2018 / 100400
- Linnaistenmetsän luontoarvot, Vantaan kaupunki, 26.5.2017

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. 043 826 8456
lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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<br>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. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 2<br>UUDENMAAN ELY-KESKUS | Asemakaava tarkentaa onnistuneesti oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa esitettyä ratkaisua. Kaavamerkinnällä ja –määräyksellä olisi tarpeen turvata Lahokaviosammaleen esiintymispaikkojen säilyminen luonnontilaisena. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 3<br>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.

Vantaa

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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka 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. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

**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 tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Tällä halutaan suojella ja säästää ympäristö, jossa 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. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

**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.

Vantaa

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.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**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.

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 16 kpl.

| **Muistutuksen antaja** | **Muistutus** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br>Asukas 1 | Uusien pientalotonttien kaavoitus Linnaisiin on ristiriidassa Tuomelan koulun lakkauttamispäätöksen kanssa. | - |
| NRO 2<br>Asukaat 2.1 ja 2.2 | 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. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 3<br>Asukas 3 | 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. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 4<br>Asukkaat 4.1. ja 4.2 | 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. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 5<br>Asukas 5 | Rakentaminen tuhoaa metsän lopullisesti. Alue on kallis rakentaa ja palvelut puutteellisia. Liikenne on yksityisautoilun varassa. Variston ja Vapaalan välinen alue tulisi kaavoittaa tonttimaaksi. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 6<br>Asukas 6 | Menetetään paras ulkoilumaasto. Alue on kallis rakentaa ja palvelut puutteellisia. Ajoneuvoliikenne ja hulevedet aiheuttavat ongelmia. Linnaistenmetsään ei tule rakentaa. | |
| NRO 7<br>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. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 8<br>Asukas 8 | Linnaistenmetsä on tärkeä asukkaille eikä sitä tule rakentaa. Lisääntyvästä ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle. Asemakaavaa ei tule hyväksyä. | - |
| NRO 9<br>Asukkaat 9.1. ja 9.2 | Alueen rakentaminen on kannatettavaa. Virkistys- ja tietoliikenneyhteyksiä tulee parantaa. Linnaistentien nopeutta tulee alentaa. | - |
| NRO 10<br>Asukkaat 10.1. ja 10.2 | Ulkoilumaasto menetetään. Uuden alueen aiheuttamasta ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle ja se tulisi ohjata useammalle reitille. | - |
| NRO 11<br>Asukkaat 11.1 ja 11.2 | Uuden alueen aiheuttamasta ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle ja se tulisi ohjata | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |

| | | |
|---|---|---|
| | useammalle reitille. Kunnallistekniikan rakentaminen esitettyä kalliimpaa. Kokoojakatujen perusteellinen korjaus on tarpeen. Esitetyt hulevesijärjestelyt ovat puutteellisia. Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen. | |
| NRO 12<br>Asukas 12 | Ei ole ekologista, kestävää eikä kustannustehokasta rakentaa Linnaistenmetsään. Ekosysteemipalvelut tulisi arvioida tarkemmin. Alue on kallis rakentaa ja palvelut puutteellisia. Liikenne on yksityisautoilun varassa. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 13<br>Asukas 13 | Arvokkaan lähimetsän tuhoutuminen. Uuden alueen aiheuttamasta ajoneuvoliikenteestä haittaa nykyiselle alueelle ja se tulisi ohjata useammalle reitille. | - |
| NRO 14<br>Asukasmuistutus, Asukas 3 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. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |
| NRO 15<br>Asukas 15 | 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. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 16<br><br>Asukas 16 | Linnaistenmetsä on arvokas metsäalue eläimille ja asukkaille, eikä viheralueita tule vähentää. | Luo-alueen rajausta on laajennettu ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. |

***Kaavaan liittyy kahdeksan (8) muistutusta, jotka ovat tulleet nähtävilläoloajan jälkeen, eikä niitä sen johdosta tutkita. Muistutukset ovat liitetty tämän asiakirjan loppuun.***

**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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** -

**NRO 2**
**Asukaat 2.1 ja 2.2**

**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 sisäilmaongelmia. 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.

Vantaa

Selvitysten perusteella rakentaminen ei uhkaa liito-oravan, kanahaukan tai punatulkun säilymistä Linnaistenmetsässä eikä uhanalaisten kääväkkäiden kasvupaikkoja. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

**NRO 3**
**Asukas 3**

**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.

Vantaa

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.

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.

Vantaa

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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka 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. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

**NRO 4**
**Asukaat 4.1 ja 4.2**

**Muistutus:** **Huomautus Linnaisten omakotialueen laajennuksen asemakaavaehdotukseen 100400**

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

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

Ajoyhteys uudelle alueelle tulisi suunnitella rengasmaiseksi, kuten Linnaisten alue nykymuodossa on suunniteltu, jolloin vähennettäisiin liikenteen rasitusta jo olemassa olevalle rakennuskannalle, vältettäisiin jakeluliikenteen tarve kääntyä kapeilla teillä ja mahdollistettaisiin liikenteen tuoman rasituksen, melun ja turvallisuusriskien tasaisempi jakautuminen. Rajatorpantieltä ja Linnaistentien alkupäästä on useita eri mahdollisuuksia uuden alueen toiselle liikenneyhteydelle, jolloin lisääntyvä liikenne ei tulisi rasittamaan ainoastaan eteläisen puolen 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. Liikennemäärien 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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

**NRO 5**
**Asukas 5**

**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.

Vantaa

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 jatkon 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%.

Lähivirkistysalueella voidaan edistää arvokkaita luontotyyppejä ja lahopuustoisten alueiden säilymistä. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

**NRO 6**
**Asukas 6**

**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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**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.

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).

Vantaa

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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka 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. Virkistysyhteydet metsään on osoitettu katualueilta, jolloin kulku metsään ohjautuu keskitetysti pääpoluille.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajaus perustuu tehtyihin selvityksiin ja arvioihin. Lähivirkistysalueella voidaan edistää arvokkaita luontotyyppejä ja lahopuustoisten alueiden säilymistä. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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).

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

**NRO 8**
**Asukas 8**

**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 edistetty mm. Espoon suunnittelijoiden kanssa kevyenliikenteen yhteyksien parantamista lähialueille.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** -

**NRO 9**
**Asukkaat 9.1 ja 9.2**

**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 edellyttämää 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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** -

**NRO 10**
**Asukkaat 10.1. ja 10.2**

**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, lähinnä 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 Linnais-

ten 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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** -

**NRO 11**
**Asukkaat 11.1 ja 11.2**

**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.

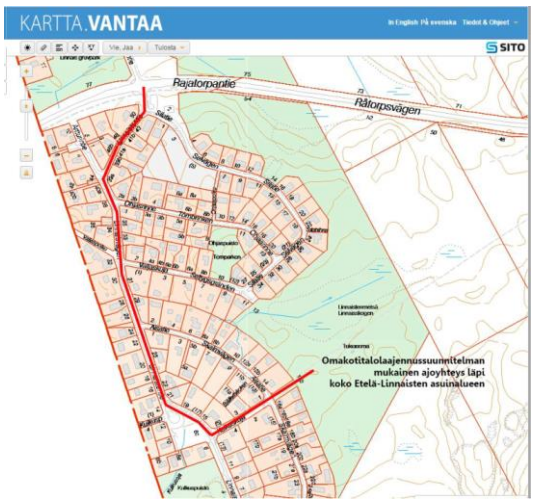
**Vesijohtoverkon kapasiteetti**
Selostuksessa mainittiin lyhyesti (kohta 4.4.1), että Jupperista Etelä-Linnaisiin vedetty yhdysvesijohto ei tule olemaan riittävä tulevaisuudessa. Myös HSY (kohta 3.3.2) otti lausunnossaan esille alueen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyyden. 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.




**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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka tarkoitus on suojella alueen luontotyyppiä ja siellä esiintyviä uhanalaisia lajeja. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

Vantaa

**NRO 12**
**Asukas 12**

**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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka 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. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkai-

sulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

**NRO 13**

**Asukas 13**

**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 van-

han 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.

**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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** -

Vantaa

**NRO 14**
**Asukasmuistutus, kerännyt Asukas 3, 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

*(Asukas 3)*

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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka 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. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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.

Vantaa

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

**NRO 15**
**Asukas 15**

**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.

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 kauppareissut ja harrasteajot lisäävät liikennettä. Tämä heikentää etenkin lasten, vanhusten ja keuhkosairaiden (astma) ihmisten elinympäristöä ja terveyttä.

Rakentaminen lisää päästöjä ja katualueiden pinta-ala on suuri. Lokaalit päästöt ilmaan: typen oksidit (NOX)ja pienhiukkaset (diesel). Päästöt vesiin ja maaperään lisääntyvät (esim. kiintoaine +fosfori, ravinteet, raskasmetallit, bakteerit, öljy, liuottimet ja pesuaineet, rakennusmateriaalikemikaalit, tiesuola, mikromuovi ja muita haitta-aineita asfalttipinnoilta, puutarhamyrkyt). Jokainen nykyinen ja tuleva pesee ja puunaa autoansa säännöllisesti ja aiheuttaen ympäristöhaittoja.
Suoraan luonnonvesiin johdetut hulevedet kuormittavat ympäristöä. Hulevesien johtaminen puhdistamattomina suoraan luontoon herkille luo- ja suojelualueille on 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.
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**

Vantaa

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), liito-orava (vaarantunut VU, lähde Ilpo Hanski 2016).*

Noin puolet Linnaisten metsistä edustaa uhanalaisarvioinnin luontotyyppikuvausten (Raunio ym. 2008) mukaisia keski-ikäisiä lehtomaisia tai tuoreita kankaita. Metsät sisältävät sekä 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.

Liite Asukas 15:n 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.






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 merkitty kaavan lähivirkistysalue luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo), jonka 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. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

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 pääpoluille. 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 hulevesiviemäreihin. 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.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

**NRO 16**
**Asukas 16**

**Muistutus:** Luontoselvityksen mukaankin Linnaisten metsä on arvokas metsäalue, selvitys tehty 2017. Vantaalla on 2017 lähimetsä vuosi, asukasmäärä metsän ympärillä on kasvanut rajusti. Metsän merkitys ja eläimistö on alueen asukkaille merkittävä. polut metsässä on merkki sen arvosta, jota asukkaat tuntevat, on mutikanpoimijoita, sienestäjiä, lapset saavat kosketuksen luontoon, aktivoi liikkumaan.

Viheralueiden vähentäminen on tässä tilanteessa on kestämätöntä ja lyhytnäköistä.

Eikö mitään säästetä tuleville sukupolville.

**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%.

Lähivirkistysalueella voidaan edistää arvokkaita luontotyyppejä ja lahopuustoisten alueiden säilymistä. Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojeluntaso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän. Lisäksi lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty.

Sattuneen menettelyvirheen vuoksi, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Vantaa

**Tarkistukset:** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on tarkistettu siten, että se kattaa kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa.

**Nähtävilläoloajan jälkeen saapuneet asiakirjat** ovat asiallisesti kaavaan tulleita muistutuksia, mutta koska ovat tulleet myöhässä, niitä ei tutkita.

| | |
|---|---|
| Kommentti viideltä asukkaalta | saapunut 1.10.2017 |
| Muistio, Vantaan Vihreiden KALA- ryhmä | saapunut 2.10.2017 |
| Kirje Linnaisten omakotiyhdistykseltä | saapunut 14.11.2017 |
| Kirje asukkaalta | saapunut 15.11.2017 |
| Kirje asukkaalta | saapunut 17.11.2017 |
| Asukasmuistutus asukkaalta | saapunut 16.11.2017 |
| Kirje Linnaisten omakotiyhdistykseltä | saapunut 17.1.2018 |
| Adressi kuudelta asukkaalta, 356 allekirjoitusta | saapunut 22.1.2018 |

Asiakirjat ovat luettavissa tämän tiedoston lopussa.

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 1.10.2017
Dn:o VD/4199/10.02.04.00/2016

KOMMENTTI 1.10.2017

**100400 Linnaisten asema-kaava**
**Huomioitavaa Linnaisten omakotiyhdistyksen lausuntoon liittyen & kommentit kaavoittajan kaavaselostukseen ja muistutusten vastauksiin**

Teillä on edessänne tärkeä arvovalinta. Valitsetteko maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen säilyttämisen vai 70 pientalotonttia, joiden rakentaminen tulee heikentämään monimuotoisen metsäalueen kuluneeksi viherväyläksi ?

Allaolevan koonnin perusteella voidaan havaita, että Linnaisten kaava ei noudata kestävälle aluesuunnittelulle tarkoitettua päämäärää. Liian monet strategiset tavoitteet eivät toteudu tarkoitetulla tavalla. Linnainen on Vantaalta katsottuna syrjäinen nurkka, jossa ei ole joukkoliikennekäytäviä, asemia, palveluita ja liikkuminen on täysin autoilusta riippuvaista. Linnaisten kaava menee kaikenlisäksi arvometsään.

Oikeudenmukaisuuden ja demokratian nimissä yleiskaava on mahdollistava – ei määräävä.

Linnaisten metsällä on seudullinen arvo, joten Linnaisten ja muiden osallisiksi katsovien vantaalaisten ja espoolaisten kanta kaavaan on merkitsevä ja kanta ilmenee selvästi muistutuksen yhteydessä toimitettujen nimilistojen muodossa.

**1. Huomioitavaa Linnaisten omakotiyhdistyksen muistutukseen, koskien kaavaa 100400**

Linnaisten omakotiyhdistyksen muistutus ei edusta asukkaiden yleistä mielipidettä. Yhdistyksen hallitus ei ole teettänyt mitään asukaskyselyä kaava-asiaa koskien missään kaavan etenemisen vaiheessa, myöskään vuosikokouksissa asiaa ei olla haluttu tuoda esille. Kaava-asia jakaa myös hallituksen jäsenten näkemykset. Asukasyhdistyksen lausunnossa tulevat esiin vain valikoidut ja voimakastahtoisimmat sekä tarkoitushakuiset yksittäiset mielipiteet.

**2. Kaavaperusteluista, linjauksista ja arvioinneista**

Aluekaavoittaja tukeutuu Linnaisten asemakaavan suunnittelussa ja sen toteuttamisen oikeutuksessa:

- Yleiskaavaan (2007)
- Vantaan kaupungin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskeviin maapoliittisiin linjauksiin (Kv 22.9.2014)
- Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimukseen vuosille 2012–2015.
- Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

Tarkemmassa tarkastelussa nämä tavoitteet eivät kuitenkaan täysin tue Linnaisten kaavoittamista muilta osin kuin Vantaan tarpeella saada lisää pientalotontteja:

- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (valtioneuvosto 1.3.2009) erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita **ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta**
- Maapoliittisten linjauksissa alleviivataan **kestävää kehitystä**, **elinympäristön laadun parantamist**a ja vantaalaisten **hyvää elämää**. Suunnittelutavaksi on määritelty yhdyskuntarakenteen eheyttäminen siten että hyödynnetään erityisesti jo rakennetun

infrastruktuurin, erityisesti **radanvarsien, ja palveluverkon entistä tehokkaampaa käyttöä,** uusien asunto- ja työpaikka-alueiden suunnittelua **joukkoliikennejärjestelmään2** tukeutuen **taloudellisesti kestävällä** pohjalla ja asukkaiden tarvitsemat **palvelut ovat hyvin saavutettavissa.**

- MAL-sopimuksessa
  → Suunnittelun laatu varmistetaan **selvittämällä mm. kaavan ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.**
  → Maankäytön strategisten tavoitteiden mukaisesti priorisoidaan kaavoitusta ja täydennysrakentamista **erityisesti keskustoissa ja joukkoliikennevyöhykkeillä.**
  → Mikäli uusia kuntateknisiä ja palveluinvestointeja mahdollisen asukasluvun kasvun myötä tarvitaan, kohdentuvat ne alueille, **joiden sijainti ja saavutettavuus ovat myös tulevaisuudessa hyviä.**
  → Sekä asunto- että työpaikkarakentamista pyritään systemaattisesti ohjelmoimaan **asemien ja joukkoliikennekäytävien läheisyyteen.** Tämä osaltaan **vähentää riippuvaisuutta henkilöautoliikenteestä ja parantaa joukkoliikenteen käyttöastetta ja lipputuloja.**
  → **Yleiskaavan ajantasaisuutta ja toteutusta_arvioidaan säännöllisesti ja tarkistetaan tarvittaessa.**
- **Kuntatavoitteissa esiintyvät samat asiat:** 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**.

Kaavaselostuksessa on jo esitetty lukuisat epäkohdat, jotka **eivät puolla** rakentamista metsään:

- I**lmastovaikutusten kannalta** kaavamuutosalue on melko **huon**o, sillä suunniteltu rakentaminen sijaitsee **laajalla metsäalueella**, joka toim**ii hiilinieluna.**
- Alueen **syrjäinen sijainti** ja lähellä olevien **palveluiden vähäisyy**s **heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia**.
- Alueen käyttö **ei** myöskään ole kovin **tehokasta**, jonka vuoksi **ilmastovaikutukset** kerrosneliömetriä (k-m2) ja asukasta kohden ovat melko **suuret.**
- Linnaisten omakotialue liittyy olemassa olevaan rakenteeseen, mutta **ei sijaitse lähellä keskustoja tai joukkoliikennevyöhykettä.**
- Kaava-alueelle ei tule työpaikoille tai palveluille varattuja tontteja.
- Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta (asukaskommentti: ei suunnitteilla)
- **Linnaistenmetsä** on merkitty Uudenmaan maakuntakaavassa virkistysalueeksi ja voimassa olevassa yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi, jolla on **seudullista merkitystä.**
- Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen
- Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kulkuspuiston ja Linnaistenmetsän käyttöä (asukaskommentti : mikä metsän osalta on huono asia)

- 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. (asukaskommentti: Lentomelu heikentää asumisviihtyvyyttä. Todellisuus on karmivampi kuin vuoden keskiarvotilastot antavat ymmärtää. Lentoliikenne tuplaantuu vuoteen 2030. )

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnissa todetaan:

- Eniten virkistysalueet vähenevät Askistossa ja **Linnaisissa**
- Yleiskaavan yhteydessä vuonna 2006 tehdyssä taloudellisten vaikutusten arvioinnissa Linnainen sijoittui kustannuksiltaan tarkastelun **kalleimpien joukkoon** 2,66 miljoonan euron kokonaiskustannuksillaan.

Nyt rakentamiseen osoitettava alue on noin 7 ha ja se on **pienentynyt huomattavasti** yleiskaavassa merkitystä A3-alueesta, joka on noin 10 ha. Tonttien myynnistä on arvioitu saatavan noin 9,5 miljoonaa euroa maanmyyntituloja.
Katualueet ovat 12 leveitä. Nyt korttelialueen pinta-ala on 5,85 hehtaaria ja katualueen pinta-ala on 1,3 hehtaaria. **Metsän syrjäyttävästä rakennusalasta 18,2 % koostuu pelkästään asfaltoidun tien osuudesta!**

Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaa :

- Linnaisissa on **viimeinen laaja, hyvin luonnontilansa säilyttänyt metsäalue** Länsi-Vantaalla.
- Linnaistenmetsän **virkistyskäyttö on kasvanut merkittävästi** ja kaavailtu uusi asutus lisää paineita ja maastopohjan lisääntyvää kulumista jäljelle jätettävälle metsäalueelle
- Asukkailla on tapana levittäytyä tonttinsa ulkopuolelle, jos rajan takana on kaupungin omistamaa virkistysaluetta (asukaskommentti: vieraslajien leviäminen metsiin on nyt jo todettu Linnaisissa ).

Maailman ja samalla Suomen tilanne on dramaattisesti muuttunut yli 10 vuoden takaisesta yleiskaava-ajasta. Ilmastonmuutos kiihtyy, metsäkato ja sirpaloituminen lisääntyy, monimuotoisuus ja metsälajisto häviää. Metsäluontomme heikentyy kiihtyvällä tahdilla, metsämme pirstaloituvat ja yksipuolistuvat, metsiemme lajeista jo yli 800 on uhanalaisia ja lisääntyvä metsämaankäyttö ja hakkuut nollaavat muut ilmastotekomme.
**Kaupunkimetsillä on jatkossa lisääntyvä ja yhä suurempi merkitys luonnon monimuotoisuuden ja metsien virkistyskäytön säilymisen kannalta**

Suomi on sitoutunut estämään luontotyyppien häviämistä ja edistämään biologista monimuotoisuutta. **Alue, johon on keskittynyt paljon suojeluarvoa ja siten monimuotoisuutta, tulee säilyttää laajana ja kokonaisena.**

**Tehtyjen luonto- ja lajistoselvitysten perusteella Linnaisten laaja, noin 90 hehtaarin metsäalue täyttää maakunnallisesti arvokkaan luontoalueen kriteerit (Savola 2017).**

## 3. Luontotieto ja luontokartoitukset riittämättömiä

**Yleiskaavaan sekä edelleenkin asemankaavaan tarvittavat luontotyyppi-, lajisto- ja habitaattikartoitukset ovat riittämättömiä ja muutoksen seurannassa on puutteita.** Ympäristökeskuksen vastaus: heillä on resurssipula.

> *Kaavoittaja kuitenkin toteaa,+ että "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."*

**Viheralueiden koko ja laatu on niiden säilyttämisen tärkein peruste.** Tämän jälkeen tulevat vasta viheryhteydet ja viherkäytävät. Viheralueen koon pienentyessä sen laatu heikkenee, lajisto muuttuu ja harvinaisemman lajiston häviämiskierre syvenee (MRC Metapopulation Research Center, Helsingin yliopisto).

> *Kaavaselostuksessa on mainittu: "Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuutena, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena ja seudullisena ekologisena yhteytenä, on tiedossa ja otetaan huomioon yleiskaavaa uudistettaessa. "*

**Kun kaava-alue on rakennettu, Linnaisten metsäalueen merkitys kokonaisuutena, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeänä metsäalueena on huomattavasti vähentynyt!**

## 4. Linnaisten virkistysalueet vähenevät asukasmäärien lisääntyessä ympäröivillä alueilla

Asemakaavoituksen toteutuessa jäljelle jäävän virkistysalueen käyttö lisääntyy, kun alueeseen tulee kiinni suuri määrä tiheää tontistoa. Asukasmäärät ovat kasvaneet jo Hämevaaran ja Pähkinärinteen puolella, mikä näkyy selvästi metsäalueen maapohjan kulumisena, kulkukelvottomina kohtina, roskaantumisena ja maastopalovahinkoina.

Lähivirkistysalueet tasaavat sosiaalisia eroja ja helpottavat ihmiset kynnystä lähteä liikkumaan. Uudet tutkimukset kertovat metsien tuottamista terveys- ja hyvinvointivaikutuksista. Lajirikas luonnontilainen lähimetsä tuottaa luontoelämyksiä ja säilyttää ihmisten luontoyhteyden.
**Linnaistenmetsä on juuri tällainen nykyisellään riittävän kokoinen virkistysmetsä.**

Ekologisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta kaavan tonttimäärä on liian massiivinen keskelle seudullisesti merkittävää metsäaluetta.

> *"Viheralueiden määrän väheneminen voi johtaa alueen elinympäristön laadun heikkenemiseen, mikäli täydennysrakentamisen mitoitus on liian suuri. Lisäksi jäljelle jäävien virkistysalueiden käyttö lisääntyy, kun alueelle muuttaa uusia asukkaita. Liikenteen osalta ongelmia voi aiheutua erityisesti paikallisella tasolla, kun tietylle asukasmäärälle ja maankäytön kokonaisuudelle mitoitetut väylät ylikuormittuvat. Liikenne- ja*

> *maankäyttöratkaisujen tarkastelu yhdessä korostuu eheyttävässä suunnittelussa" (Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen Vantaalla. 2006. Henriksson ym.).*

Maapoliittisten linjausten mukaisesti Vantaan maankäytön suunnittelun päätavoitteena on kaupunki, jossa vantaalaisten on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Suunnittelutavaksi on määritelty yhdyskuntarakenteen eheyttäminen. Eheyttämisen tavoitteena on yleensä metsäalan ja viheralueiden säilyttäminen (Henriksson 2006) sekä merkittävien säästöjen saavuttaminen pitkällä aikavälillä. Linnaisten osalta asia on toisin: täällä kaavoitus menee lyhytnäköisesti metsään.

## 5. Kaavataloudellisuus ja ekosysteemipalvelut:

Kaavan toteutuessa kaupunki nettoaa lyhyellä tähtäimellä muutaman miljoonan tonttimyynnillä. Pitkällä tähtäimellä metsäluonto tarjoaa ihmisille kuitenkin merkittävästi enemmän rahalla mittaamatonta hyötyä, **ekosysteemipalveluita.**

> Kaupungeissa sijaitsevien metsien merkittävimmät ekosysteemipalvelut ovat säätely- ja ylläpitopalvelut sekä kulttuuriset palvelut. Metsien tarjoamat säätely- ja ylläpitopalvelut huolehtivat ilmaiseksi ilman, maan ja veden puhdistamisesta ja veden imeyttämisestä. Metsäekosysteemit suojaavat ilmaston ääri-ilmiöiltä ja puskuroivat monenlaisia häiriöitä, joiden torjunta tulisi muutoin kaupungille kalliiksi. Erittäin tärkeisiin kulttuurisiin palveluihin luetaan hyvinvointi, terveys, luontoyhteys, elämykset ja inspiraatio ja oppiminen. Monet kaupungit ovat esim. perustaneet metsäpäiväkoteja. Linnaistenmetsä tarjoaa myös tuotantopalveluja; marjoja ja sieniä. Linnaistenmetsässä oli tänäänkin 1.10.2017 paljon sienestäjiä!

Laaja yhtenäinen metsäalue tuottaa ihmisille runsaasti ekosysteemipalveluja ja vähentää siten kaupungille koituvia kustannuksia. Kapea, kulutukselle altis ja lajistoltaan köyhä viheryhteys on monimuotoisuuden turvaamisen ja ekosysteemipalvelujen kannalta merkittävästi huonompi ratkaisu.

## 6. Lopuksi

Toivomme että lautakunta, hallitus ja valtuusto osoittavat kestävää kehitystä edistävää pitkäntähtäimen strategista ajattelua, eikä vain vanhentuneeseen yleiskaavaan lukittua tonttituotantoa hinnalla millä hyvänsä. Arvokkaan luonnontilaisen metsän voi tuhota vain kerran, sen jälkeen sitä ei enää ole – ei nykyisille eikä tulevillekaan sukupolville.


hallituksen jäsen, Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaa

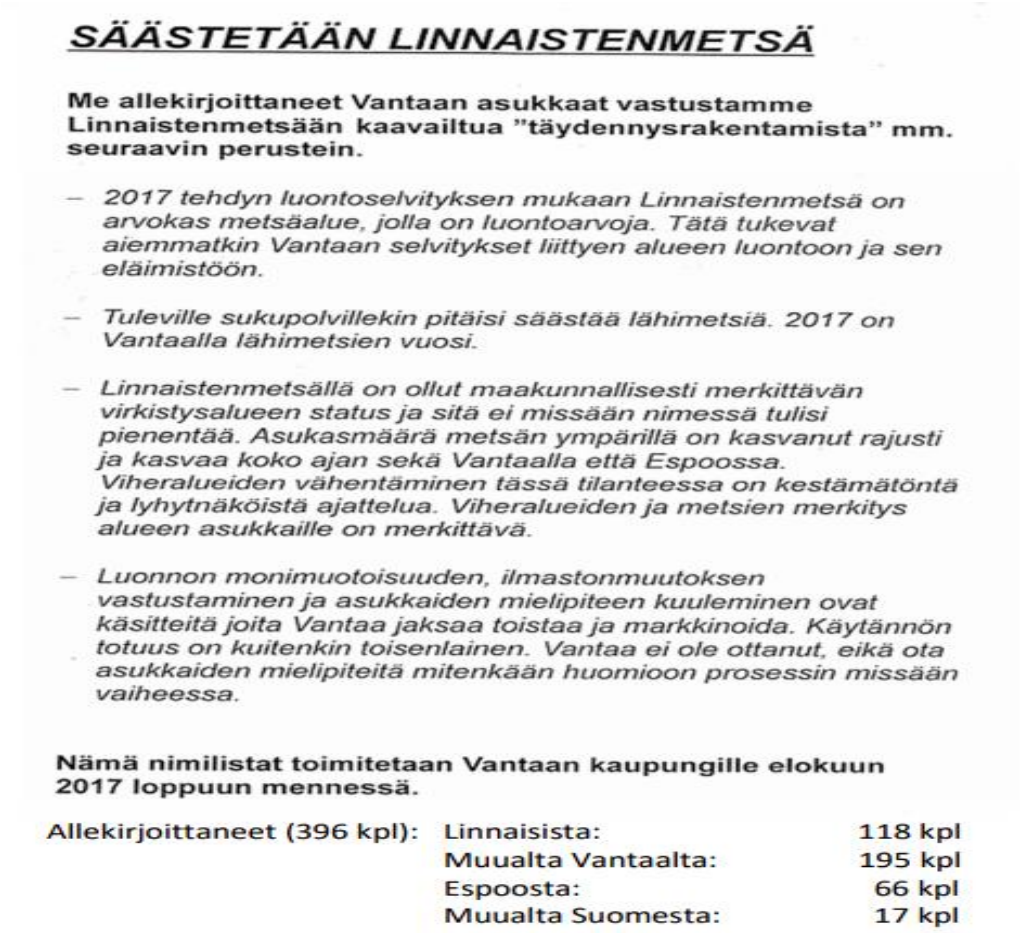
hallituksen entinen jäsen, jäsen, Linnaisten omakotiyhdistys

jäsen, Linnaisten omakotiyhdistys

asukas, Linnainen

jäsen, Linnaisten omakotiyhdistys

**MUISTIO: LINNAINEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN**
Kaupunkisuunnittelulautakunta, Vantaa 2.10.2017
Laatija Vantaan Vihreiden KALA- ryhmä (*4 jäsentä*)



## *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 |

Linnaisten alueen säilyttäminen on herättänyt paljon keskustelua ja Linnaisten alueen säilyttämisen puolesta saatiin kerättyä miltei 400 nimeä. Tämä kertoo jo siitä, että alue koetaan tärkeäksi ja sen rakentamiseen kohdistuva kritiikki on otettava tosissaan.

Kyseisen alueen säästämiselle löytyy myös useita asiaperusteita, jotka osaltaan myös näkyvät siinä, miten alueen rakentamista vastustetaan.

Luonnonsuojeluliitto sanoo omassa kannanotossaan:

**-"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."-**

Tähän ei riitä vastaukseksi 'Selostusta täydennetään kuvaamalla Linnaistenmetsän maakunnallista arvoa'. Tämä vastaus ei nimittäin pelasta aluetta rakentamisen aiheuttamalta tuholta, vaan tuon 'maakunnallisen arvon' pitäisi toimia osaperusteena sille, että alueelle ei rakennettaisi mitään tai sitä suunniteltaisiin täysin toisella tavalla rakentamiseen ja asumiseen paremmin sopivalla alueella.

**-"Voimassaolevan yleiskaavan vaikutusten arviointien perusteella Linnaisten pientaloalueen laajennus ei merkittävästi vähennä virkistysalueiden määrää tai haittaa niiden toimivuutta."-**

Miten tämä on tutkittu? Moneltako aluetta käyttävältä ihmiseltä asiaa on kysytty? Miten kyselytutkimus on toteutettu? Mikä on toiminut mittarina?

Kokonaisuudessaan nyt koko Linnaisten metsä on hyvin suosittu ulkoilualue, jonka yksi oleellinen luonne syntyy siitä, että alue on kohtuullisen vanhaa metsää ja hyvin yhtenäinen alue ja sinällään luo tunteen kokoaan suuremmasta metsäalueesta. Nyt uuden rakentamisen ansiosta yhtenäinen alue käytännössä katkaistaisiin Linnaisten kohdalta kahtia:



Tämä johtaisi myös rasituksen kasvuun kuvassa näkyvässä 'kapeikossa' jo siksi, että alue kapenee, mutta myös siksi, että alueella liikkuvien ihmisten määrä kasvaisi suunnitelmien toteutuessa.

Linnaisten alueen ongelmat liittyvät myös seuraaviin kahteen asiaan jo erikseenkin, mutta erityisesti näiden kahden asian yhteisvaikutukseen: 1. alueen etäisyys juna-asemalta, joka on Vantaan joukkoliikenteen ydin, B. palveluiden ja erityisesti päiväkodin puutteet.

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

**-"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."-**

Joukkoliikenne on silti Linnaisten alueelta surkeaa, sillä mikään ei pelasta Linnaista siltä, että se on syrjässä suhteessa juna-asemiin, joiden kautta Vantaan sisäinen liikenne on hyvin vahvasti ohjattu.

Ja kun alueella ei ole esimerkiksi päiväkotia, pakottaa se lapsiperheet käytännössä liikkumaan työmatkaliikenteensä autolla. Jotta lapsiperheet voisivat hyödyntää joukkoliikennettä, tulisi päiväkodin olla kävelymatkan päässä. Tällöin perheet pystyvät kävellen hoitamaan lapsensa päiväkotiin ja siitä jatkamaan kulkuaan bussipysäkille.

Jos matka päiväkotiin on turhan pitkä (yli 10 min. kävely), johtaisi se siihen, että matkoihin varattavat ajat muuttuisivat kohtuuttomiksi. Pähkinärinteessä asuvan perheen pitää varata aikaa jo pelkästään odotusaikoihin noin 30 min., sillä työmatkoissa on käytännössä aina kaksi odotusta (bussi & juna) ja kun aikataulut (bussi & juna) eivät ikinä mene täydellisen synkronissa, on varmuuden vuoksi aina laskettava tietty toleranssi matkustusaikoihin, jotta lasten nouto päiväkodista onnistuu sovitun aikataulun mukaisesti. Jos tuohon aikaan pitää lisätä vielä useiden kymmenien minuuttien kävely päiväkodin ja kodin välillä, niin se ajaa ihmiset kulkemaan matkansa omalla autolla. Jos päiväkotia saati muita palveluita alueella ole, eivät edes tiheämmät bussiyhteydet auta.

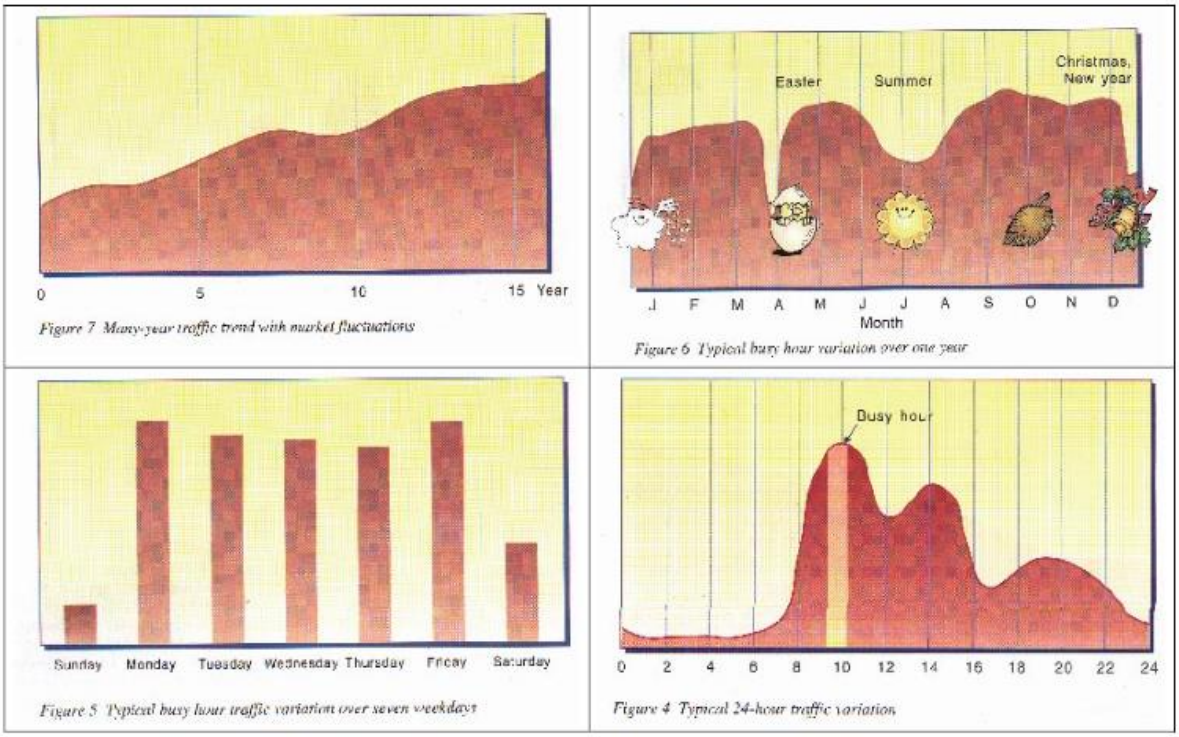
Liikennemääristä ja liikenteen profiilista ei ole tarpeellista tietoa:

**-"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."-**

Liikennemäärät ovat pääkaupunkiseudulla noin yleisestikin kasvaneet ja Linnaisten lisärakentaminen vain kasvattaisi sitä vaikutusalueellaan lisää johtaessaan henkilöautomäärän kasvuun, joka johtuu A. joukkoliikenteen riittämättömyydestä, B. palveluiden vähyydestä, joiden vuoksi esimerkiksi lapsiperheiden on pakko liikkua omalla autolla.

Lisäksi liikennelaskelma yhden päivän perusteella on hieman kyseenalainen, sillä normaalisti päiväkohtaisia eroja on jo olemassa sekä keskimääräinen liikennemäärä ei kerro liikenteen päiväprofiilista mitään ja siten esimerkiksi pullonkaulavaiheen puuroutumisesta ei edes nykyisellään ole ihmisiltä saatua palautetta parempaa tietoa (liikenne puuroutuu tämän palautteen mukaan jo nyt Rajatorpantiellä erityisesti aamuisin, mutta verifioitua dataa ei tästä ole).

## Liikenteen vaihtelut (jatkoa)[1]




## Liikenteen vaihtelut

Liikenne vaihtelee useissa eri aikaskaaloissa

- *trendikehitys* ( > vuosi)
  - liikenteen määrän kasvu: käyttäjien määrä, käyttötottumusten muutokset
  - liikenne-ennusteet antavat lähtökohdan verkon suunnittelulle
- *kausivaihtelu* (kuukausia)
  - vuodenaikoihin liittyvät vaihtelut (lomakausien kuopat)
- *viikkorytmin vaihtelut* (päiviä)
  - eri viikonpäiviin liittyvät aktiviteettivaihtelut
- *päiväprofiili* (tunteja)
  - työpäivän kulkuun liittyvät vaihtelut
- *satunnaisvaihtelut* (sekunteja -- minuutteja)
  - toisistaan riippumattomien käyttäjien lukumäärän vaihtelut (Poisson-prosessi)

- Viimeksimainittu komponentti on puhtaasti *stokastinen*
- Muut vaihtelut noudattavat keskimäärin tiettyä *profiilia*, josta kuitenkin tapahtuu satunnaisia poikkeamia (jokainen päivä, viikko, kuukausi... on erilainen)

**-"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."-**

Kun päiväkotia saati palveluita ei ole, pakottaa se ihmiset käytännössä ajamaan kaikki matkansa omalla autolla, eikä siten edusta rakentamista, joka edustaisi millään tavalla ympäristöystävällisyyttä saati kestävää kehitystä.

**-"Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalue on melko huono, sillä suunniteltu rakentaminen sijaitsee laajalla metsäalueella, joka toimii hiilinieluna. Alueen syrjäinen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia, mutta liikenteen päästöt eivät kuitenkaan ole epätavallisen suuret. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliömetriä (k-m2 ) ja asukasta kohden ovat melko suuret."-**

**YHTEENVETO:**

Asemakaava Linnaisten omakotitaloalueen laajentamiseksi on käsittelyssä 2.10.2017 kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa. Vihreät ovat lautakuntaryhmässään pohtineet joko suunnitelmien hautaamista lopullisesti tai sitten niiden merkittäviä muutoksia (ao. SLL:n ehdotus), sillä alue sopii täydennysrakentamiseen erittäin huonosti monestakin eri syystä.

Näistä syistä tärkeimmät ovat:

1) **Luontoarvot.** Kyseessä on maakunnallisesti arvokas metsäalue, josta löytyy kiinnostavan lajiston lisäksi luontotyyppien kirjoa vanhasta metsästä suojeltuun suoalueeseen. On myös tärkeää huomioida, että kaavan toteutuminen vaikuttaisi selvästi varsinaista rakennettavaa aluetta laajemmalle (ns. reunavaikutuksen, seudullisen viheryhteyden kapenemisen ja potentiaalisten vesitalouden muutoksien kautta),

2) **Sijainti** huono liikenneyhteyksien ja palveluiden kannalta ja siten ekologian, kestävän kehityksen ja ilmastovaikutusten kannalta.

3) **Hankkeen saama vastustus**. Kuten kaikissa suunnitelmissa, meillä on vastuu kuunnella alueella jo asuvia ihmisiä; tässä tapauksessa vastustus on mm. edellä mainituista syistä johtuen poikkeuksellisen voimakasta. Lisäksi yhä uudet tutkimustulokset osoittavat metsien ja viheralueiden tärkeyden ihmisen terveydelle ja hyvinvoinnille. Vietämme tällä hetkellä täällä Vantaalla lähimetsien teemavuotta Vantaalla. Asemakaavahanke sopii huonosti yhteen niin tämän teemavuoden kuin yleisten luonnon monimuotoisuuteen ja ilmastoon liittyvien tavoitteiden kanssa.

On helppo myös yhtyä Suomen Luonnonsuojeluliiton suositukseen:

-"Kaavaprosessin aikana rakentamisalueiden rajauksia on hieman täsmennetty. Eteläosan rakentamista on supistettu, mutta vastaavasti rakentamista on ohjattu kaava-alueen kaakkoisosaan.

Tämä lisää olennaisesti rakentamisen haittaa säilyvälle, maakunnallisesti arvokkaalle Linnaisten metsän luontoalueelle. Esitetyt 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.

Kuten kaavan vuorovaikutusraportista havaitsee, niin harva asemakaavahanke Vantaalla aiheuttaa yhtä paljon vastustusta kuin Linnaisten omakotialueen laajennuskaava. Tilanteessa, jossa Vantaan yleiskaavaa ollaan muuttamassa, olisi hyvä ajankohta harkita vielä uudestaan sitä, onko nyt esitetty, sinänsä vuoden 2007 yleiskaavan mukainen rakentaminen todella kokonaisuuden kannalta järkevää."-

**ESITYS 2.10.2017 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA**

**Palautusesitys asiaan 8, 100400 LINNAISTEN OMAKOTIALUEEN LAAJENNUS:**

Ehdotetaan, että kaava palautetaan uudelleen valmisteluun.

Uudelleen valmistelun tavoite on Linnaisten metsäalueen säilyttäminen yhtenäisenä ja riittävän laajana luonnon monimuotoisuuden ja virkistysarvojen turvaamisen kannalta. Ehdotamme rakentamisen supistamista itä- ja kaakkoisosasta olennaisesti ja lisärakentamisen rajaamista Aisaparintien varrelle.

Kokonaisuutena arvioiden asemakaavan alue on huono täydennysrakentamisen kannalta. Ensinnäkin alue on luonnonarvoiltaan maakunnan tasolla merkittävää metsää ja toisekseen alueella ei ole palveluita.

Olisikin paljon kustannustehokkaampaa sekä ympäristön kannalta kestävämpää rakentaa sellaisille alueille, joissa infrastruktuuri on jo edes osin olemassa ja joissa julkisen liikenteeseen jo tehdyt investoinnit (erityisesti kehärata) tulisivat maksimaalisesti hyödynnetyksi.

On myös lähimetsien teemavuosi ja arvokkaan metsän säilyttäminen tekisi teemavuoden viestistä myös osaltaan konkreettisen. Tämän luonnontilaisen metsän voi tuhota vain kerran, eikä sitä sen jälkeen enää ole.

LINNAISTEN TÄYDENNYSRAKENNUSALUE, KAAVA 100400

Vantaan kaupunki järjesti Linnaisten asukkaille kolme tilaisuutta vuonna 2016. Tilaisuudet liittyivät kaupungin käyttämään ns. OAS-menettelyyn. Näihin osallistui vaihteleva määrä linnaislaisia:

- 12.5.2016 Pähkinärinteen päiväkoti, **30 osallistujaa**
- 26.5.2016 Kaavakävely, **26 osallistujaa**
- 25.10.2016 Rajatorpan koulu, **57 osallistujaa**

Osallistujat olivat mielipiteissään sekä rakentamisen puolesta että vastaan. Osa osallistujista tuli muualta kuin Linnaisista, lähinnä Espoon puolelta Jupperista. Osallistujamäärä vastaa 3,3–7,2 %:a Linnaisten asukkaista (1.1.2017: 786 asukasta), mikäli kaikki osallistujat olisivat olleet linnaislaisia.

Linnaisten asukkaat jättivät 10.6.2016 mennessä yhteensä **18** kannanottoa kaupungille. Näitä tuli **16** taloudesta (6,3 % Linnaisten talouksista). Näistä **12** (4,8 % talouksista) oli rakentamista vastustavia, kun taas muut esittivät erilaisia huomioita kaavasta ja sen toteuttamisesta.

31.8.2017 Linnaisten asukkaat jättivät **15** kannanottoa. Kaikki eivät olleet rakentamista vastustavia. Yksi kannanotto oli erään linnaislaisen 29.8.2017 lähettämä adressi, jossa vastustettiin kaavaa ja alueen rakentamista. Tässä adressissa oli 396 allekirjoitusta, joista **117** oli linnaislaisen (iältään ”vauvasta vaariin”). Tämä kattaa 14,9 % Linnaisten asukkaista. Muut allekirjoittajat olivat muualta Vantaalta ja Espoosta sekä viideltä muulta paikkakunnalta.

Linnaisten omakotiyhdistyksen vuoden 2017 hallituksessa on **12** jäsentä. Heistä **3** (25 %) vastustaa rakentamista.

Menneen 18 kuukauden (kaavan käsittelyprosessi) aikana olen puheenjohtajana saanut linnaislaisilta **152** viestiä, joista **127** Linnaisten omakotiyhdistyksen jäseniltä. He ovat yhdistyksen hallituksen tekemien kannanottojen ja muun toiminnan takana. Nämä ovat spontaaneja tuenilmaisuja asukkailta. 152 on iso määrä, koska vain aikuiset ovat niitä lähettäneet. Koko jäsenmäärästä 127 jäsentä on noin 70 % (yhdistyksessä 185 jäsentä). Järjestäytymisasteemme on siis 75 % Linnaisten talouksista.

Omakotiyhdistyksen ja asukkaiden enemmistön kannat eivät ole rakentamista vastustavia, vaan haluamme olla mukana vaikuttamassa kaavan sisältöön. Tämä näkyy selkeästi molemmissa yhdistyksen jättämissä kaavalausunnoissa. Näemme myös uuden alueen asukasmäärän vaikuttavan myönteisesti sekä Linnaisten että sen lähialueiden erilaisten palveluiden kehittymiseen ja säilymiseen. Linnainen ei saa olla vanheneva, taantuva lähiö Vantaan kartalla! Ohessa Linnaisten väestömäärän kehitys viimeisen 10 vuoden ajalta:

| Vuosi | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Linnainen | 27 | -20 | -22 | -28 | -8 | -9 | -11 | -18 | -4 | -5 |

Linnaisten 252 perheestä 55,6 % on lapsiperheitä. Haluamme lisää lapsiperheitä Linnaisiin!

Linnaisten maapinta-ala on 3,2 km² eli 320 hehtaaria. Tästä pinta-alasta on viheraluetta **79 %** eli yli 3200 m² per asukas. Tämä on Vantaan alueista toiseksi korkein. Vantaalla maapinta-alasta on luonnonsuojelulailla rauhoitettu 5,7 %. Linnaisissa vastaava luku on **15,8 %** (Äijänsuo 18,5 h, Furumossen + ns. tammimetsä yhteensä 18,5 h), mikä on liki kolminkertainen muuhun Vantaaseen verrattuna! Kaksi jälkimmäistä aluetta ovat parhaillaan suunnittelussa ja liittyvät Suomi100-kampanjaan. Linnaisten luonnolle suojellun alueen osuus tulee edelleen nousemaan uusien Luo-alueiden myötä (liittyvät keskustelussa olevaan kaavaan 100400).

Vantaalaisista 97 % asuu alle 300 metrin päässä asemakaavan virkistysalueverkostosta. Linnaisissa vastaava etäisyys on noin 100 metriä, vaikka uusi alue toteutuisikin. Linnaisten omakotiyhdistys ja asukkaat ovat tyytyväisiä Linnaisten luonto- ja virkistysaluetarjontaan. Samalla kuitenkin toivomme, että myös uusille linnaislaisille löytyisi tilaa alueeltamme. Nyt keskustelussa oleva kaava käsittää Rajatorpantien etelän puoleisesta Linnaisten metsän alueesta vain noin 7 %, mikä on alle 7 hehtaaria pinta-alaltaan. Loput 93 % kyseisestä metsäalueesta jää ennalleen. Koko Linnaisten pinta-alasta uusi alue käsittää vain noin 2 %. Kyseinen alue kuitenkin tarjoaisi omakotitalotontin reilulle 70 perheelle ja kodin 200–250 uudelle linnaislaiselle ja todennäköisesti lapsiperheelle!

Linnaisten omakotiyhdistys on tehnyt kaavan koko käsittelyajan tiivistä yhteistyötä Vantaan kaupungin kaavasuunnittelua tekevien virkamiesten kanssa. Yhteydenpito on ollut säännöllistä, avointa ja rakentavaa. Olemme päässeet vaikuttamaan meille tärkeisiin asioihin. Keskusteluiden lisäksi olemme osallistuneet suunnitteluun kahdella omakotiyhdistyksen tekemällä virallisella kaavalausunnolla.

Puheenjohtajana teetin arvion omakotiyhdistyksen tekemien esitysten läpimenosta nykyisessä kaavassa. Arvion mukaan noin 50 % esittämistämme asioista on otettu suunnittelussa huomioon. Pidämme lukua hyvänä, ja se osaltaan lisää uskoamme asukasdemokratiaan sekä Vantaan kaupungin käyttämään OAS-menettelyyn, jossa asukkaat otetaan aktiivisesti mukaan suunnitteluun.

Itselleni puheenjohtajana on tärkeää, että asukkaiden ja yhdistyksen jäsenten enemmistön tahto tulevat erityisesti huomioiduiksi. Siten asukasdemokratia toteutuu.

Terveisin,

Puheenjohtaja (2010–2017)

Linnaisten omakotiyhdistys

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 15.11.2017
Dn:o VD/4199/10.02.04.00/2016

[redacted]

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: 15. marraskuuta 2017 22:06
Vastaanottaja: YHT Kirjaamo
Aihe: Asukasmuistutus Linnaisten kaava-asiaan, 100400
Liitteet: JK muistutus.pdf

Asukasmuistutus Linnaisten kaava-asiaan 100400 KaLa:n kokoukseen 20.11.2017

Hyvät kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet

Viittaan kesällä 2017 kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen lähettämääni ja 26.8.2017 päivättyyn asukasmielipiteeseen, jonka sisältö pätee yhä. Mielipide liitteenä.

Omakotiyhdistyksen väistyvän puheenjohtajan avauksen voi jättää omaan arvoonsa. Asukkailta ei ole kysytty postilaatikkokyselynä missään vaiheessa mitään, vaikka omakotiyhdistys onkin lähettänyt lausuntoja Vantaalle. Väistyvä puheenjohtaja on ajanut omaa agendaansa jo useamman vuoden ajan pyrkien väheksymään asukkaiden kaavaa vastustavia mielipiteitä ja esittämään asiat siten, että kaava-asialle ei enää olisi mitään tehtävissä. Hän näkyy omiin nimiinsä pitäneen yhteyttä kaupungin suuntaan kertomatta kaikesta edes muulle hallitukselle, puhumattakaan asukkaista. Se siitä kaipaamastaan avoimuudesta ja lähidemokratiasta.

Faktaa ovat Linnaisten ja lähialueiden lukuisten asukkaiden adressin muodossa ilmaisemat mielipiteet, joita kuitenkin on väistyvän puheenjohtajan toimesta pyritty dissaamaan parhaansa mukaan. Linnaisissa valitsee myös hiljaisuus, alistuminen ja vaikeneminen, mitä ilmeisimmin konfliktien välttämiseksi. Tämä on lähinnä itsepetosta tällaisessa asukkaiden asuinolosuhteisiin ja lähiluontoon oleellisesti vaikuttavassa asiassa. On naivia teeskentelyä väittää tai luulla, etteivätkö alueen asukkaat, sekä Vantaan Linnaisissa että Espoon Jupperissa, olisi suurelta osin lähiluontonsa rakentamista ja omien asuinolosuhteidensa huonontamista vastaan. Tämän asian tiedostavat varmasti Vantaan päättäjätkin, vaikka väistyvä puheenjohtaja jostain käsittämättömästä syystä sooloileekin tässä asiassa. Vantaan päättäjät tiedostanevat varmasti myös tämän kaavan kestämättömyyden lisääntyvine liikenteineen.

Vedoten elokuussa päivättyyn vastineeseeni pyydän resurssiviisaan luontokaupunki Vantaan KaLa:n jäseniltä näin lähimetsien teemavuonna 2017 viisasta ja kaukonäköistä päätöstä ja pyrkimystä Linnaistenmetsän säästämiseen tuleville sukupolville.

Isänpäivänä minulla oli ilo todeta eräs luonnon monimuotoisuuden avainlajeista, palokärki, kaavaillulla uudisrakentamisalueella. Haluaisin havaita niitä tulevinakin vuosina. Haluaisin myös seurata alueen lukuisten pienten tammien kasvamista isommiksi puiksi.

[redacted]

26.8.2017

**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 erityisenkäsittämätön, 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 mielpiiteitä 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.

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.

**Lähettäjä:** [redacted]
**Lähetetty:** 17. marraskuuta 2017 9:06
**Vastaanottaja:** YHT Kirjaamo <kirjaamo@vantaa.fi>
**Kopio:** [redacted]
**Aihe:** VL: Kuvia Linnaistenmetsästä

Vantaan kirjaamo: Saisiko nämä materiaalit Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen 20.11.2017 aineistoon, kiitos!

Toivon, kuten niin monet muutkin Linnaislaiset ja lähiympäristön asukkaat, että Linnaistenmetsä saisi jäädä ennalleen, luonnontilaan ja kaavoittamatta - tuottamaan ekosysteemipalveluja ja iloa lähialueen asukkaille ja ylläpitämään eliöstön monimuotoisuutta pitkälle tulevaisuuteen.

Linnaisten metsäalue on Länsi-Vantaalla kuin Keskuspuisto Helsingissä, tärkeä virkistysalue, ekologinen yhteys ja luonnon rikkautta ylläpitävä ja tuottava ydinalue.

Tämän arvokkaan metsäalueiden säästäminen on ensiarvoisen tärkeää, ilmastonmuutoksen tuomien haasteiden, monimuotoisuuden ja hyvän elinympäristöjen säilymisen sekä ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin kannalta.

Arvokkaan Linnaistenmetsän säilyttäminen kokonaisena on ympäristöteko, joka on kaupunginkin kannalta varmasti pitkällä tähtäimellä kestävin ja ehdottomasti paras vaihtoehto.

Liitetiedosto linkkinä (yllä)
Linnaistenmetsän kuvat linkkinä https://1drv.ms/f/s!AvCUe-9fBdUogjIh04un5DFCGZfh

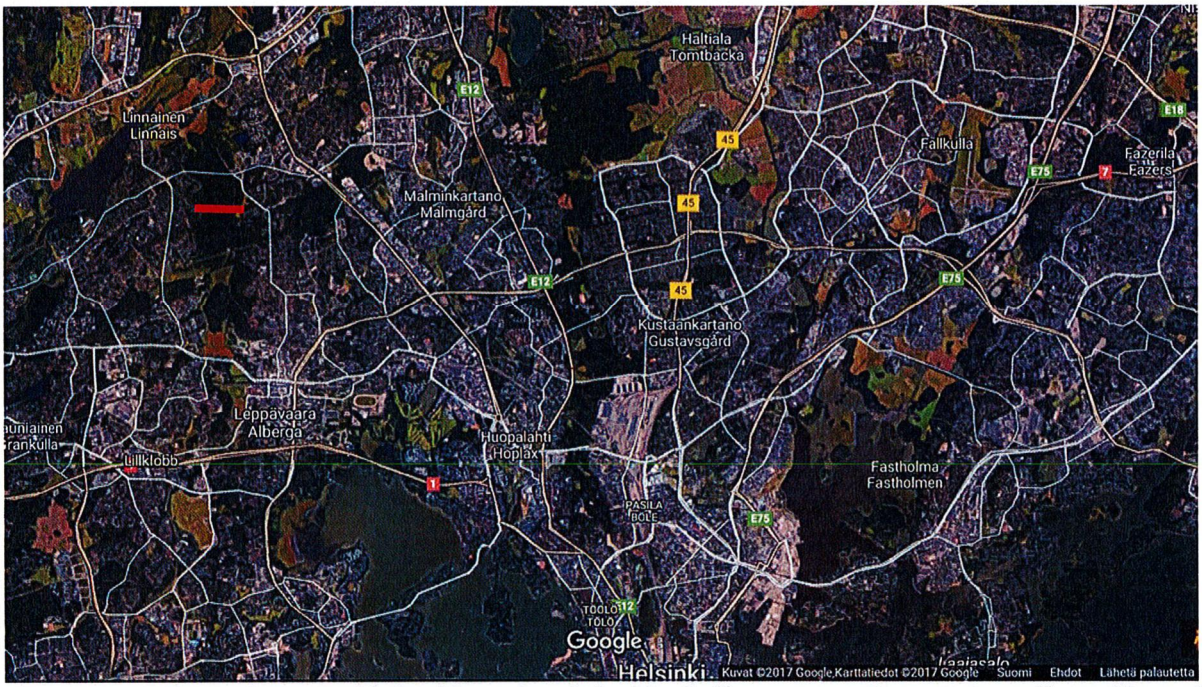
Ystävällisin terveisin
[redacted]

# Linnaisten kaava 100400

**Toivottavasti te Vantaan nykyiset valtuutetut :**
- noudatatte kestävän kehityksen periaatteita ja edistätte osaltanne niihin liittyviä tavoitteita
- teette hyviä päätöksiä, jotka eivät perustu painostukseen tai ulkoiseen ohjaukseen
- ajattelette tarkasti päätösten pitkän ajan ympäristö- ja sosiaalisia vaikutuksia
- kuuntelette asukkaita ja huomioitte n. 400 asukaan metsän kaavoittamista vastustavan vetoomuksen

# Linnaistenmetsä

Linnaistenmetsän alueesta voidaan sanoa, että se on maakunnallisesti merkittävä metsäalue (Savola 2016). Samalla se on monimuotoinen, pohjois-eteläsuuntainen ekologinen yhteys Leppävaarasta pohjoiseen Viherkehän alueille.




**Kuvassa näkyy kaupunkialueiden 3 tärkeää "vihersormea", vasemmalla näkyy hyvin Linnaistenmetsän alue.**

## 9 minuutin haukkametsä

*Kävelin koirani kanssa marraskuisena päivänä polkua pitkin metsän läpi (punainen jana kuvassa) ja mittasin kauanko matka kestää. Linnaistenmetsän leveys on 9 minuuttia. 9 minuutin metsä ei ole suurensuuri.*

*Mittausmatkalla näin ja kuulin monenlaista metsän elämää. Palokärki huuteli kuusessa, korppipariskunta lenteli taivaalla, alhaalta kuusien lomasta lehahti lentoon kanahaukka, olikohan ollut ruokailemassa maassa? Käpytikkoja kuului nakuttamassa puissa, närhiparilla oli rääkyvä keskustelu meneillään ja mustarastaita oli kääntelemässä maata matojahdissa. Tällaisenaan Linnnaistenmetsä on täynnä elämää.*

*Linnaisten kaavaehdotuksen 100400 toteuttaminen lyhentäisi metsämatkaa entisestään. Rakentaminen muuttaa metsälajistolle oleellista pienilmastoa, vähentää laji- ja rakennemonimuotoisuutta, lisää käyttöpainetta ja kulumista. Kaikki nämä yhdessä vähentävät metsäekosysteemin kantokykyä, mikä tarkoittaa metsän lumon vähittäistä mutta jollain aikavälillä vääjäämätöntä katoamista.*

*Metsässä*

*Kaikkein kauneinta maailmassa on*
*salaperäisen kohtaaminen.*
*Se on todellisen taiteen ja tieteen lähde.*
*Hän, jolle tämä tunne on vieras ja joka ei pysähdy ihmettelemään ja ihastelemaan,*
*hän on kuin kuollut – hänen silmänsä ovat suljetut.*

*Albert Einstein*

## Vanha Yleiskaavatilanne (2007) vaikuttaa edelleen liikaa maankäyttöön ja luontoselvityksiin

Yleiskaavassa 2007 Linnaisten metsäalueelle on osoitettu pientalorakentamista. Jo yleiskaava oli luontoselvitysten osalta puutteellinen. Kaavan vuoksi Vantaa on säästänyt resursseja Linnaistenmetsän kohdalla ja teettänyt vain yhden kattavan (4 selvityspäivää) luontoselvityksen, kääväkkäistä ja luontotyypeistä (Savola 2016). Savolan kääpäselvityksessä todetaan "Linnaistenmetsän alueella olevan selvää suojeluarvoa", tämän varmistaa myös Olli Mannisen tekemät satunnaiset lahokaviosammal-havainnot (Excel-taulukko).

Jäkäläraporttia ei vielä ole Linnaistenmetsän osalta (Jarmo Honkasen ilmoitus Ympäristökeskuksesta 11.10.2017).

Linnaisten linnuista oli vain taulukko yhdeltä päivältä (taulukossa ei näkynyt kuin vain osa metsälinnuista, raporttia ei ole 11.10.2017).

Alla Ympäristökeskuksen luontokatsauksen lähteet, joita myös kaavaselostuksessa on käytetty.

**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


Linnastenmetsä on myös lepakkometsä, liito-oravametsä ja haukkametsä. Tarvitaan todellakin kunnolliset luontoselvitykset, ennen kuin voidaan edes harkita näin radikaalia siirtoa maakunnallisesti merkittävän metsäalueen heikentämiseksi.

n. 400 asukkaan lisäksi Suomen luonnonsuojeluliittokaan ei pidä kaavaa hyvänä:

https://www.sll.fi/uusimaa/kannanotot/ojanko-kaava-pdf

*"Eteläosan rakentamista on supistettu, mutta vastaavasti rakentamista on ohjattu kaava-alueen kaakkoisosaan. Tämä lisää olennaisesti rakentamisen haittaa säilyvälle, maakunnallisesti arvokkaalle Linnaisten metsän luontoalueelle.*

*Esitetyt Aisakellonkujan sekä Aisaparinkujan "tielenkit" tontteineen aiheuttavat Linnaisten metsäluonnolle niin merkittävää haittaa, että kyseisille alueille ei tule osoittaa rakentamista.*

*Kuten kaavan vuorovaikutusraportista havaitsee, niin harva asemakaavahanke Vantaalla aiheuttaa yhtä paljon vastustusta kuin Linnaisten omakotialueen laajennuskaava.*

*Tilanteessa, jossa Vantaan yleiskaavaa ollaan muuttamassa, olisi hyvä ajankohta harkita vielä uudestaan sitä, onko nyt esitetty, sinänsä vuoden 2007 yleiskaavan mukainen rakentaminen todella kokonaisuuden kannalta järkevää ".*

**Luontoelämysten kautta metsien arvostamiseen**

Paljon on puhuttu siitä, kuinka rakennetussa, kaupunkimaistuvassa ympäristössä ihmiset ovat alkaneet erkautua luonnosta, mikä johtaa metsän arvostuksen vähenemiseen. Luonnontilainen metsä voidaan kokea jopa pelottavana paikkana. Asioita, joita ei ole opittu arvostamaan, ei viitsitä niin innokkaasti varjella ja suojella. Metsäluonnon merkityksen voi ymmärtää vain omakohtaisten kokemusten, tunteiden ja luontoelämysten kautta. On tärkeää säilyttää riittävän kokoisia monimuotoisia ja luonnontilaisia metsäalueita lähellä ihmistä, sillä silloin metsään on vaivatonta tutustua jo lapsena, mikä synnyttää arvostusta luontoa kohtaan, jolloin metsää haluaa myös suojella.

"Luonto on olemassa ihmisistä riippumatta, mutta kulttuuriset käsitykset vaikuttavat siihen, millainen ihmisen suhde luontoon kulloinkin on." *(Riikka Puhakan väitöstutkimuksesta 2007)*

**Säästetään Linnaistenmetsä kauniina ja rikkaana metsäalueena, jonne kaikki ovat tervetulleita seikkailemaan, tutustumaan monipuoliseen metsälajistoon tai keräilemään marjoja ja sieniä.**

[redacted] Linnaisten asukas

PS.

**Resurssiviisauden tiekartta Vantaalle 2017-**
Vantaan tavoitteena on hiilineutraalius, päästöttömyys ja jätteettömyys. Alueiden kehitystä seurataan 4 resurssiviisauden indikaattorilla (Syke 2014): 1) hiilijalanjälki, 2) ekologinen jalanjälki, 3) materiaalihäviöt ja 4) asukkaiden koettu hyvinvointi. Kestävällä maankäytöllä (kaavoituksella) on suuri merkitys Vantaan tavoitteiden toteuttamisessa → **metsämaa sitoo hiiltä!**

**Kestääkö Vantaa meitä vantaalaisia?**
Jos kaikki maailman ihmiset kuluttaisivat samoin kuin me, tarvitsisimme 3,4 maapalloa. Päästöjä tuotetaan nopeammin kuin mitä esim. metsät ehtivät sitoa.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/131129_Resurssiviisauden_tiekartta_ja_sen_toimeenpano_Vantaalla.pdf

http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/ymparistopalvelut/ympariston_tila_ja_suojelu/vantaan_ilmastotyo

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 16.11.2017
Dn:o VD/4199/10.02.04.00/2016

[redacted]

**Lähettäjä:** [redacted]
**Lähetetty:** 16. marraskuuta 2017 10:33
**Vastaanottaja:** YHT Kirjaamo
**Aihe:** Asukasmuistutus liittyen Linnaisten alueen kaavaa 100400

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenille 16.11.2017

Asukasmuistutus liittyen Linnaisten alueen kaavaa 100400

Vastustan ehdottomasti Linnaisten alueen kaavaa, ja haluan tuoda asiasta päättäville esiin nuoren ihmisen mielipiteen Linnaistenmetsän merkityksellisyydestä.
Olen pian 20-vuotias nuori. Lapsesta asti olen käynyt Linnaisissa vierailemassa toisen vanhempani luona, ja keväällä 2016 lukioni päätyttyä, muutin kokonaan Tampereelta Linnaisiin.
Jo lapsena Linnaisissa kiehtoi nimenomaan Linnaistenmetsä. Siellä seikkaillessa ja leikkiessä tunsin todella olevani kuin sadussa. Jo lapsillekin siis Linnaistenmetsä voi olla merkittävä paikka.
Teininä ymmärsin voiman, mitä metsästä voi saada. Olin sitten hyvällä tai huonolla tuulella, lähdin aina Linnaistenmetsään tyhjentämään mieleni ja rauhoittumaan. Siellä sai todella irrottauduttua arkielämästä hetkeksi, ja siihen palatessakin mieli oli selkeämpi ja virkeämpi. Ja tähän riitti lyhytkin aika, kun metsä oli niin lähellä.
Nyt "vanhempana" olen osannut arvostaa Linnaistenmetsää vielä enemmän. Nykyään nimittäin ymmärrän luontoa paremmin ja syvällisemmin kuin lapsena, ja sen seurauksena ymmärrän Linnaistenmetsän todellisen arvon, sen monimuotoisuuden ja sen säilyttämisen tärkeyden. Sen luontoa tarkkaillessani ymmärrän, että Linnaistenmetsä ei ole mikä tahansa lähimetsä. Kaikki lähimetsät ovat tärkeitä ja säilyttämisen arvoisia, mutta etenkin Linnaistenmetsä. Tämän takia olin järkyttynyt, kun kuulin sen rakentamissuunnitelmista. En vain voinut uskoa, että vielä 2010-luvullakaan ei Vantaalla anneta arvoa monella tapaa merkittävälle lähimetsälle.
Vantaan kaupungin toiminta ei todellakaan ole kestävää kehitystä, ja muistan, kuinka kyseisen periaatten tärkeyttä nykyaikana lukion oppitunneillakin korostettiin. Pyytäisin päättäjiltä, että miettisitte Linnaistenmetsän kohtaloa vielä uudestaan. Vantaalla on muitakin monella tapaa parempia alueita uuden asutuksen rakentamiselle, ja niiden hyödyntäminen säästäisi ainutlaatuisen Linnaistenmetsän.

[redacted]

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 17.1.2018
Dn:o VD/4199/10.02.04.00/2016

17.1.2018

**Arvoisa Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja ja jäsenet**

**Haluan tuoda käyttöönne joitakin asioita, jotka liittyvät Linnaisten kaavaan 100400.**

**LINNAISTEN TÄYDENNYSRAKENNUSALUE, KAAVA 100400**

Vantaan kaupunki järjesti Linnaisten asukkaille kolme tilaisuutta vuonna 2016. Tilaisuudet liittyivät kaupungin käyttämään ns. OAS-menettelyyn. Näihin osallistui vaihteleva määrä linnaislaisia:

- 12.5.2016 Pähkinärinteen päiväkoti, **30 osallistujaa**
- 26.5.2016 Kaavakävely, **26 osallistujaa**
- 25.10.2016 Rajatorpan koulu, **57 osallistujaa**

Osallistujat olivat mielipiteissään sekä rakentamisen puolesta että vastaan. Osa osallistujista tuli muualta kuin Linnaisista, lähinnä Espoon puolelta Jupperista. Osallistujamäärä vastaa 3,3–7,2 %:a Linnaisten asukkaista (1.1.2017: 786 asukasta), mikäli kaikki osallistujat olisivat olleet linnaislaisia.

Vantaan kaupunki pyysi asukkailta sekä eri yhdistyksiltä kannanottoja esillä olevaan kaavaan 10.6.2016 mennessä (OAS). Linnaisten asukkaat jättivät yhteensä **18** kannanottoa. Näitä tuli **16** taloudesta (6,3 % Linnaisten talouksista). Näistä **12** (4,8 % talouksista) oli rakentamista vastustavia, kun taas muut esittivät erilaisia huomioita kaavasta ja sen toteuttamisesta.

Vastaava kannanottojen mahdollisuus toistui 31.8.2017. Tällöin Linnaisten asukkaat jättivät **15** kannanottoa. Kaikki eivät olleet rakentamista vastustavia. Yksi kannanotto oli erään linnaislaisen 29.8.2017 lähettämä adressi, jossa vastustettiin kaavaa ja alueen rakentamista. Tässä adressissa oli 396 allekirjoitusta, joista **117** oli linnaislaisen (iältään ”vauvasta vaariin”). Ei siis ”yli puolet”, kuten adressin saatteessa ilmoitettiin. Tämä vastaa 14,9 % Linnaisten asukkaista. Muut allekirjoittajat olivat muualta Vantaalta ja Espoosta sekä viideltä muulta paikkakunnalta. Kauimmat heistä Jyväskylästä ja Valkeakoskelta.

Linnaisten omakotiyhdistyksen hallitus jätti molemmissa edellä mainituissa kannanotoissa oman vastineensa. Molemmat olivat kaavan takana, mutta toimme esille mielestämme tärkeitä huomioitavia asioita. Näitä oli yhteensä 8. Molemmat kannanotot olivat hallituksen yksimielisesti hyväksymiä. Kummastakaan ei tarvinnut äänestää! Eikä sitä kukaan hallituksessa esittänytkään. Linnaisten omakotiyhdistyksen vuoden 2017 hallituksessa oli **12** jäsentä. Heistä **3** (25 %) vastustaa rakentamista.

Menneen 18 kuukauden (kaavan käsittelyprosessi) aikana olen puheenjohtajana saanut linnaislaisilta **152** viestiä, joista **127** Linnaisten omakotiyhdistyksen jäseniltä. He ovat yhdistyksen hallituksen tekemien kannanottojen ja muun toiminnan takana. Nämä ovat spontaaneja tuenilmaisuja asukkailta. 152 on iso määrä, koska vain aikuiset ovat niitä lähettäneet. Koko jäsenmäärästä 127 jäsentä on noin 70 % (yhdistyksessä 185 jäsentä). Järjestäytymisasteemme on siis 75 % Linnaisten talouksista.

Omakotiyhdistyksen ja asukkaiden enemmistön kannat eivät ole rakentamista vastustavia, vaan haluamme olla mukana vaikuttamassa kaavan sisältöön. Tämä näkyy selkeästi molemmissa yhdistyksen jättämissä kaavalausunnoissa. Näemme myös uuden alueen asukasmäärän vaikuttavan myönteisesti sekä Linnaisten että sen lähialueiden erilaisten palveluiden kehittymiseen ja säilymiseen. Linnainen ei saa olla vanheneva, taantuva lähiö Vantaan kartalla! Ohessa Linnaisten väestömäärän kehitys viimeisen 10 vuoden ajalta:

| Vuosi | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Linnainen | 27 | -20 | -22 | -28 | -8 | -9 | -11 | -18 | -4 | -5 |

Linnaisten väkimäärä on tippunut kymmenessä vuodessa 98 henkilöllä!

17.1.2018

Linnaisten 252 perheestä 55,6 % on lapsiperheitä. Haluamme lisää lapsiperheitä Linnaisiin!

Linnaisten maapinta-ala on 3,2 km² eli 320 hehtaaria. Tästä pinta-alasta on viheraluetta **79 %** eli yli 3200 m² per asukas. Tämä on Vantaan alueista toiseksi korkein. Vantaalla maapinta-alasta on luonnonsuojelulailla rauhoitettu 5,7 %. Linnaisissa vastaava luku on noin **18 %** (Äijänsuo 18,5 h, Furumossen + ns. tammimetsä yhteensä 18,5 h), mikä on yli kolminkertainen muuhun Vantaaseen verrattuna! Kaksi jälkimmäistä aluetta liittyvät Suomi100-kampanjaan ja niistä päätettiin 2017 aikana. Linnaisten luonnolle suojellun alueen osuus tulee edelleen nousemaan uusien Luo-alueiden myötä (liittyvät päätettävänä olevaan kaavaan 100400).

Vantaalaisista 97 % asuu alle 300 metrin päässä asemakaavan virkistysalueverkostosta. Linnaisissa vastaava etäisyys on noin 100 metriä, vaikka uusi alue toteutuisikin. Linnaisten omakotiyhdistys ja asukkaat ovat tyytyväisiä Linnaisten luonto- ja virkistysaluetarjontaan. Samalla kuitenkin toivomme, että myös uusille linnaislaisille löytyisi tilaa alueeltamme. Nyt keskustelussa oleva kaava käsittää Rajatorpantien etelän puoleisesta Linnaisten metsän alueesta vain noin 7 %, mikä on alle 7 hehtaaria pinta-alaltaan. Loput 93 % kyseisestä metsäalueesta jää ennalleen. Koko Linnaisten pinta-alasta uusi alue käsittää vain noin 2 %. Kyseinen alue kuitenkin tarjoaisi omakotitalotontin reilulle 70 perheelle ja kodin 200–250 uudelle linnaislaiselle ja todennäköisesti lapsiperheelle!

Linnaisten omakotiyhdistys on tehnyt kaavan koko käsittelyajan tiivistä yhteistyötä Vantaan kaupungin kaavasuunnittelua tekevien virkamiesten kanssa. Yhteydenpito on ollut säännöllistä, avointa ja rakentavaa. Olemme päässeet vaikuttamaan meille tärkeisiin asioihin. Keskusteluiden lisäksi olemme osallistuneet suunnitteluun kahdella omakotiyhdistyksen tekemällä virallisella kaavalausunnolla.

Puheenjohtajana teetin arvion omakotiyhdistyksen hallituksen kannanotoissaan tekemien kohtien läpimenosta nykyisessä kaavaesityksessä. Arvion mukaan noin 50 % esittämistämme asioista on otettu suunnittelussa huomioon. Pidämme lukua hyvänä, ja se osaltaan lisää uskoamme asukasdemokratiaan sekä Vantaan kaupungin käyttämään OAS-menettelyyn, jossa asukkaat otetaan aktiivisesti mukaan suunnitteluun.

Itselleni entisenä omakotiyhdistyksen puheenjohtajana ja hallitusjäsenenä on ollut tärkeää, että asukkaiden ja yhdistyksen jäsenten tahto tulevat huomioiduiksi päätöksenteossa. Jälkikäteen muutama asukas on kysellyt, miksei yhdistys järjestänyt asiasta äänestystä Linnaisissa. Asiaa mietittiin, kun kaavaprosessi alkoi 2016 keväällä. Ketkä olisivat olleet oikeutettuja vastaajia, mitkä olisivat olleet oikeat äänestyskysymykset, äänestyksen käytännön järjestelyt, mm. äänestäjien todentaminen jne. nähtiin käytännössä vaikeiksi. Kaava-asia ei ole yksinkertainen joko/tai-kysymys. ”Hävinnyt” osapuoli olisi kuitenkin kyseenalaistanut saadun tuloksen. Toisaalta nähtiin selvästi, että yhdistyksen hallitus on demokraattisesti valittu edustamaan jäsenistöään ja toimii yhdistyksen sääntöjen pohjalta. Linnaisten asukkaat-facebook-sivulla on asiasta ollut erittäin aktiivista keskustelua ja mielipiteenvaihtoa ohjaten osaltaan yhdistyksen hallituksen toimintaa. Samaa aktiivista keskustelua on tapahtunut myös yhdistyksen hallituksen sisällä. Uskon vahvasti, että demokratia on toteutunut!

Linnaisten kaavaa 100400 on käsitelty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa sekä Kaupunginhallituksessa 2017 lopulla. Molemmissa se on saanut positiivisen kannan. Toivomme samanlaista ratkaisua myös Kaupunginvaltuuston osalta!

Terveisin,

Puheenjohtaja (2010–2017)

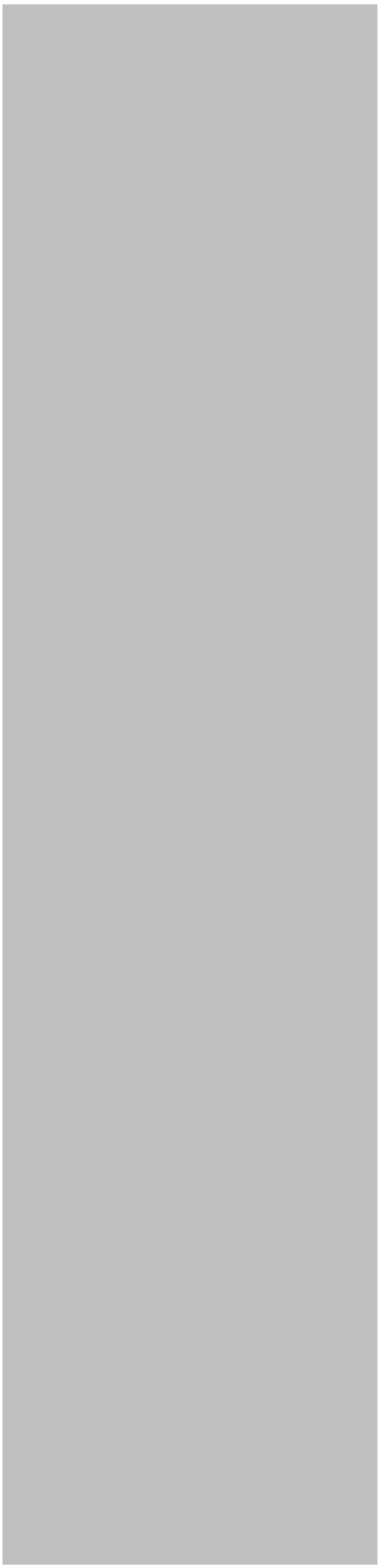
Linnaisten omakotiyhdistys

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 22.1.2018
Dn:o VD/793/00.01.02.02/2018

# Vantaa kaavoittaa tontteja lähivirkistysalueelle. Allekirjoita vetoomus Linnaistenmetsän puolesta: Säästetään Linnaistenmetsä!

1. Etu- ja sukunimi *

Osallistujamäärä: 356



Asiakirjasta on poistettu tältä kohtaa sivut, jotka sisältävät pelkästään henkilötietoja.



2. Kaupunginosa *

   Osallistujamäärä: 356

   - Linnainen
   - Linnainen
   - Linninen

- Linnainen
- Vantaa, Linnainen
- Hämeenkylä
- Hämevaara
- Linnainen
- Vapaala
- Pähkinärinne
- Hämeenkylä, Vantaa
- Linnainen
- Pähkinärinne
- Hämevaara
- Länsi-Pakila, Hämevaarassa lapsuudenkoti
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Linnainen
- Pähkinärinne
- Hämevaara
- Hämevaara
- Hämeenkylä
- Pähkinärinne
- Helsinki
- Hämevaara
- Vanha-Espoo
- Hämenvaara
- Linnainen
- Sipoo
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Hämevaara
- Hämevaara
- Hämeenvaara, vantaa
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Hämevaara
- Hämeenkylä/Alakylä
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Vantaa, Linnainen
- Pähkinärinne, Vantaa
- Pähkinärinne
- Hämevaara
- Linnainen
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Länsi Vantaa Linnainen
- Jupperi
- Hämevaara
- Laaksolahti
- Pähkinärinne
- Riipilä
- Hämeenkylä
- Laaksolahti

- Laaksolahti
- Linnainen
- Linnainen
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Hämeenkylä
- Hämevaara
- Laaksolahti
- Jupperi, Espoo
- Hämevaara
- Lintuvaara
- Tammisto
- Lähderanta, Espoo
- Helsinki Haaga
- Pähkinärinne
- Linnainen
- Myyrmäki
- Hämevaara
- Laaksolahti, Espoo
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Myyrmäki, Vantaa
- Linnainen
- Ylästö
- Pähkinärinne

- Linnainen
- Askisto
- Martinlaakso
- Linnainen
- Hämevaara
- Jupperi/Laaksolahti
- Laaksolahti, Espoo
- Hämeenkylä
- Pähkinärinne
- Linnainen
- Askisto
- Vantaa, Pähkinärinne
- Kivistö
- Vantaanlaaakso
- Hämenvaara
- Pähkinärinne
- Laaksolahti
- Pähkinärinne
- Vantaa, Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Hämevaara
- Hämevaara
- Hämevaara
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Pähkinärinne
- Hämevaara
- Hämevaara

- martinlaakso
- Linnainen
- Hämevaara
- Viherlaakso, Espoo
- leppävaara
- Leppävaara
- Jupperi
- Jupperi
- Leppävaara
- Mäkkylä (Espoo)
- Lintuvaara
- Painiitty
- Espoo
- Rastaspuisto, Espoo
- Leppävaara
- Hämevaara
- Espoo, Lintuvaara
- Laaksolahti, Espoo
- Tuomarila
- Lasksolahti
- Ylästö
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Lippajärvi
- Kivistö
- Lähderanta
- Hämevaara
- Leppävaara
- Mäkkylä
- Laaksolahti
- Mankkaa, Espoo
- Linnainen
- Myyrmäki
- Kilo
- Espoo, Kilo
- Lintuvaara
- Espoo
- Jupperi, Espoo
- Kauklahti, Espoo
- Espoo
- Kuurinniitty
- Espoo viherlaakso
- Lintuvaara espoo
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Jupperi
- Lintuvaara

- Luuvanmäki
- Jupperi
- Lintuvaara
- Niipperi
- Lintuvaara
- Espoo, Lintuvaara

- Espoo, Lintuvaara
- Lintuvaara
- Lintuvaara, Espoo
- Juoperi
- Lintuvaara
- Lintuvaara, Espoo
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Espoo, Lintuvaara
- Lintuvaara
- Lintuvaara
- Pähkinärinne
- Linnainen
- Lintuvaara Espoo
- Leppävaara
- Pähkinärinne
- Lintuvaara
- Jupperi, Espoo
- Espoo lintuvaara
- Leppävaara
- Espoo
- Jupperi
- Pähkinärinne
- Laaksolahti, Espoo
- Laaksolahti
- Laaksolahti, Espo
- Lintuvaara
- Linnainen
- Espoo
- Varisto
- Laaksolahti, Espoo
- Espoo
- Jupperi
- Laaksolahti
- Laaksolahti
- Helsinki
- Jupperi
- Hämevaara
- Linnainen
- Jupperi, Espoo
- Espoo, Laaksolahti
- Hämevaara
- espoo
- Espoo, Luuvanmäki
- Laaksolahti
- Lintuvaara, Espoo
- Linnainen
- Jupperi
- Rastaspuisto, Espoo
- Hämeenkylä

- Laaksolahti
- espoo, lähderanta
- Leppävaara
- Jupperi, Espoo
- Laaksolahti
- Laaksolahti
- Uusmäki
- Jupperi
- Ruskeasanta
- Jupperi
- Pähkinärinne (Hämeenkylän rajalla)
- Pähkinärinne
- Luuvanmäki
- Espoon Jupperi
- Jupperi
- Laaksolahti, Espoo

- Jupperi
- Laaksolahti, Espoo
- Linnainen
- Jupperi
- Espoo Jupperi
- Myyrmäki
- Linnainen
- Jupperi
- Laaksolahti, Espoo
- Jupperi
- Jupperi espoo
- Laaksolahti
- Lintuvaara
- Jupperi, Espoo
- Espoo, karakallio
- Laaksolahti
- Linnaisten asukas
- Jupperi
- Pähkinärinne
- Espoo, Lintuvaara
- Linnainen
- Laaksolahti
- Linnainen
- LIntuvaara
- Linnainen
- Espoo, Jupperi
- Laaksolahti
- Espoo Jupperi
- Lintuvaara
- Espoo
- Jokiniemi
- Leppävaara
- Länsi-Pasila
- Hämeenkylä
- Hämevaara
- Laaksolahti, Espoo
- Hämeenkylä

- Kivistö
- Hakunila
- Laaksolahti
- Espoo Leppävaara
- Laaksolahti
- Pitäjänmäki
- Hämeenkylä
- Leppävaara
- Westend
- Lintuvaara
- Linnainen
- Hämeenkylä
- Pähkinärinne
- Vantaa
- Hämeenkylä
- Hämevaarasta
- Jupperi
- Jupperi, Espoo
- Helsinki
- Linnainen
- Linnaisten asukas
- Linnainen
- Linnainen
- Pähkinärinne
- Hämeenkylä
- Ylästö
- Pähkinärinne
- Linnainen
- Linnainen
- Pähkinärinne
- Vantaanlaakso
- Hämeenkylä
- Vantaa Martinlaakso
- Viherlaakso, Espoo
- Koivukylä
- Myyrmäki
- Martinlaakso
- linnainen

- Helsinki, Mellunmäki
- Hyvinkää
- Vimpeli
- Kerava
- Linnainen
- Leppävaara
- Leppävaara
- Itä-Hakkila
- Malminiitty
- Laaksolahti
- Vantaa hämeenkylä
- Myyrmäki
- Helsinki
- Leppävaara
- Linnainen

- Malmi
- Vantaa
- Helsinki
- Vimpeli
- Helsinki
- Hämevaara
- Matari
- Linnainen
- Tapanila
- Pähkinärinne
- Espoo/Lintuvaara
- Martinlaakso
- Pähkinärinne
- Martinlaakso
- Koivuhaka
- Koivuhaka
- Kartanonkoski
- Linnaisissa kävijä luonnonystävä
- Jupperi Espoo
- Lintuvaara
- Espoo
- Hämevaara
- Linnainen
- luuvanmäki espoo
- Linnainen
- Linnainen
- Jokivarsi
- Hämevaara
- Linnainen
- Linnainen
- Linnainen, Vantaa
- Linnainen
- Tapanila
- Linnainen
- Hämeevaara

3. Tähän voit kirjoittaa oman viestisi, miksi lähimetsä pitää säästää:

   Osallistujamäärä: 189

- Lähimetsä on tärkeä ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin kannalta. Se on tärkeä myös luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta.
- Merkittävä seudullinen luonto-alue direktiivilajeineen ja tärkeä lähivirkistysalue asukkaille. Vantaa haluaa kaavoittaa autoiluun perustuvan saarekkeen 2017.
- Nyt vasta avasin koneen, kun vinkkasit. Pidän myös metsää merkittävänä ilman laadun takia. Edellinen rakentaminen toi alueelle run-
  saasti pienhiukkasia, sen näki jo ikkunoistakin. Ulkoilualueena metsä on seudullinen jonne tullaan kauempaakin, sen osoittaa jo ku-
  luneisuuskin. Vantaan pitää kartoittaa kaikki mahdolliset asuntorakentamiseen sopivat alueet, Linnaisten metsä ei suinkaan ole sopivin.
  Päättäjien tulee ymmärtää jo viimeistään nyt mikä merkitys luonnolla on, eikä vain selitellä juhlapuheissa. Puolueiden tavoiteohjelmis-
  sa ollaan varmaan valmiita ja myös sitoutumaan rakastamaan luontoa hamaan tulevaisuuteen. Ehkä niistä löytyisi vinkkejä joita voisi noukkia, miten kok ja sd pitävät luonnon puolta.

- Metsä on alkuperäinen, ainutlaatuinen yhtenäinen metsäalue Kehä III eteläpuolella. Alue soveltuu sijaintinsa puolesta huonosti kestävän kehityksen periaatteen asumiseen: kaukana joukkoliikenteestä ja palveluista. Kaikki liikkuminen perustuu käytännössä yksityisautoiluun.
- Lähimetsässä sielu lepää ja stressitaso laskee. Metsä on ehdottomaästi säästettävä alueen asukkaiden hyvinvoinnin vuoksi.
- Kaunis ja rauhallinen maalaismaisema, johon on hyvä koirienkin kanssa lähteä lenkille. Metsät on hyvä paikka virkistäytyä ja linnaisten metsät omaa monipuolisia kasveja, polkuja, puroja ja lukuisia eri maisemia. Vapaalan metsät on lähes kaikki tuhottu jo asunnoille ja on sääli että kaikki luonnontilassa olevat lähialueet kaavoitetaan ja rakennetaan täyteen. Tuntuu harmilliselta että ihmisen yhteys luontoon tehdään vain vaikeammaksi.
- Näissä metsissä tulee lenkkeiltyä paljon, metsä on sopivan kokoinen (toki voisi olla isompikin) ja se on järkevän matkan päässä kotoa.
  Jos läheltä ei jatkossa löydy metsiä joutuu metsien luo siirtyä autolla, eikä sekään ole hyvä vaihtoehto.
- Lähin oikea metsä jossa ulkoilen koirien kanssa ja lenkkeilen usein. Harvassa alkavat olla näillä swudulla. Ihminen tarvitsee tilaa ja rauhaa hengittää.
- Linnaisten ja Hämeenkylän ympäristön metsä on asukkailleen ja kauempaakin tulevilla todella arvokas. Oman kotini ympäristö on menettänyt melkein kaikki pienemmät metsät, minkä vuoksi usein lähden lenkkeilemään vanhempien kodin ympäristöön. Metsien arvoa ei kannata aliarvioida!
- Metsät ovat tärkeitä jälkipolville, jotka muutenkin vieraantuvat luonnosta
- Metsä on ihmiselle tärkeä ulkoilun ja virkistäytymisen takia.
- Itse olen maalta kotoisin ja kasvanut luonnon läheisyydessä. Nyt minulla on kaksi lasta, joiden haluan oppivan myös arvostamaan luontoa ja näkemään sen kauneuden/ monimuotoisuuden. Käymme usein metsäretkillä tutkimassa kaikkea mitä sieltä löytyy. Maailma on vaan liian karu paikka asua ja elää jos metsät kaadetaan ja kivitaloja tulee tilalle.
- Virkistysalueiden tulee olla kodin lähellä, eikä automatkan päässä. Alueilla asuu paljon lapsiperheitä ja asuinalueiden pienenä (nykyisen kokoisina) pysyminen pitää alueen turvallisempana. Alueilla asuu todella paljon koiranulkoiluttajia, jotka nauttivat metsistä päivittäin, mikä varmasti vaikuttaa positiivisesti hyvinvointiin. Näiden lisäksi tietenkin muut ulkoilijat.
- Erittäin tärkeä ulkoilualue fyysiselle ja henkiselle hyvinvoinnille.
- Olen entinen Linnaislainen ja käyn edelleen viikoittain Linnaisissa virkistäytymässä, mihin tarkoitukseen metsä on mitä parhain paikka. Erityisesti haluaisin metsää suojeltavan kuitenkin sen monipuolisen, osin uhanalaisenkin lajiston takia.
- Metsä on monelle, kuten itselleni, ainoa paikka jossa oikeasti voi olla rauhassa arjen keskellä.
  Marjastus, sienestys, liikkuminen, koirien ulkoilutus, lasten leikit.
- Metsät ovat tärkeitä. Hyvä ulkoilualue ja rauhottumis paikka.
- Arvokas lähimetsä on säästettävä jälkipolvienkin virkistykseksi. Rakentamiseen paremmin sopivaa maata ja parempien liikenneyhteyksien ja valmiiden palvelujen läheltä löytyy Vantaalta runsaasti. Näin monimuotoista luontoa ei tule uhrata rakentamiseen.
- Kannatan ehdottomasti ehjän metsäalueen säilyttämistä tuleville sukupolville. Älköön Vantaa ahneuksissaan tuhotko alueen keuhkoja ja sielua. Kaikkea vanhaa ei pidä vimmaisesti hävittää. Ei tehdä samaa virhettä kuin Helsinki tuhotessaan keskustan vanhat upeat korvaamattomat rakennukset. Luonto on rakennuksiakin arvokkaampi ja paljonkin vaikeammin korjattavissa kun se kerran on tuhottu. Linnaisten metsällä on mittaamaton arvo nykymuodossa. Muutaman tontin hinta nousee pilviin. Olen asunut Pähkinärinteessä vuodesta 1982 ja nykyisellä rakentamismenolla tällä alueella ei ole enää mitään syytä eikä arvoa asua. Valitettavasti en ole ainoa joka näin ajattelee. Katse kohti vihreämpiä alueita ja niin ettei metsiä tuhota.
- Arvokas virkistysalue! Lounais'Vantaalle on jo tähän mennessä rakennettu liikaa asuintaloja. Tuo metsä täytyy säästää!
- Muutimme aikoinaan juuri tänne siitä syystä, että luonto on lähellä. Metsät ja pellot ympärillämme ovat antaneet kiireiselle ja stressaavalle työlle paikan paeta ja irtautua arjesta. Mieli lepää, kun pääsee luontoon kulkemaan ja ilman laatu tuntuu olevan täällä paljon parempi. Läheisten metsien monipuolinen ja vaihteleva luonto on ollut suuri ilo mm. ketunpoikasten, peurojen, lintujen (etenkin satojen mustarastaiden), suurten tammien ja soiden ja monen muun ansiosta. Haluaisin, että nämä metsät säilyvät myös tuleville sukupolville, jotta hekin kasvavat tutustuen luontoon heti takapihaltaan ja näin ollen oppivat arvostamaan sitä. Nämä metsät ovat myös kauttakulkupaikka eläimille, jolloin monimuotoisuus säilyy.
- Linnaistenmetsä on enää pieni osa lähiluontoa. Nyt sekin ollaan viemässä. Ylirakentaminen laskee asuntojen hintoja.
- Pientalorakentaminen vie liikaa tilaa matsältä, joka on alueen keuhkot
- Tärkeä virkistys alue mm lasten kanssa retkeilyyn, koska helposti lähellä. Vastustan autolla luontoon siirtymis kulttuuria. Luontoon pitää päästä kotiovelta.
- Alue on tärkeä lähivirkistysalue niin Linnaisten, Hämevaaran kuin Hämeenkylän asukkaille. Tehdyn selvistyksen tuloksia

suojeluarvosta tulee kunnioittaa.

- Ulkoilemme paljon Linnaisten metsän poluilla, polkujuoksua koiran kanssa yms. Sienet ja marjat löytyy sieltä myös. Lähimetsä täytyy säästää, luonnon läheisyys on ollut yksi syy miksi tällä aluella asumme. Työpäivän jälkeen pääsee metsään rauhoittumaan, ilman että pitää autolla lähteä reissaamaan.
- Meillä on loistavat ulkoilu, sienestys ja marjastus paikat, joten missään nimessä ei uusia asuntoja -alueelle!
- Ihana lähimetsä pitää säästää niin eläinten kuin ihmisten hyvinvoinnin takia. Kaikkea ei mitata rahassa ja kestävä kehitys on huomiotava.
- Lähimetsä on säilytettävä siksi, että on ihanaa mennä lähimetsään kävelylle kiireisen työpäivän jälkeen tai rauhoittumaan jos ajatukset ja stressi painaa mieltä. Metsässä rentoutuu ja voi olla oma itsensä ja läsnä kotiin palatessa. Myös linnaisten metsän monimuotoisuus on vertaansa vailla. Vantaan kaupungin päättäjät ajatelkaa asukkaiden, luonnon ja eläinten parasta. Säästäkää linnaisten metsä! Kiitos!
- Metsä kicks ass!
- Vantaan täytyy noudattaa omaa strategiaansa, lähiluontoa täytyy vaalia ja asukkaiden mielipidettä on kuultava. Lähiluonnon säilyttäminen on erittäin tärkeää nykyisten ja tulevien sukupolvien hyvinvoinnin kannalta. Nyt on aika lunastaa lupaukset!
- Koska metsää ei ole ikinä tarpeeksi.
- Linnaistenmetsä on tuhansien Vantaalaisten, Espoolaisten kuin myös Helsinkiläisten käyttämä virkistysalue.
- Säästetään Linnaistenmetsä. Siellä kiva käydä sienessä, ja ulkoilla. Tarvitaan myös tällaisia alueita. Osa metsää jo kaadettu, kun Pähkinärinteen kakkosalueelle rakennettin. Älkää nyt kaikkea metsää hävittäkö.
- Linnaistenmetsä on kokonsa ja luonnon monimuotoisuuden puolesta ainutlaatuinen ulkoilualue. Liikun siellä usein koiran kanssa, ja se on lisäksi esim. maastopyöräilijöiden paljon käyttämä.

Metsän merkitys ihmisen hyvinvoinnille on moneen kertaan osoitettu, eikä kerran kaadettua metsää saa enää takaisin.

- Metsä on tärkeä paikka, jossa sielu ja ruumis lepää ja pääkaupunkiseudulla tarvitaan tällaisia paikkoja rauhoittumista varten.
  Kesällä käyn juuri tässä metsässä myös poimimassa marjoja.
- Metsä on mahtava ulkoilualue jota käytän lähes päivittäin. Olen muuttanut alueelle nimenomaan luonnon takia ja toivon metsien pysyvän metsinä.
- Suurimman osan elämääni Vantaalla asuneena käyn edelleen Linnaisten metsässä usein ja olemme katselleet asuntoa siltä alueelta. Itselleni tärkeintä on päästä luontoon - metdäpoluille. Jos metsät viedään ei alueella ole enää arvoa.
- Linnaisten metsä tulee säästää sillä se on lähialueen ainoa suuri ja monimuotoisuudessaan korvaamaton sekä sen eliöstölle, että lähialueen ihmisille. Millaiseen kuntaan haluaisitte lastenne kasvavan? Minä ainakin haluan, että lapsillani on turvallinen metsä, jossa voi tuntea todella olevansa luonnon keskellä, rauhoittua, virkistyä, harrastaa, marjastaa, sienestää, olla osa luontoa. Se on tulevaisuutta! Se on kestävää kehitystä!
- Rikkaampi ulkoilmassa...lenkkeily mahdollisuudet...luonto.
- En halua menettää kaunista metsäämme.
  Tärkeä lenkkeily -ja virkistyspaikka alueen asukkaille. Alueelta on jo kaadettu aivan liikaa metsää, nyt tuhoamiselle on tultava loppu.
- Länsi- Vantaan alueelle on rakennettu paljon asutusta lähivuosina ja luonnon varaisten metsiä määrää valitettavasti surutta pienennetty. Rakennetut puisto ja viheralueet eivät korvaa arvokasta metsää.
- Lähimetsä pitää säästää metsän eläimille, joita alueella on ilmeisen runsaasti, sekä ihmisille ja heidän lemmikeilleen virkistysalueeksi.
- Upea metsä aivan kodin lähettyvillä. Lapsille niitä harvoja kunnon metsiä..
- Ensin viedään koulu ja sitten metsä. Länsi-Vantaan ja sen lähimetsien kaltoinkohtelun tulee loppua.
- Henkireikä kaikille.
- Ihan ilmastonmuutoksen hidastamiseksi metsää ei pidä ottaa rakennuskäyttöön enää ollenkaan.
- Entisenä Linnaisten asukkaana pidän erittäin tärkeänä Linnaisten lähimetsän säilyttämisen raikkaana hengitysaukkona Länsi-Vantaalla. Pähkinärinteen länsipuolelta jo kaadettiin lähimetsä ja se varmasti tuntuu hengitysilmassa.
- Tärkeä ulkoilualue, johon tulen rentoutumaan
- Kyseinen metsä on minulle tärkeä virkistyskohde. Käyn siellä kävelemässä ja nauttimassa luonnonäänistä kiireisen ja meluisan arjen keskellä. Käyn myös mustikassa kyseisessä metsässä.
- Metsien arvoa lähiasukkaille ei voi mitata rahassa. Säästäkää metsät eläimille ja alueen asukkaille rauhoittumisen ja virkistäytymisen paikkana. 15 min metsässä alentaa verenpainetta ja vähentää stressiä.
- Koirien kanssa ihana metsä lenkkeillä. Kauniita puita, marjastoa ja puro keskellä.
  Ehdoton henkireikä!

- Miksi kaikki kaunis luonto pitaa tuhota rakentamalla tayteen? Lisaa vaan yksityisautoilua ja saastetta kaikessa muodossa. Ja turvattomuutta vielä niin rauhallisessa paikassa.
- Ihmettelen nykyistä vimmaa rakentaa luontoon ja viherviihtyisyyteen liittyville alueilla. Tilaa niin Vantaalla kuin muuallakin on pilvin pimein rakentaa jo valmiille infrafruktuurialueille. Esimerkiksi radanvarsialueille, pääradan varteen, länsiradan sekä uuden kehäradan alueille.
  Jos Linnaisten alueelle rakennetaan tämän suunnitelman mukaisesti, menetetään ikuisiksi ajoiksi tärkeät ja kaikille asukkaille merkittävät luontoalueet.
  Wikipedia kertoo Linnaisten luontoalueista mm. näin:
  "Luonto on hyvin monipuolista ja maasto vaihtelee tammilehdoista kallioisiin, kuiviin kankaisiin ja tiheisiin, vanhoihin kuusimetsiin. Alueen eteläreunalla väitetään olevan myös Suomen syvin rahkakerros. Luonnon puolesta arvokkaita alueita Linnaisissa ovat muun muassa Pitkäjärven kosteikkoalue pohjoisosassa, Tuomelan tammimetsä ja Furumossenin suoalue itäosassa ja Gubbmossenin suoalue eteläosassa Vantaan ja Espoon rajalla.[6] Linnaisten metsistä löytyy yhä Aurora Karamzinin aikaisia villiintyneitä istutuksia".
- Metsässä pääsee hyvin ulkoiluttamaan koraa, sekä muutenkin ulkoilemaan.
- Taajamametsä alueet pienee kaiken aikaa...metsiä tarvitaan!!
- Luontoarvoja ja asukkaiden virkistyskäyttöä ei pidä mitätöidä. Kaikkea ei tarvitse rakentaa umpeen!
- Viime vuosina näiltä lähiseuduilta on kaadettu aivan liikaa metsää ja rakennettu tilalle asuintaloja. Ennen niin vihreä Pähkinärinnekin on nykyään todella ruma betoniviidakko lukuunottamatta Lammaslampea. Älkää nyt ihmeessä tuhotko Linnaisten alueenkin metsää! Jossain vaiheessa pitää ottaa järki käteen ja miettiä mikä todella on arvokasta. Uusiorakentamista on aivan liikaa tällä alueella. Arvokasta metsää tulee suojella, ei tuhota!
- Ehdottomasti säästettävä!
- Pitää säästää ehdottomasti ! Ulkoilu maastona, lenkkeilijät käyttää , suunnistajat harjoittelee, lintu ihmiset bongailee, kauriita ja peuroja, siis oikea henkireikä ja viherkeidas !!!
- Metsä merkitsee minulle kaikkea. Käyn siellä lähes päivittäin.
- Olen kauan liikkunut näissä lähimetsissä ,koiran kanssa ,sekä marjastanut,luonto on kuin toinen koti.toivon todella,että päättäjät jättäisivät metsät rauhaan,.
- Lähimetsä on tärkeä paikka, johon pääsee helposti rauhoittumaan. Linnaisten metsässä on hyvät sieni- ja mustikkamaastot. Siellä on kiva lenkkeillä ja ulkoilla lasten kanssa.
- 25 vuotta lähialueella (Hämeenkylä, Rajatorppa, Pähkinärinne) asuneena, arvostan alueen luontoa metsineen ja peltoineen. Metsät ovat alueen henkireikä ja antavat mahdollisuuden nauttia luonnosta.
  Jättäkää meille edelleenkin se mahdollisuus tänä tehorakentamisen aikana.
- Merkittävä virkistys- ja ulkoilualue, aktiivikäytössä kesät, talvet. Käyttäjien tekemät polut parhaimmillaan 2m leveitä: verrattuna moniin ulkoilualeisiin, joissa metsäpolut n. 30 cm leveitä kinttupolkuja. Kertoo käyttäjämäärän paljoudesta: kävelijöitä, maastopyöräilijöitä, marjastajia, sienestäjiä, koirien ulkoiluttajia, juoksijoita, suunnistajia ym.ym. Maastopyöräilijät uusin ja kasvava käyttäjäryhmä. Tästä huolimatta voi kuljeskella omassa rauhassa.

  Monimuotoinen ja eläväinen ekosysteemi, erilaista kasvillisuutta ja metsää pienellä alueella: vehreää lehtometsää, hämyistä kuusikkoa, kaunista koivikkoa, kangasmetsää ja kallioita, suota, puroja jne. jne. Harvinaisia lintuja, mm. kultarinta, palokärki. Lenkillä voi nähdä yllättävän paljon eri eläimiä; bongattu kauriita, peuroja, jäniksiä, kettuja, villisikoja, lumikko, hirviä.... huhut kertovat mäyristä.

  Turvallinen, koska selkeä alue, joka rajoittuu isoihin teihin, joten aina löytää ulos. Silti riittävän iso, jotta kävelylenkillä pääsee "metsän sisään" jossa melusaate ei häiritse ja voi oikeasti rauhoittua ja rentoutua.
- Ulkoilen paljon alueella sekä yhtenäisiä isompia metsäalueita on pääkaupunkiseudulla enää vähän.
- Metsä on meidän happemme. Jos niitä ei ole meillä ei ole puhdasta ilmaa. Ja tämä metsä on virkistys ja luonnon oma terapian paikka. Lapsemme ja me tarvitsemme metsiämme ja tämä on upea paikka. Vastustan jyrkästi sen tuhoamista.
- Tärkeä ulkoilualue myös Espoon asukkaille. Tämä on se viimeinen lähiseudun metsistä, jonka olen kuvitellut säilyvän Kehä II:n jatkon jälkeenkin. Sitten kun loputkin metsät rakennetaan, joudun muuttamaan pois.
- Luonto ja lähimetsät ovat tärkeitä sekä ihmisille että villieläimille. Luonnossa liikkumista on vaikeutettu jo nyt aivan liikaa, kun näitä lähimetsiä kaadetaan koko ajan lisää ja ihmiset joutuvat kulkemaan autolla että pääsevät metsään rentoutumaan. Siksi Linnaisten metsä tulisi säästää, että alueella jo asuvat ihmiset voisivat jatkossakin päästä luontoon ajamatta autolla.
- Tämän päivän tehorakentaminen vie viimeisenkin mahdollisuuden nykyajan lapsilta lähialueeetkeilyyn sekä mahdollisuuteen tutustua kaupunkimetsien elämään ja eläinkantaan.
- Rakentaminen vaikuttaa vääjäämättä myös suojeltuun Ukonsuon alueeseen. Lisäksi alue on hyvin suosittu ulkoilualue.
- Metsien nakertaminen kaavoituksen avulla vähän kerrallaan tulisi lopettaa. Useammalla asuinalueella on talojen välissä järjettömän paljon hukkatilaa. Espoo saisi ottaa oppia Helsingistä (länsisatama) kuinka rakennetaan kaupunkia.

- Virkistysalueiden hyötyjä ei voi rahassa mitata. Metsä on kaupunkilaisellekin tärkeä paikka kiireisen elämän vastapainona.
- Muutin juuri pois pähkinärinteestä ja ihailin siellä monesti linnaisten metsää. Se pitää ehdottomasti säästää.
- Metsä on tärkeä hyvinvoinnille ja koiran kanssa on mukava kulkea metsäpolkuja pitkin. Alueella on paljon kauriita, joiden elintila on nyt jo jäänyt surullisen pieneksi.
  Luontoa tulee säilyttää lähietäisyydellä, metsät tällä alueella ovat upeat!
- Alueen yhä tiivistyvän asuntorakentamisen keskellä Linnaistenmetsä on ainutlaatuinen virkistys-, liikunta- ja luontoelämysalue, joka yllättää monimuotoisuudellaan.
- Keimolanmäki kaadetaan paljaaksi. Suren sitä että vain yhden kesän ehdin nauttia metsälenkeille pääsystä heti kodin liepeiltä. Ihmiset ovat muuttuneet ärtyneemmiksi ja eristyneisyys ahdistaa. On vain yksi väylä jota kulkea edestakaisin. En toivo samaa muille.
- Alue on tärkeä yhdyskäytävä keski-espoon metsien ja laajempien metsäkokonaisuuksien välillä. Estääksemme metsien pirstaloitumista, olisi linnaistenmetsä säilytettävä.
- Metsähän on meidän maapallomme keuhkot! Kohta kukaan kaupunkilaisten lapsista ei ole ikinä nähnyt edes jänistä saati peuraa, pelottavaa!
- Tarvitaan luonnontilassa olevaa ulkoilualueita, jotka ovat toimi jos niitä pienennetään!
- Ulkoilulla luonnossa on niin valtavia psyykkisiä ja fyysisiä terveysvaikutuksia, että sen tulisi olla helposti tavoitettavaa mahdollisimman monille.
- Lounnon monimuotoisuus niin kasvien kuin eläinten osalta ja tietty että ihmisten hyvinvointi kasvaa metsiä tarpoessa , se on kaikkien etu pitkässä juoksussa että on muutakin kuin lähiryteikkö jonka läpi ei pääse ilman vesuria .
- Päivittäin käyn metsässä lenkkeilemässä ja myös lasten kanssa. Kaupunkilaislapsillekin pitää olla luontoa, metsää eikä vain ajomatkan päässä.
- Todella tärkeä virkistys - ja ulkoilualue . Läpikulkuliikenne veisi rauhallisuuden koko asuinalueelta.
- Alue on todella kaunis ja siellä liikkuu paljon eläimiä. Haluaisin säästää metsän, koska käytän sitä paljon ulkoiluun, ja pidän sen luonnosta. Mielestäni Vantaan pitäisi keskittyä radanvarsialueiden kehittämiseen, jossa on paljon potentialia ja se edistää kestävää kehitystä. Radan varrelta on myös nopeat yhteydet ympäri maan. Espoo onko hakannut arvokkaat maansa tonteiksi ja tämä metsä on ainoa lähimain, jossa eläimet vielä viihtyvät. Siksi toivoisin metsän säästämistä.
- Asukkaiden virkistysalue menetetään.
- Ulkoilu- ja luontoliikunta-alue joita ei ole jäljellä liikaa. Säästetään tämä!
- Metsäkaistaleet ovat elintärkeitä monenlaisten eläinten kuten erilaisten lintujen ja hyönteisten selviytymiselle runsaasti hakatulla kaupunkialueella.

  Myös ihmisten virkistyskäytön takia metsät tulisi säästää. Metsässä kävelyn on todettu vähentävän stressiä. Olisi mieletöntä kuvitella elämää alueella josta ei suhteellisen helposti pääse kävellen kotiovelta metsään lenkille. Lähimetsät ovat kaupungeille valttikortti asukkaiden houkuttelussa. Luulisi sen ainakin kiinnostavan.

  T. Mahdollinen tuleva Vantaalainen

- Päivittäinen paikka virkistyä. Ehdottomasti säästettävä.
- Vantaalla riittää rakennettavaa joutomaata monella muullakin alueella, esim. Porintien varrella.
- Työpäivän jälkeen mikään ei ole rentouttavampaa, kuin lähteä ulkoilemaan luonnon keskelle. Mikäli kyseisiä viheralueita jatkuvasti pienennetään, en enää näe edes järkeä asua kyseisellä alueella.
- Loistava lähihiihto-, kävely- ja retkeilyalue myös espoolaisille□. Lintuvaaran alueen lähimetsät ovat jo rakennettu☹
- Etelä-pohjoissuuntainen yhtenäinen metsäalue tulisi säilyttää niin luonto- kuin virkistysarvojensakin puolesta
- lähimetsä jossa voi esim sienestää. Kaikkea metsää ei tarvitse tuhota!
- Lintuvaaralaisena liikun viikottain lähimetsissä ja jo nyt rakentaminen on merkittävästi pienentänyt niitä. Lähimetsät ovat kuitenkin todella tärkeitä asukkaille ja niitä tarvitsevat sekä lapset ja aikuiset virkistäytymisen, liikunnan ja mielenterveyden kannalta.
- Täydennysrakentaminen ei voi ulottua arvometsiin (uhkana rikkaalle lajistolle), sekä ihmisille arvokkaille lähivirkistysalueille.
- Katson että Linnaisten metsäalue on tärkeä liikunta ja virkistysalue niin asukkaille kuin luonnon eläimillekin.
- Lenkkeily, sienestys, virkistys, asutuksen keuhkot.
- Koko alue jättää virkistys alueeksi
- Luonto kunniaan.
- Paras lähimetsämme
- Tämä metsäalue on virkistys, sienestys ja mustikka maasto ainoa lähialueella. Viime syksyn marjat on sieltä kerätty ja

en ollut ainoa kerääjä.

- Vihreää metsää on arvostettava, aivan kuten myös alueen asukkaita ja eläimiä. Kaikkialle ei todellakaan ole sopivaa rakentaa. Iso ei hankkeelle!
- Metsän kautta hengitetään !
- Ulkoilemme metsäalueella paitsi koiran, myös kahden pienen lapsemme kanssa. Kosketus luontoon ja metsäretkeily lähellä kotia ovat olleet asuinalueen paras puoli.
- Täytyy jättää tilaa ihmisille elää ja hengittää, samoin myös eläimille. Miten ihmeessä edes viemäröinnit voidaan toteuttaa, kun taloja vierivieressä jokapuolella pääkaupunkiseutua.Mielummin liikenneyhteydet paremmiksi ja laajennetaan työaluetta, eli mahdollistetaan työn ja palveluiden avulla uudet asuinalueet.
- Metsä pitää säästää, koska se on tärkeä ulkoilu- ja virkistysalue lähiseudulla asuville ja sen monimuotoinen luonto tarjoaa mahtavat liikuntamahdollisuudet.
- Ainutlaatuinen metsäalue, joka palvelee niin vantaalaisia kuin espoolaisia virkistyskäytössä. Alueen luontoarvoja tulee kunnioittaa.
- Älkää viekö viimeisiä metsälenkkipolkuja pääkaupunkiseudulta!
- Me lähialueen asukkaat tarvitsemme jäljellä olevat viheralueet!
- Hieno lähimetsä ja yhtenäinen viherväylä Espoosta Vantaan läpi pohjoiseen Espooseen jota nakerrettu vuosien saatossa
  Linnaisten puolelta ja Hämeenkyläntien itäpuolelta.
  Säästäkää tämä yhtenäinen metsäalue tuleville sukupolville lähimetsäksi virkistäytymiseen luonnossa

  Aluetta käyttää muutkin kuin me Linnaislaiset

  Jupperilaiset Pähkinärinteeläiset Hämevaaralaiset Lintuvaaralaiset +muut lähialueiden asukkaat
- Ihmisten virkistysalueeksi
  lenkkimaastoksi
  ym ym
- Lähimetsä on perheemme virkistymispaikka. Siellä sienestetään, marjastetaan sekä ulkoillaan lasten ja koirien kanssa. Metsällä on valtavan tärkeä rooli alueen asukkaiden virkistäytymispaikkana. Lisäksi sen eläinlajisto, mm. Peurat, supikoirat ja ketut joutuisivat yhä ahtaammalle tiivistyvän asutuksen myötä.
- Linnaistenmetsä on tärkeä osa virkistysaluetta paitsi vantaalaisille, myös Lintuvaaran, Leppävaaran ja Karakallion asukkaille.
- Entisenä lintuvaaralaisena olen huolissani metsäalan pirstoutumisesta ja pienenemisestä. Myös meluhaitat lisääntyvät metsän pienetessä.
- Erittäin hieno ja mahtava ulkoilumaasto lenkkeilijöille, retkeilijöille, koiranulkoiluttajille, luontoretkeilijöille. Ainoa laatuaan ympäröivälle asujaimistolle.
  Luonnon monimuotoisuutta pitäisi vaalia siellä, missä ihmiset elävät, asuvat. Lionto on luonnollinen osa ihmisen hyvinvointia. Sitä ei pitäisi joutua hakemaan autolla kilometrien päästä!
- Viihtyvyyden, monimuotoisuuden, eläimistön rikkauden vuoksi. Tarvitsen metsää ympärilleni nautiakseni sen tuomasta rauhantunteesta ja tuoksusta!
- Lähimetsä on minulle erittäin tärkeä rauhoittumis- ja lenkkeilypaikka. Se on myös ainut isompi metsäalue, johon on kävelymatka kotoani.
- Viime vuosina Vantaa on tuhonnut Pähkinärinteestä jo nyt paljon metsää ja vaikuttanut negatiivisesti alueen viihtyvyyteen. Linnaistenmetsä on aktiivisessa virkistyskäytössä lähialueen ihmisille (sienestys, maastopyöräily, lenkkeily).

  Vantaan pitäisi ensin parantaa alueen liikennejärjestelyt (Rajatorpantien ruuhkat) sekä päiväkoti ja kouluongelmat. Tälläkin hetkellä koululaiset eivät pääse lähimpään kouluun vaan sijoitetaan milloin minnekkin. Väestöennusten mukaan jo pelkästään Hämeenkylän alueelle olisi tulossa n. 500 hlö lisää kolmen vuoden sisällä. Alueen nykyiset ongelmat eivät katoa sillä että alueelle rakennetaan vielä lisää asuntoja.
- Metsä on tärkeä meille alueen asukkaille, niin Linnaisten, kun täällä Espoonkin puolella.
  Metsässä asuu myös paljon eläimiä, joille pitää suoda pala luontoa kaupungissakin.
  Taloja ja tontteja on jo aivan riittävästi, säästetään edes pala luontoa myös lapsillemme ja lastenlapsille.
- Linnaistenmetsä kannattaa, ja pitää, säilyttää kokonaismetsänä kasvien, puiden, eläinten ja ihmisten takia
- Lähimetsä on ollut koko ikäni paikka jossa on käyty retkillä, laskemassa mäkeä, hiihdetty, lenkkeilty ja maastopyöräilty. Tämä oli yksi kriteereistäni alueelle jäämisestä asumaan myös aikuisiällä. Toivon että lapseni saavat kokea saman, eikä metsää rakennettaisi rahan kiilto silmissä täyteen asuntoja tms. Tiedän lapsuuden ystävistäni 4 henkilöä jotka on myös jäänyt "kotikonnuilleen" asumaan arvostaen tätä metsää todella paljon.

- Ulkoilen usein metsässä. Ainoa kunnon metsä kävelyetäisyydellä kotoani. En halua alkaa kulkea metsään autolla.
- Paras paikka liikkua metsässä
- Metsä on alueen keuhkot ja toimii hyvinvoinnin kehtona alueella asuville asiakkaille oma perheeni mukaan lukien.
- Metsä on ainutlaatuinen!

- Uuden asuntoalueen kaavoitus metsään, alueelle jossa ei ole infraa eikä palveluja, tuntuu järjenvastaiselta. Vuosi 2017 oli Vantaalla kaiken lisäksi lähimetsävuosi, mikä sotii myöskin kaavoitusta vastaan. Miksi ihmeessä Vantaa ei rakenna lähelle valmiita palveluja, junaradan varteen, mistä ihmiset pääsevät liikkeelle myös julkisilla? Tällä hetkellä Linnaisiin pääsee yhdellä bussilla, joka sekään ei kulje viikonloppuisin. Vantaa suorastaan kannustaa yksityisautoiluun rakentamalla tällaiselle alueelle. Jokainen uusi talo tuo mukanaan ainakin yhden, todennäköisesti kaksi autoa, joilla kaasutellaan töihin, viemään lapsia kouluun ja harrastuksiin sekä kauppoihin, joita niitäkään ei ole kuin 2,5km päässä. Kokonaisuudessaan kaavaratkaisu on ympäristön kannalta huono, suoraan sanottuna häpeällinen.
- Säästäkää metsä, ainut henkireikä!
- Täytyy kaupunkilaisille olla helppo pääsy myös metsään. Metsäneläimistä puhumattakaan.
- Meidän lenkkeily- ja sienimetsä pitää säästää
- Säästetään lähimetsä lapsille
- Vantaan ja Espoon raja-alueella sijaitseva metsä tarjoaa monille mahdollisuuden päästä luontoon kotiovelta. Metsässä kulkevat marjastajat, sienestäjät, koiran ulkoiluttajat, maastopyöräilijät jne. rinta rinnan. Lähimetsän hyvinvointia edistävä vaikutus on korvaamaton meille kaikille. Saammehan jatkossakin odottaa palokärjen koputusta siinä tietyssä polun mutkassa ja hakea mustikat piirakkaan omasta metsästämme jalkaisin.
- On tärkeää säästää suuria yhtenäisiä viheralueita virkistyskäyttöön. Perheeni käy marjastamassa ja ulkoilemassaLinnaisten metsässä.
- Epäilin aikoinaan että tässä taustalla saattaa olla jotain muutakin kuin nämä metsät.
  1. Kuka omistaa metsät?
  2. Tuomelan koulun lakkautus, kuka lahjoitti maat?
  3. Miksi suku ei ottanut takaisin Tuomelan koulun maita?
  4. Luvattiinko vastalahjana kaavoittaa maita?

  Voin olla väärässä tässä.
- Kaupunkirakennetta ei saa tiivistää liikaa, vaan isompia metsäalueita täytyy säästää virkistyskäyttöä varten. Myös luonnon monimuotoisuuden säilymien on tärkeää myös kaupunkialueella.
- Asutusalueen läheisyydessä pitää olla myös metsää, koska se sitoo ilmansaasteita ja parantaa siten hengitysilmaa. Metsän virkistyskäyttöä on myös tutkittu ja todettu metsä siihen tarpeelliseksi.
- Linnaistenmetsän arvo on selitetty hyvin tämän vetoomuksen laatijoiden toimesta. Alue ei ole nykyisellääänkään kovin suuri ja sitä pitäisi ehdottomasti vaalia sen monimuotoisuuden ja virkistyskäyttöarvojen vuoksi.
- Asukkaiden hyvinvoinnin takaamiseksi!
- Tärkeä virkistysalue. Kehäradan varrelle kannattaa mielummin rakentaa!
- Asutuksen lähellä olevat metsät ovat luonnon antama rikkaus Suomelle, josta monet saavat nauttia ja sitä ei saa tuhota. Rakennusmaata löytyy kyllä muualtakin esim. purkakaa hometaloja ja rakentakaa tilalle uusia terveitä taloja.
- Kun metsään haluan mennä, niin kävelymatkan päässä on juuri Linnaisten alue, sieltä löytyy marjat, sienet ja parhaat ulkoilumetsät. Luusisin, että Pähkinärinteen ympäristöstä löytyy valmiinpia asumisalueeita Vantaan kaupungill.
- Luonnonläheisiä lenkki/ulkoilumaastoja muutenkin liian vähän.
- Metsä on ainutlaatuinen, sitä ei saa takaisin. Se puhdistaa ilmaa ja mieltä. Koko Jupperi-Laaksolahti-Linnainen menettää merkityksensä luonnonläheisenä paikkana jos tuo metsä tuhotaan. Ei ole varaa pk-seudulla menettää tätä.
- Viimeiset metsät, jotain järkeä päähän.
- Keskuspuiston kupeessa asuessa metsä kuuluu liki jokapäiväiseen elämäämme. Perheessä on kaksi vilkasta poikaa, joille metsä on paras paikka oppia luonnon ja elämän kunnioittamista.
- Metsä on tärkeä ulkoilualue kaikille lähiseudun asukkaille, jossa pääsee helposti ja nopeasti kosketuksiin luonnon ja eläinten kanssa. Metsässä voi liikkua jalkaisin, pyörällä ja hiihtäen. Siellä voi marjastaa ja sienestää. Tärkeä henkireikä kaikille !
- Metsä on kaupungin keuhkot!
  Paras hyötyliikuntapaikka, johon lähiseudun ihmiset pääsevät liikkumaan ilman autoja ja julkisia.
- Upea luonto, jossa on mahtavat lenkkeilymaastot, ei saa tulla tuhotuksi.
- Vantaalla on paljon maata kaavoitettavaksi ja Linnaisten infra ei riitä lisärakentamiselle. Säästetään hyvä virkistysalue koko länsivantaan hyväksi.
- Toivoisin, että myös seuraava sukupolvi saisi nauttia tästä metsästä, josta olen kahden lapseni perheiden ja lasten kanssa saanut nauttia.
- Retkimetsä, sienimetsä, mustikkametsä, rauhoittava lähimetsä kaikkien Länsi-Vantaan asukkaiden iloksi pitää

säilyttää.

- Se on hyvä virkistys ja liikunta alue.Yksityis autoilu lisääntyy alueella.Hyvä metsäalue pienenee
- Linnaisten lähimetsä on minulle erityisen tärkeä virkistysmielessä. Käyn joka syksy sienessä ja marjassa tässä pienessä, mutta hiljaisessa ja valloittavassa metsässä. Kävelen myös päivittäin koiran kanssa linnaisten metässä ja rauhotun arjen kiireessä. Tämä metsä on myös tärkeä metsäkauriiden asuinpaikka. Olen harrastanut myös geokätköilyä linnaisten metsässä. Älkää tuhotko rakasta lähimetsääni.
- Erittäin hyvä mustikkametsä.
- Luontoa ja virkistystä lähimetsissä tarvitaan!
- Linnaisten ja Hämeenkylän alati hupenevat metsäalueet ovat myöskin Espoolaisille tärkeitä virkistysalueita. Tämäkin kaavaluonnos osaltaan viestii piittaamattomasta asenteesta viimeisiä lähimetsiä kohtaan. Linnaistenkaan valtti ei ole täyteenrakentaminen, vaan alueen luonnonläheisyys.
- Huonoa, vanhakantaista, saastuttavaa kaupunkisuunnittelua metsän tuhoaminen ja yksityisautoilun kasvattaminen.

Tehokasta, taloudellista kuntalaisten veroeuroja ja luontoa säästävää kestävää kehitystä raideliikennettä ja kevyen liikenteen väyliä hyödyntäen edistetään ja suositaan muualla maailmalla.

https://ecf.com/news-and-events/news/f1-%E2%80%93-cycling-highway-along-railroad-line

#Suomi100 - millaisen perinnön jätämme...

https://blogs.worldbank.org/sustainablecities/these-winning-photos-capture-future-sustainable-cities?CID=SURR_WBGCitiesEN_D_EXT

www.twitter.com/CowLanes_mob

Huonoa, surkeaa veroeurojen kaatamista vanhakantaiseen saastuttavaan epätehokkaaseen huonoon suunnitteluun, täysin eri suuntainen kuin maailmalla sijoittajien ja veronmaksajien vaatima kestävä kehitys, kestävä sijoittaminen ja kaupunkisuunnittelu joka luo positiivista mielikuvaa ja houkuttelevuutta toisin kuin metsän tuhoaminen.

www.twitter.com/Kestavasuomi

www.twitter.com/TechindSustain

www.twitter.com/ilmastoinfo

www.twitter.com/GuardianSustBiz

#kestäväsijoittaminen
#Sustainable investing

https://twitter.com/algore/status/882692112525004801

https://www.economist.com/news/finance-and-economics/21731640-millennials-are-coming-money-and-want-invest-it-responsibly-sustainable

Socially responsible investment

https://news.impactalpha.com/eleven-online-platforms-that-let-you-yes-you-make-socially-responsible-investments-right-now-d150e781fe46

https://twitter.com/bernardmathieu_/status/935879614299287552

www.twitter.com/ActNow4Justice

Vieläkö joku haluaa lisää liikenteen päästöjä?

https://twitter.com/RushcliffeGeog/status/936696450871947264

https://twitter.com/onbeon/status/936597068675559424

www.twitter.com/CECHR_UoD

https://twitter.com/derekpokora/status/928379202679726080

World Town Planning Day, celebrating the role of the Planning profession. Here's to the planners & city builders out there who strive to make our communities liveable, sustainable, inclusive & accessible.

https://twitter.com/InternatRTPI/status/928324063835062272

http://rtpi.org.uk/the-rtpi-near-you/rtpi-international/world-town-planning-day/

World Town Planning Day is an occasion to remind all planners about our role in delivering a better, more sustainable world. See the latest report from @UNHABITAT on Sustainable Urbanisation in the Paris Agreement: https://t.co/F5gxeEfrYi #WTPD2017

www.twitter.com/Ethos_Urban

www.twitter.com/RTPIPlanners

https://twitter.com/CCSteV/status/849691314123931648

Celebrating World Town Planning Day, a day that recognises the importance of planning in delivering sustainable communities.

- Tärkeä henkireikä ja ulkoilupaikka.
- Lähimetsä pitäisi säästää, jotta olisi enemmän tilaa nauttia metsästä, kuten kävellä ja retkeillä metsässä metsäpolkuja ja muutenkin metsää pitkin. Lähimetsä on oivallinen paikka lasten leikeille, majojen tekemiselle ja retkille metsään, jossa voi syödä omia eväitä tai metsän eväitä, kuten mustikoita ja puolukoita sekä syksymmällä keräillä sieniä. Mitä suurempi alue lähimetsää on, sen enemmän ihminen voi nauttia omasta lähimetsästään ja tutkia myös tuntemattomia reittejä. Sen olen huomannut, että lähimetsän metsäpolku on leveä, joten monet ihmiset kulkevat metsän polkuja pitkin joko muuten vaan tai retkeillen tai sitten työhön tai opiskeluihin mennessään tai ihan muuten vaan. Lähimetsässä saa kuunnella metsän ja eläinten ääniä, kun sinne syvemmälle menee, mutta tien lähettyvillä ja jonkin matkaa tästä, ei oikeastaan kuule kuin autojen ääniä. Lähimetsä on paikka, jossa voi rentoutua ja rauhoittua kaiken kiireen ja metelin keskellä. Lähimetsää tulisi olla riittävästi ja tilaa meille kaikille oleskella sekä harrastaa.
- Vanhana asukkaana käyn kyseisessä metsässä edelleen lenkillä, siellä liikkuessa mieli lepää eikä vastaavaa paikkaa ole löytynyt mistään lähialueilta.
- Täällä on kaadettu ihan riittämiin metsiä. Säästäkää luontoa ja ihmisten ulkoilupaikkoja. Johan täältä kohta happi loppuu, kun ei ole muuta kuin rakennuksia. Nyt selvitetään, kuka päättäjistä on tämän puolesta ja ketkä vastaan!
- Pitää olla kunnon metsäalueita eikä kaikkea muokata virkistykseen. Se metsä virkistää itsessään ja luo rauhaa sekä ulkoilua, sienestystä, marjastusta...lapsille luonto lähellä. T. metsiköitä kaipaava lapin erämaiden samooja.
- Arvoisat Vantaan kaupungin päättäjät! Lähimetsä on tärkeä alue asukkailleen, joilla ei ole halua saastuttaa luontoa ajamalla matkojen päähän kansallispuistoihin. On myös henkilöitä, jotka eivät omista autoa ja haluavat kulkea metsässä kuulemassa käen kukuntaa tai tuulen huminaa, niin siihenhän antaa parhaan mahdollisuuden lähimetsä, joka on suuri alueeltaan, jossa ei liikenteen melu peitä alleen metsän ääniä. Lähimetsän suojelulla vähennetään myös ilmastomuutoksen vaikutuksia.
- Pääkalloluola sijaitsee lähimetsässä
- Oma pesä on metsässä
- Linnaisten metsä Vantaalla on hieno alue, kokoisekseen tosi hieno koko PK seudun huomioonottaen, eikä sitä tuli kaventaa muutaman talon takia. Siitä kärsisivät sekä monipuolinen luonto eläimineen että asukkaat. Muutkin kuin Linnaisten asukkaat. Metsä on läheisten kaupunginosien asukkaiden - sekä Vantaalla ja Espoossa - tärkeä virkistysalue. Vantaan päättäjillä on nyt näytön paikka. Toteutetaanko 2000 luvun alun vanhentunein opein ja käsityksin laadittu yleiskaava runnomalla se asemakaavaksi. Vantaa kaikista kauniista puheista ja tavoitteista huolimatta kaavoittaa kestävän kehityksen oppien vastaisesti ja ilmastonmuutosta edistäen lisää autoilua ja vielä metsään. Vuonna 2017..
- Lähimetsät ovat tärkeitä ihmisten virkistyksen ja viihtyvyyden kannalta. Lisäksi ne ovat tärkeitä eliölajien elinympäristöjä, joita ei saa tuhota. Ihmisen rakentamisenhalu ja halu kaavoittaa ei saa polkea luonto-arvoja. Luonto on sitä arvokkaampaa, missä sitä on vähiten, elikkä kaupungeissa. Kaupunki-ihmisille on turvattava mahdollisuus saada kosketusta luontoon lähialueillaan. Tämän pitäisi olla jokaisen oikeus, ja lapsilla pitää olla paikkoja, missä voi saada

kosketuksen lähiluontoon, josta voi saada virikkeitä ja evaita kasvulle ja kehitykselle. Sen vuoksi on tarkeata saastaa lähimetsät.

- Linnaisissa on upeaa meysämaastoa ja siitä pitää pitää kiinni.
- Kaavoitettava alue kattaa merkittävän osan lähivirkistysalueesta, jossa länsi-vantaalaiset ja Espoon lähialueet (mm. Jupperi, Laaksolahti, Karakallio) ulkoilevat, marjastavat, sienestävät ja urheilevat mm. suunnistaen ja ulkoillen. Jäljelle jäävät metsä-alueet ovat soisia ja vaikeakulkuisia, joiden hyödyntäminen virkistyskäyttöön on vähäisempi.
- Tiedän, että lähimetsä on monelle Linnaisissa asuvalle todella tärkeä. Lähimetsän kaventamisesta on enemmän haittaa kuin hyötyä.
- Vanhoja asuinalueita pitää säästää ja niiden lähimetsät asukkaiden virkistyskäyttöön. Kävellen metsään!
- Rakentakaa korkeempia taloja niin metsät säästyy
- Lähialueella on metsää ja se tekee siitä kodin. Juuri on pähkinärinteeseen monet kerrostalot rakennettu ja metsää kaadettu siinä samalla. Rakentakaa muualle, älkääkä tuhotko toisten metsiä ja liikuntamahdollisuuksia. Linnaisissa käyn joskus ulkoiluttamassa koiraa ja lenkillä koska se on hyvää seutua ja rauhallista.
- Toivottavasti pienet lähimetsät jätetään kaikille virkistyskäyttöön. Ne ovat tärkeitä aivan luonnonmukaisina.
- Metsää pitää säästää eläimille
  Asutusta sinne, missä ihminen on jo pilannut luonnon.
- Rakentamatonta maata löytyy muualtakin. Varsinkin kun rakennettavan alueen ei tarvitse olla palveluiden lähellä.
- Yrittäkää jättää kaupunkilaisille edes jotain, toivoo maalainen metsän keskeltä, Lappajärven rannalta!
- Metsät ovat tärkeitä ympäristölle ja ihmisille. Ne luovat viihtyvyyttä ja elinvoimaa ihmisille ja eläimille. Säästäkää metsät olkaa niin hyvät!
- Linnaistenmetsää ei saa tuhota, se täytyy säilyttää lähialueen asukkaaiden virkistys ja ulkoilukäyttöön.
  Luonnolla on positiivinen vaikutus ihmiseen terveyteen niin fyysisessä kuin fsyykkisessä mielessä.
  Ja mikään ei korvaa lähimetsän merkitystä, ei keinotekoiset puistot tai ”polut”.
  Säästäkää päättäjät Linnaistenmetsä lähiasukkaiden hyvinvointia lisäävään käyttöön nyt ja tulevaisuudessa.
- Linnaistenmetsä on yksi harvoja polkujuoksukohteita "eteläisellä" Länsi-Vantaalla. Polkujuoksen mieluummin säällisen alkuverkkasiirtymän päässä kotoa kuin siirryn aina autolla polun alkuun.
- Metsät ovat kaupungin keuhkot. Mitä enemmän on asukkaita sitä enemmän tarvitaan keuhkoja. Asutuksen välisiä viheralueita ei tulisi pirstaloida, koska ulkoilijoiden lisääntyessä lähimetsät kuluvat ja luontoarvot kärsivät. Arvokohteita tulisi vaalia jättämällä ympärille rakentamatonta ja luonnontilaisia aluetta. Linnaisten kaavaluonnoksessa asuntoalueita on nyt sijoitettu aivan säilytettävien luontokohteiden viereen.
- Linnaisten lähimetsään olen tutustunut muutettuani Espoon Jupperiin 1984 sauvakävelyn kautta. Olen ex-aktiivi pyöräilijä ja arvostan liikkumista metsäisessä luonnossa joka periytyy syntymäseudultani Poihjois-Savosta. Tyttäreni on myös perinyt tavan liikkua Linnaisten luonnonrauhaisessa metsämaastossa lähes päivittäin. Linnaisten lähimetsä on antanut meille niin fyysisiä mielihyvän tuntemuksia kuin henkisellä puolella rauhoittavia fiiliksiä arjen kulkuun.

- Tärkeä lähivirkistysalue päivittäin koko perheelle.
- Hyvä ulkoilualue niin kesällä kuin talvella menetetään.Liikenne ja melu kasvaa. Eikö todellakaan löydy tilaa rakentaa muualle,missä ainutlaatuista metsää ei tarvitsisi tuhota?
- alueen rauhallisuus menee
  tulee läpiajo liikenettä
  on kaavotettu suojelualueeksi
  alueella liito-oravia
  metsäkauriit /ketut /lumikot varmasti poistuu metsästä
- Tunnen alueella asuvia ihmisiä ja jaan heidän huolensa metsän kohtalosta.
- Parhaat ulkoilumaastot ja marjametsät menee:((((. Siellä on sielu levännyt , kun ihmiset tarvitsevat rauhaa.
- Metsät ovat tärkeitä sekä ihmisille että eläimille. Luonnon olohuoneita.
- Linnainen on aina ollut viihtyisä paikka asua luonnon helmassa. Liian lähekkäin rakennuttaminen sekä metsien tuhoaminen ei ole kenenkään etu. Minkä vuoksi pitää kaikki ulkoilu alueet tuhota uuden tieltä?

# Asukasmielipiteet Linnaistenmetsän eheyden puolesta

Alkuperäinen ja ainutlaatuinen Linnaistenmetsä on asukkaille tärkeä henkireikä lenkkipolkuineen, eläimineen ja marjamaastoineen. Jossain vaiheessa pitää ottaa järki käteen ja miettiä mikä on arvokasta.

Verkkovetoomuksen allekirjoittajat haluavat, että Linnaistenmetsä säilyy yhtenäisenä ja eheänä luonto- ja virkistysalueena. Asukkaat ovat kirjoittaneet vetoomukseen henkilökohtaisia kokemuksiaan ja näkemyksiään metsän merkityksestä.

- **Allekirjoittajia 356 henkilöä!**
- **Asukkaiden viestejä valtuutetuille189 kpl!**

## Metsä terveyden ja hyvinvoinnin lähteenä

-Metsän merkitys ihmisen hyvinvoinnille on moneen kertaan osoitettu, eikä kerran kaadettua metsää saa enää takaisin.

-Metsä on tärkeä ulkoilualue kaikille lähiseudun asukkaille, jossa pääsee helposti ja nopeasti kosketuksiin luonnon ja eläinten kanssa. Metsässä voi liikkua jalkaisin, pyörällä ja hiihtäen. Siellä voi marjastaa ja sienestää. Tärkeä henkireikä kaikille !

-Lähimetsä on tärkeä ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin kannalta. Se on tärkeä myös luonnon monimuotoisuuden säilymisen kannalta.

-Linnaisten lähimetsä on minulle erityisen tärkeä virkistysmielessä. Käyn joka syksy sienessä ja marjassa tässä pienessä, mutta hiljaisessa ja valloittavassa metsässä. Kävelen myös päivittäin koiran kanssa linnaisten metsässä ja rauhoitun arjen kiireessä. Tämä metsä on myös tärkeä metsäkauriiden asuinpaikka. Olen harrastanut myös geokätköilyä linnaisten metsässä. Älkää tuhotko rakasta lähimetsääni.

-Linnaistenmetsää ei saa tuhota, se täytyy säilyttää lähialueen asukkaiden virkistys ja ulkoilukäyttöön. Luonnolla on positiivinen vaikutus ihmiseen terveyteen niin fyysisessä kuin psyykkisessä mielessä. Ja mikään ei korvaa lähimetsän merkitystä, ei keinotekoiset puistot tai ”polut”. Säästäkää päättäjät Linnaistenmetsä lähiasukkaiden hyvinvointia lisäävään käyttöön nyt ja tulevaisuudessa.

-Metsien arvoa lähiasukkaille ei voi mitata rahassa. Säästäkää metsät eläimille ja alueen asukkaille rauhoittumisen ja virkistäytymisen paikkana. 15 min metsässä alentaa verenpainetta ja vähentää stressiä.

-Tärkeä ulkoilualue, johon tulen rentoutumaan

-Lähimetsässä sielu lepää ja stressitaso laskee. Metsä on ehdottomaästi säästettävä alueen asukkaiden hyvinvoinnin vuoksi.

-Linnaisten ja Hämeenkylän alati hupenevat metsäalueet ovat myöskin Espoolaisille tärkeitä virkistysalueita. Tämäkin kaavaluonnos osaltaan viestii piittaamattomasta asenteesta viimeisiä lähimetsiä kohtaan. Linnaistenkaan valtti ei ole täyteen rakentaminen, vaan alueen luonnonläheisyys.

-Virkistysalueiden hyötyjä ei voi rahassa mitata. Metsä on kaupunkilaisellekin tärkeä paikka kiireisen elämän vastapainona.

-Metsät ovat tärkeitä ympäristölle ja ihmisille. Ne luovat viihtyvyyttä ja elinvoimaa ihmisille ja eläimille. Säästäkää metsät olkaa niin hyvät!

-Toivoisin, että myös seuraava sukupolvi saisi nauttia tästä metsästä, josta olen kahden lapseni perheiden ja lasten kanssa saanut nauttia.

-Tiedän, että lähimetsä on monelle Linnaisissa asuvalle todella tärkeä. Lähimetsän kaventamisesta on enemmän haittaa kuin hyötyä.

-Linnaisten metsä Vantaalla on hieno alue, kokoisekseen tosi hieno koko PK seudun huomioon ottaen, eikä sitä tuli kaventaa muutaman talon takia. Siitä kärsisivät sekä monipuolinen luonto eläimineen että asukkaat. Muutkin kuin Linnaisten asukkaat. Metsä on läheisten kaupunginosien asukkaiden - sekä Vantaalla ja Espoossa - tärkeä virkistysalue. Vantaan päättäjillä on nyt näytön paikka. Toteutetaanko 2000 luvun alun vanhentunein opein ja käsityksin laadittu yleiskaava runnomalla se asemakaavaksi. Vantaa kaikista kauniista puheista ja tavoitteista huolimatta kaavoittaa kestävän kehityksen oppien vastaisesti ja ilmastonmuutosta edistäen lisää autoilua ja vielä metsään. Vuonna 2017..

**-**Metsä merkitsee minulle kaikkea. Käyn siellä lähes päivittäin.

-Olen kauan liikkunut näissä lähimetsissä ,koiran kanssa ,sekä marjastanut,luonto on kuin toinen koti. Toivon todella,että päättäjät jättäisivät metsät rauhaan,.

-Erittäin hyvä mustikkametsä.

-Kyseinen metsä on minulle tärkeä virkistyskohde. Käyn siellä kävelemässä ja nauttimassa luonnonäänistä kiireisen ja meluisan arjen keskellä. Käyn myös mustikassa kyseisessä metsässä.

-Tämä metsäalue on virkistys, sienestys ja mustikka maasto ainoa lähialueella. Viime syksyn marjat on sieltä kerätty ja en ollut ainoa kerääjä.

-Metsä on tärkeä paikka, jossa sielu ja ruumis lepää ja pääkaupunkiseudulla tarvitaan tällaisia paikkoja rauhoittumista varten.
-Kesällä käyn juuri tässä metsässä myös poimimassa marjoja.

**-**Retkimetsä, sienimetsä, mustikkametsä, rauhoittava lähimetsä kaikkien Länsi-Vantaan asukkaiden iloksi pitää säilyttää.

**-**On tärkeää säästää suuria yhtenäisiä viheralueita virkistyskäyttöön. Perheeni käy marjastamassa ja ulkoilemassa Linnaisten metsässä.

**-L**ähimetsä, jossa voi esim sienestää. Kaikkea metsää ei tarvitse tuhota!

**-**Vantaan ja Espoon raja-alueella sijaitseva metsä tarjoaa monille mahdollisuuden päästä luontoon kotiovelta. Metsässä kulkevat marjastajat, sienestäjät, koiran ulkoiluttajat, maastopyöräilijät jne. rinta rinnan. Lähimetsän hyvinvointia edistävä vaikutus on korvaamaton meille kaikille. Saammehan jatkossakin odottaa palokärjen koputusta siinä tietyssä polun mutkassa ja hakea mustikat piirakkaan omasta metsästämme jalkaisin.

**-**Metsä on alueen keuhkot ja toimii hyvinvoinnin kehtona alueella asuville asiakkaille oma perheeni mukaan lukien.

-Metsän kautta hengitetään !

**-**Entisenä Linnaisten asukkaana pidän erittäin tärkeänä Linnaisten lähimetsän säilyttämisen raikkaana hengitysaukkona Länsi-Vantaalla. Pähkinärinteen länsipuolelta jo kaadettiin lähimetsä ja se varmasti tuntuu hengitysilmassa.

**-**Pientalorakentaminen vie liikaa tilaa metsältä, joka on alueen keuhkot

-Metsäkaistaleet ovat elintärkeitä monenlaisten eläinten kuten erilaisten lintujen ja hyönteisten selviytymiselle runsaasti hakatulla kaupunkialueella.
Myös ihmisten virkistyskäytön takia metsät tulisi säästää. Metsässä kävelyn on todettu vähentävän stressiä. Olisi mieletöntä kuvitella elämää alueella josta ei suhteellisen helposti pääse kävellen kotiovelta metsään lenkille. Lähimetsät ovat kaupungeille valttikortti asukkaiden houkuttelussa. Luulisi sen ainakin kiinnostavan.
T. Mahdollinen tuleva Vantaalainen

-Luonnon monimuotoisuus niin kasvien kuin eläinten osalta ja tiett,y että ihmisten hyvinvointi kasvaa metsiä tarpoessa, se on kaikkien etu pitkässä juoksussa että on muutakin kuin lähiryteikkö, jonka läpi ei pääse ilman vesuria .

-Ulkoilulla luonnossa on niin valtavia psyykkisiä ja fyysisiä terveysvaikutuksia, että sen tulisi olla helposti tavoitettavaa mahdollisimman monille.

-Metsä on meidän happemme. Jos niitä ei ole meillä ei ole puhdasta ilmaa. Ja tämä metsä on virkistys ja luonnon oma terapian paikka. Lapsemme ja me tarvitsemme metsiämme ja tämä on upea paikka. Vastustan jyrkästi sen tuhoamista.

-Ulkoilen paljon alueella sekä yhtenäisiä isompia metsäalueita on pääkaupunkiseudulla enää vähän.

-Turvallinen, koska selkeä alue, joka rajoittuu isoihin teihin, joten aina löytää ulos. Silti riittävän iso, jotta kävelylenkillä pääsee "metsän sisään" jossa melusaate ei häiritse ja voi oikeasti rauhoittua ja rentoutua.

-Metsä on monelle, kuten itselleni, ainoa paikka jossa oikeasti voi olla rauhassa arjen keskellä. Marjastus, sienestys, liikkuminen, koirien ulkoilutus, lasten leikit.

## Linnaistenmetsä, ulkoilu ja lähiliikunta

-Työpäivän jälkeen mikään ei ole rentouttavampaa, kuin lähteä ulkoilemaan luonnon keskelle. Mikäli kyseisiä viheralueita jatkuvasti pienennetään, en enää näe edes järkeä asua kyseisellä alueella.

-Linnaistenmetsä on kokonsa ja luonnon monimuotoisuuden puolesta ainutlaatuinen ulkoilualue. Liikun siellä usein koiran kanssa, ja se on lisäksi esim. maastopyöräilijöiden paljon käyttämä.

-Linnaisten lähimetsään olen tutustunut muutettuani Espoon Jupperiin 1984 sauvakävelyn kautta. Olen ex-aktiivipyöräilijä ja arvostan liikkumista metsäisessä luonnossa, joka periytyy syntymäseudultani Poihjois-Savosta. Tyttäreni on myös perinyt tavan liikkua Linnaisten luonnonrauhaisessa metsämaastossa lähes päivittäin. Linnaisten lähimetsä on antanut meille niin fyysisiä mielihyvän tuntemuksia kuin henkisellä puolella rauhoittavia fiiliksiä arjen kulkuun.

-Merkittävä virkistys- ja ulkoilualue, aktiivikäytössä kesät, talvet. Käyttäjien tekemät polut parhaimmillaan 2m leveitä: verrattuna moniin ulkoilualeisiin, joissa metsäpolut n. 30 cm leveitä kinttupolkuja. Kertoo käyttäjämäärän paljoudesta: kävelijöitä, maastopyöräilijöitä, marjastajia, sienestäjiä, koirien ulkoiluttajia, juoksijoita, suunnistajia ym.ym. Maastopyöräilijät uusin ja kasvava käyttäjäryhmä. Tästä huolimatta voi kuljeskella omassa rauhassa.

-Linnaistenmetsä on yksi harvoja polkujuoksukohteita "eteläisellä" Länsi-Vantaalla. Polkujuoksen mieluummin säällisen alkuverkka siirtymän päässä kotoa, kuin siirryn aina autolla polun alkuun.

-Ulkoilemme paljon Linnaisten metsän poluilla, polkujuoksua koiran kanssa yms. Sienet ja marjat löytyy sieltä myös. Lähimetsä täytyy säästää, luonnon läheisyys on ollut yksi syy miksi tällä aluella asumme. Työpäivän jälkeen pääsee metsään rauhoittumaan, ilman että pitää autolla lähteä reissaamaan.

-Erittäin hieno ja mahtava ulkoilumaasto lenkkeilijöille, retkeilijöille, koiranulkoiluttajille, luontoretkeilijöille. Ainoa laatuaan ympäröivälle asujaimistolle.
Luonnon monimuotoisuutta pitäisi vaalia siellä, missä ihmiset elävät, asuvat. Luonto on luonnollinen osa ihmisen hyvinvointia. Sitä ei pitäisi joutua hakemaan autolla kilometrien päästä!

-Ulkoilen usein metsässä. Ainoa kunnon metsä kävelyetäisyydellä kotoani. En halua alkaa kulkea metsään autolla.

-Näissä metsissä tulee lenkkeiltyä paljon, metsä on sopivan kokoinen (toki voisi olla isompikin) ja se on järkevän matkan päässä kotoa.
Jos läheltä ei jatkossa löydy metsiä joutuu metsien luo siirtyä autolla, eikä sekään ole hyvä vaihtoehto.

-Vanhoja asuinalueita pitää säästää ja niiden lähimetsät asukkaiden virkistyskäyttöön. Kävellen metsään!

-Lähin oikea metsä jossa ulkoilen koirien kanssa ja lenkkeilen usein. Harvassa alkavat olla näillä seuduilla. Ihminen tarvitsee tilaa ja rauhaa hengittää.

-Upea luonto, jossa on mahtavat lenkkeilymaastot, ei saa tulla tuhotuksi.

Lähimetsä on minulle erittäin tärkeä rauhoittumis- ja lenkkeilypaikka. Se on myös ainut isompi metsäalue, johon on kävelymatka kotoani.

-Päivittäin käyn metsässä lenkkeilemässä ja myös lasten kanssa. Kaupunkilaislapsillekin pitää olla luontoa, metsää eikä vain ajomatkan päässä.

-Luonto ja lähimetsät ovat tärkeitä sekä ihmisille että villieläimille. Luonnossa liikkumista on vaikeutettu jo nyt aivan liikaa, kun näitä lähimetsiä kaadetaan koko ajan lisää ja ihmiset joutuvat kulkemaan autolla että pääsevät metsään rentoutumaan. Siksi Linnaistenmetsä tulisi säästää, että alueella jo asuvat ihmiset voisivat jatkossakin päästä luontoon ajamatta autolla.

## Linnaistenmetsä ja lähialueiden asukkaat

-Linnaistenmetsä on tärkeä osa virkistysaluetta paitsi vantaalaisille, myös Lintuvaaran, Leppävaaran ja Karakallion asukkaille.

-Linnaistenmetsä on tuhansien Vantaalaisten, Espoolaisten kuin myös Helsinkiläisten
käyttämä virkistysalue.

-Entisenä lintuvaaralaisena olen huolissani metsäalan pirstoutumisesta ja pienenemisestä. Myös meluhaitat lisääntyvät metsän pienetessä.
-Hieno lähimetsä ja yhtenäinen viherväylä Espoosta Vantaan läpi pohjoiseen Espooseen, jota on nakerrettu vuosien saatossa
-Linnaisten puolelta ja Hämeenkyläntien itäpuolelta.
Säästäkää tämä yhtenäinen metsäalue tuleville sukupolville lähimetsäksi virkistäytymiseen luonnossa

-Säästetään Linnaistenmetsä. Siellä on kiva käydä sienessä ja ulkoilla. Tarvitaan myös tällaisia alueita. Osa metsää jo kaadettu, kun Pähkinärinteen kakkosalueelle rakennettiin. Älkää nyt kaikkea metsää hävittäkö.

-Aluetta käyttää muutkin kuin me Linnaislaiset

-Jupperilaiset Pähkinärinteeläiset Hämevaaralaiset Lintuvaaralaiset + muut lähialueiden asukkaat

-Älkää viekö viimeisiä metsälenkkipolkuja pääkaupunkiseudulta!

-Me lähialueen asukkaat tarvitsemme jäljellä olevat viheralueet!
Ainutlaatuinen metsäalue, joka palvelee niin vantaalaisia kuin espoolaisia virkistyskäytössä. Alueen luontoarvoja tulee kunnioittaa.

-Metsä pitää säästää, koska se on tärkeä ulkoilu- ja virkistysalue lähiseudulla asuville ja sen monimuotoinen luonto tarjoaa mahtavat liikuntamahdollisuudet.

-Lintuvaaralaisena liikun viikoittain lähimetsissä ja jo nyt rakentaminen on merkittävästi pienentänyt niitä. Lähimetsät ovat kuitenkin todella tärkeitä asukkaille ja niitä tarvitsevat sekä lapset ja aikuiset virkistäytymisen, liikunnan ja mielenterveyden kannalta.

-Loistava lähihiihto-, kävely- ja retkeilyalue myös espoolaisille. Lintuvaaran alueen lähimetsät ovat jo rakennettu.

## Linnaistenmetsä, lapset ja luontoyhteys

-Linnaistenmetsä tulee säästää, sillä se on lähialueen ainoa suuri ja monimuotoisuudessaan korvaamaton sekä sen eliöstölle, että lähialueen ihmisille. Millaiseen kuntaan haluaisitte lastenne kasvavan? Minä ainakin haluan, että lapsillani on turvallinen metsä, jossa voi tuntea todella olevansa luonnon keskellä, rauhoittua, virkistyä, harrastaa, marjastaa, sienestää, olla osa luontoa. Se on tulevaisuutta! Se on kestävää kehitystä!

-Muutimme aikoinaan juuri tänne siitä syystä, että luonto on lähellä. Metsät ja pellot ympärillämme ovat antaneet kiireiselle ja stressaavalle työlle paikan paeta ja irtautua arjesta. Mieli lepää, kun pääsee luontoon kulkemaan ja ilman laatu tuntuu olevan täällä paljon parempi. Läheisten metsien monipuolinen ja vaihteleva luonto on ollut suuri ilo mm. ketunpoikasten, peurojen, lintujen (etenkin satojen mustarastaiden), suurten tammien ja soiden ja monen muun ansiosta. Haluaisin, että nämä metsät säilyvät myös tuleville sukupolville, jotta hekin kasvavat tutustuen luontoon heti takapihaltaan ja näin ollen oppivat arvostamaan sitä. Nämä metsät ovat myös kauttakulkupaikka eläimille, jolloin monimuotoisuus säilyy.

-Itse olen maalta kotoisin ja kasvanut luonnon läheisyydessä. Nyt minulla on kaksi lasta, joiden haluan oppivan myös arvostamaan luontoa ja näkemään sen kauneuden/ monimuotoisuuden. Käymme usein metsäretkillä tutkimassa kaikkea, mitä sieltä löytyy. Maailma on vaan liian karu paikka asua ja elää, jos metsät kaadetaan ja kivitaloja tulee tilalle.

-Säästetään lähimetsä lapsille

-Upea metsä aivan kodin lähettyvillä. Lapsille niitä harvoja kunnon metsiä..

-Tärkeä virkistys alue mm lasten kanssa retkeilyyn, koska helposti lähellä. Vastustan autolla luontoon siirtymiskulttuuria. Luontoon pitää päästä kotiovelta.

-Lähimetsä on tärkeä paikka, johon pääsee helposti rauhoittumaan. Linnaisten metsässä on hyvät sieni- ja mustikkamaastot. Siellä on kiva lenkkeillä ja ulkoilla lasten kanssa.
Metsähän on meidän maapallomme keuhkot! Kohta kukaan kaupunkilaisten lapsista ei ole ikinä nähnyt edes jänistä saati peuraa, pelottavaa!

-Lähimetsät ovat tärkeitä ihmisten virkistyksen ja viihtyvyyden kannalta. Lisäksi ne ovat tärkeitä eliölajien elinympäristöjä, joita ei saa tuhota. Ihmisen rakentamisenhalu ja halu kaavoittaa ei saa polkea luonto-arvoja. Luonto on sitä arvokkaampaa, missä sitä on vähiten, elikkä kaupungeissa. Kaupunki-ihmisille on turvattava mahdollisuus saada kosketusta luontoon lähialueillaan. Tämän pitäisi olla jokaisen oikeus, ja lapsilla pitää olla paikkoja, missä voi saada kosketuksen lähiluontoon, josta voi saada virikkeitä ja eväitä kasvulle ja kehitykselle. Sen vuoksi on tärkeätä säästää lähimetsät.

-Lähimetsä on ollut koko ikäni paikka jossa on käyty retkillä, laskemassa mäkeä, hiihdetty, lenkkeilty ja maastopyöräilty. Tämä oli yksi kriteereistäni alueelle jäämisestä asumaan myös aikuisiällä. Toivon että lapseni saavat kokea saman, eikä metsää rakennettaisi rahan kiilto silmissä täyteen asuntoja tms. Tiedän lapsuuden ystävistäni 4 henkilöä, jotka ovat myös jääneet "kotikonnuilleen" asumaan arvostaen tätä metsää todella paljon.

-Keskuspuiston kupeessa asuessa metsä kuuluu liki jokapäiväiseen elämäämme. Perheessä on kaksi vilkasta poikaa, joille metsä on paras paikka oppia luonnon ja elämän kunnioittamista.

-Metsä on tärkeä meille alueen asukkaille, niin Linnaisten, kun täällä Espoonkin puolella.
Metsässä asuu myös paljon eläimiä, joille pitää suoda pala luontoa kaupungissakin.
Taloja ja tontteja on jo aivan riittävästi, säästetään edes pala luontoa myös lapsillemme ja lastenlapsille.

-Lähimetsä on oivallinen paikka lasten leikeille, majojen tekemiselle ja retkille metsään, jossa voi syödä omia eväitä tai metsän eväitä, kuten mustikoita ja puolukoita sekä syksymmällä keräillä sieniä.

-Mitä suurempi alue lähimetsää on, sen enemmän ihminen voi nauttia omasta lähimetsästään ja tutkia myös tuntemattomia reittejä. Sen olen huomannut, että lähimetsän metsäpolku on leveä, joten monet ihmiset kulkevat metsän polkuja pitkin joko muuten vaan tai retkeillen tai sitten työhön tai opiskeluihin mennessään tai ihan muuten vaan.

-Lähimetsä on perheemme virkistymispaikka. Siellä sienestetään, marjastetaan sekä ulkoillaan lasten ja koirien kanssa. Metsällä on valtavan tärkeä rooli alueen asukkaiden virkistäytymispaikkana. Lisäksi sen eläinlajisto, mm. Peurat, supikoirat ja ketut joutuisivat yhä ahtaammalle tiivistyvän asutuksen myötä.

-Ulkoilemme metsäalueella paitsi koiran, myös kahden pienen lapsemme kanssa. Kosketus luontoon ja metsäretkeily lähellä kotia ovat olleet asuinalueen paras puoli.

-Metsät ovat tärkeitä jälkipolville, jotka muutenkin vieraantuvat luonnosta

## Metsäntuntu ja metsän eläimet

-Muutimme aikoinaan juuri tänne siitä syystä, että luonto on lähellä. Metsät ja pellot ympärillämme ovat antaneet kiireiselle ja stressaavalle työlle paikan paeta ja irtautua arjesta. Mieli lepää, kun pääsee luontoon kulkemaan ja ilman laatu tuntuu olevan täällä paljon parempi. Läheisten metsien monipuolinen ja vaihteleva luonto on ollut suuri ilo mm. ketunpoikasten, peurojen, lintujen (etenkin satojen mustarastaiden), suurten tammien ja soiden ja monen muun ansiosta. Haluaisin, että nämä metsät säilyvät myös tuleville sukupolville, jotta hekin kasvavat tutustuen luontoon heti takapihaltaan ja näin ollen oppivat arvostamaan sitä. Nämä metsät ovat myös kauttakulkupaikka eläimille, jolloin monimuotoisuus säilyy.

-Monimuotoinen ja eläväinen ekosysteemi, erilaista kasvillisuutta ja metsää pienellä alueella: vehreää lehtometsää, hämyistä kuusikkoa, kaunista koivikkoa, kangasmetsää ja kallioita, suota, puroja jne. jne. Harvinaisia lintuja, mm. kultarinta, palokärki. Lenkillä voi nähdä yllättävän paljon eri eläimiä; bongattu kauriita, peuroja, jäniksiä, kettuja, villisikoja, lumikko, hirviä.... huhut kertovat mäyristä.

-Olen entinen Linnaislainen ja käyn edelleen viikoittain Linnaisissa virkistäytymässä, mihin tarkoitukseen metsä on mitä parhain paikka. Erityisesti haluaisin metsää suojeltavan kuitenkin sen monipuolisen, osin uhanalaisenkin lajiston takia.

-Lähimetsä pitää säästää metsän eläimille, joita alueella on ilmeisen runsaasti, sekä ihmisille ja heidän lemmikeilleen virkistysalueeksi.

-Tämän päivän tehorakentaminen vie viimeisenkin mahdollisuuden nykyajan lapsilta lähialueeetkeilyyn sekä mahdollisuuteen tutustua kaupunkimetsien elämään ja eläinkantaan.

-Alueen yhä tiivistyvän asuntorakentamisen keskellä Linnaistenmetsä on ainutlaatuinen virkistys-, liikunta- ja luontoelämysalue, joka yllättää monimuotoisuudellaan.

-Lähialueella on metsää ja se tekee siitä kodin. Juuri on pähkinärinteeseen monet kerrostalot rakennettu ja metsää kaadettu siinä samalla. Rakentakaa muualle, älkääkä tuhotko toisten metsiä ja liikuntamahdollisuuksia. Linnaisissa käyn joskus ulkoiluttamassa koiraa ja lenkillä koska se on hyvää seutua ja rauhallista.

-Oma pesä on metsässä

-Viihtyvyyden, monimuotoisuuden, eläimistön rikkauden vuoksi. Tarvitsen metsää ympärilleni nautiakseni sen tuomasta rauhantunteesta ja tuoksusta!

-Metsä on tärkeä hyvinvoinnille ja koiran kanssa on mukava kulkea metsäpolkuja pitkin. Alueella on paljon kauriita, joiden elintila on nyt jo jäänyt surullisen pieneksi.

-Lähimetsässä saa kuunnella metsän ja eläinten ääniä, kun sinne syvemmälle menee, mutta tien lähettyvillä ja jonkin matkaa tästä, ei oikeastaan kuule kuin autojen ääniä. Lähimetsä on paikka, jossa voi rentoutua ja rauhoittua kaiken kiireen ja metelin keskellä. Lähimetsää tulisi olla riittävästi ja tilaa meille kaikille oleskella sekä harrastaa.

-Täydennysrakentaminen ei voi ulottua arvometsiin (uhkana rikkaalle lajistolle), sekä ihmisille arvokkaille lähivirkistysalueille.

-Metsää pitää säästää eläimille
Asutusta sinne, missä ihminen on jo pilannut luonnon.

-Linnaistenmetsä on enää pieni osa lähiluontoa. Nyt sekin ollaan viemässä. Ylirakentaminen laskee asuntojen hintoja.

-Alueen rauhallisuus menee, tulee läpiajo liikennettä, on kaavoitettu suojelualueeksi, alueella liito-oravia, metsäkauriit /ketut /lumikot varmasti poistuu metsästä

## Metsästä elämänkokemuksen syvällä rintaäänellä

-25 vuotta lähialueella (Hämeenkylä, Rajatorppa, Pähkinärinne) asuneena, arvostan alueen luontoa metsineen ja peltoineen. Metsät ovat alueen henkireikä ja antavat mahdollisuuden nauttia luonnosta. Jättäkää meille edelleenkin se mahdollisuus tänä tehorakentamisen aikana.

-Vanhana asukkaana käyn kyseisessä metsässä edelleen lenkillä, siellä liikkuessa mieli lepää eikä vastaavaa paikkaa ole löytynyt mistään lähialueilta.

-Täällä on kaadettu ihan riittämiin metsiä. Säästäkää luontoa ja ihmisten ulkoilupaikkoja. Johan täältä kohta happi loppuu, kun ei ole muuta kuin rakennuksia. Nyt selvitetään, kuka päättäjistä on tämän puolesta ja ketkä vastaan!

-Kannatan ehdottomasti ehjän metsäalueen säilyttämistä tuleville sukupolville. Älköön Vantaa ahneuksissaan tuhotko alueen keuhkoja ja sielua. Kaikkea vanhaa ei pidä vimmaisesti hävittää. Ei tehdä samaa virhettä kuin Helsinki tuhotessaan keskustan vanhat upeat korvaamattomat rakennukset. Luonto on rakennuksiakin arvokkaampi ja paljonkin vaikeammin korjattavissa kun se kerran on tuhottu. Linnaisten metsällä on mittaamaton arvo nykymuodossa. Muutaman tontin hinta nousee pilviin. Olen asunut Pähkinärinteessä vuodesta 1982 ja nykyisellä rakentamismenolla tällä alueella ei ole enää mitään syytä eikä arvoa asua. Valitettavasti en ole ainoa joka näin ajattelee. Katse kohti vihreämpiä alueita ja niin ettei metsiä tuhota.

## Metsästä valtuutetuille

-Vantaan täytyy noudattaa omaa strategiaansa, lähiluontoa täytyy vaalia ja asukkaiden mielipidettä on kuultava. Lähiluonnon säilyttäminen on erittäin tärkeää nykyisten ja tulevien sukupolvien hyvinvoinnin kannalta. Nyt on aika lunastaa lupaukset!

-Nyt vasta avasin koneen, kun vinkkasit. Pidän myös metsää merkittävänä ilman laadun takia. Edellinen rakentaminen toi alueelle runsaasti pienhiukkasia, sen näki jo ikkunoistakin. Ulkoilualueena metsä on seudullinen, jonne tullaan kauempaakin, sen osoittaa jo kuluneisuuskin. Vantaan pitää kartoittaa kaikki mahdolliset asuntorakentamiseen sopivat

alueet, Linnaistenmetsä ei suinkaan ole sopivin. Päättäjien tulee ymmärtää jo viimeistään nyt, mikä merkitys luonnolla on, eikä vain selitellä juhlapuheissa. Puolueiden tavoiteohjelmissa ollaan varmaan valmiita ja myös sitoutumaan rakastamaan luontoa hamaan tulevaisuuteen. Ehkä niistä löytyisi vinkkejä joita voisi noukkia, miten kok ja sd pitävät luonnon puolta.

-Alue on tärkeä lähivirkistysalue niin Linnaisten, Hämevaaran kuin Hämeenkylän asukkaille. Tehdyn selvityksen tuloksia suojeluarvosta tulee kunnioittaa.

-Lähimetsä on säilytettävä siksi, että on ihanaa mennä lähimetsään kävelylle kiireisen työpäivän jälkeen tai rauhoittumaan jos ajatukset ja stressi painaa mieltä. Metsässä rentoutuu ja voi olla oma itsensä ja läsnä kotiin palatessa. Myös Linnaistenmetsän monimuotoisuus on vertaansa vailla. Vantaan kaupungin päättäjät ajatelkaa asukkaiden, luonnon ja eläinten parasta. Säästäkää Linnaistenmetsä! Kiitos!

-Ihana lähimetsä pitää säästää niin eläinten kuin ihmisten hyvinvoinnin takia. Kaikkea ei mitata rahassa ja kestävä kehitys on huomioitava.

-Meillä on loistavat ulkoilu, sienestys ja marjastus paikat, joten missään nimessä ei uusia asuntoja -alueelle!

-Rakentaminen vaikuttaa vääjäämättä myös suojeltuun Ukonsuon alueeseen. Lisäksi alue on hyvin suosittu ulkoilualue.

-Pitää säästää ehdottomasti ! Ulkoilu maastona, lenkkeilijät käyttää , suunnistajat harjoittelee, lintu ihmiset bongailee, kauriita ja peuroja, siis oikea henkireikä ja viherkeidas !!!

-Ulkoilu- ja luontoliikunta-alue joita ei ole jäljellä liikaa. Säästetään tämä!

-Koska metsää ei ole ikinä tarpeeksi.

-Arvokas virkistysalue! Lounais-Vantaalle on jo tähän mennessä rakennettu liikaa asuintaloja. Tuo metsä täytyy säästää!
-Metsä on mahtava ulkoilualue jota käytän lähes päivittäin. Olen muuttanut alueelle nimenomaan luonnon takia ja toivon metsien pysyvän metsinä.

-Todella tärkeä virkistys - ja ulkoilualue . Läpikulkuliikenne veisi rauhallisuuden koko asuinalueelta.

-Alue on todella kaunis ja siellä liikkuu paljon eläimiä. Haluaisin säästää metsän, koska käytän sitä paljon ulkoiluun, ja pidän sen luonnosta. Mielestäni Vantaan pitäisi keskittyä radanvarsialueiden kehittämiseen, jossa on paljon potentialia ja se edistää kestävää kehitystä. Radan varrelta on myös nopeat yhteydet ympäri maan. Espoo onko hakannut arvokkaat maansa tonteiksi ja tämä metsä on ainoa lähimain, jossa eläimet vielä viihtyvät. Siksi toivoisin metsän säästämistä.

-Suurimman osan elämääni Vantaalla asuneena käyn edelleen Linnaisten metsässä usein ja olemme katselleet asuntoa siltä alueelta. Itselleni tärkeintä on päästä luontoon - metsäpoluille. Jos metsät viedään, ei alueella ole enää arvoa.

-Ihan ilmastonmuutoksen hidastamiseksi metsää ei pidä ottaa rakennuskäyttöön enää ollenkaan.

-Merkittävä seudullinen luontoalue direktiivilajeineen ja tärkeä lähivirkistysalue asukkaille. Vantaa haluaa kaavoittaa autoiluun perustuvan saarekkeen 2017.

-Ihmettelen nykyistä vimmaa rakentaa luontoon ja viherviihtyisyyteen liittyville alueilla. Tilaa niin Vantaalla kuin muuallakin on pilvin pimein rakentaa jo valmiille infrastuktuurialueille. Esimerkiksi radanvarsialueille, pääradan varteen, länsiradan sekä uuden kehäradan alueille. Jos Linnaisten alueelle rakennetaan tämän suunnitelman mukaisesti, menetetään ikuisiksi ajoiksi tärkeät ja kaikille asukkaille merkittävät luontoalueet.
Wikipedia kertoo Linnaisten luontoalueista mm. näin:
"Luonto on hyvin monipuolista ja maasto vaihtelee tammilehdoista kallioisiin, kuiviin kankaisiin ja tiheisiin, vanhoihin kuusimetsiin. Alueen eteläreunalla väitetään olevan myös Suomen syvin rahkakerros. Luonnon puolesta arvokkaita alueita Linnaisissa ovat muun muassa Pitkäjärven kosteikkoalue pohjoisosassa, Tuomelan tammimetsä ja Furumossenin suoalue itäosassa ja Gubbmossenin suoalue eteläosassa Vantaan ja Espoon rajalla.[6] Linnaisten metsistä löytyy yhä Aurora Karamzinin aikaisia villiintyneitä istutuksia".

-Vantaalla on paljon maata kaavoitettavaksi ja Linnaisten infra ei riitä lisärakentamiselle. Säästetään hyvä virkistysalue koko Länsi-Vantaan hyväksi.

-Kaavoitettava alue kattaa merkittävän osan lähivirkistysalueesta, jossa länsi-vantaalaiset ja Espoon lähialueet (mm. Jupperi, Laaksolahti, Karakallio) ulkoilevat, marjastavat, sienestävät ja urheilevat mm. suunnistaen ja ulkoillen. Jäljelle jäävät metsä-alueet ovat soisia ja vaikeakulkuisia, joiden hyödyntäminen virkistyskäyttöön on vähäisempi.

-Arvoisat Vantaan kaupungin päättäjät! Lähimetsä on tärkeä alue asukkailleen, joilla ei ole halua saastuttaa luontoa ajamalla matkojen päähän kansallispuistoihin. On myös henkilöitä, jotka eivät omista autoa ja haluavat kulkea metsässä kuulemassa käen kukuntaa tai tuulen huminaa, niin siihenhän antaa parhaan mahdollisuuden lähimetsä, joka on suuri alueeltaan, jossa ei liikenteen melu peitä alleen metsän ääniä. Lähimetsän suojelulla vähennetään myös ilmastomuutoksen vaikutuksia.

-Metsä on kaupungin keuhkot!
Paras hyötyliikuntapaikka, johon lähiseudun ihmiset pääsevät liikkumaan ilman autoja ja julkisia.

-Viimeiset metsät, jotain järkeä päähän.

-Länsi- Vantaan alueelle on rakennettu paljon asutusta lähivuosina ja luonnon varaisten metsiä määrää valitettavasti surutta pienennetty. Rakennetut puisto ja viheralueet eivät korvaa arvokasta metsää.

-Tärkeä ulkoilualue myös Espoon asukkaille. Tämä on se viimeinen lähiseudun metsistä, jonka olen kuvitellut säilyvän Kehä II:n jatkon jälkeenkin. Sitten kun loputkin metsät rakennetaan, joudun muuttamaan pois.

-Luontoa tulee säilyttää lähietäisyydellä, metsät tällä alueella ovat upeat!

Metsä on ainutlaatuinen, sitä ei saa takaisin. Se puhdistaa ilmaa ja mieltä. Koko Jupperi-Laaksolahti-Linnainen menettää merkityksensä luonnonläheisenä paikkana jos tuo metsä tuhotaan. Ei ole varaa pk-seudulla menettää tätä.

-Luonnonläheisiä lenkki/ulkoilumaastoja muutenkin liian vähän.

-Miksi kaikki kaunis luonto pitää tuhota rakentamalla täyteen? Lisää vaan yksityisautoilua ja saastetta kaikessa muodossa. Ja turvattomuutta vielä niin rauhallisessa paikassa.

-Kun metsään haluan mennä, niin kävelymatkan päässä on juuri Linnaisten alue, sieltä löytyy marjat, sienet ja parhaat ulkoilumetsät. Luulisin, että Pähkinärinteen ympäristöstä löytyy valmiimpia asumisalueita Vantaan kaupungille.

-Tärkeä virkistysalue. Kehäradan varrelle kannattaa mieluummin rakentaa!

-Asutuksen lähellä olevat metsät ovat luonnon antama rikkaus Suomelle, josta monet saavat nauttia ja sitä ei saa tuhota. Rakennusmaata löytyy kyllä muualtakin esim. purkakaa hometaloja ja rakentakaa tilalle uusia terveitä taloja.

-Virkistysalueiden tulee olla kodin lähellä, eikä automatkan päässä. Alueilla asuu paljon lapsiperheitä ja asuinalueiden pienenä (nykyisen kokoisina) pysyminen pitää alueen turvallisempana. Alueilla asuu todella paljon koiranulkoiluttajia, jotka nauttivat metsistä päivittäin, mikä varmasti vaikuttaa positiivisesti hyvinvointiin. Näiden lisäksi tietenkin muut ulkoilijat.

-Linnaistenmetsän arvo on selitetty hyvin tämän vetoomuksen laatijoiden toimesta. Alue ei ole nykyisellääänkään kovin suuri ja sitä pitäisi ehdottomasti vaalia sen monimuotoisuuden ja virkistyskäyttöarvojen vuoksi.

-Asutusalueen läheisyydessä pitää olla myös metsää, koska se sitoo ilmansaasteita ja parantaa siten hengitysilmaa. Metsän virkistyskäyttöä on myös tutkittu ja todettu metsä siihen tarpeelliseksi.

-Kaupunkirakennetta ei saa tiivistää liikaa, vaan isompia metsäalueita täytyy säästää virkistyskäyttöä varten. Myös luonnon monimuotoisuuden säilymien on tärkeää myös kaupunkialueella.

-Meidän lenkkeily- ja sienimetsä pitää säästää

-Metsä on ainutlaatuinen!

-Uuden asuntoalueen kaavoitus metsään, alueelle jossa ei ole infraa eikä palveluja, tuntuu järjenvastaiselta. Vuosi 2017 oli Vantaalla kaiken lisäksi lähimetsävuosi, mikä sotii myöskin kaavoitusta vastaan. Miksi ihmeessä Vantaa ei rakenna lähelle valmiita palveluja, junaradan varteen, mistä ihmiset pääsevät liikkeelle myös julkisilla? Tällä hetkellä Linnaisiin pääsee yhdellä bussilla, joka sekään ei kulje viikonloppuisin. Vantaa suorastaan kannustaa yksityisautoiluun rakentamalla tällaiselle alueelle. Jokainen uusi talo tuo mukanaan ainakin yhden, todennäköisesti kaksi autoa, joilla kaasutellaan töihin, viemään lapsia kouluun ja harrastuksiin sekä kauppoihin, joita niitäkään ei ole kuin 2,5km päässä. Kokonaisuudessaan kaavaratkaisu on ympäristön kannalta huono, suoraan sanottuna häpeällinen.

-Arvokas lähimetsä on säästettävä jälkipolvienkin virkistykseksi. Rakentamiseen paremmin sopivaa maata ja parempien liikenneyhteyksien ja valmiiden palvelujen läheltä löytyy Vantaalta runsaasti. Näin monimuotoista luontoa ei tule uhrata rakentamiseen.

-Linnaisten ja Hämeenkylän ympäristön metsä on asukkailleen ja kauempaakin tulevilla todella arvokas. Oman kotini ympäristö on menettänyt melkein kaikki pienemmät metsät, minkä vuoksi usein lähden lenkkeilemään vanhempien kodin ympäristöön. Metsien arvoa ei kannata aliarvioida!

-Linnaistenmetsä kannattaa, ja pitää, säilyttää kokonaismetsänä kasvien, puiden, eläinten ja ihmisten takia

-Viime vuosina Vantaa on tuhonnut Pähkinärinteestä jo nyt paljon metsää ja vaikuttanut negatiivisesti alueen viihtyvyyteen. Linnaistenmetsä on aktiivisessa virkistyskäytössä lähialueen ihmisille (sienestys, maastopyöräily, lenkkeily).

-Vantaan pitäisi ensin parantaa alueen liikennejärjestelyt (Rajatorpantien ruuhkat) sekä päiväkoti ja kouluongelmat. Tälläkin hetkellä koululaiset eivät pääse lähimpään kouluun vaan sijoitetaan milloin minnekin. Väestöennusteen mukaan jo pelkästään Hämeenkylän alueelle olisi tulossa n. 500 hlöä lisää kolmen vuoden sisällä. Alueen nykyiset ongelmat eivät katoa sillä että alueelle rakennetaan vielä lisää asuntoja.

-Täytyy jättää tilaa ihmisille elää ja hengittää, samoin myös eläimille. Miten ihmeessä edes viemäröinnit voidaan toteuttaa, kun taloja vierivieressä joka puolella pääkaupunkiseutua. Mieluummin liikenneyhteydet paremmiksi ja laajennetaan työaluetta, eli mahdollistetaan työn ja palveluiden avulla uudet asuinalueet.

-Vihreää metsää on arvostettava, aivan kuten myös alueen asukkaita ja eläimiä. Kaikkialle ei todellakaan ole sopivaa rakentaa. Iso ei hankkeelle!

-Vantaalla riittää rakennettavaa joutomaata monella muullakin alueella, esim. Porintien varrella.

-Keimolanmäki kaadetaan paljaaksi. Suren sitä että vain yhden kesän ehdin nauttia metsälenkeille pääsystä heti kodin liepeiltä. Ihmiset ovat muuttuneet ärtyneemmiksi ja eristyneisyys ahdistaa. On vain yksi väylä jota kulkea edestakaisin. En toivo samaa muille.

-Alue on tärkeä yhdyskäytävä Keski-Espoon metsien ja laajempien metsäkokonaisuuksien välillä. Estääksemme metsien pirstaloitumista, olisi Linnaistenmetsä säilytettävä.

-Viime vuosina näiltä lähiseuduilta on kaadettu aivan liikaa metsää ja rakennettu tilalle asuintaloja. Ennen niin vihreä Pähkinärinnekin on nykyään todella ruma betoniviidakko lukuunottamatta Lammaslampea. Älkää nyt ihmeessä tuhotko Linnaisten alueenkin metsää! Jossain vaiheessa pitää ottaa järki käteen ja miettiä mikä todella on arvokasta. Uusiorakentamista on aivan liikaa tällä alueella. Arvokasta metsää tulee suojella, ei tuhota!

-Taajamametsä alueet pienenee kaiken aikaa...metsiä tarvitaan!!

-Luontoarvoja ja asukkaiden virkistyskäyttöä ei pidä mitätöidä. Kaikkea ei tarvitse rakentaa umpeen!
Ensin viedään koulu ja sitten metsä. Länsi-Vantaan ja sen lähimetsien kaltoin kohtelun tulee loppua.
En halua menettää kaunista metsäämme.

-Tärkeä lenkkeily -ja virkistyspaikka alueen asukkaille. Alueelta on jo kaadettu aivan liikaa metsää, nyt tuhoamiselle on tultava loppu.

-Kaunis ja rauhallinen maalaismaisema, johon on hyvä koirienkin kanssa lähteä lenkille. Metsät on hyvä paikka virkistäytyä ja Linnaisten metsät omaa monipuolisia kasveja, polkuja, puroja ja lukuisia eri maisemia. Vapaalan metsät on lähes kaikki tuhottu jo asunnoille ja on sääli että kaikki luonnontilassa olevat lähialueet kaavoitetaan ja rakennetaan täyteen. Tuntuu harmilliselta, että ihmisen yhteys luontoon tehdään vain vaikeammaksi.

-Metsä on alkuperäinen, ainutlaatuinen yhtenäinen metsäalue Kehä III eteläpuolella. Alue soveltuu sijaintinsa puolesta huonosti kestävän kehityksen periaatteen asumiseen: kaukana joukkoliikenteestä ja palveluista. Kaikki liikkuminen perustuu käytännössä yksityisautoiluun.

Allekirjoittajien kotipaikka (Vantaa 184, Espoo 153, Helsinki 14, muut 5).

**Verkkovetoomus Linnaistenmetsän yhtenäisyyden puolesta**
https://www.kyselynetti.com/s/a0a44c4

Esillä: Linnaistenmetsän lähialueen kaupunginosaseurojen Facebook-sivut.
Aika: 16. joulukuuta 2017 ja 16. tammikuuta 2018 välisenä aikana.

## Vetoomuksen esittelyteksti

Linnaistenmetsä on osa Linnaisten, Hämevaaran, Jupperin, Laaksolahden, Pähkinärinteen ja Hämeenkylän vaikutuspiirissä olevaa yhtenäistä lähimetsäaluetta ja tärkeä liikunta-, harrastus- ja virkistysalue kaikille lähiseudun asukkaille. Metsä on lisäksi luontoarvoiltaan ja metsälajistoltaan poikkeuksellisen monimuotoinen. Nyt pientaloalue uhkaa pirstaloida tämän arvometsän ja rakennettu alue leviää kohti Äijänsuon luonnonsuojelualuetta.

Vantaa pyrkii asemakaavoittamalla laajentamaan Linnaisten omakotialuetta lähivirkistysalueelle. Linnaistenmetsään, nykyisen omakotialueen itäpuolelle, on kaavailtu 70 pientalotonttia ja näille 81 taloa. Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta metsää. Osa rakentamisalasta on voimassaolevan asemakaavan mukaan lähivirkistysaluetta, osa on kaavoittamatonta aluetta.

Luontoselvityksen perusteella Linnaisten metsäalueella on selvää suojeluarvoa. Kääpälajiston edustavuuden, pinta-alan sekä kangas-, lehto- ja korpimetsiin liittyvien METSO-arvojen vuoksi aluetta voi pitää maakunnallisesti arvokkaana luontoalueena.
Metsäalueen merkitystä lisää sen yhtenäisyys, monipuolisuus ja sijainti keskellä kolmen kaupungin ekologista käytävää. Metsä yhdistää luonnonsuojelualueet ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaat alueet toisiinsa. Metsäalueella on havaittu uhanalaisia ja suojeltavia lajeja, kuten esimerkiksi liito-oravia, lepakoita, lahokaviosammalta ja aarniometsien kääpälajistoa.

Linnaisten omakotialueen laajennusta koskeva asemakaava 100400 on päätöskäsittelyssä Vantaan kaupunginvaltuustossa todennäköisesti jo tammikuussa (22.1.2018).

Vetoamme valtuutettuihin kaavan kumoamiseksi, sillä tonttimaaksi löytyy aivan varmasti viisaampia ja kestävämpiäkin ratkaisuja, kuin tämän arvokkaan metsäalueen sirpaloiminen ja laadun heikentäminen. Uskomme, että kaikki valtuutetut ymmärtävät, kuinka tärkeä lähimetsä on ihmisille ja siksi toivomme, että Vantaalla luovutaan pientalojen levittämisestä säilyneille metsäisille virkistysalueille. Linnaisten lähimetsä on säästettävä kokonaisena tuottamaan iloa ja luontokokemuksia asukkaille seuraavatkin 100 vuotta.

**Vetoomuksen tekijät:**

Linnaisten asukkaat: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] ja [redacted].

Arvoisa kaupunginvaltuuston jäsen

100400 Linnaisten omakotialueen laajentamista kaavaselostuksessa perustellaan yleiskaavalla (2007). Muistutuksena, että yleiskaava on mahdollistava, mutta ei pakottava. Yleiskaavan A3 varaus ei aikoinaan perustunut riittäviin luonto- ja ympäristöselvityksiin, ei liioin nykyinen laajennusesitys.

Yleiskaavan ajoista tilanne on joka tapauksessa muuttunut dramaattisesti. Nyt edessä ovat suuret haasteet, jotka edellyttävät uuden tiedon omaksumista, tuoreita näkemyksiä ja viisaita perusteluja sekä ennen kaikkea uusia toimintatapoja.

Muutoksia:

- Ilmastonmuutoksen voimistuvat vaikutukset koskettavat jo meitä jokaista.

- Kuudennen sukupuuttoaallon tahti on kiihtyvä.

- Ihmisten eriarvoistuminen lisääntyy.

- Elinympäristömme suojelemisen merkitys lisääntyy ja ympäristöasenteet sitä myöten ovat vahvasti muuttumassa myönteiseen suuntaan.

Luonto- ja virkistysarvojen heikentämisen sekä päästöjen ja ilmastotavoitteiden osalta Linnaisten omakotialueen laajennus nykyisessä muodossaan, ei ole linjassa yhteisesti sovittujen sopimusten ja tavoitteiden kanssa. Tämän vuoksi pyydämme teitä tiedostavia valtuuston jäseniä harkitsemaan tarkasti esitettyä laajennusta omantunnon ja parhaan saatavissanne olevan tiedon kautta.

- *Biologista monimuotoisuutta koskeva yleissopimus (biodiversiteettisopimus) lisäyksineen.*
- *Pariisin ilmastosopimus 2016*

  *http://www.ym.fi/fi-FI/Kansainvalinen_yhteistyo/Kansainvaliset_ymparistosopimukset*
- *YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, Agenda2030*
- *http://www.ykliitto.fi/yk70v/yk/kehitys/post-2015*

## Linnaisten laajennuksen ekologisia ongelmia :

- Metsän tuottamia **ekosysteemipalveluja** ei ole selvitetty eikä arvotettu millään tavalla laskelmissa!

- Kaavoitustyö on jälleen tehty **väärässä järjestyksessä**: ensin asemakaavasuunnitelma, sen jälkeen luontoarvioita, mutta ei oikein laadittuja selvityksiä!

- **Riittämättömät selvitykset** ympäristövaikutuksista: esim luontoselvitysten osalta vain 1 riittävä selvitys: Savola 2016, joka sekin valmistui vasta kaavatyön jälkeen.

- Tehdyn luontoselvityksen **tarkoitushakuiset** jopa virheelliset **tulkinnat**: yhtenäistä monimuotoista metsäaluetta ei ole pidetty ensisijaisena tavoitteena, ekologisen tiedon mukaan liian tiukat METSO I alue- ja laji-rajaukset, piittaamattomuus ympäristöasiantuntijalausunnoista ja mielipiteistä!

- Riittävien **suoja-alueiden merkitystä ei ole** noteerattu ollenkaan.

- **Maaperä- ja vesistöpäästöjä** ei huomioitu riittävästi: rakentamisen ja metsän hävittämisen seurauksena tapahtuvat mittavat ravinne- ja haitta-ainepäästöt. Lisäksi asutuksen hulevedet sisältävät epäpuhtauksia, haitta-aineita ja myrkkyjä jotka ohjataan luo- ja luonnonsuojelualueelle sekä luonnon ojistoon → vesistöön. Elinympäristön puhtaus
- Sateiden lisääntyminen ja rankistuminen johtaa **hulevesimääriin. Ongelmat ratkomatta**!

## Tiedoksi:

## Suomen luonnonsuojeluliiton kanta Linnaisten laajennukseen metsäalueelle:

***"Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri sekä Vantaan yhdistys toivovat valtuustolta viisautta jättää kaava nykymuodossaan hyväksymättä."***

***"Linnaisten metsäalue on virkistysalueena erittäin suosittu ja arvostettu. Vähemmälle huomiolle on jäänyt se, että tämä laaja metsäalue on sijainnin, laajuuden, arvokkaiden metsäelinympäristöjen ja vaateliaan lajiston näkökulmasta jopa valtakunnallisesti merkittävä."***
**(Sll:n muistutus lähetetty 18.1.2018 valtuustolle)**

**https://www.sll.fi/uusimaa/kannanotot/ojanko-kaava-pdf**

Luontoselvityseten taso vaihtelee: **https://www.sll.fi/ajankohtaista/verkkouutiset/uusi-tyokalu-luontoselvitysten-tason-arviontiin**

Linnaisten tapauksessa luontoselvitykset ovat puutteellisia. Ohje riittävään luontoselvitykseen:
**https://www.sll.fi/ajankohtaista/LUONTOSELVITYSTENTASONARVIOINTI.pdf**

## Tavoitteena hiilinegatiivisuus:

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja ilmaston lämpenemisen rajoittaminen kahteen asteeseen vaatii **voimakkaita päästövähennyksiä ja hiilensidontaa nopeasti.**

https://www.sitra.fi/artikkelit/al-gore-halu-muuttaa-asioita-uusiutuva-luonnonvara/

*"Tarvitsemme teidän sitoutumistanne asiaan. Muistakaa, että halu muuttaa asioita on jo itsessään uusiutuva luonnonvara."* (Al Gore Slush-konferenssi).

***"Meillä on jo veret-seisauttava-kiire"*** (Sitran Mari Pantsar, johtaja hiilineutraali kiertotalous)

1. päästöt nollaan - kiire hiilinegatiiviseksi
2. imemään hiilidioksidia ilmakehästä - hiilensidonta & hiilen varastointi → metsäalueet maapohjineen!

Vaikuttavimmat ja kustannustehokkaimmat keinot löytyvät metsien merkityksestä, maatalouden uudistamisesta ja öljylämmityksen muuttamisesta (VTT)

https://www.sitra.fi/artikkelit/sitran-lausunto-keskipitkan-aikavalin-ilmastopolitiikan-suunnitelmasta-vuoteen-2030/

Hiili (C) on sitoutunut maaperään. Ilmakehään verrattuna maassa on lähes kaksinkertainen määrä hiiltä. Tästä syystä pienikin muutos maaperän hiilen määrässä voi vaikuttaa ilmakehän hiilidioksidipitoisuuteen ja siten ilmaston muutokseen (Jaakko Heikkinen 2016, väitöstutkimus).

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/160237/CARBONST.pdf?sequence=1

## Tavoitteena turvata ekosysteemien toiminta:

**Jo toinen varoitus ihmiskunnan puolesta annettu** 15 000 tutkijan ja nobelistin puolesta:

*" ...maintaining nature's ecosystem services by halting the conversion of forests, grasslands, and other native habitats; (c) restoring native plant communities at large scales, particularly forest landscapes; (d) rewilding regions with native species, especially apex predators, to restore ecological processes and dynamics..*
https://academic.oup.com/bioscience/advance-article/doi/10.1093/biosci/bix125/4605229

## Päästötön ja resurssiviisas Vantaa tavoitteena - perustuu Suomen ympäristökeskuksen selvitykseen:

Vantaa:
**http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/ymparistopalvelut/kestava_elamantapa/resurssiviisas_vantaa**

Syke:
**https://media.sitra.fi/2017/02/24042309/resurssiviisauden_indikkaattorit_syke.pdf**

***Kirjallisuuskatsaus Valtanen ym. 2010:***
***"Rakennustyömaita pidetään yhtenä haitallisimmista kaupunkimaankäyttömuodoista.***
***Usein jo hyvin pieni rakennustyömaa voi tuottaa suuren osan koko valuma-alueen haitta-ainehuuhtoumasta. Kiintoaineen lisäksi rakennustyömailta voi huuhtoutua monia muita rakennustoimintaan liittyviä saasteita, kuten kiinteitä jätteitä, öljyjä ja rasvoja, betoniautojen pesuvesiä, rakennuskemikaaleja ja muutarakennusjätettä. Rakennustöiden yhteydessä luonnollista maaperäähäiritään usein syvemmältä kuin perinteisten metsä- tai maataloustoimintojen yhteydessä".***
(Lähde: Valtanen ym. 2010. Hulevesien imeyttäminen ja suodattaminen: haitta-aineet ja menetelmät) tämä kirjallisuusselvitys on nähtävänä verkossa.

Ystävällisin terveisin

## Linnaisten Omakotiyhdistyksen tiedote 21.1.2018

Linnaisten Omakotiyhdistyksen hallitus teki tammikuussa, viikkojen 2 – 3 aikana asukaskyselyn, koskien 100400 Linnaisten omakotialueen laajennusta. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää, mikä on Linnaisten asukkaiden kanta vireillä olevaan kaavaan. Kysely toteutettiin postilaatikkokyselynä.

Asukaskyselyn vastausprosentti oli 38 %. Vastanneista 67 % ei ollut laajennuksen kannalla, 27 % vastanneista oli laajennuksen kannalla ja 6 % ei osannut sanoa kantaansa.

Linnaisten Omakotiyhdistys ry

Puheenjohtaja Sihteeri

**Linnaisten Omakotiyhdistys ry.**

# Kiireellinen postilaatikkokysely!

Linnaisten omakotiyhdistyksen hallitus teettää asukaskyselyn, koskien 100400 Linnaisten omakotialueen laajennusta. Haluamme selvittää kaikkien Linnaisten asukkaiden mielipiteen vireillä olevaan kaavaan.

Nyt vireillä olevalla asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Linnaisten omakotialueen laajentamisen yleiskaavan 2007 täydennysrakentamisalueelle Linnaistenmetsään, eteläisen omakotialueen itäpuolelle. Kaava mahdollistaa 70 pientalotonttia ja enintään 81 kaksikerroksisen pientalon rakentamisen. Kaavoitus tuli vireille 26.4.2016 ja menee Vantaan kaupunginvaltuuston lopulliseen käsittelyyn näillä näkymin **22.1.2018.**

Kaavaselostukseen, asemakaavan sijaintikarttaan, Ympäristökeskuksen luontoarvoraporttiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua Vantaan verkkosivujen kautta.
Täältä löytyy tietoa Linnaisten kaavasta:
**http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/124221**

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen tekemät päätökset, kaavasta annetut lausunnot ja muistutukset sekä kaikki muu päätösten tukena oleva materiaali löytyy taas täältä: **http://paatokset.vantaa.fi**

**Ohje:**
1. Klikkaa **Pöytäkirja**
2. Valitse Toimielin-valikosta **kaupunginhallitus**
3. Kirjoita kokouspäivämäärä **27.11.2017**
4. Klikkaa **hae kokoukset**
5. Klikkaa päivämäärän ja kellonajan päältä **27.11.2017 17:00**
6. Vieritä sivupalkista sivun alaosaan ja klikkaa kohtaa
   **Kaupunginhallitus pöytäkirja 27.11.2017 17:00** (A,J)
7. Avaa latautunut pöytäkirja **Linnaisten kaava-asian materiaali löytyy sivulta 521 alkaen.**

---

**Merkitse yksi vaihtoehto rastilla per osoite.**

**Olen 100400 Linnaisten omakotialueen laajennuksen kannalla** ◯

**En ole 100400 Linnaisten omakotialueen laajennuksen kannalla** ◯

**En osaa sanoa / en ota kantaa** ◯

**Vastaajan osoite:**

_____

*Käännä*

# Postilaatikkokyselyn palautuspaikat

Kyselylomakkeen voit palauttaa Linnaisten omakotiyhdistyksen hallituksen jäsenten postilaatikoihin torstaihin **18.1.2018 mennessä.**

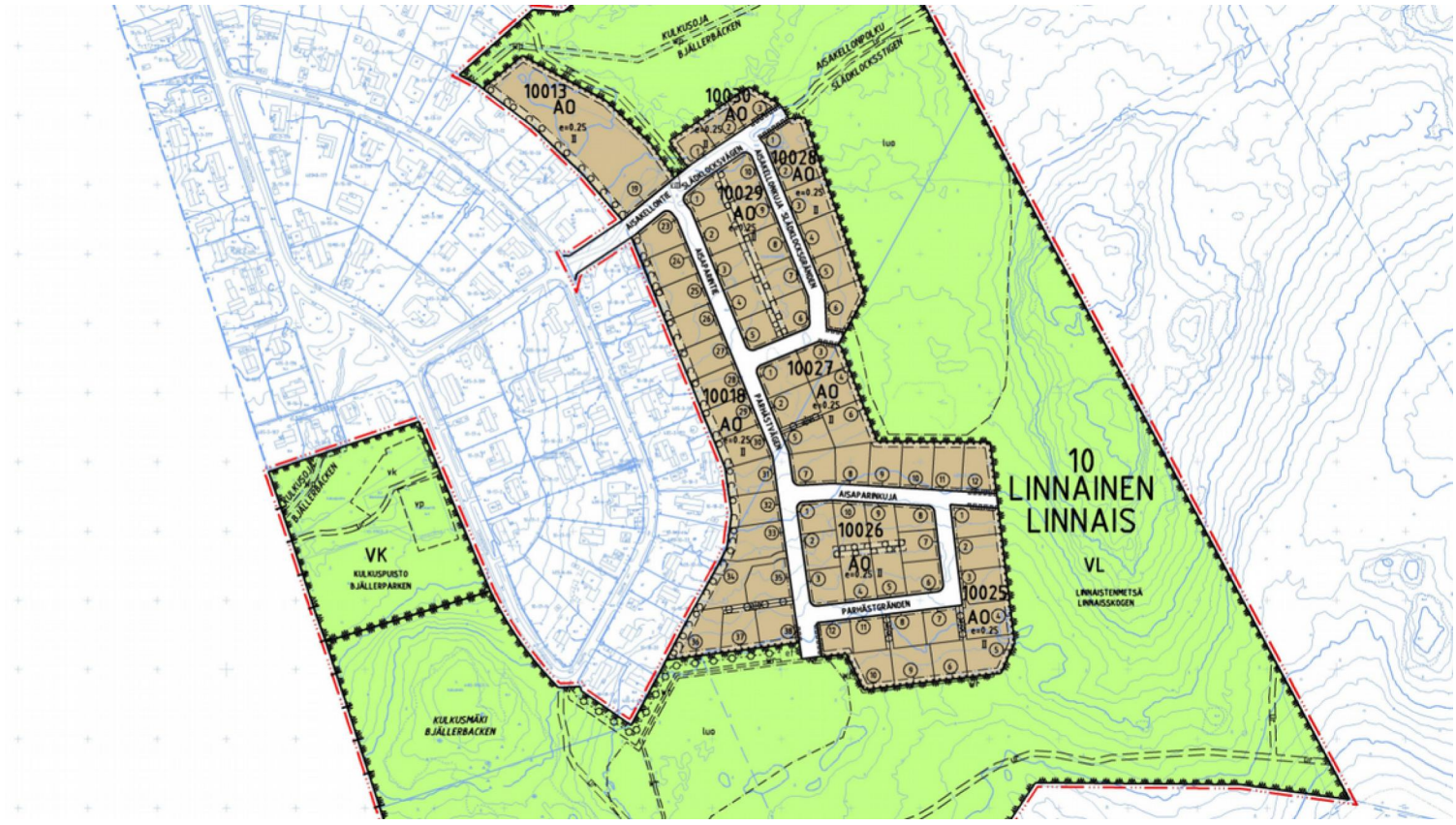
**Palautusosoitteet:**

[redacted]

*Kiitos,* kun osallistuit kyselyyn. Kyselyn tulos ilmoitetaan ainoastaan lukuina.

**Linnaisten Omakotiyhdistys ry.**

100400 Linnaisten omakotialueen laajennus (asemakaavamuutos-suunnitelma). Tummennettu alue on uutta tonttimaata. Kuva on kaavaselostuksesta.



# 100400 LINNAISTEN OMAKOTI-ALUEEN LAAJENNUS

## LINNAINEN



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

**Asemakaavan selostus, joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 100400. Kaavoitus on tullut vireille 26.4.2016.**

# 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)

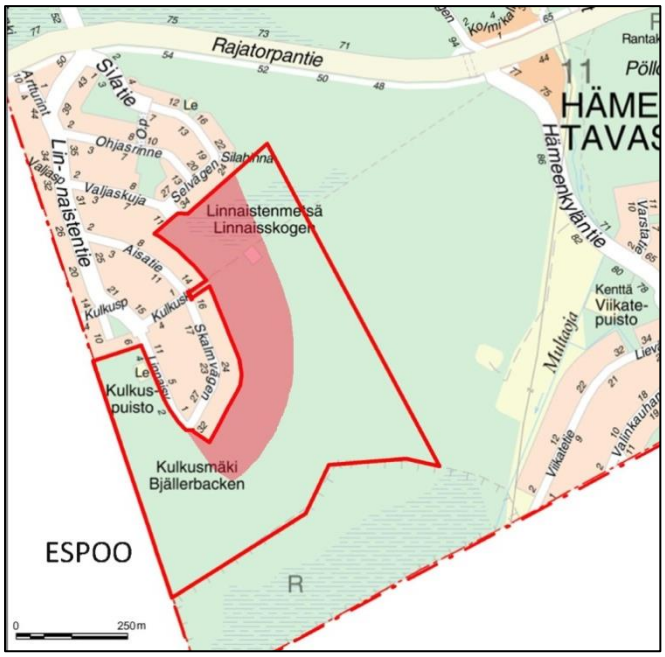
**Tonttijako**:
korttelit 10025-10030 ja osa korttelia 10013 ja 10018 kaupunginosassa 10, Linnainen.

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. Lähivirkistysalue merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi (luo) alueeksi.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

**Kaavan laatija:** Anne Olkkola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 043 826 8456.

### 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 16 muistutusta, jonka yhden oli allekirjoittanut 396 henkilöä ja 3 lausuntoa. Nähtävilläolon jälkeen on tullut 8 muistutusta, joita ei myöhästymisen johdosta tutkita.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Perus- ja tunnistetiedot ..... 2**
**2. Tiivistelmä ..... 4**
**3. Lähtökohdat ..... 4**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 4
2.2 Suunnittelutilanne ..... 8
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 11**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 11
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 17
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 18**
4.1 Kaavan rakenne ..... 18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 20
4.3 Aluevaraukset ..... 21
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 22
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 27
4.5 Nimistö ..... 28
**5. Asemakaavan toteutus ..... 28**
**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, 31.5.2018
- 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. Linnaistenmetsän lähivirkistysalue (VL) merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi (luo) alueeksi.



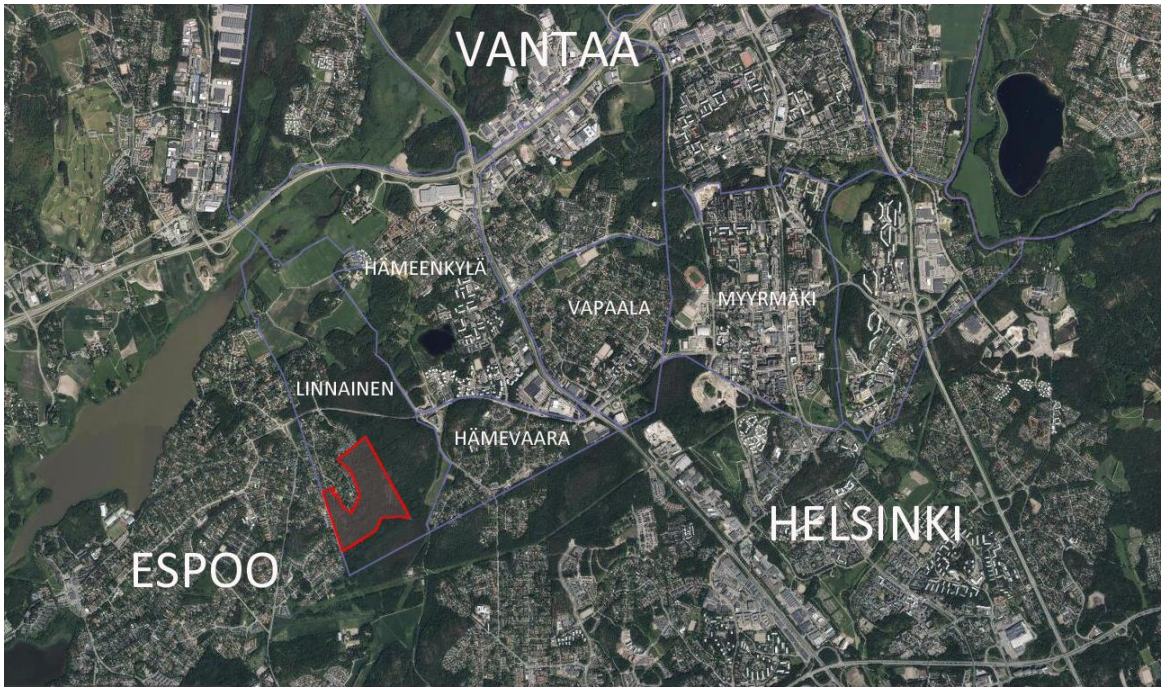
*Etualalla Linnaisten uusi täydennysalue, Jekaterina Masjagutova, Vantaan kaupunki.*

# 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.

<u>Jätevesiviemäröinti</u>

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

Hulevedet

Hulevesien hallinta Linnaisten asuinalueella perustuu hulevesiviemäröintiin sekä kadunvarsien avo-ojiin ja tonttien viivyttäviin painanteisiin.

**Kaukolämpö**

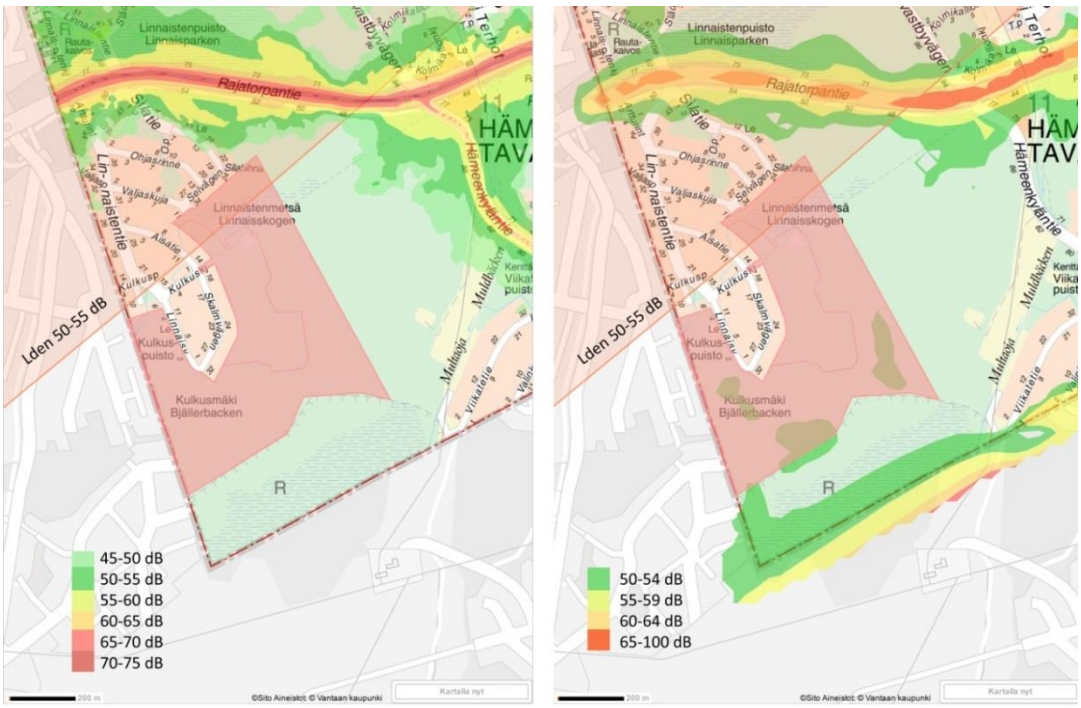
Kaukolämpöverkko ei ulottu alueelle.

**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

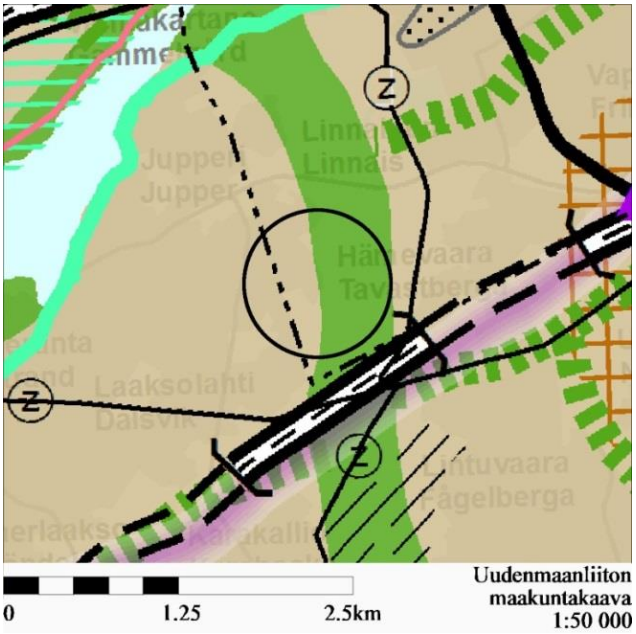
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**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.

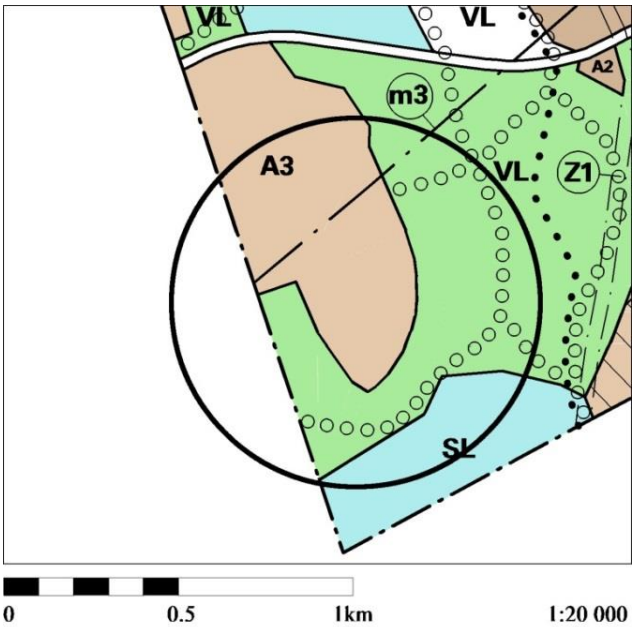
**Maakuntakaava**




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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

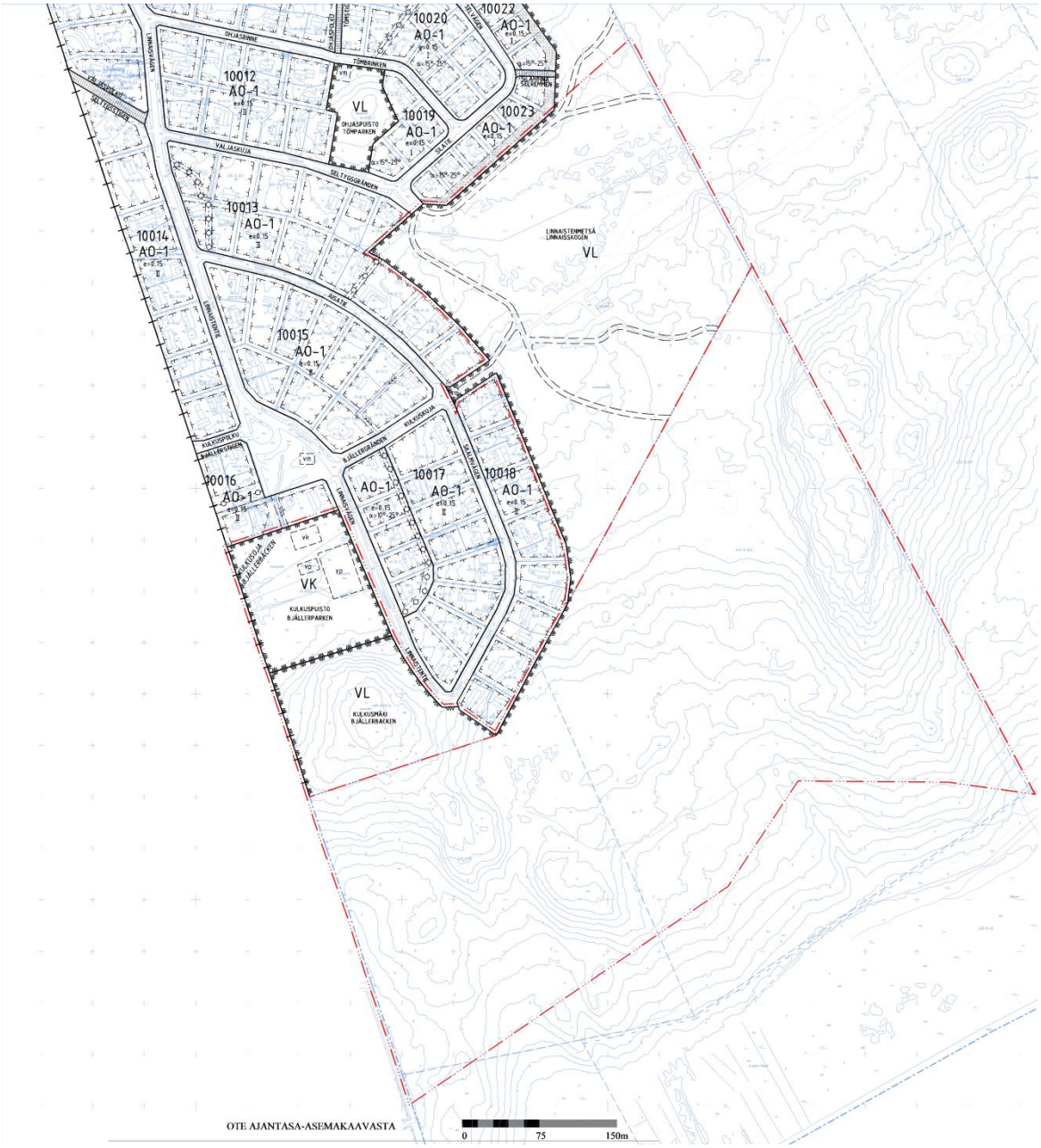
**Yleiskaava**




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.

**Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.**

## 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 rakenneratkaisuihin paloturvallisuuden näkökulmasta.*

**Vantaan kaupungin museo (Museovirasto):** Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja 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 sitä 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.*



*Kaavakävely 26.5.2017 Linnaistenmetsässä.*

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.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 5.6.2017** asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta sekä tonttijakoehdotusta. Lautakunnalle oli toimitettu kaksi asukasmielipidettä, joista toiseen liittyi 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 16 muistutusta, joista yhden oli allekirjoittanut 396 henkilöä. Nähtävilläolon jälkeen on tullut 8 muistutusta, joita ei myöhästymisen johdosta tutkita. 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. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on laajennettu ja lisätty kaavamääräykset lähivirkistysaluetta koskien. 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.

**Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut päätöskäsittelyssä syksyllä 2017 ja kaupunginvaltuuston hyväksyi kaavan 22.1.2018.** Päätöksestä tehtiin kaksi valitusta. Kaupunki tulee valituksen johdosta poistamaan menettelyvirheen sisältävän kaupunginvaltuuston päätöksen 22.1.2018 § 13 ja asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus viedään uudelleen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Nyt esitettävä asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijako on kaupunginhallituksen 27.11.2017 § 32 esityksen mukainen, paitsi kaavakartan tarkistettua luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) laajennettua rajausta ja lähivirkistysaluetta koskevia kaavamääräyksiä, ja niistä seuranneita selostukseen sekä muistutusten ja lausuntojen vastineisiin tehtyjä tarkistuksia.

## 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):

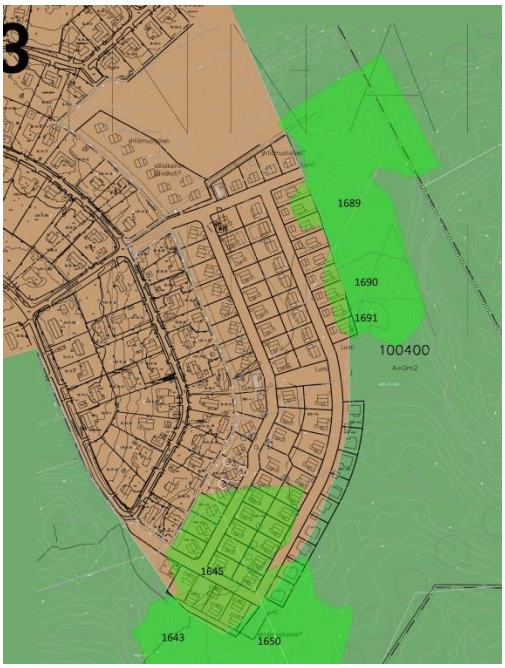
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Kaavatyön tavoitteet:**

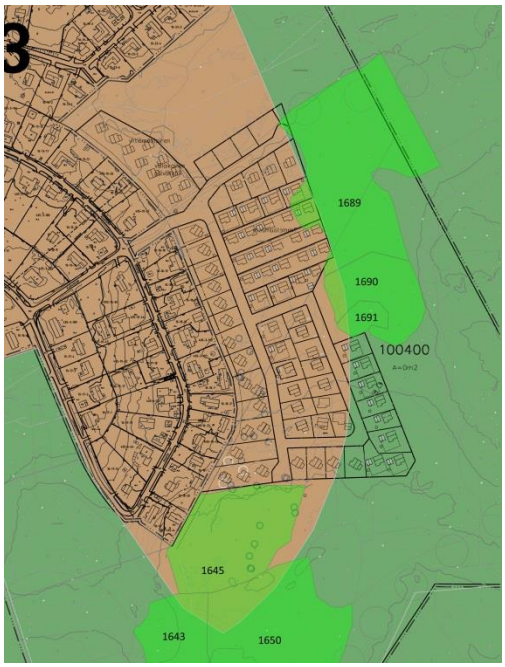
- Linnaisten omaleimaisuuden säilyminen (täydennysalueelle omakotitaloja, ei rivi- tai pienkerrostaloja)
- Uuden, ympäristöystävällisen pientaloalueen rakentuminen,
- Linnaistenmetsän luontoarvojen säilyminen, virkistysreittien kehittäminen, uusi metsän reuna
- Pientalo-tonttien houkuttelevuus
- Nykyisten 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, joka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi (luo) alueeksi. 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.

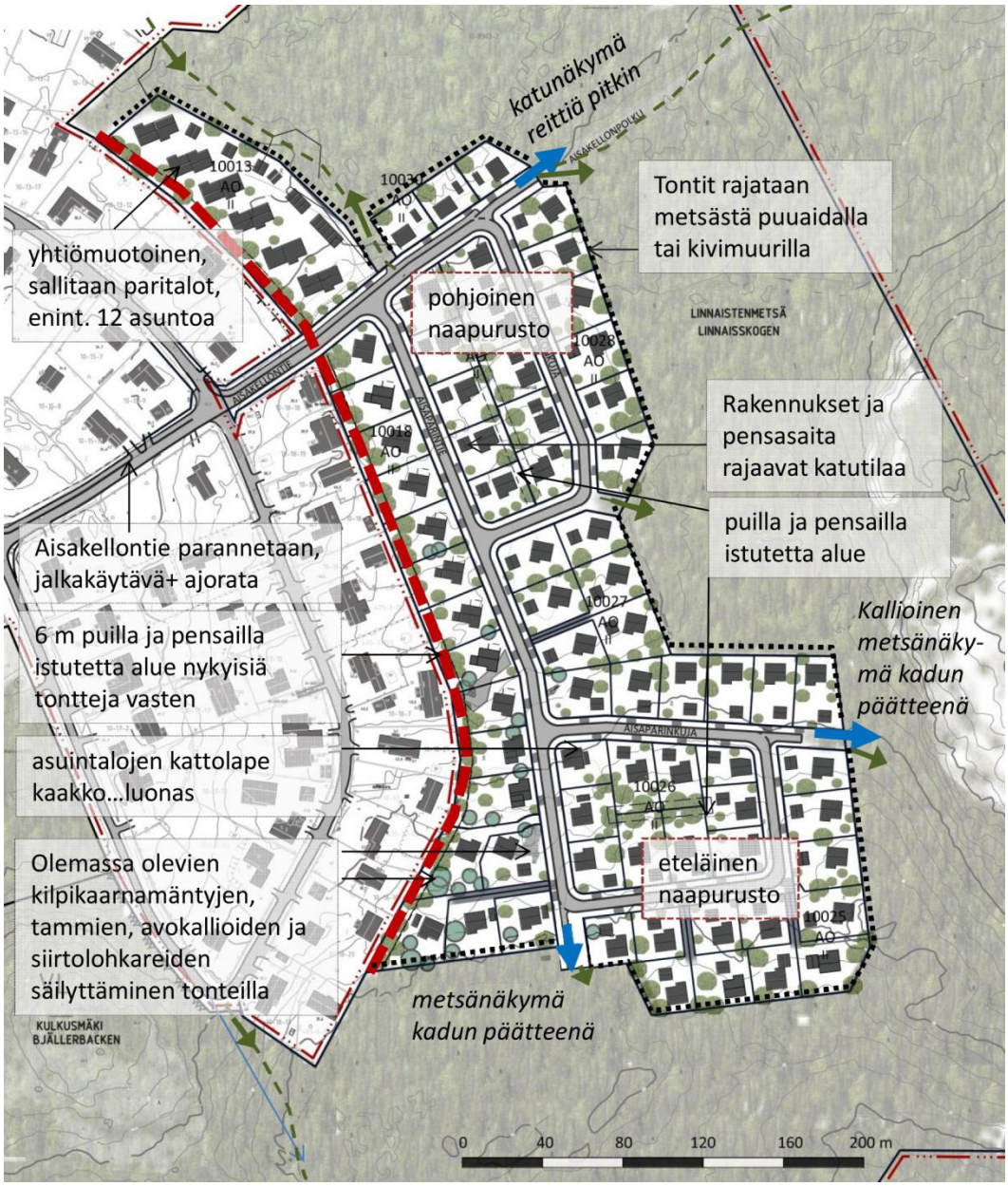



*Asemapiirros, viitteellinen suunnitelma, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 25.9.2017.*

## 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**

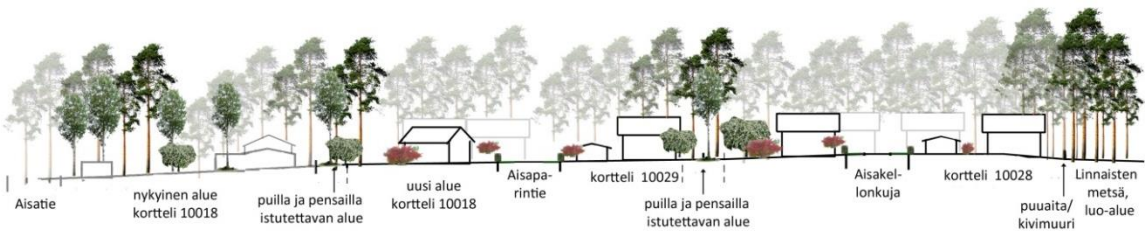
Kaikilla erillispientalojen kortteleilla rakentaminen ilmaistaan tonttitehokkuuslukuna e=0,25 ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelissa 10013, tontilla 19 (6460 $m^2$) sallitaan 12 asunnon toteuttaminen erillispientaloihin, jotka voivat olla myös paritaloja. Tämä mahdollistaa yhtiömuotoinen rakentamisen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

**Lähivirkistysalue (VL)** merkitään luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alue jää metsäiseksi ja siitä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista, kuten ylläpitää ja rakentaa ulkoilureittejä, valaistusta, kunnallisteknisiä johtoja ja hallita hulevesiä. Myös kaivettu avo-oja nykyisen alueen eteläpuolella säilytetään.

**Leikkipuiston (VK)** aluerajaus ja maankäyttö säilyvät entisellään, ohjeellisia merkintöjä on ajantasaistettu vastaamaan puistonkunnostussuunnitelmaa.

**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.

Lähivirkistysalueelle on varattu Aisakellontien varressa ohjeellinen alue muuntamolle (vm) ja etelässä Aisaparintien päässä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) jätevedenpumppaamolle. Linnaistenmetsässä olevalle telemastolle etsitään uutta paikkaa ensisijaisesti lähialueilta, jotka sijoittuvat olemassa olevan tieverkon lähelle.

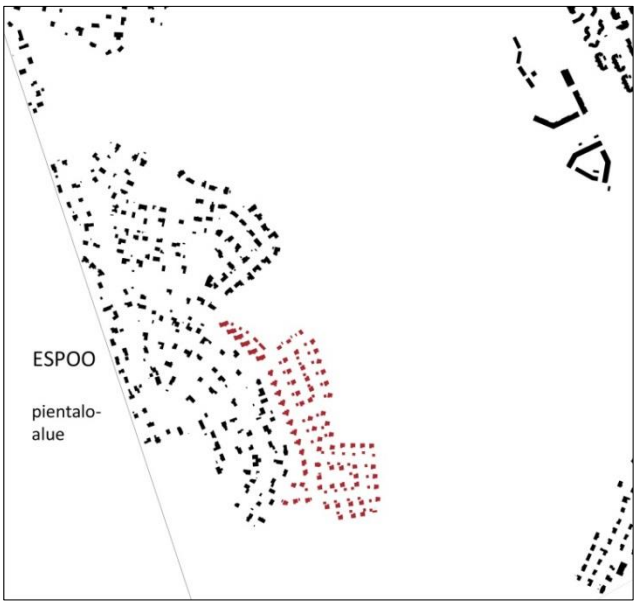
## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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 kannus-

tamaan 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**

<u>Vedenjakelu</u>
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.

<u>Jätevesiviemäröinti</u>
Asemakaavan muutosalueelle rakennetaan d200 jätevesiviemärit. Alueen pohjoisosa laskee Kulkuskujan kautta nykyiseen viemäriverkostoon. Eteläosan jätevedet kootaan uudelle jätevedenpump-

paamolle, 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.

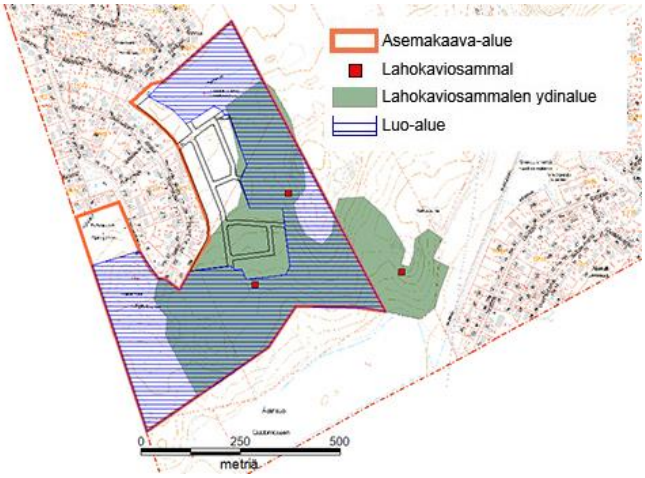


*Kuva Linnaistenmetsän luo-alueelta, Jarmo Honkanen, Vantaan kaupunki.*

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. Kaavan lähtötietoja on tarkistettu lahokaviosammaleen ydinalueen rajauksella. Tämän johdosta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta on laajennettu kattamaan kaavassa lähivirkistysalueeksi merkityn Linnaistenmetsän ja lähivirkistysaluetta koskevat määräykset on lisätty. Luo-aluemerkintä mahdollistaa helpommin metsänhoidon toteutuksen niin, että lahokaviosammalen ja muiden lahopuulla elävien lajien tarpeet voidaan huomioida paremmin. Lähivirkistysalueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista, kuten ylläpitää ja rakentaa ulkoilureittejä, valaistusta, kunnallisteknisiä johtoja ja hallita hulevesiä.




*Vantaan kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käydyssä kokouksessa 16.5.2018 todettiin, että kaavaan liittyvät luontoselvitykset ovat riittäviä, ja että kaavaratkaisulla voidaan säilyttää lahokaviosammaleen suotuisa suojelun taso edellyttäen, että luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajausta tarkistetaan.*

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.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut 16.5.2018 lausunnon, jossa todetaan, että Linnaistenmetsässä oleva kausivetinen noro ei edellytä lupaviranomaisen poikkeamislupaa vesilain mukaisesta luonnontilaisen noron vaarantamiskiellosta.

**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 maankäyttösopimusta. 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, 11. päivänä kesäkuuta 2018.

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** |

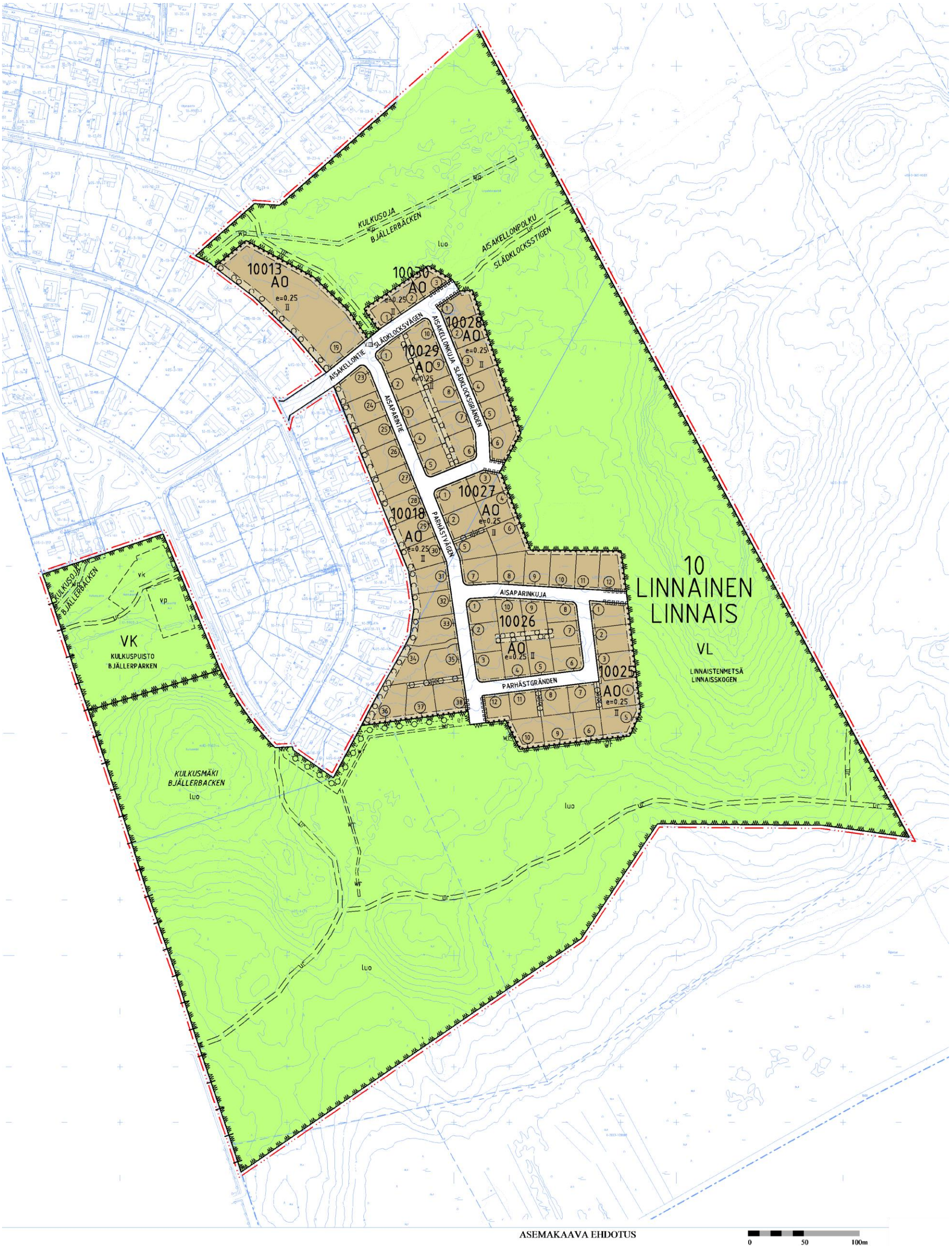
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **33,9595** | **100,0** | **14630** | **0,04** | **21,7722** | **14630** |
| **A yhteensä** | 5,8519 | 17,2 |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

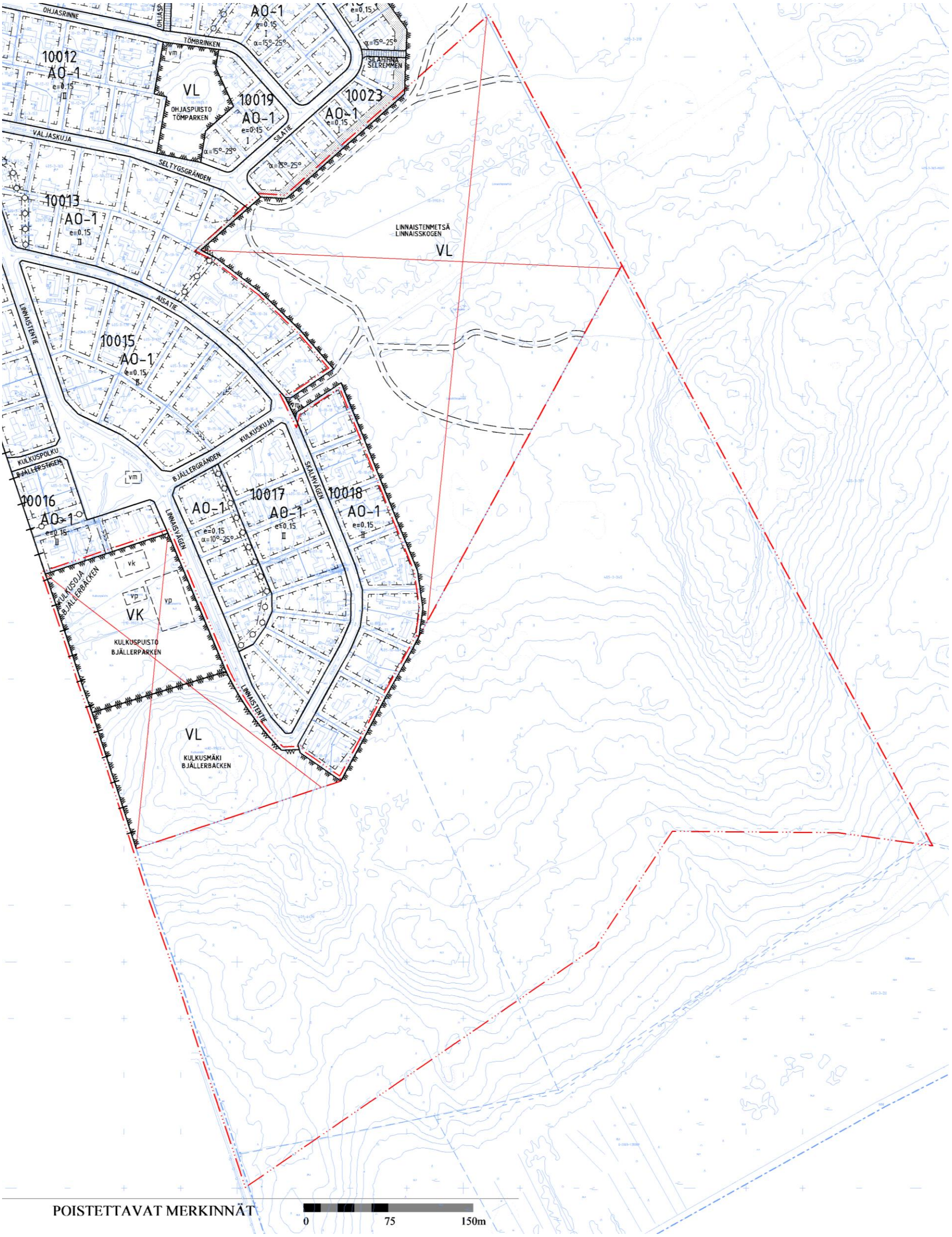
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | | | | | |

| 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
AISAKELLONTIE
SLÄDKLOCKSVÄGEN
AISAKELLONKUJA
SLÄDKLOCKSGRÄNDEN
10028
AO
e=0.25
II
10029
AO
e=0.25
II
AISAPARINTIE
10027
AO
e=0.25
II
10018
AO
e=0.25
II
PARHÄSTVÄGEN
AISAPARINKUJA
10026
AO
e=0.25
II
10025
AO
e=0.25
II
PARHÄSTGRÄNDEN
10
LINNAINEN
LINNAIS
VL
LINNAISTENMETSÄ
LINNAISSKOGEN
VK
KULKUSPUISTO
BJÄLLERPARKEN
KULKUSMÄKI
BJÄLLERBACKEN
luo
ASEMAKAAVA EHDOTUS
0
50
100m


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

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer | 1 / 3 |
|---|---|---|---|
| 100400 | 11.6.2018 | 681487,681488,682487,682488 | |

Vantaan kaupunki

# LINNAISTEN OMAKOTIALUEEN LAAJENNUS

Kaupunginosa 10, Linnainen

**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.

1:2000

Vanda stad

# UTVIDGNING AV LINNAIS EGNAHEMSOMRÅDE

Stadsdel 10, Linnais

**Detaljplan**
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

| ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|
| 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| AO Erillispientalojen korttelialue. | Kvartersområde för fristående småhus. |
| Kaavanmukaiselle tontille sallitaan 1 asunto poislukien kortteli 10013. | På den planenliga tomten tillåts 1 bostad med undantag av kvarter 10013. |
| Korttelissa 10013 sallitaan 12 asuntoa, jotka voivat sijoittua paritaloihin. | I kvarteret 10013 tillåts 12 bostäder som kan placeras i parhus. |
| Kortteleissa 10013 ja 10030 asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. | I kvarteren 10013 och 10030 ska ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterskikt vara minst 32 dB. |
| Korttelissa 10030 alin lattiataso tulee olla vähintään tasolla +40.(N2000) | I kvarteret 10030 den lägsta golvnivån skall vara minst på nivån +40 .(N2000). |
| **Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**<br>Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin. | **Arkitektur och stadsbild**<br>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. |
| Asuintalon kattolappeen tulee olla suunnattu etelään välillä kaakko-lounas. Rakennusten katot tulee olla harja- tai pulpettikattoja ja väritykseltään harmaat. | Bostadshusets takfall ska vara riktat söderut mot sydost-sydväst. Byggnadernas tak ska bestå av sadel- eller pulpettak och vara grå till färgsättningen. |
| Asuintalon, varastojen, autosuojien ja katosten tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäinen pihapiiri. | Bostadshus, förråd, bilgarage och takkonstruktioner ska bilda ett visuellt sammanhängande gårdsområde. |

Tontit tulee rajata kadunvarressa pensasaidoin. Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. 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.**

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.

I områdets planering, användning och skötsel ska bevarandet av områdets karakteristiska naturvärden tryggas.

Alueella saa suorittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista.

På området får utföras mindre byggnadsarbeten som betjänar dess bruksändamål.



**Leikkipuisto.**

**Lekpark.**



**Kaupunginosan raja.**

**Stadsdelsgräns.**



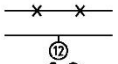
**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**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. |
| wc | 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. | Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. |
| 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.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda . 20

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

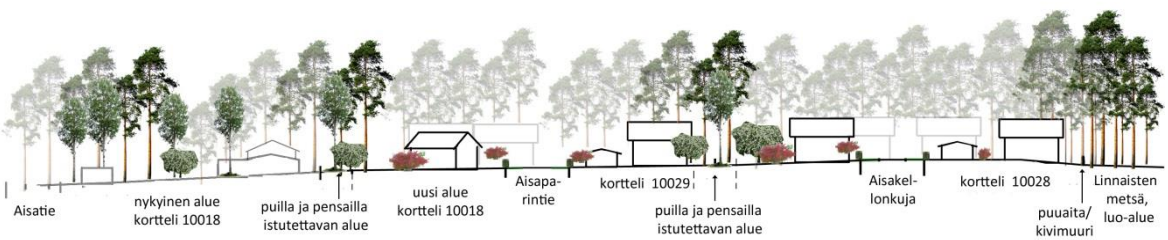
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



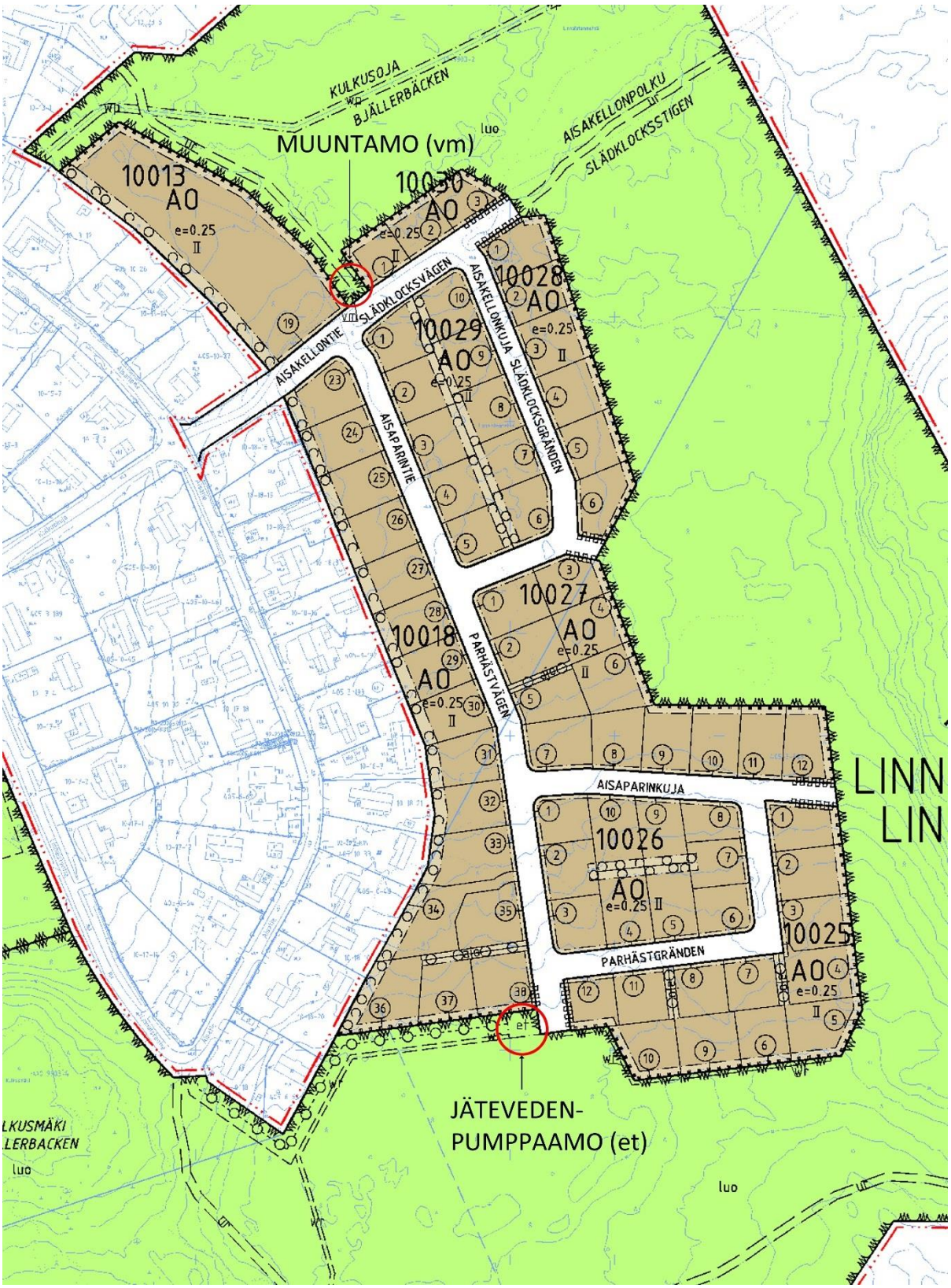

*Asemapiirros ja leikkaus, viitteellisiä, ei mittakaavassa, Anne Olkkola, Vantaan kaupunki, 25.9.2017*



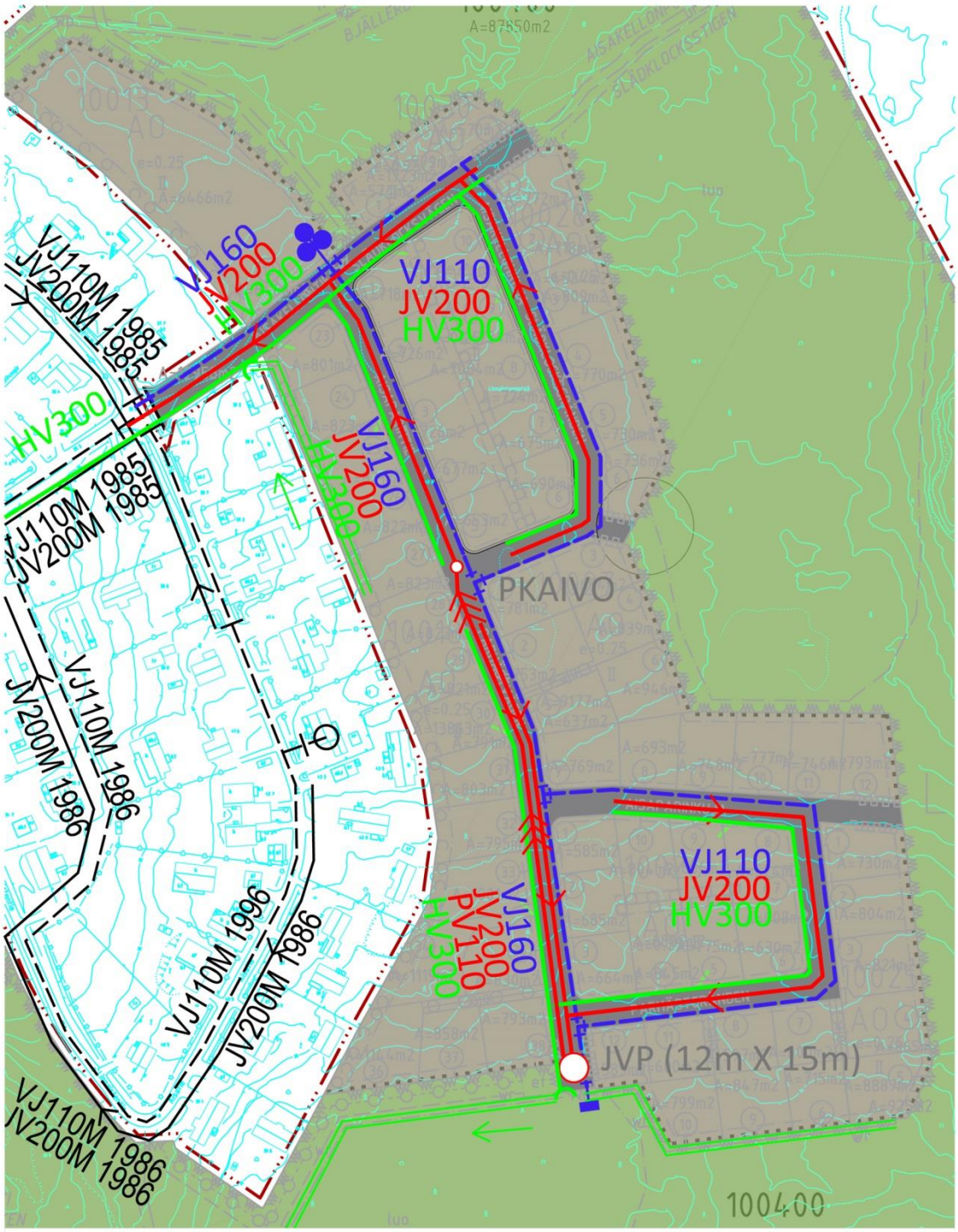
**LINNAINEN 100400 2.10.2017**

| 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 | | | | |

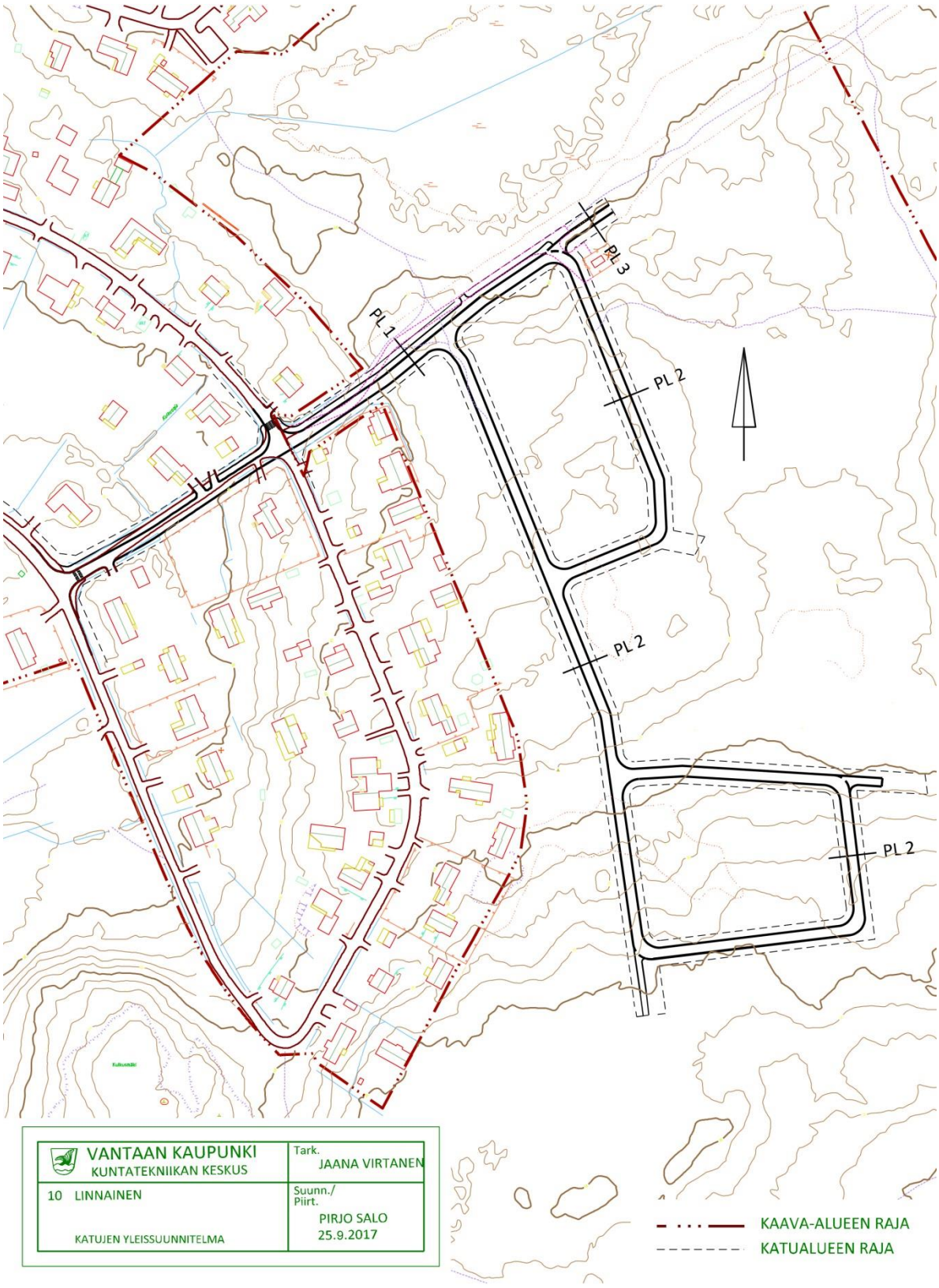
Pinta-alat tarkentuvat tontin mittauksessa.




*Muuntamon ja jätevesien pumppaamon sijainti, Vantaan kaupunki, 31.5.2018.*

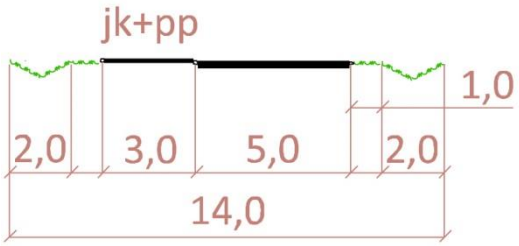



| | | |
|---|---|---|
| Vantaan kaupunki<br>copyright<br>Antti Auvinen<br>tulosteen laatija<br>9/19/2017<br>päivä | **Vesihuollon esisuunnitelma**<br>100400 Linnaisten omakotitaloalue vesihuollon esisuunnitelma<br>0 40 200 m | ETRS-GK25<br>tasokoordinaattijärjestelmä<br>N2000<br>korkeusjärjestelmä<br>1:2000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


PL 1
PL 2
PL 3
PL 2
PL 2
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

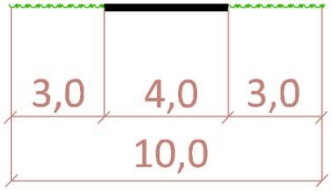
## PL 1
Aisakellontie

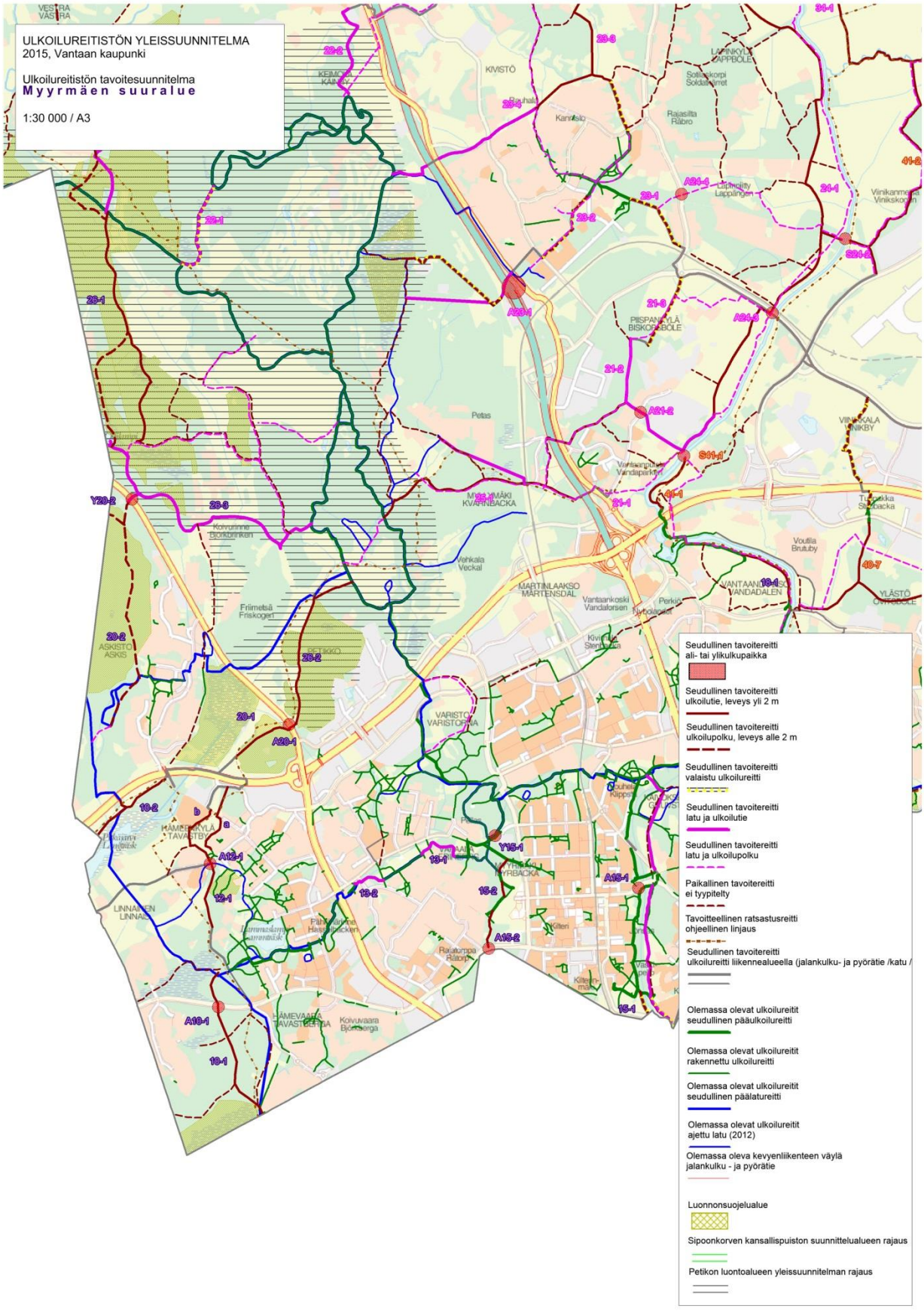



## PL 2
Aisaparintie,
Aisakellonkuja,
Aisaparinkuja




## PL 3
Aisakellontien
koillispää






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



# Linnaisten metsän luontoarvot

**- luontokatsaus -**

**Vantaan kaupungin ympäristökeskus**
**26.5.2017**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 13 §

## 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

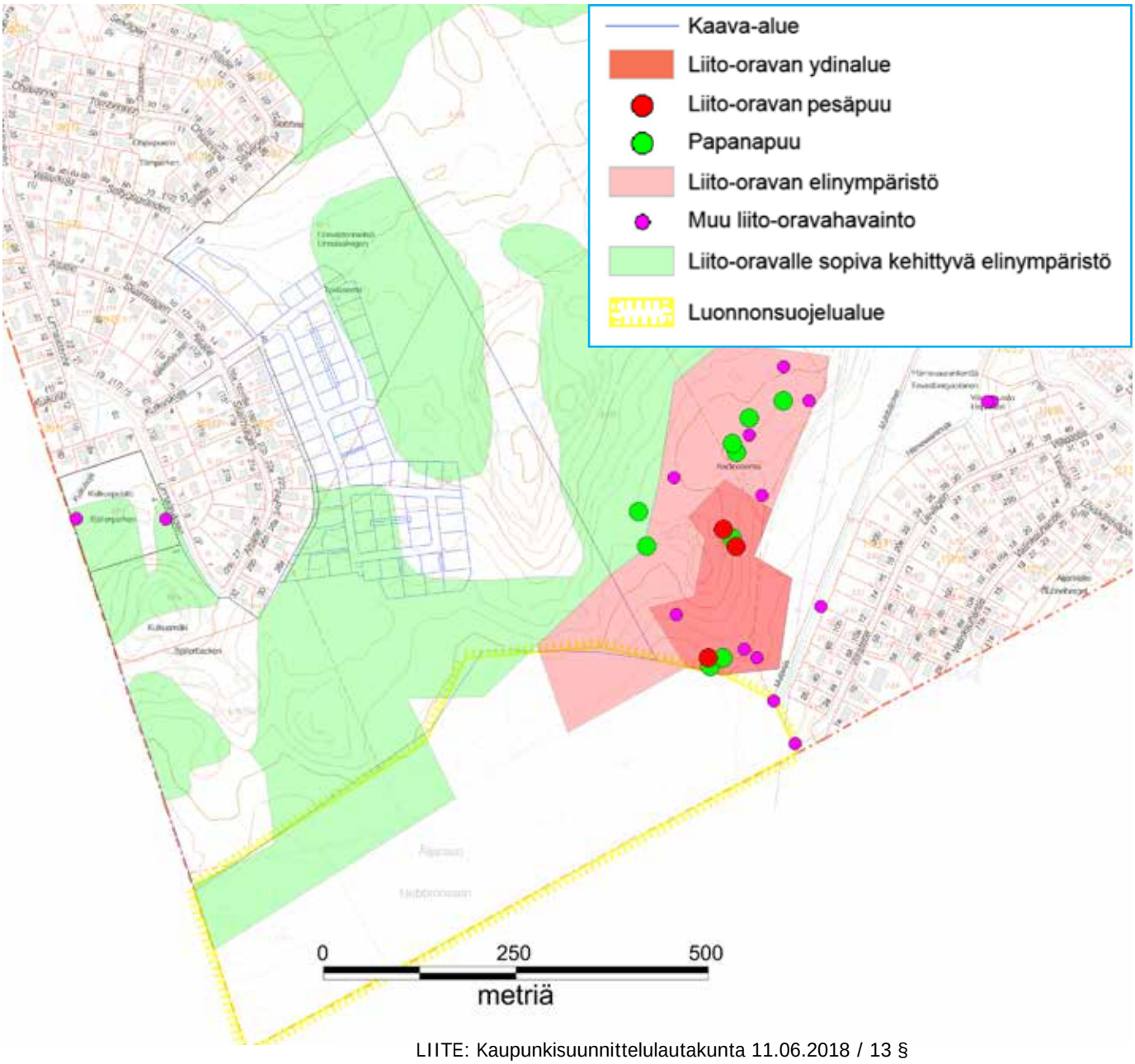
Asemakaavan laajennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelulaissa (lsl 1096/1996) lueteltuja suojeltuja luontotyyppejä (lsl 29 §).

# 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.

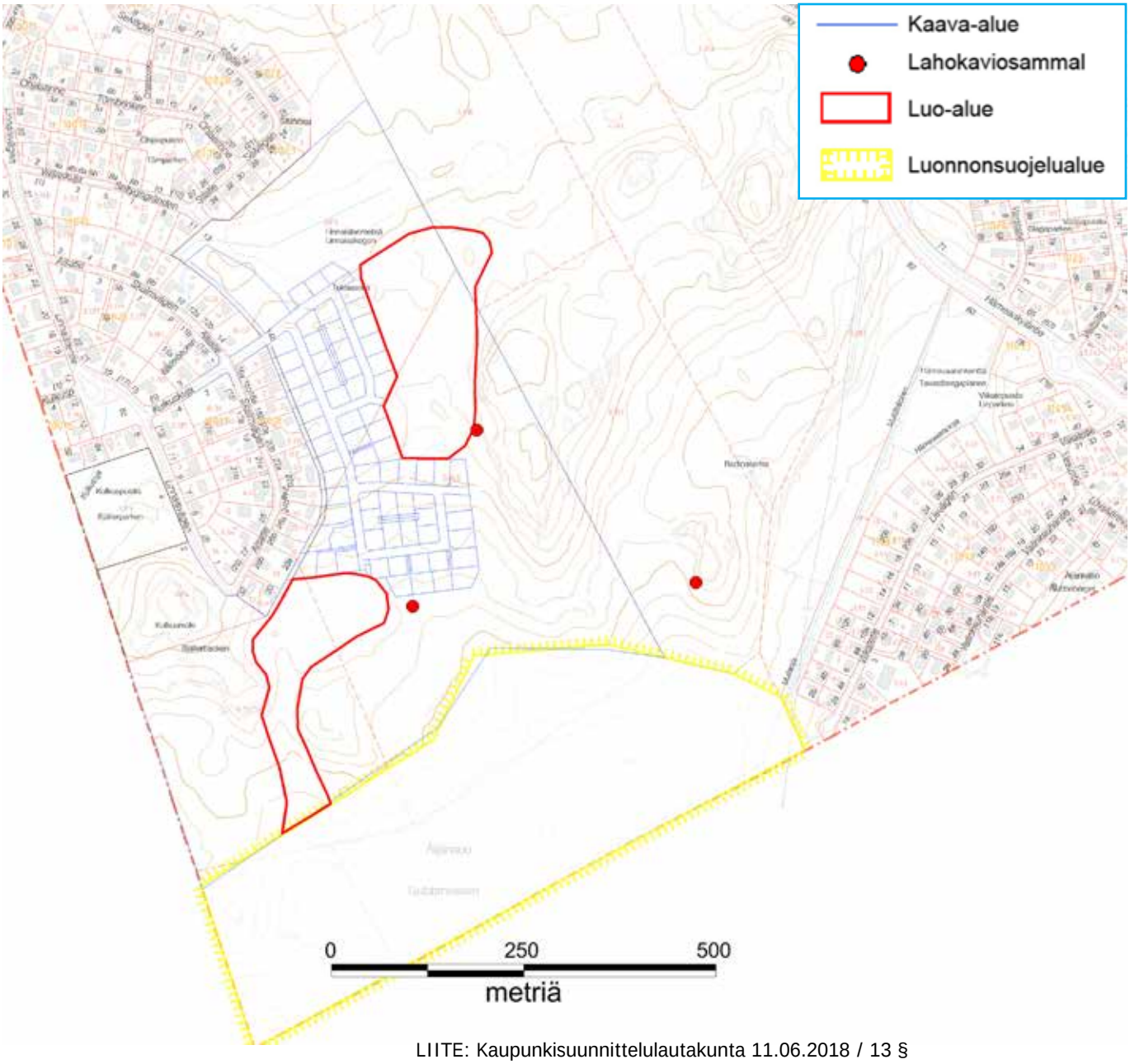
Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen ei vaaranna liito-oravan liikkumisyhteyksiä tai uhkaa lajin säilymistä Linnaisten metsän alueella.



## 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.





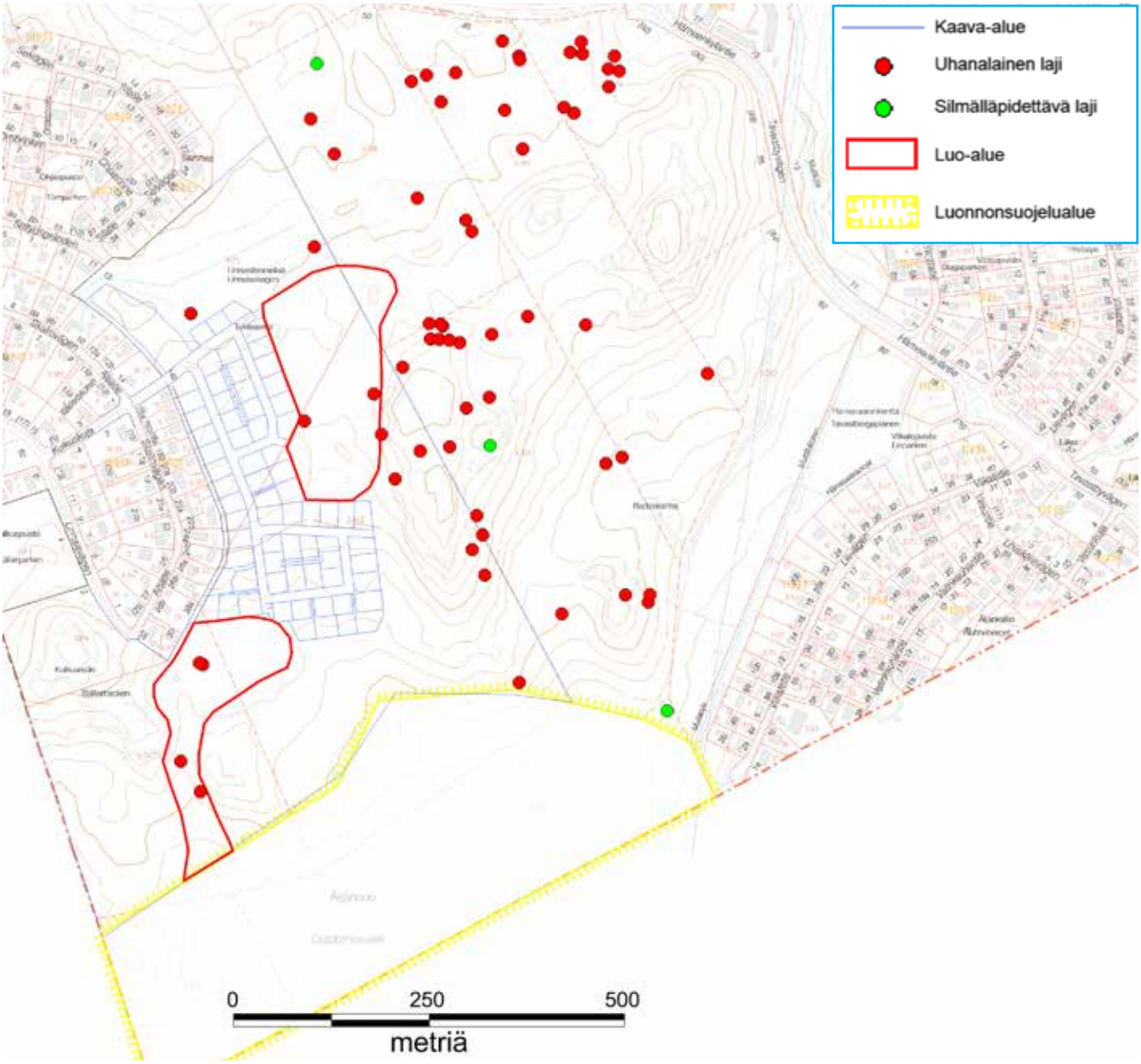
## Muut uhanalaiset sammalet

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.

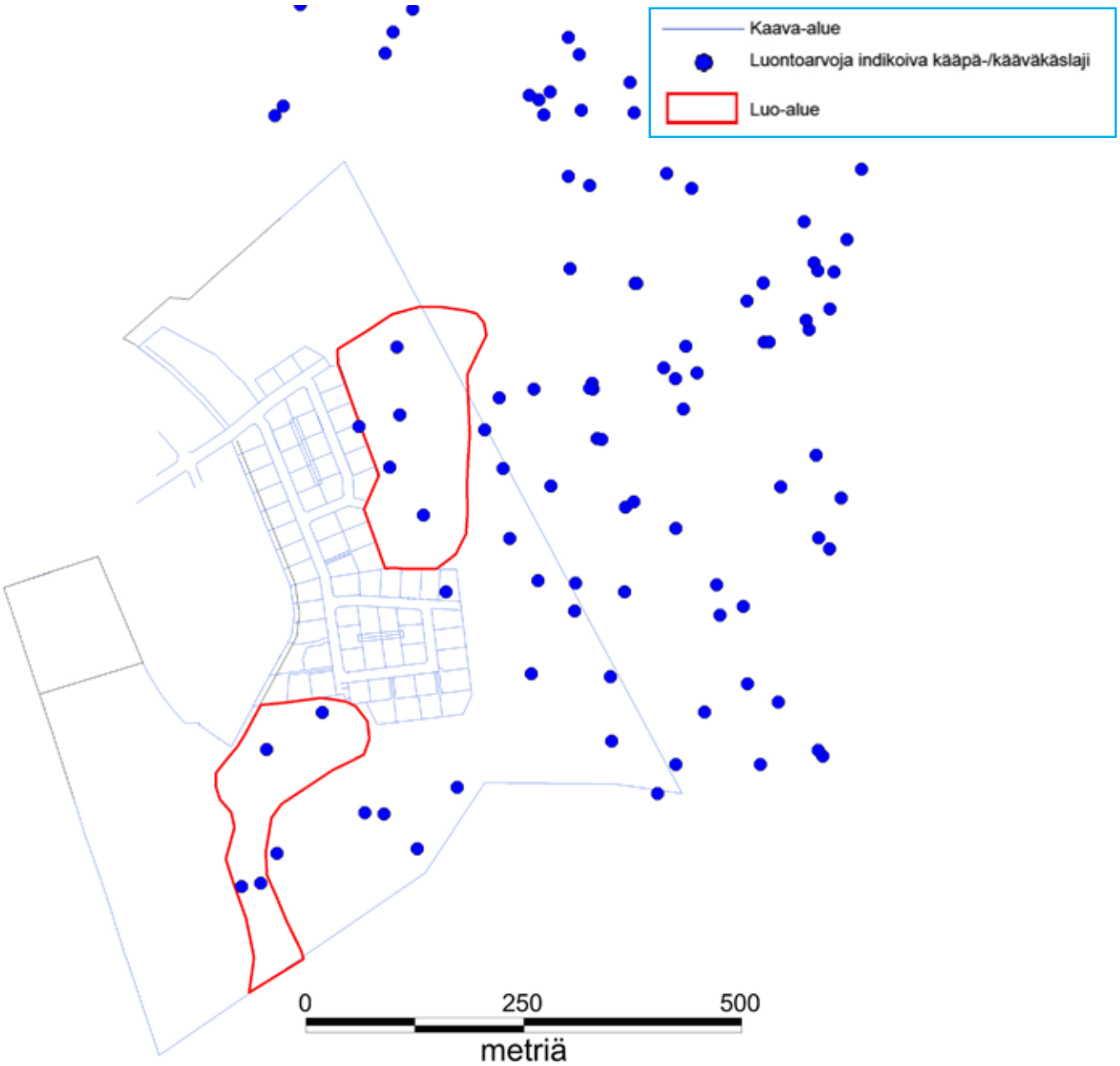


## Muut luontoarvoja ilmentävät kääväkkäät

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

14 § **Asemakaavamuutos 002305 ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Virtakuja / TLA**

VD/2208/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/MKU/ET

**Autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolle rakennetaan kahdeksankerroksinen ja 5 660 k-m2 suuruinen kerrostalo. Samalla kaavoitetaan Uomapolku Virtakujalta Uomarinteelle.**

**Asemakaavamuutos** koskee osia kortteleista 15661 ja 15667 sekä katualuetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 15661 ja 15667 sekä katu- ja virkistysalueita.

**Tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 15661.

**Alue sijaitsee** Virtakuja 2 – 4, Uomarinne ja Myyrmäenraitti 8.

**Kaavan hakija**
Myyrmäen Huolto Oy

**Maanomistus**
Myyrmäen Huolto Oy, Asunto Oy Myyrinmutka / Sato Oy ja Vantaan kaupunki

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Sato Oy, NCC Oy ja konsulttina Optiplan Oy.

**Yleiskaava**
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

**Asemakaavan muutos**
Myyrmäen Huolto Oy hakee asemakaavamuutosta niin, että Virtakujan pysäköintitontille voitaisiin rakentaa kahdeksankerroksinen kerrostalo. Myyrmäen Huolto Oy:llä on esisopimus Sato Oy:n kanssa.

Kaupungin tavoitteena on asemakeskusten kehittäminen. Louhelan rautatieasemalle on matkaa 500 metriä. Tontti sijaitsee Kuohupuiston vieressä.

Virtakuja 4:n tontti, joka on nyt autopaikkojen korttelialuetta LPA, muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille saa rakentaa 5 660 k-m2 suuruisen kerrostalon, jonka suurin kerrosluku on kahdeksan. Taloon tulee omistus- ja vuokra-asuntoja yhteensä 114 kpl, joiden keskikoko on 43 h-m2. Uusi talo sijoittuu Virtakujan päähän, jossa olevat siirtolohkareet säästetään. Uudet autopaikat sijoittuvat talon sisään.

Rakennuksen julkisivut ovat väribetonia tai rappausta ja julkisivujen väritys vaihtelee eri suuntiin. Samaan linjaan pohjoisemmaksi on rakennettu vastaavan korkuinen ja -levyinen kerrostalo.

Virtakuja 2:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Tontilla on kahdeksankerroksinen talo, jonka käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Kaavamuutoksessa tontille on varattu 52 autopaikkaa, joista liiketilalle 2 autopaikkaa. Autopaikkojen sijoitus sallitaan tonttijaosta riippumatta. Tonttia laajennetaan, jolloin pääosa autopaikoista sijoittuu omalle tontille.

Samalla Virtakujan ja Uomarinteen välille kaavoitetaan jalankulku- ja pyöräilykatu, Uomapolku. Tällöin lähivirkistysalueelle varattu ulkoilureitti muuttuu katualueeksi ja nykyinen ulkoilutie siirtyy koulutontilta tulevalle katualueelle.

Uomarinteen koulun tontilla tarkistetaan autopaikkanormi, joka on nyt sidottu oppilasmääriin, vaikka kyseessä on alakoulu.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 27.4.2016.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 11.5.2016.
Tällöin saatiin yhdeksän mielipidettä, joissa hanketta ei vastustettu.

Mielipiteiden johdosta uutta taloa on siirretty pohjoisemmaksi ja kaksi siirtolohkaretta Virtakujan päässä on säilytetty.

Toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 5.9.2017
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 19.9.2017.
Tällöin saatiin neljä mielipidettä, joissa hanketta ei vastustettu.

Tilakeskuksen mielipiteen johdosta koulutonttia ei pienennetä, vaan nykyinen ulkoilutie siirretään koulutontilta voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle. Koulutonttia tarvitaan laajenevaa koulua ja tulevaa päiväkotia varten.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

**Kaupungin maapoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).
Kaava tuottaa joukkoliikennevyöhykkeelle asuntokerrosalaa 5 660 k-m2, yhteensä 114 asuntoa.

**Sopimus**
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Myyrmäen Huolto Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.2.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Myyrmäen Huolto Oy maksaa muutos-kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 23**

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.2.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Myyrmäen Huolto Oy maksaa muutos-kustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———————

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.3. – 19.4.2018. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus 5.3.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

**Tehdyt tarkistukset**
Nähtävilllä olon jälkeen on tarkennettu kaavamääräyksiä.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 14**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus. ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaa
Myyrmäki

# 002305 VIRTAKUJA
## MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002305

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolle rakennetaan kahdeksankerroksinen ja 5 660 k-m2 suuruinen kerrostalo.

### Asemakaavamuutos

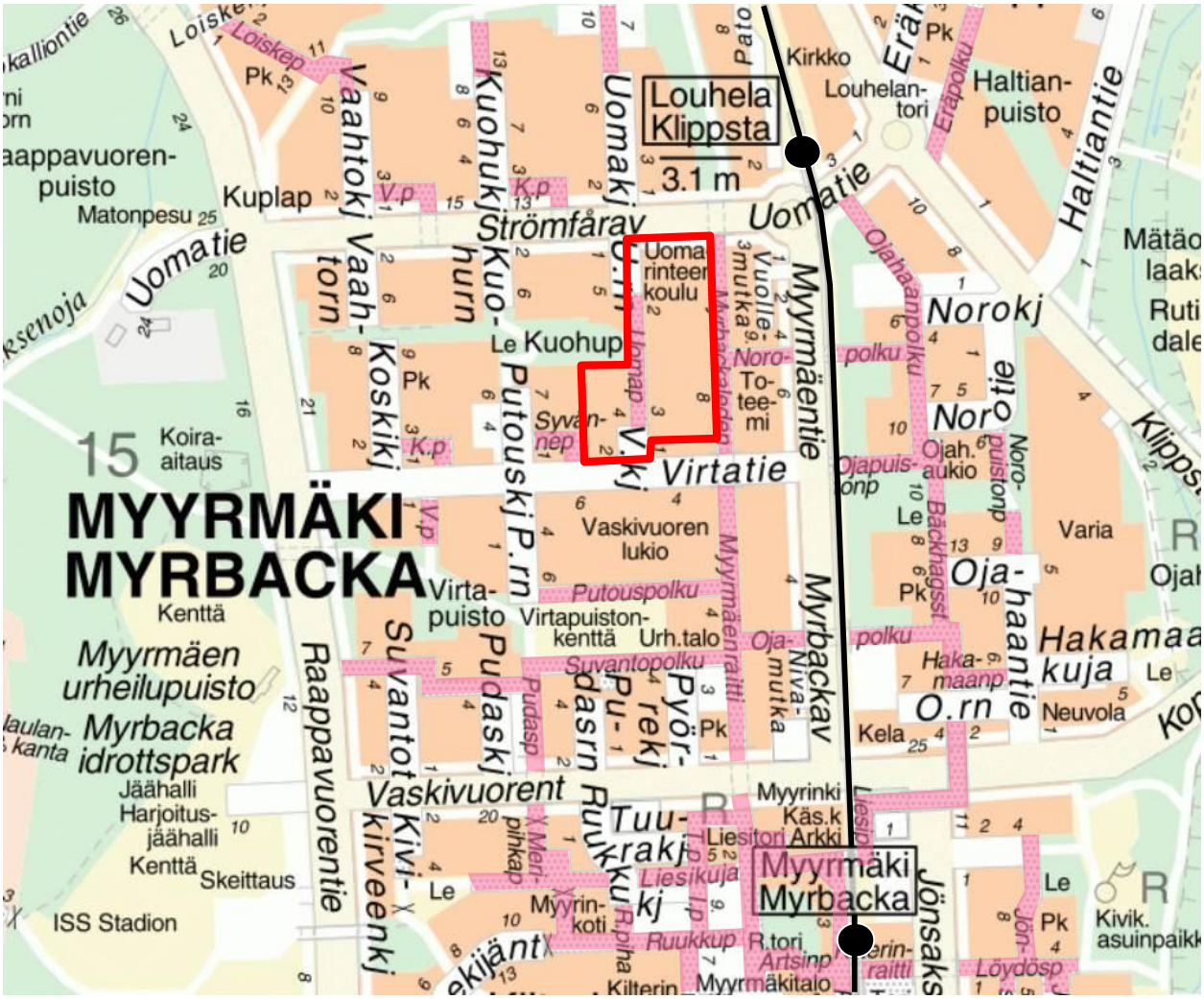
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
osat kortteleita 15661 ja 15667 sekä katualueet
(Kumoutuvan asemakaavan osat kortteleita 15661 ja 15667 sekä katu- ja virkistysalueet)

### Tonttijaon muutos

osa korttelia 15661

### Kaava-alueen sijainti

Virtakuja 2 – 4, Uomarinne ja Uomarinteen koulutontti



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen. TKa 2017

# 2. TIIVISTELMÄ



Näkymä Uomarinteen koulutontilta. Vasemmalla Virtakuja 2, keskellä Virtakuja 4, oikealla Uomarinne 5.
Optiplan Oy 6.11.2017

Myyrmäen Huolto Oy hakee asemakaavamuutosta niin, että Virtakujan pysäköintitontille voitaisiin rakentaa kahdeksankerroksinen kerrostalo. Myyrmäen Huolto Oy:llä on esisopimus Sato Oy:n kanssa.

Kaupungin tavoitteena on asemakeskusten kehittäminen. Louhelan rautatieasemalle on matkaa 500 metriä. Tontti sijaitsee Kuohupuiston vieressä.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Virtakuja 4:n tontti, joka on nyt autopaikkojen korttelialuetta LPA, muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille saa rakentaa 5 660 k-m2 suuruisen kerrostalon, jonka suurin kerrosluku on kahdeksan. Taloon tulee omistus- ja vuokra-asuntoja yhteensä 114 kpl, joiden keskikoko on 43 h-m2. Uusi talo sijoittuu Virtakujan päähän, jossa olevat siirtolohkareet säästetään. Uudet autopaikat sijoittuvat talon sisään.

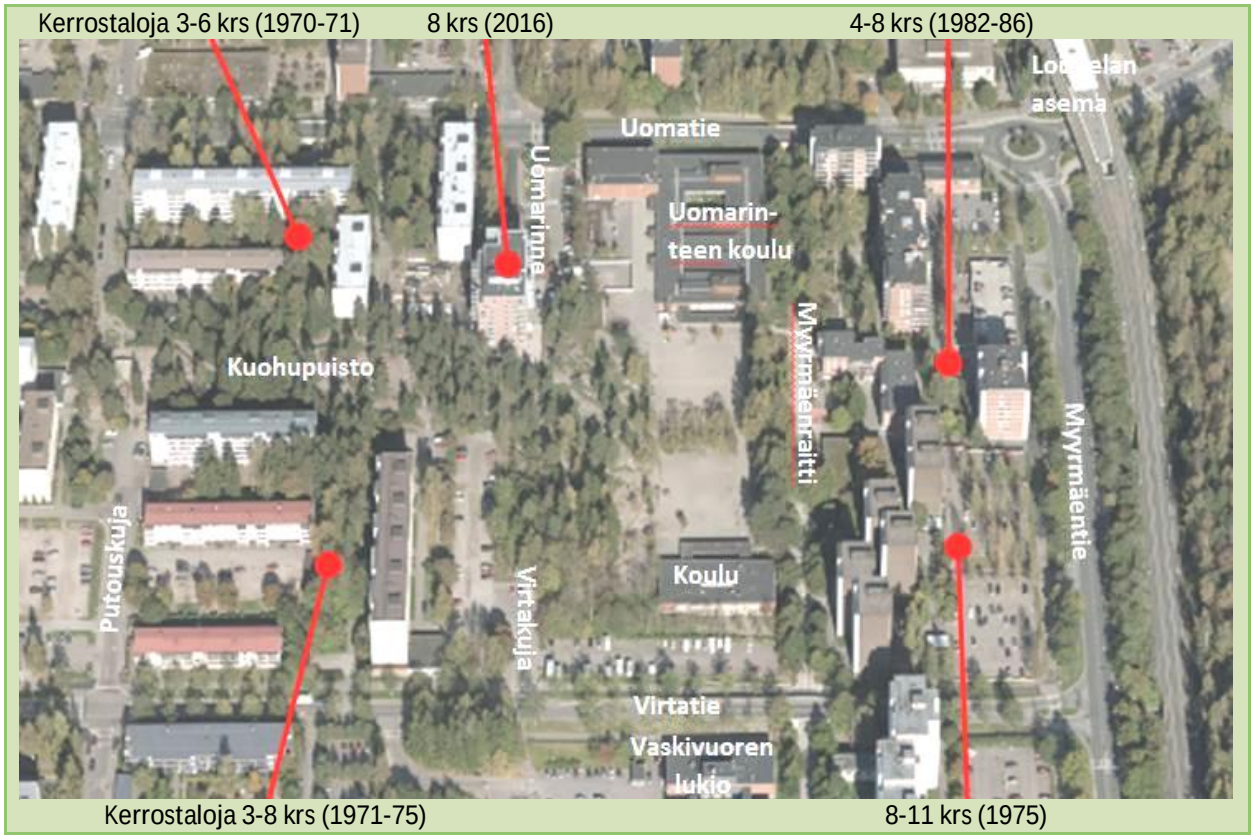
Rakennuksen julkisivut ovat väribetonia tai rappausta ja julkisivujen väritys vaihtelee eri suuntiin. Samaan linjaan pohjoisemmaksi on rakennettu vastaavankorkuinen ja -levyinen kerrostalo.

Virtakuja 2:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Tontilla on kahdeksankerroksinen talo, jonka käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Kaavamuutoksessa talolle on varattu 52 autopaikkaa, joista liiketilalle 2 autopaikkaa. Autopaikkojen sijoitus sallitaan tonttijaosta riippumatta. Tonttia laajennetaan, jolloin pääosa autopaikoista sijoittuu omalle tontille.

Samalla Virtakujan ja Uomarinteen välille kaavoitetaan jalankulku- ja pyöräilykatu, Uomapolku. Tällöin lähivirkistysalueelle varattu ulkoilureitti muuttuu katualueeksi ja nykyinen polku siirtyy koulutontilta tulevalle katualueelle. Tämä mahdollistaa koulutontin kehittämisen. Pikkukoulun tilalle rakennetaan kahdeksanryhmäinen päiväkoti.

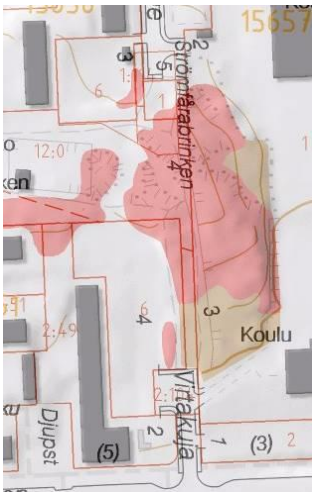
Uomarinteen koulun tontilla tarkistetaan autopaikkanormi, joka on nyt sidottu oppilasmääriin, vaikka kyseessä on alakoulu ja tontille on tulossa päiväkoti.

# 3. LÄHTÖKOHDAT




Lähiympäristön kerroslukuja, ilmakuva 2016. TKa 25.9.2017

## ¢ Selvitys suunnittelualueen oloista




Maaperä.
Kallio. Moreeni.

### Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on aluekeskus ja tiivis 16 000 asukkaan kerrostaloalue.

### Luonnonympäristö

Tonteilla on siirtokiviä ja sekapuustoa, ylemmällä osalla mäntyjä. Maaperä on täyttömaata, moreenia ja kalliota. Alueella ei ole inventoituja luonto-kohteita.

### Rakennettu ympäristö

*Virtakuja 2:n tontilla* on vuonna 1971 valmistunut kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo (7 489 km2), jossa on 91 asuntoa ja liiketila.

*Virtakuja 4:n tontilla* on pysäköintipaikkoja ja luonnontilaista aluetta.

*Uomarinteen koulun* punatiiliset koulutalot ovat vuodelta 1975.

*Naapuritonteilla* on vaaleita asuinkerrostaloja pääosin 1970-luvulta. Alueella ei ole rakennusperintökohteita.

### Kaupunkikuva

Lähialueella on erikorkuisia betonielementtikerrostaloja 1970-luvulta. Uomarinteen koulutaloissa ja Myyrmäenraitin itäpuolisissa kerrostaloissa on punatiilijulkisivuja.



Virtakuja päättyy nyt siirtokivilohkareisiin. Taustalla Uomarinne 5:n uusi kerrostalo. TKa 2.5.2016

### Virkistys
Virtakujan tontit rajautuvat Kuohupuistoon, jossa on leikkikenttä.

### Palvelut
Myyrmäessä on aluekeskustasoiset palvelut. Virtakuja 2:n talossa on liiketila.

### Liikenne
*Autoliikenne:* Virtakuja on lyhyt tonttikatu.

*Joukkoliikenne:* Louhelan rautatieasemalle on 500 metriä. Myyrmäentiellä on vilkas bussiliikenne.

*Kevyt liikenne:* Myyrmäessä autoliikenne ja kevyt liikenne on erotettu toisistaan. Virtakujalla on jalkakäytävät.

*Pysäköinti:* Virtakuja 2:n käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Virtakujan katualueella on lisäksi 4 autopaikkaa.

### Kulttuurihistorialliset kohteet
Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

### Tekninen huolto
Virtakujalla on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, viemäri, hulevesiviemäri, sähkö, tietoliikenne).

*Vedenjakelu*
Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Sen vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotus-pumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95,00 ja alin painetaso noin +82,00.

*Jätevesiviemäröinti*
Virtakujan eteläosassa oleva jätevesiviemäri johtaa jätevedet etelään Virtapuistossa kulkevaan runkoviemäriin. Runkoviemärissä jätevedet johdetaan Vapaalan jäteveden-pumppaamolle ja sieltä edelleen Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäri-verkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.



Uomarinteen koulu on valmistunut 1975. TKa 25.9.2017

*Hulevedet*
Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä Vaskivuorentien pohjoispuolella Mätäojanlaaksoon, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Kaava-alueella on asuinkerrostalo ja kaksi koulutaloa, joiden katot ovat läpäisemätöntä pintaa. Virtakujan katualueella ja koulun pysäköintialueella on läpäisemätöntä asfalttipintaa. Asuinkerrostalon pysäköintialueet ja koulun piha-alueet, jotka ovat sorapintaisia, ovat puoliläpäisevää pintaa. Asuinkerrostalon piha-alue ja sen pysäköintialueen ja koulun pihan välissä oleva metsäinen alue on läpäisevää pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta hulevesiviemäreihin. Hulevesiviemäreissä vedet johdetaan Virtatieltä Myyrmäenraitin ja Ojapolun kautta junaradan itäpuolelle. Hulevedet puretaan Vaskivuorentien pohjoispuolella Mätäojanlaaksoon.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
*Lentomelu:* Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta sekä opetus- ja kokoontumistiloilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

*Tiemelu:* Tiemelutaso on Uomarinteen koulun pohjoissivulla 55 – 60 dB (2016, päivällä), mikä edellyttää 30 dB ääneneristävyyttä.

Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään Vantaan rakennusjärjestyksessä ja ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 (24.11.2017).

## Maanomistus
Myyrmäen Huolto Oy, Asunto Oy Myyrinmutka / Sato Oy ja Vantaan kaupunki.

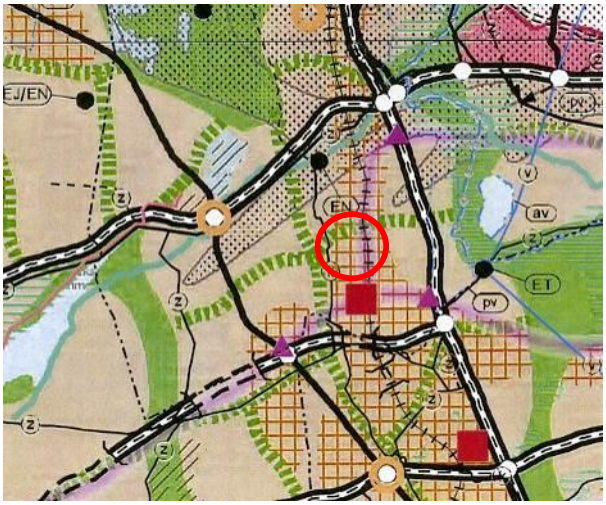
## ¢ Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (14.12.2017).
=> *Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

### Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) taajamatoimintojen aluetta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta.
=> *Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*

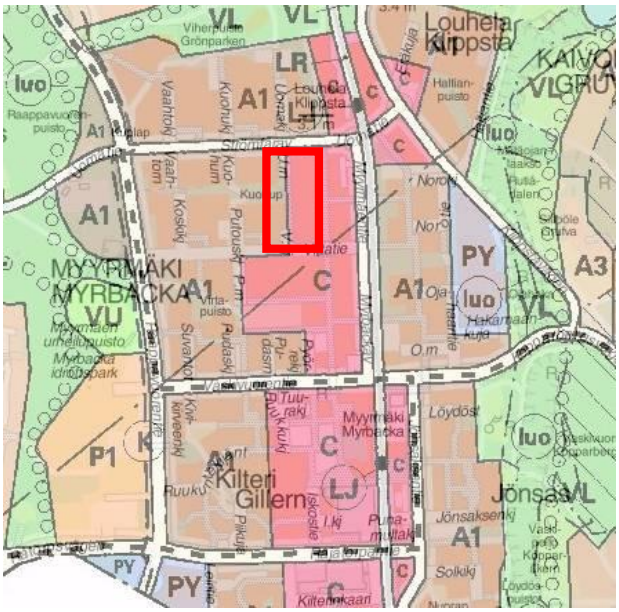


Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen.
=> *Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.*




Vantaan yleiskaava.

| | |
|---|---|
| A1 | Tehokas asuntoalue. |
| A3 | Pientaloalue. |
| C | Keskustatoimintojen alue. |
| P1 | Palvelujen alue. |
| PY | Palvelujen alue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| VU | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. |
| (m3)- | Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB). |
| (LJ)-● | Joukkoliikenteen terminaali. |
| o o o o | Ohjeellinen ulkoilureitti. |
| ▪ ▪ ▪ ▪ | Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. |
| ——— | Alueen raja. |
| – · – · – | Osa-alueen raja. |
| p | Kaavamuutosalueen sijainti. |



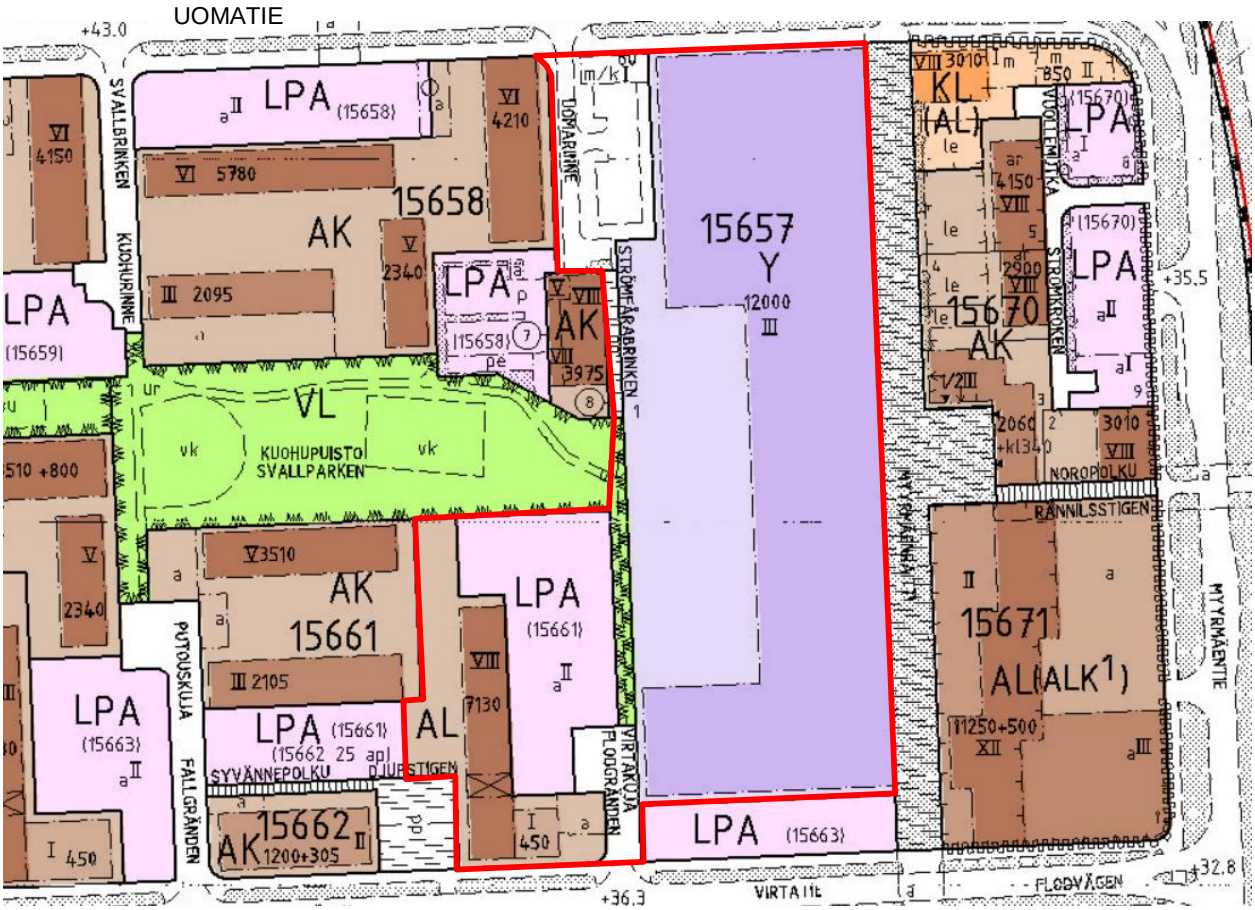

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa on esitetty, että Virtakujalla voi olla 8-kerroksista täydennysrakentamista. (Kala 16.4.2018, Kh 23.4.2018, nähtävillä 16.5. – 14.6.2018)

Myyrmäen kaavarunkoluonnos (ote).
VIII Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.

## Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat

- 001320 (Kv 20.10.1997) korttelissa 15661 ja Virtakujan katualueella.
- 002235 (Kv 15.6.2015) Kuohupuistossa sekä Uomarinteen ja Virtakujan katualueilla.
- 150100 (SM 21.5.1970) ja 000676 (Kh 25.1.1988) Uomarinteellä.
- 150300 (SM 19.6.1973) Uomarinteen koulun tontilla.




| | | | |
|---|---|---|---|
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue. | | Katu. |
| AL | Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue. | ||||pp|||| | Kävely- ja pyöräilykatu. |
| LPA | Autopaikkojen korttelialue. | 15661 | Korttelin numero. |
| VL | Lähivirkistysalue. | VIII | Suurin kerrosluku (room. numeroin). |
| Y | Yleisten rakennusten korttelialue. | 7130 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| | | | Kaavamuutosalueen rajaus. |

Ajantasa-asemakaava.



Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen havainnekuva. Kh 23.4.2018. Johanna Rajala

Vantaan kaavoja, karttoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin kartta.vantaa.fi

Nykyiset asemakaavamääräykset Virtakuja2:n tontilla

- Asuinkerrostalojen korttelialueille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä rakentaa lisäksi tiloja palvelutarkoituksiin kerrosalaltaan enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.
- Asuinkerrostalojen ullakolle saa rakentaa talon asukkaiden käyttöön tarkoitettuja sauna-, vaatehuolto-, ym. tiloja.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät
  - asunnot: 1 autopaikka / 80 k-m2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto. Asuntojen autopaikoista on 80 % rakennettava heti. Loput 20 % on toteutettava tarpeen vaatiessa.
  - liiketilat: 1 autopaikka / 35 k-m2.

### Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. (Kv 22.9.2014)

### Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 320 000 k-m2.
*=> Kaava tuottaa asumista 5 660 k-m2. Hanke sisältää sekä vuokra- että omistusasuntoja ja kattokerroksissa yhteistiloja.*

### Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

### Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

### Rakennuskiellot

Ei ole.

# 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 27.4.2016, näkymä Virtakujalta. Vasemmalla Virtakuja 2, oikealla luonnosteltu Virtakuja 4:n uusi kerrostalo. Optiplan Oy 22.4.2016

### Kaavamuutoshakemus

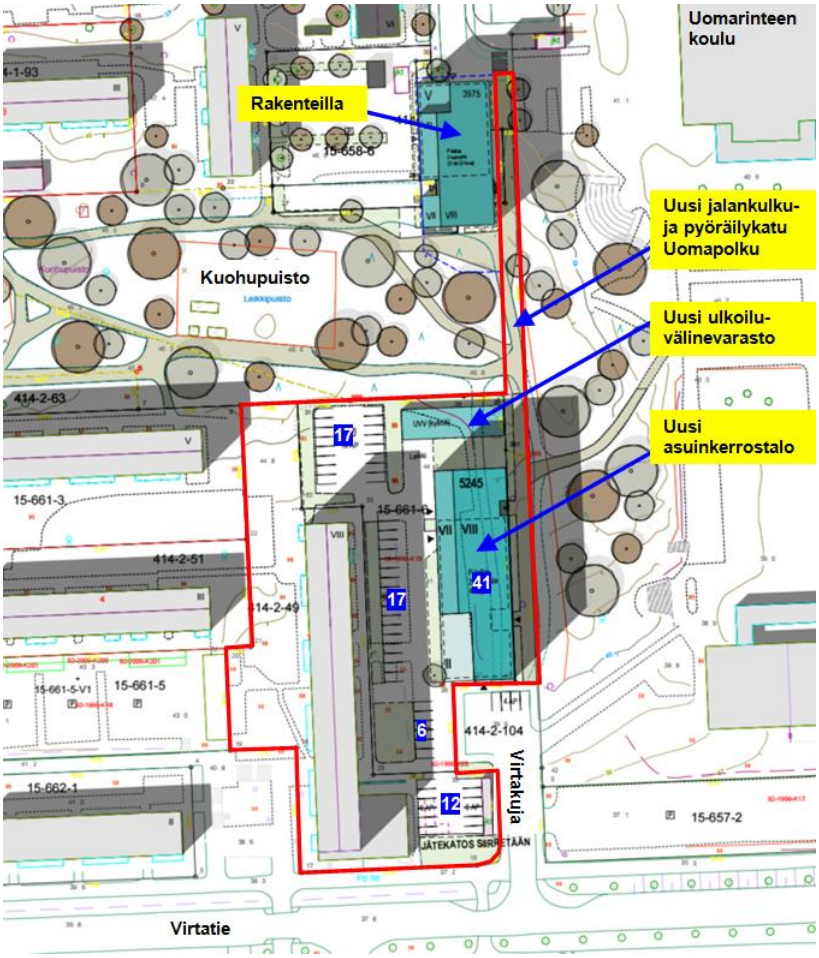
Myyrmäen Huolto Oy haki asemakaavamuutosta 11.3.2016 siten, että Virtakuja 4:n pysäköintitontille rakennetaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Hakemusta on perusteltu Uomarinteelle valmistuneella samankorkuisella rakennuksella ja että kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja asuntotuotannon lisäämisen nykyisen raideliikenneverkon lähialueella.

### Ennakkoneuvottelut

Sato Oy neuvotteli kaavamuutoksesta 1.6., 8.9., 21.10. ja 7.12.2015.

## ¢ Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 27.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 31.5.2016 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 7.5.2016.
- *Kaavatilaisuus* järjestettiin Virtakujan kääntöpaikalla 11.5.2016 klo 17.00.
- *Aluearkkitehti* oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- *Osallisia* kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.




Luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.4.2016, asemapiirros. Optiplan Oy 22.4.2016

Kaavamuutosalue.
17 Suunnitellut autopaikat.

**Virtakuja 2, alustava luonnos**

Rakennettu kerrosala 7 489 k-m2. Saton selvityksen mukaan nyt käytössä 50 ap + liiketiloille 2 ap.
omalle tontille 12 ap
Virtakuja 4:n tontille 40 ap
yhteensä 52 ap
Lisäksi katualueella on 4 vieras-paikkaa.

**Virtakuja 4, alustava luonnos**

Rakennusoikeuskerrosala 5 245 k-m2. Lisäksi saa rakentaa
- porrashuoneiden 15 m2/kerros/ porrashuone ylittävä osuus
- yhteistilat, varastot, tekniset tilat, autohallit
- ulkoseinien 250 mm ylittävä osuus
Autopaikkanormi (2013) 1 ap / 130 k-m2 Ò 5 245 k-m2 / 130 = 41 ap autohallissa.

## Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 9.5.2016:

- *Sähköverkko:* Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
- *Kaukolämpöverkko:* Ei huomautettavaa.

2. Kaavatilaisuus Virtakujan kääntöpaikalla 11.5.2016 klo 17.00 – 18.30:
Paikalla oli aluearkkitehti, Saton edustaja Antti Laine ja 7 osallista. Osalliset kiinnittivät huomiota Virtatien läpiajoon ja ajonopeuksiin. Säilyvätkö nykyiset pysäköintipaikat (kyllä, mutta alue järjestellään uudelleen). Hiekkapäällysteinen pysäköintikenttä on "huonossa hapessa" ja pölyää. Pysäköintikenttä järjestellään uudelleen ja päällystetään uudis-rakentamisen yhteydessä. Katsottiin, mihin uusi talo sijoittuu tontilla. Kysyttiin, voiko enää vaikuttaa. Aluearkkitehti kertoi kaupungin asuntorakentamistavoitteet. Todettiin, että puita joudutaan kaatamaan, mutta rakennuspaikan kohdalla ei ole hienoja puita karun maaperän vuoksi. Tontilla ei ole inventoituja luontokohteita. Sato on korjannut Virtakuja 2:n julkisivut, myös sisätilojen korjausta toivottiin. Samoin Putouskuja 7 on peruskorjattu. Ehdotettiin, että uutta taloa siirretään pohjoisemmaksi niin, että Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet säilyisivät. Tällöin ulkoiluvälinevarasto voitaisiin rakentaa taloon kiinni. Ulkoiluvälinevarasto sijoittuu tontin korkeimpaan osaan kallioalueelle. Polkupyöräpaikkoja on nyt liian vähän. Paikalla havaittiin, että tontin pohjoisosaa käytettiin auringossa istuskeluun ja siirtolohkareita kiipeilyyn. Todettiin, että Virtakujalta Uomarinteelle menevä kävelytie on yleensä vilkkaassa käytössä, mutta ei nyt rakennus-työmaan vuoksi. Tontin rinne on osa laajempaa mäkeä, alkuperäistä Myyrmäkeä.



Virtakuja päässä olevat siirtolohkareet. TKa 2.5.2016

*=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi, niin että siirtolohkareet säilyvät. Varastot sijoitetaan talon sisään. Leikki- ja oleskelupaikka sijoittuu tontin aurinkoiseen pohjoisosaan.*

3. Asukas A, 16.5.2016:
Pidän lähtökohtaisesti Myyrmäen täydennysrakentamisen näkökulmasta myönteisenä uutta kerrostalohanketta Virtakuja 4:n parkkialueelle. Kiitokset luonnoksen selkeydestä.

Muutama kommentti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn luonnokseen liittyen:

- Rakennuksen julkisivu Virtatien suuntaan tulisi olla luonnoksessa esitettyä tasokkaampi. Luonnospiirroksessa uudisrakennuksen seinässä on näkyvissä elementtisaumat ja valkoinen julkisivu Virtatien suuntaan on varsin ankea. Koska alueen vanhemmasta 70-luvun rakennuskannasta talojen elementtisaumat on rapattu viimeinkin kokonaisuudessaan piiloon, niin niitä ei tule olla myöskään uudisrakentamisessa!
- Onko pohdittu vaihtoehtoa sijoittaa suunniteltu uusi rakennus hieman pohjoisemmaksi nykyisen parkkikentän pohjoisreunaan alkamaan paikasta johon nyt luonnoksessa on piirretty ulkoiluvälinevarasto? Luonnoksen kuvan perusteella Virtakuja 2:n ja 4:n talot näyttäisivät vierekkäin sijoiteltuna muodostavan talviaikaan pahimmillaan kolkon Pruitt-Igoe-maisen korkeiden ja leveiden talojen tuulitunnelin. Mikäli uusi 8-kerroksinen asuintalo olisi hieman pohjoisempana, ei vaikutelma olisi ehkä aivan yhtä tyly.

*=> Julkisivuja on kehitetty ja väritystä on lisätty. Elementtisaumoja häivytetään. Rakennusta on siirretty pohjoisemmaksi. Varastot sijoittuvat rakennuksen sisään.*

4. Asukas B, 23.5.2016:
--- asukkaana haluisin tuoda esiin uudisrakennuksen varjostavan vaikutuksen, varsinkin talviaikaan jolloin Myyrmäentien varren korkeasta rakentamisesta johtuen aurinko pääsee paistamaan lähinnä Virtatien kohdalla olevasta kuilusta talon yläpäähän (E-rappu). Eli jos uudisrakennus tulee estettyyn paikkaan, käytännössä E:n alempiin kerroksiin ei paista koskaan aurinko uudisrakennuksen ja takapihalla olevien suurten kuusien takia.

Tämä pystyttäisiin välttämään mikäli talo rakennettaisiin tontin pohjoislaitaan, eli noin 20m ylemmäs tontilla, ja ulkoiluvälinevarasto sijoitetaan pohjoislaidan sijaan tontin etelälaitaan.

*=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi. Varastot sijoittuvat talon sisään.*



Rakennuspaikka, Virtakuja 4:n tontin yläosaa. Kallio on lähellä maan pintaa. TKa 2.5.2016

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 26.5.2016:
Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäen aluekeskukseen kulkevien linja-autojen palveluverkko ulottuu lähes koko Vantaan alueelle, Helsinkiin matkustaville on tarjottu tiheä junaliikenne Louhelan ja Myyrmäen asemilta. Kävelymatka rautatieasemille on muutama sata metriä.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta saadaan lisää käyttäjiä jo olemassa oleville palveluille.

Uomapolun rakentaminen on todella positiivinen muutos kevyen liikenteen näkökulmasta, muutoksella avataan uusi yhteys pyöräilijöille ja jalankulkijoille Virtatien ja Uomatien väliin, mikä saattaa edistää alueen kevyen liikenteen kasvua ja henkilöautoilun vähenemistä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 30.5.2016:
Ei huomautettavaa.

7. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry, 30.5.2016:
Lähtökohtien nykytilanteessa todetaan: ”Alueella ei ole inventoituja luontokohteita eikä kulttuurikohteita.” – Kuitenkin Virtakujan päässä, uudisrakennuksen eteläpään kohdalla sijaitsee kaksi maisemassa hyvin näkyvää kookasta siirtolohkaretta toisiinsa nojaten. Tällä hetkellä lohkareet ovat nuorten puiden alla hieman kätkössä. Lohkareita ei ole merkitty Vantaan luonnonmuistomerkkeihin, mutta paikallisesti ne ovat edustavannäköiset. Lohkareista pohjoiseen on kookasta kivikkoa mäen laelle asti, mutta nuo kaksi noin nelimetristä ovat maiseman monimuotoisuudessa ja elävöittämisessä merkittävimmät.

Selostuksen havainnekuvassa kivet on poistettu talon tieltä.

SLL Vantaa esittää, että nuo kaksi isoa siirtolohkaretta jätetään paikoilleen ja taloa lyhennetään muutama metri eteläpäästä, tai se siirretään kiinni uuteen ulkoiluväline-varastoon. Pohjoispuolen Kuohupuistoa ei pidä pienentää. Uusi ”Uomapolku” tulee ehdottomasti toteuttaa pohjoisessa Uomarinteelle saakka.

*=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi, jolloin siirtolohkareet säilyvät. Varastot on sijoitettu talon sisään. Uomapolku rakennetaan Uomarinteelle saakka. Kuohupuisto ei pienene.*



Kuohupuiston leikkipaikka. TKa 2.5.2016

8. Asukas C, 31.5.2016:
1. Virtatie on ns. *koulutie* ja tämä pitäisi ehdottomasti ottaa huomioon tällaista muutosta suunniteltaessa. Nyt Uomarinteen koulu on aivan suunnitellun kohteen vieressä ja Virtakujaa pitkin ja sen yli kulkee päivittäin satoja pieniä koululaisia. Suunnitelma toteutuessaan kasvattaa huomattavasti Virtakujan liikennettä ja tämä tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Mikä suunnitelma toteutuu, Virtakujan alkuun tai aivan Virtakujan ja Virtatien risteyksen tuntumaan on saatava *hidaste*, jotta Virtatien ja mahdollisen uuden kerrostalon myötä lisääntyvä liikenne saadaan rauhoitettua. Uomarinteen koulu on iso alakoulu, joten kyseessä on satoja perheitä koskeva huoli turvallisesta koulumatkasta.
2. Onko varmasti selvitetty, että alueella oleva siirtolohkare ei ole suojelukohde? Tämä tulisi varmistaa, ettei tule tehtyä ratkaisuja, jotka osoittautuvat peruuttamattomiksi. Mielestäni siirtolohkare pitäisi joka tapauksessa pyrkiä säilyttämään alkuperäisen Myyrmäen omaleimaisena merkkinä. Jos siis kohteeseen on pakko ympätä kerrostalo, niin eikö mitenkään ole mahdollista suunnitella sellainen talo, joka säilyttäisi tämän maamerkin?

=> *1. Virtatien katujärjestelyjä suunnitellaan Myyrmäen kaavarungon yhteydessä.*
*2. Siirtolohkaretta ei ole suojeltu, mutta se säilyy, koska taloa siirretään pohjoisemmaksi.*

9. Vantaan kaupunginmuseo, 31.5.2016, kirjattu 1.6.2016:
Ei huomautettavaa. Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja arkeologia kohteita eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

### Koulutontin asuntorakentamismahdollisuuden selvittäminen

Kysymykseen, rajoittaako Virtatie 4:n rakentaminen koulutontin rakentamismahdollisuuksia tulevaisuudessa, laadittiin luonnos, kuinka koulutontin eteläosa on rakennettavissa asumiseen, kun Uomarinteen pikkukoulu on purettu. Luonnoksessa todettiin, että koulutontin eteläosaan ja Myyrmäen huollon pysäköintitontille voitaisiin sijoittaa asuntorakentamista yhteensä 11 000 k-m2.

Koulutontin eteläosaan on kuitenkin nyt vireillä päiväkotihanke (luonnos sivulla 28).




Tutkielma, jossa koulutontin eteläosaan rakennettaisiin tulevaisuudessa kerrostaloja 11 000 k-m2, autopaikat pysäköintitalossa 85 kpl. Luonnos osoittaa, että rakennushake ei estä koulutontin kehittämistä tulevaisuudessa asumiseen.
Optiplan Oy 16.6.2016.

## ¢ Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen uusittiin, koska taloa oli siirretty pohjoisemmaksi ja sen koko oli kasvanut.

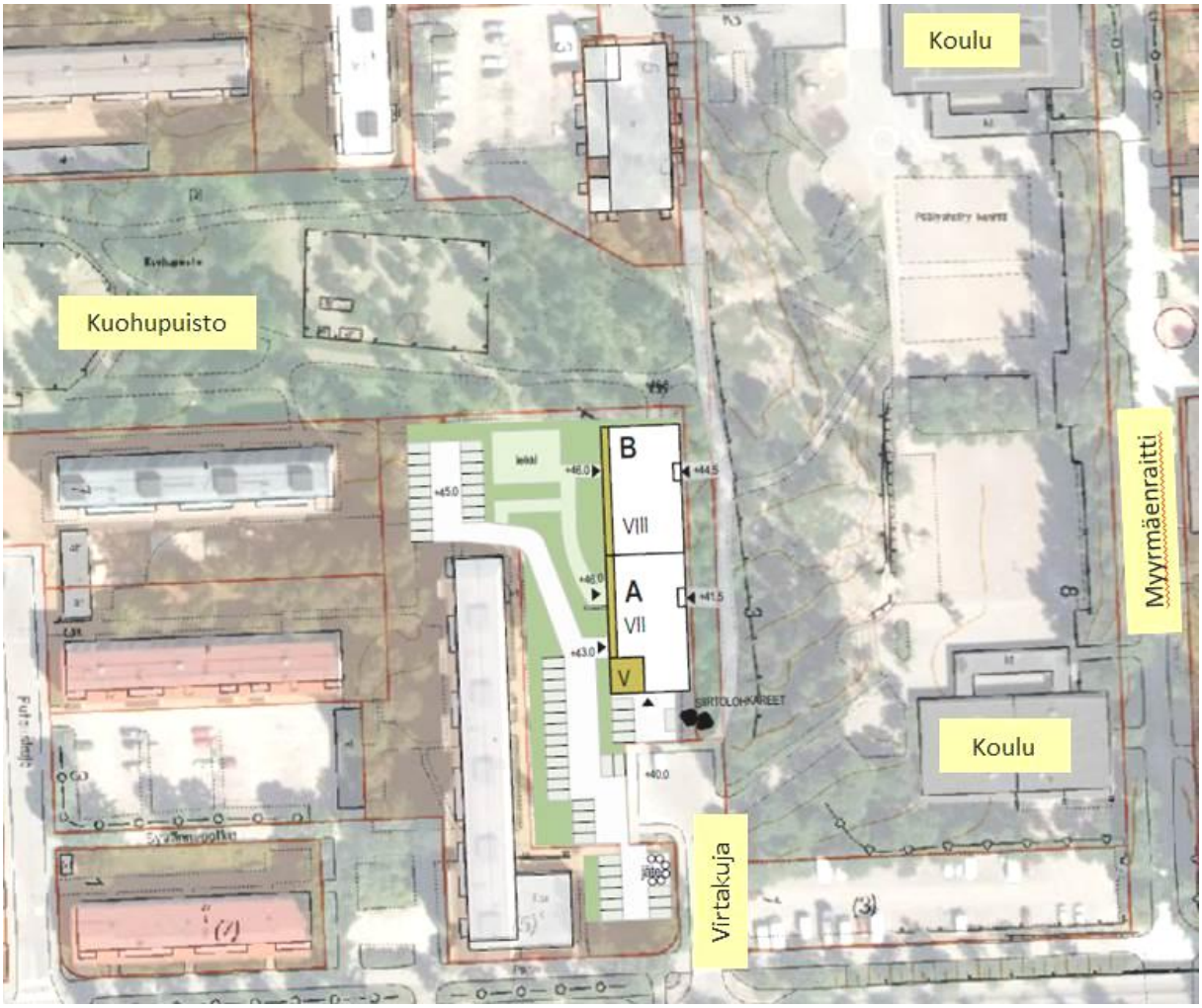
- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 5.9.2017, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 5.10.2017 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 9.9.2017.
- *Kaavatilaisuus* järjestettiin Virtakujan kääntöpaikalla 19.9.2017 klo 17.00 – 17.30.
- *Aluearkkitehti* oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- *Osallisia* kaavoituksessa olivat kaavamuutoksen hakija Myyrmäen Huolto Oy, Sato Oy, NCC Rakennus Oy, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.

### Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

10. Osallistuminen Virtakujan kääntöpaikalla, 19.9.2017:
Paikalla oli kuusi osallista ja aluearkkitehti, joka esitteli suunnitelmaa ja muutoksia aiempaan verrattuna. Yksi asukas piti uudisrakennusta rumiluksena. Lisäksi ihmeteltiin parkkipaikkojen vähenemistä pihalta. Siirtokivien säilymiseen oltiin tyytyväisiä. Esitettiin, että tiedotus pitäisi olla myös englanniksi, kuten Espoossa.

=> *Julkisivuväritystä on kehitetty. Nykyisten asukkaiden autopaikat 50 kpl säilyvät.*

11. Vantaan kaupunginmuseo, 29.9.2017:
Ei huomautettavaa.




Kuva osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.9.2017, suhde ympäristön rakentamiseen. Uudisrakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintitontille. Polku Virtakujalta Uomarinteelle säilyisi nykyisellä paikallaan, jolloin koulutontti pienenisi. Polku kulkee nyt koulutontin kautta. / Optiplan Oy 25.8.2017

12. Vantaan Energia, 3.10.2017:

- *Sähköverkko:* Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen mukaisesti. Käytössä olevia pienjännitekaapeleita ei suunnittelualueella sijaitse. Vantaan Energia Sähköverkot haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Jos maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
- *Kaukolämpöverkko:* Ei huomautettavaa.

=> *Kaapelit ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

13. Vantaan kaupungin tilakeskus, rakennuttaja-arkkitehti Aulikki Korhonen, 5.10.2017: Uusi tontti muodostettaisiin osittain myös Uomarinteen koulun Y-tontista 15657. Uomarinteen koulun laajennuksen suunnittelussa vuosina 2016 – 2017 on tullut esiin, että koulun tontti laajennuksen ohella tarvitaan koululaisten ulkoilu- ja välituntikäyttöön. Koululle varattu tontin osa on jo nyt tähän tarkoitukseen liian pieni.

Lisäksi tontin eteläosan käyttö on osittain avoin: tontin eteläpäässä on tällä hetkellä Uomarinteen koulun niin kutsuttu pikkukoulu, jonka paikalle tulee mahdollisesti päiväkoti. Myös tontin eteläosan mitoitus on erittäin tiukka ja tontin pienentäminen voi rajoittaa tulevia käyttömahdollisuuksia.

Nykyisen koulurakennuksen toiminnan ja tontin tulevan käytön kannalta Uomarinteen koulutontin pienentäminen asuntorakentamisen takia ei ole toivottavaa.

*=> Koulun ja päiväkodin toimintaedellytysten turvaaminen myös tulevaisuudessa on esisijaista, joten Uomapolku siirretään asemakaavan mukaiselle paikalleen eikä Y-tontti pienene. Tästä on neuvoteltu tilakeskuksen, sivistystoimen, kuntatekniikan keskuksen ja Länsi-Vantaan asemakaavayksikön kesken 19.12.2017. Kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen vuoksi annetaan rakennustyön alkamista ajoittava kaavamääräys. Koulutontin pysäköintinormiksi tarkistetaan 1 ap / 200 k-m2.*

## Asemakaavamuutoksen tavoitteet

*Vertailu ylemmän asteiseen kaavoitukseen*
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asuntotuotantotavoitteen, maakuntakaavan ja yleiskaavan tiivistämistavoitteiden ja kaupungin maapoliittisten linjausten asuntotuotantotavoitteiden mukainen. Rakennushanke on huomioitu myös Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa.

*Muut tavoitteet*
Koulutontin toimintaedellytysten turvaaminen on ensisijaista, joten Uomapolku siirretään pois koulutontilta. Virtakujan pohjoispäässä olevat siirtolohkareet säilytetään.
Kaavan laadullisena tavoitteena on Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015).

## Asemakaavamuutoksen käsittelyt

*Kaupunginhallitus* 5.3.2018 hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville. Kaavamuutos oli nähtävillä 21.3. – 19.4.2018. Muistutuksia ei saatu eikä lausuntoja ollut tarpeen pyytää.

## Nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

## Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asumisasioiden päällikkö *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelija *Johanna Rajala*, lupa-arkkitehti *Sampo Sälevaara*, maisema-arkkitehdit *Laura Muukka*, *Elina Ekroos*, *Heidi Burjam*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätynki*, hankepäällikkö *Eija Kivineva*, rakennuttaja-arkkitehti *Aulikki Korhonen*, strategia-asiantuntija *Laura Malinen*, suunnittelija *Päivi Riehunkangas*, kadunsuunnittelupäällikkö *Olli Lappalainen*, liikenneinsinöörit *Pirjo Salo*, *Jaana Virtanen*, *Teemu Vihervaara*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*, alueinsinööri *Mikko Kettunen*, kaupungininsinööri *Henry Westlin*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustaja *Marko Hoffren*.

Sato Oy:tä edustivat *Antti Laine* ja *Maarit Tuomainen*.
NCC Rakennus Oy:tä edustivat *Ilkka Alvoittu* ja *Martta Kyllönen*.
Hakijan arkkitehtikonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Optiplan Oy / *Julius Jääskeläinen*.

Hanketta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 27.4.2016, 8.6.2016, 13.6.2017 ja 10.1.2018, hakijan ja kaupungin suunnittelijoiden kanssa kokouksissa 14.8., 30.10. ja 27.11.2017 sekä sähköpostitse. Uomapolusta pidettiin erillinen kokous 19.12.2017.

# 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä Virtakujalta. Vasemmalla nykyinen Virtakuja 2, oikealla uusi kerrostalo Virtakuja 4.
Optiplan Oy 27.11.2017

## Kaavan tarkoituksena on kerrostalon rakentaminen pysäköintitontille.

### Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi annetaan 5 660 k-m2. Suurin kerrosluku on kahdeksan. Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään ja osin nykyisille pysäköintikentille.

Virtakujalta Uomarinteelle rakennetaan kävely- ja pyöräilykatu nykyisen viheryhteyden kohdalle, jolloin polku siirretään uudisrakennuksen viereen. Tällöin koulutontti ei pienene.

### Kaavaratkaisun perustelu

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee 500 m Louhelan ja 850 m Myyrmäen rautatieasemilta, joten tontin tehokas rakentaminen on perusteltua.

### Rakennettu ympäristö

Tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintalo, jonka ylimmissä kerroksissa ovat saunatilat ja yhteisterassit. Autopaikat sijoitetaan talon sisälle kellariin ja 1. kerrokseen sekä pihalle vanhan ja uuden kerrostalon väliin. Ulkopysäköintialueen reunat istutetaan. Tontin pohjoisosaan rakennetaan leikki- ja oleskelualue, jonka pohjoispuolelle voidaan sijoittaa mahdollisesti tarvittava erillinen varastorakennus. Jätehuolto sijoittuu Virtakujan viereen uuteen aitaukseen.

### Luonnonympäristö

Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Virtakujan päässä olevat kaksi siirtolohkaretta säilytetään jonkin verran siirrettyinä. Tontti liittyy puistoon.



Näkymä idästä Uomarinteen koulun tontilta. Vasemmalla Virtakuja 2, oikealla uudisrakennus Virtakuja 4. Uuden talon julkisivu itään on nelivärinen. / Optiplan Oy 6.11.2017

### Liikenne

Uusien asuntojen osalta sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 ajalle 1.1.2014 – 31.12.2018 ja alle 1 km etäisyydelle Myyrmäen asemasta asumiselle hyväksymää pysäköinnin kokeilunormia 1 ap / 130 k-m2. Kokeilunormin tavoitteena on kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen.

Virtakuja 2:n osalta nykyinen autopaikkamäärä 50 kpl säilyy. Nykyisille liiketiloille varataan 2 autopaikkaa. Autopaikkoja saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta.

### Mitoitus

Tontille saa rakentaa uutta asumista 5 660 k-m2, mikä tuottaa 114 asuntoa.
Asuntojen keskipinta-ala on 43 h-m2 ja huoneistoalat 27 – 90 h-m2.
Bruttoala 7 741 br-m2 sisältää myös yhteistilat, autohallit, varastot ja tekniset tilat.

### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat rajataan luonnosten mukaisiksi. Kaavassa annetaan määräyksiä rakennustavasta ja siirtolohkareiden säilyttämisestä.

### Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydestä lentomelua vastaan määrätään rakennusjärjestyksessä.

### Nimistö

*Uomarinne* / *Strömfårabrinken* (1968) ja *Virtakuja* / *Flodgränden* (1968) liittyvät Mätäojasta johdettuun vesiaiheeseen. Virtakujalta Uomarinteelle menevän jalankulkukadun nimeksi annetaan *Uomapolku* / *Strömfårabrinken* (Nr 9.11.2015). Sen vieressä on Uomarinteen koulu.



Näkymä Kuohupuiston suunnasta. Rakennuksen pääty on kaksivärinen. Tontti istutetaan rehevästi.



Julkisivut itään Uomarinteen koulutontin suuntaan. Uomapolulle päin rakennuksessa on neljä värisävyä.



Etelään.



Länteen.



Pohjoiseen.

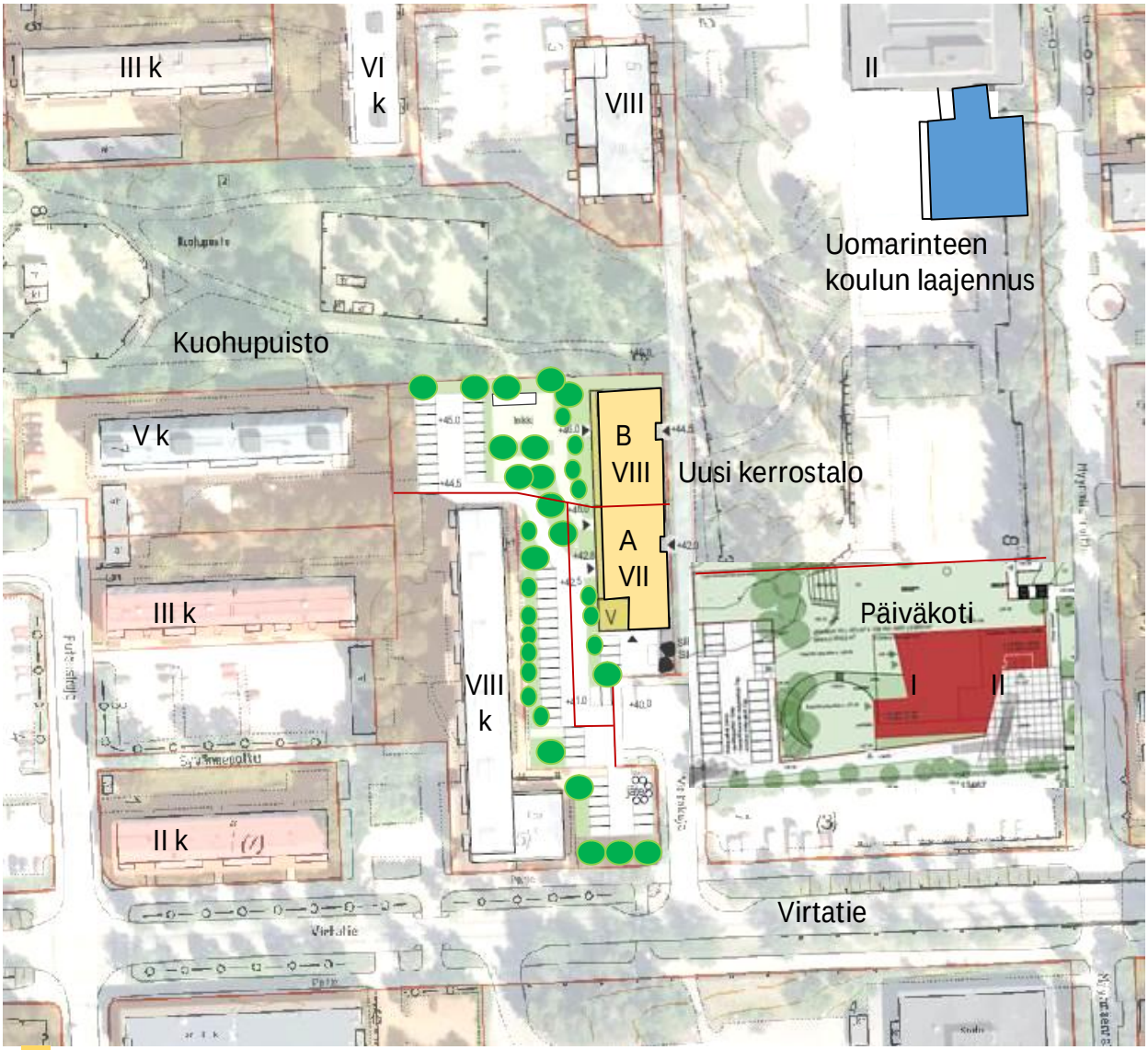
Optiplan Oy 6.11.2017

## Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

- *Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen*
  Pysäköintitontti rakennetaan asuintontiksi, mutta nykyiset autopaikat eivät vähene. Uomapolku siirretään kaavan mukaiselle paikalleen, jolloin Y-tontti säilyy nykyisen kokoisena.

- *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*
  Kaupunkirakenne tiivistyy. Muutos on visualisoitu havainnekuvissa.

- *Vaikutukset luontoon ja maisemaan*
  Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi. Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet säilytetään ja siirretään tontin puolelle. Jalankulkukatu rakennetaan kaavan mukaiselle paikalleen. Tontille istutetaan rehevästi pihakasvillisuutta.

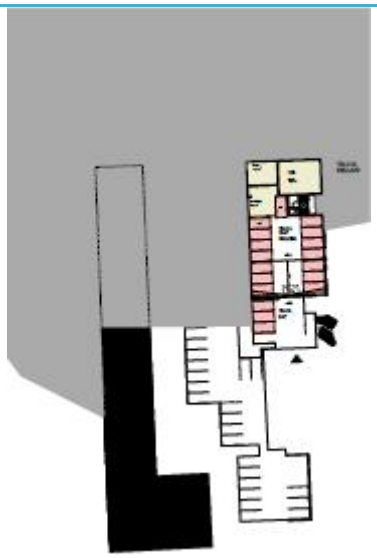



Uusi asuinrakennus, Virtakuja 4: Optiplan Oy 27.11.2017, täydennys TKa
Uomarinteen koulun laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma, tontinkäyttöluonnos, Kh 23.5.2016.
Virtakujan päiväkoti, Virtakuja 3: Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016.

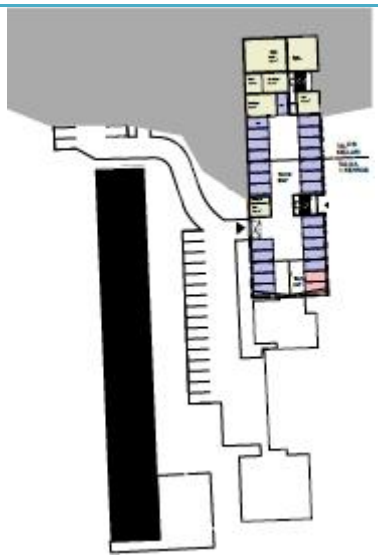
Uudisrakennushankkeiden suhde toisiinsa ja lähiympäristöön, asemapiirros.

- *Liikenteelliset vaikutukset*
  Vanhan talon autopaikat eivät vähene. Uudelle talolle varataan 1 ap / 130 k-m2 eli 45 ap (0,39 ap/asunto), joten kaikille asunnoille ei varata autopaikkaa. Kaavamuutos lisää autoliikennettä noin 135 ajon/vrk, mikä ei vaikuta merkittävästi katuliittymien toimivuuteen. Virtakujan tuleva liikennemäärä on noin 590 ajon/vrk, kun päiväkotikin (8 ryhmää, 128 lasta) on rakennettu. Kaupunginosassa on aluekeskuksen palvelut, tontti sijaitsee lähellä rautatieasemia, Myyrmäentiellä on erinomaiset bussiyhteydet ja Myyrmäessä toimii autonvuokraamo, joten oma auto ei ole välttämätön.

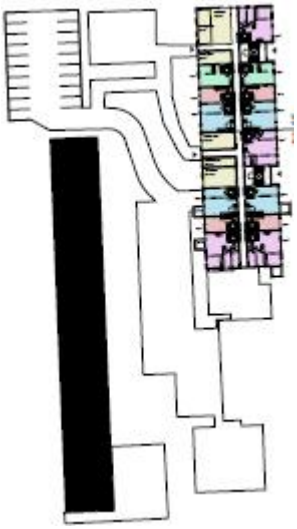
- *Sosiaaliset vaikutukset*
  Kaavamuutos tarjoaa uusia esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja 114 kpl, joille on kysyntää. Huoneistojen keskikoko on 43,4 h-m2. Vantaan asuntokunnista on yhden hengen talouksia 38 % ja kahden hengen talouksia 33 % (2015), joten suunnitelma vastaa kaupungin väestörakenteeseen kerrostaloasumisen osalta.



Taso 40,00



Taso 43, 00



1. kerros, taso 46,00



2., 3., 4. kerrokset




5. kerros, taso 58,00




6. kerros, taso 61,00



7. kerros, taso 64,00




8. kerros, taso 67,00

| | |
|---|---|
| Pohjoisosa B | |
| Kerrosala | 3 169 k-m2 |
| Bruttoala | 4 513 br-m2 |
| Eteläosa A | |
| Kerrosala | 2 490 k-m2 |
| Bruttoala | 4 304 br-m2 |
| Yhteensä | |
| Kerrosala yht. | 5 659 k-m2 |
| Bruttoala yht. | 8 817 br-m2 |
| Autopaikat | |
| Normi /asunnot | 1 ap / 130 k-m2 |
| Tarve uudet | 45 ap |
| Tarve nykyiset | 52 ap |
| Autopaikat yht. | 97 ap |

Uudisrakennuksen pohjakaaviot. / Optiplan Oy 27.11.2017

## Asunnot ja autopaikat

| Huoneistojakauma | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Asuntotyyppi | Huoneisto-ala h-m2 | Talo A kpl | Talo B kpl | Yhteensä kpl |
| 1 h + kt | 27,0 | 15 | 12 | 27 |
| | 30,5 | 5 | – | 5 |
| | 32,5 | – | 1 | 1 |
| | 33,5 | 4 | 6 | 10 |
| | 37,0 | – | 12 | 12 |
| 2 h + kt | 47,5 | 11 | 15 | 26 |
| 3 h + kt | 65,5 | – | 3 | 3 |
| | 66,5 | 2 | – | 2 |
| | 90,0 | – | 1 | 1 |
| 4 h + kt | 59,0 | 14 | 13 | 27 |
| Yhteensä h-m2 | | 2173,0 | 2773,5 | 4946,5 |
| Yhteensä kpl | | 51 | 63 | 114 |

| Autopaikkojen sijoittuminen | |
|---|---|
| AL-korttelin autopaikat (Virtakuja 2) | |
| Tarve 52 ap, perustuu nykytilanteeseen | |
| omalla tontilla | 29 ap |
| AK-tontilla B | 19 |
| AK-tontilla A | 4 |
| AK-korttelin tontin A autopaikat | |
| Tarve 2490 / 130 => 20 ap | |
| hallissa omalla tontilla | 17 |
| maantasossa omalla tontilla | 3 |
| AK korttelin tontin B autopaikat | |
| Tarve 3170 / 130 => 25 ap | |
| hallissa omalla tontilla | 9 |
| hallissa tontilla A | 16 |
| Yhteensä ap | 97 |

## Viherkerroinlaskenta

| | Virtakuja 2 | Virtakuja 4 | Kokonaisuus |
|---|---|---|---|
| Uudisrakentamiskohde | Ei | Kyllä | Kyllä |
| Maankäyttö | Asuinalue | Asuinalue | Asuinalue |
| Pihatyyppi umpikortteli | Ei | Ei | Ei |
| Kansipihan osuus alle 25 % | Kyllä | Kyllä | Kyllä |
| Onko tontilla mahdollisuus liittyä erillisviemäröintiin? | Kyllä | Kyllä | Kyllä |
| Onko alle 50 m tontista luonnonkasvillisuudesta muodostuvaa viherkäytävää? | Puisto | Puisto | Puisto |
| Onko läpäisemätön maaperä/pohjavesi keskimäärin vähintään 100 cm maanpinnan alapuolella? | Ei | Ei | Ei |
| Onko tontilla tilaa vieviä uusiutuvan energian tuotantoratkaisuja? | Ei | Ei | Ei |
| Tontti | 15-661-1 | 15-661-6 | Molemmat |
| Tontin pinta-ala m2 | 4 007 | 3877 | 7 884 |
| Rakennusten peittopinta-ala m2 | 1 321 | 1082 | 2 403 |
| Kerrosala k-m2 | 7 489 | 5659 | 13 148 |
| Rakennusten peittopinta-ala suhteessa tontin pinta-alaan | 0,33 | 0,28 | 0,30 |
| Säilytettävät hyväkuntoiset isot puut (á 25 m2) kpl | 24 | – | 24 |
| Säilytettävät siirtolohkareet m2 | – | 22 | 22 |
| Istutettava isoksi kasvava puu (yli 10 m, á 25 m2) kpl | – | 13 | 13 |
| Istutettavat isot pensaat (á 3 m2) m2 | – | 15 | – |
| Istutettavat pensaat (á 1 m2) m2 | – | – | 15 |
| Nurmikko m2 | 1 377 | 864 | 2 241 |
| Läpäisevät pinnoitteet (sora, hiekka, kivituhka) | – | 416 | 416 |
| Viivytyskaivanto tai säiliö (maanalainen) m3 | – | 23,5 | 23,5 |
| Bonuspisteet | | | |
| - Varjostava isokokoinen puu etelä- tai lounaispuolella | 1 | 1 | 1 |
| - Yhteiskäytössä oleva kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta | – | 1 | 1 |
| Viherkertoimen tavoitetaso | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| Viherkerroin = Pisteytetty viherpinta-ala / Kokonaispinta-ala | 1,1 | 0,7 | 0,8 |

Laskenta on tehty nykytonteille. Autopaikkoja sijoitetaan tonttijaosta riippumatta. Siksi kumpaakin tonttia on tarkasteltava viherkerroinlaskelmassa kokonaisuutena.




Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Kettunen 8.12.2017

## Tekninen huolto

*Vesihuolto*
Kaavamuutoksen myötä vesihuoltoverkostoa tulee laajentaa Virtakujalla. Uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee rakentaa noin 40 m ja uutta hulevesiviemäriä noin 22 m. Rakennus saattaa vaatia kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tämä tulee varmistaa rakennussuunnitteluvaiheessa, kun HSY antaa viralliset painetasot. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 31 000 €.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään vesiä viivytettävän maanalaisissa viivytysputkissa. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesien hallintarakenteita.

*Vesistöt ja vesitalous*
Kaavamuutoksen myötä sorapintainen pysäköintialue sekä puistokaistale muuttuvat asuinrakennusten tonteiksi ja kaduksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömäksi pinnaksi. Samassa yhteydessä nykyisen asuinkerrostalon pysäköintiä järjestellään uudelleen ja pysäköintialuetta laajennetaan nykyisille tontin viheralueille. Samalla pysäköintialue myös asfaltoidaan. Nämä kaikki toimenpiteet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää ja kasvattavat siten muodostuvien hulevesien määrää.

Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Viivytys tullaan toteuttamaan maanalaisin viivytysrakentein, koska maanpinnalla ei ole tilaa hulevesien käsittelylle. Kaavan yhteydessä laadittu hulevesien hallintasuunnitelma toimii perustana rakennuslupavaiheen tarkemmalle suunnittelulle. Rakennuslupaa haettaessa on laadittava hulevesisuunnitelma, joka tarkastetaan kuntatekniikan keskuksessa.




Hulevesisuunnitelma. Geotek Oy 17.10.2017

*Hulevesisuunnitelman tiivistelmä*

Tontille rakennetaan 7- ja 8-kerroksiset asuinkerrostalot ja asfaltoitavat paikoitusalueet. Rakentamisen seurauksena tontin vettä läpäisemättömän pinta-alan määrä tulee kasvamaan. Uudessa tilanteessa tontin kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 4 400 m2. Vettä läpäisemättömäksi pinnaksi muutettu pinta-ala on noin 2 580 m2.

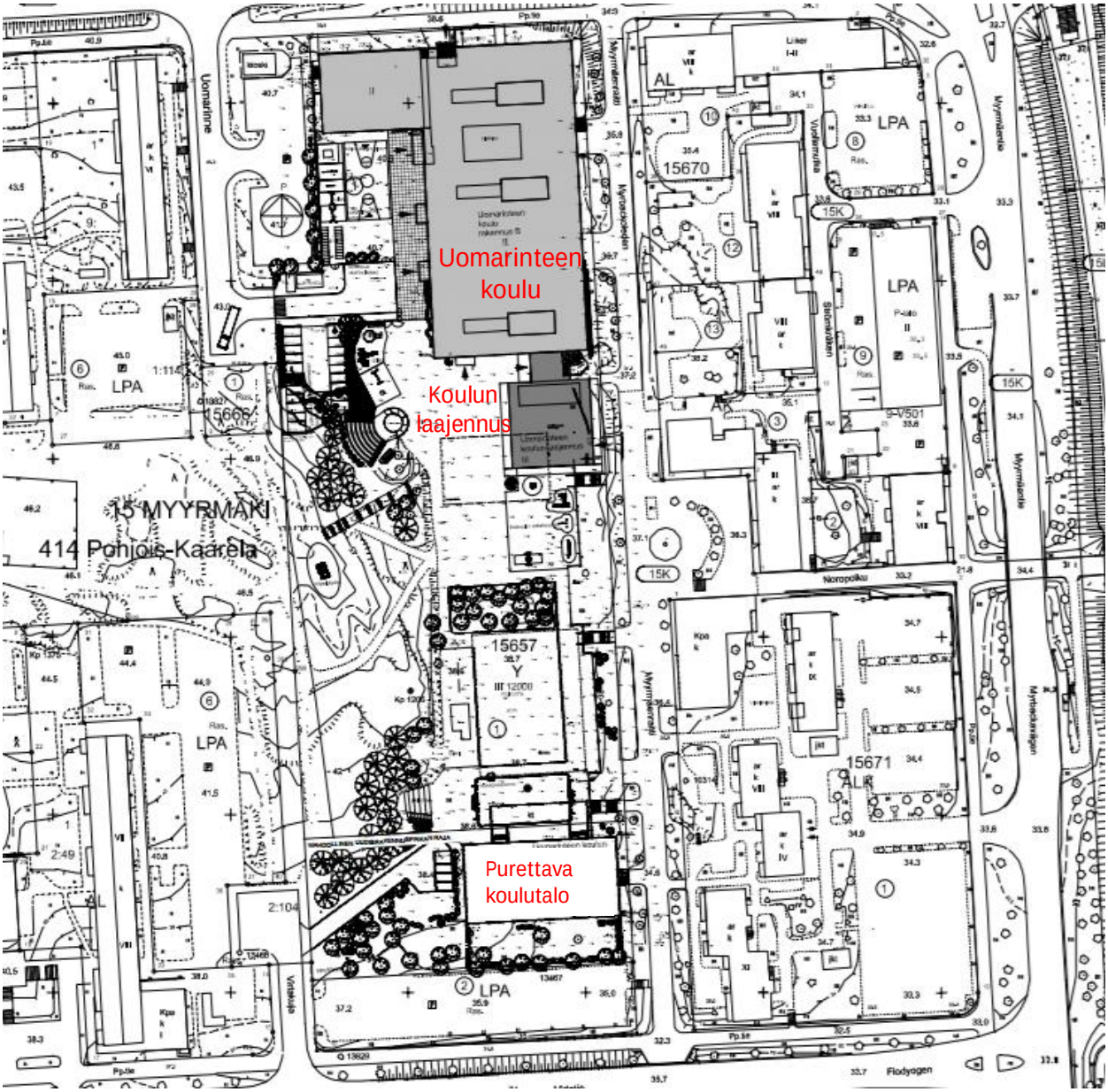
Pieni osa tontin hulevesistä pystytään hyödyntämään pihan viheralueilla, mutta pääosa katto- ja pihavesistä kerätään alueen sisäiseen hulevesijärjestelmään, josta ne johdetaan viivytettyinä kaupungin hulevesiviemäriin.

Alue on pohjasuhteiltaan sellainen, että hulevesien suurimittainen imeytys ei ole mahdollista. Vähäinen määrä hulevettä kuitenkin imeytyy maaperään viheralueiden ja muiden hyvin vettä läpäisevien pintojen kautta.

Hulevesien viivytys esitetään toteutettavaksi maanalaisissa säiliöissä. Viivytysrakenteet voivat olla esim. kalvoilla ympäröityjä hulevesikasetteja tai vastaavia rakenteita. Tässä tapauksessa hulevedet suositellaan viivytettäväksi suurilla muoviputkilla.

Rankkasateella viivytysrakenteisiin mahtuu vesimäärä 23,5 m3. Tontin painanteisiin tulee lisäksi pidättymään pieni määrä, mutta pääosa vedestä valuu ympäristöön, lähinnä eteläpuolella oleville kaduille.

*Geotek Oy 17.10.2017*




Uomarinteen koulun laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma, tontinkäyttöluonnos (Kh 23.5.2016). Purettavan koulutalon paikalle voidaan rakentaa päiväkoti.

### Uomarinteen koulun laajennuksen hankesuunnitelma

Laajennus vastaa kasvavan väestömäärän tarpeisiin. Uomarinteen koulun laajennuksen suuruus on noin 2 000 k-m2. Laajennukseen sijoittuu 276 oppilasta ja henkilökuntaa 45 henkeä. A-koulu (eteläisempi) puretaan, jolloin tontin eteläosa on mahdollinen sijoituspaikka päiväkodille. B-koulu (pohjoisempi) on kunnostettu 2009.

Nykyinen pysäköintinormi on sidottu toimihenkilöiden ja yli 18-vuotiaiden opiskelijoiden määrään, vaikka kyseessä on alakoulu. Uudeksi pysäköintinormiksi annetaan: auto-paikkoja on varattava vähintään 1 ap / 200 k-m2.




Uomarinteen päiväkodin asemapiirros. / Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016.

## Uomarinteen päiväkodin tontinkäyttöselvitys

Uomarinteen päiväkodin tontinkäyttöselvityksen vaihtoehtona A on esitetty neljän kotialueparin päiväkoti tontin itosaan ja pysäköintialue tontin länsiosaan osin nykyisen Uomapolun kohdalle. Piha sijoittuisi päiväkodin aurinkoiselle länsipuolelle. Pihan järjestäminen on tässä vaihtoehdossa hieman haasteellista, mutta toisaalta huolellisesti suunniteltuna piha voisi olla hyvinkin toimiva ja virikkeellinen. Tontin korkeuserot mahdollistavat päiväkodin sijoittumisen kolmeen tasoon niin, että jokaiseen kotialueparin märkäeteiseen on esteetön yhteys maantasosta. Huoltopiha Myyrmäenraitin puolella voi toimia iltakäytön sisääntuloaukiona. (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016)

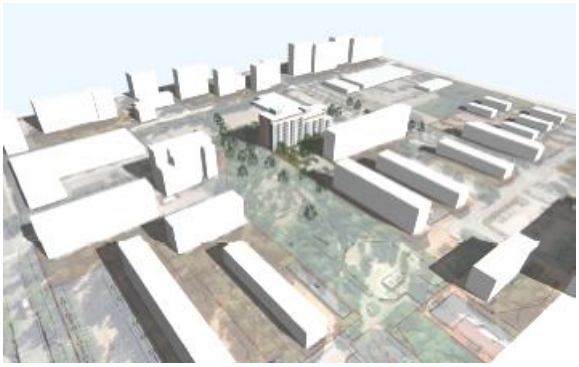
Päiväkodin laajuus on noin 1350 k-m2. Päiväkotiin sijoittuisi neljä kotiryhmäparia, yhteensä 128 lasta. Pihaa on varattava 15 – 20 m2 lasta kohti. Pysäköintipaikalle sijoittuisi 10 saattopaikkaa, 7 päiväkodin henkilökunnan paikkaa ja 7 koulun opettajien paikkaa, yhteensä 24 paikkaa. Esitetty tontti- ja pysäköintiratkaisu on ristiriidassa Uomapolun nykyisen linjauksen kanssa, joten Uomapolku tulee siirtää asemakaavan mkaiselle paikalleen.

| | |
|---|---|
| Y-tontin rakennusoikeus | 12 000 k-m2 |
| Nykyinen koulutalo B | 5 980 |
| Koulun laajennus | 2 000 |
| Päiväkoti | 1 350 |
| Jäljelle jäävä rakennusoikeus | 2 670 |

# 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS



Näkymä etelästä, etualalla Vaskivuorentie.



Näkymä luoteesta, etualalla Kuohupuisto.



Näkymä lounaasta, etualalla Virtatie.



Näkymä idästä, keskellä Virtatie.

Optiplan Oy 20.9.2017

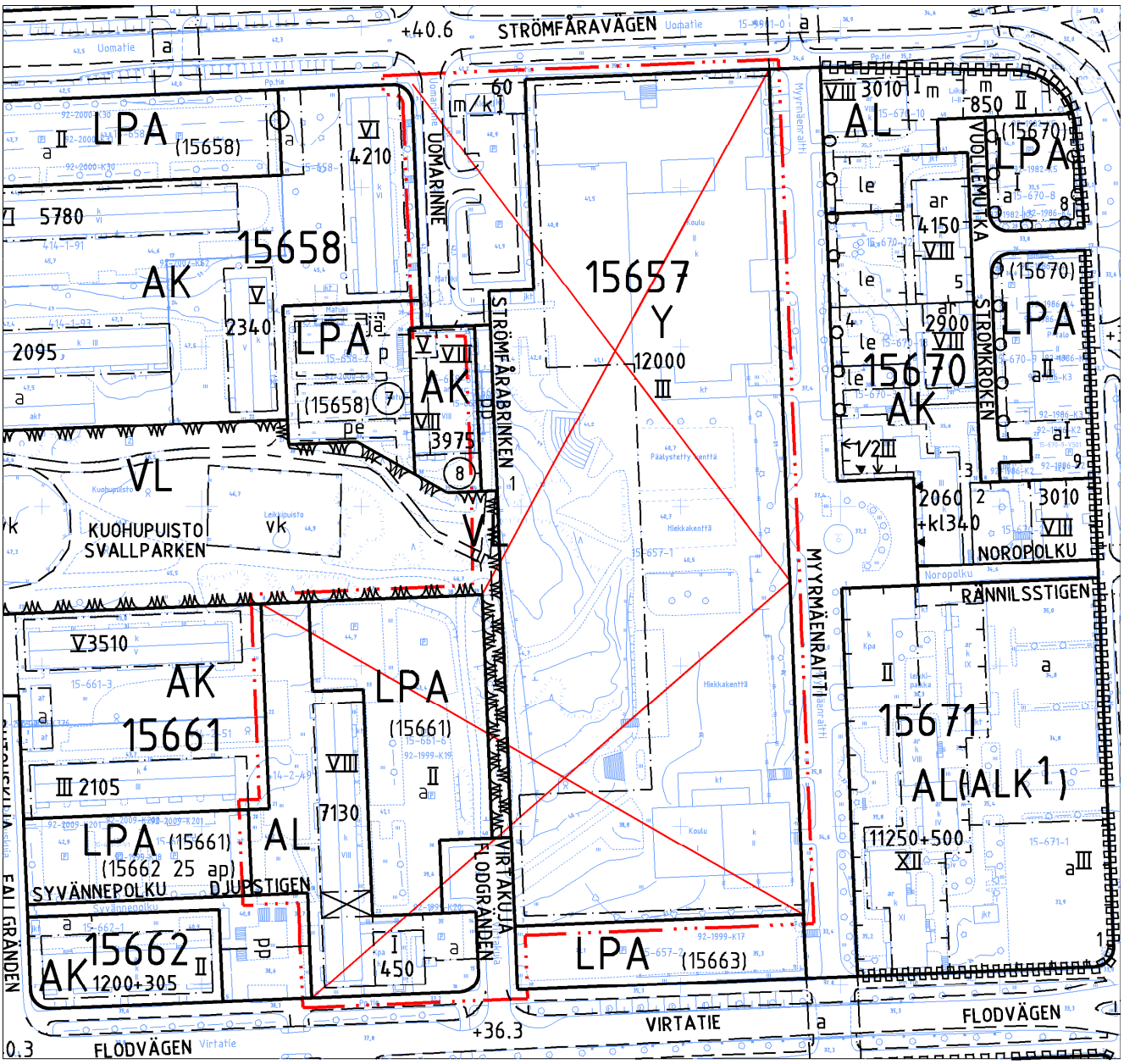
Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.
Hankkeessa toteutetaan sekä vuokra- että omistusasuntoja.
Rakennushankkeen toteuttaa NCC Rakennus Oy.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Katu- ja kunnallistekniikkatyöt on tehtävä ennen talonrakennustyön alkamista.
Uomapolun siirto maksaa karkeasti arvioituna 70 000 € (2017).

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 12.2.2018

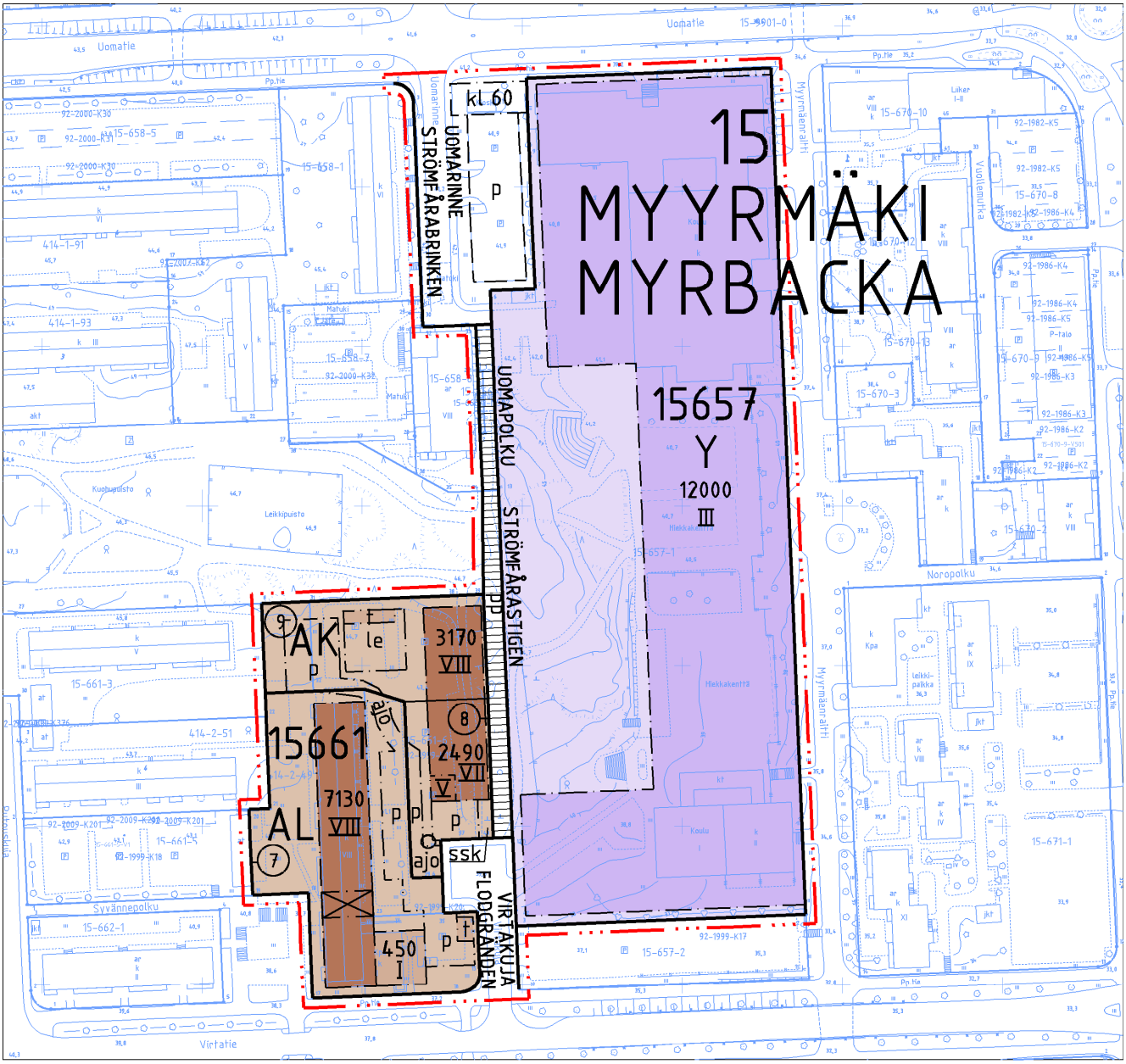
Ti-o K——to

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

# 7. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




POISTETTAVAT MERKINNÄT




0 50 100m

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer | 1 / 2 |
|---|---|---|---|
| 002305 | 11.6.2018 | 684491, 683491 | |

Vantaan kaupunki

# VIRTAKUJA

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

**Asemakaavan muutos**

Osat kortteleista 15657 ja 15661 sekä katualuetta.

**Tonttijaon muutos**

Osa korttelia 15661.

1:2000

Vanda stad

# FLODGRÄNDEN

Stadsdel 15, Myrbacka

**Ändring av detaljplanen**

Delar av kvarteren 15657 och 15661 samt gatuområde.

**Ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 15661.

1:2000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue. | Kvartersområde för flervåningshus. |
| | Rakennustyön saa aloittaa vasta, kun Uomapolku ja muu tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu. | Byggnadsarbetet får endast startas efter Strömfårastigen och annan kommunalteknik som behövs för tomter har byggts. |
| | Julkisivujen tulee olla väribetonia tai rappausta. | Fasaderna ska vara av färgbetong eller puts. |
| | Julkisivuelementit tulee sovittaa julkisivun arkkitehtoniseen ilmeeseen. Julkisivuissa tulee käyttää myös graafista betonia ja väripintoja. | Fasadelementen måste anpassas till fasadens arkitektoniska uttryck. I fasaderna måste då användas även grafisk betong och färgytor. |
| | Mahdollisen elementtijaon pystysaumat on häivytettävä julkisivukäsittelyn keinoin. | Eventuella vertikala elementfogar ska bleknas med fasadbehandlingar. |
| | Länsijulkisivun tulee olla valkoinen, eteläjulkisivun kaksivärinen (valkoinen ja punainen), itäjulkisivun nelivärinen (punaisia ja tumma) ja pohjoissivun kaksivärinen (punainen ja tumma). | Västra fasaden ska vara vit, södra fasaden tvåfärgig (vit och röd), östra fasaden fyrfärgig (röda och mörk) och norra fasaden tvåfärgig (röd och mörk). |
| | Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. | Även i de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaderna får inte ge ett slutet intryck. |
| | Porrashuoneiden ja keskikäytävien 15 m² / kerros ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa. | Den del av trapphusen och centralkorridorerna som överskrider 15 m² / våning får byggas utöver byggrätten. Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller befolkningsskydd. |
| | Porrashuoneiden ja keskikäytävien tulee olla luonnonvaloisia. | Trapphus en och centralkorridorerna ska ha naturligt ljus. |
| | Asuinrakennuksesta on järjestettävä uloskäynti sekä Uomapolulle että pihalle. | Från bostadsbyggnaden ska ordnas en utgång både till Strömfårastigen och till gårdsplanet. |
| | Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalalle rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyttöön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, autohalli-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15 % asemakaavassa annetusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eivätkä väestönsuojaa. | Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen, får i byggnasytan och i byggnaden placeras för invånarna avsedda bastu-, klubb-, hobby-, service-, bilhall-, förråds-, befolkningsskydds-, oa. gemensamma utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen, likväl till högst 15 % av våningsytan angiven i detaljplan. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensionering av bilplatser eller skyddsrum. |
| | Ylimmissä kerroksissa tulee olla yhteisiä sauna- ja oleskeluterasseja. | I de övre våningarna ska vara gemensamma bastu- och vistelseterrasser. |
| | Tontilla tulee olla rehevästi puita ja pensaita. | På tomten ska vara träd och buskar frodigt. |
| | Leikki- ja oleskelualueen saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. | Lek- och vistelseområdet får placeras oavsett kvarters- och tomtindelningen. |
| | Tontin pohjoisosan pysäköintialue tulee rajata pensasaidoin. | Parkeringsplats på tomtens norra del ska gränsas med häckar. |
| | Hulevedet tulee viivyttää. | Dagvatten ska fördröjas. |
| | Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pp / asuinhuone. | Cykelplatser ska reserveras 1 cp / bostadsrum. |
| | Autopaikkoja on varattava AK-korttelia varten 45 kpl (1 ap / 130 k-m²) kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. | Bilplatser ska reserveras för AK-kvarteret 45 st. (1 bp / 130 m²-vy) oavsett kvarters- och tomtindelningen. |
| | Autopaikkoja on varattava myös viereistä AL-korttelia varten. | Bilplatser ska reserveras också för bredvidliggande AL-kvarteret. |
| AL | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. | Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. |
| | Rakennuksen maantasokerroksessa saa olla asuntoja palvelevia varasto-, teknisiä ja muita tiloja, jotka saa rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi. | I byggnadens marknivå får vara förråds-, tekniska och andra utrymmen som betjänar bostäder som får byggas utöver byggnadsrätten och våningsantalet. |
| | Leikki- ja oleskelualueen saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. | Lek- och vistelseområdet får placeras oavsett kvarters- och tomtindelningen. |
| | Hulevedet tulee viivyttää. | Dagvatten ska fördröjas. |

| | | |
|---|---|---|
| | Autopaikkoja on varattava asunnoille 50 kpl sekä liike- ja toimistotiloille 2 kpl kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. | Bilplatser ska reserveras för bostäder 50 st. samt för affärs- och kontorsutrymmen 2 st. oavsett kvarters- och tomtindelningen. |
| Y | Yleisten rakennusten korttelialue.<br>Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 200 k-m². | Kvartersområde för allmänna byggnader.<br>Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 200 m²-vy. |
| | 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. |
| ⑦ | 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. |
| 15 | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| MYY | Kaupunginosan nimi. | Stadsdelens namn. |
| 15661 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| VIRTAKUJA | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| 12000 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| V | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. |
| | Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. | Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. |
| | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| kl | Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja. | Byggnadsyta där affärslokaler får placeras. |
| t | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. | Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. |
| | Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. | Genomfartsöppning i byggnad. |
| le | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. | För lek och utevistelse reserverad del av område. |
| o | Istutettava puu. | Träd som skall planteras. |
| ssk | Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää. | Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. |
| | Katu. | Gata. |
| pp | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. | För gång- och cykeltrafik reserverad gata. |
| ajo | Ajoyhteys. | Körförbindelse. |
| p | Pysäköimispaikka. | Parkeringsplats. |
| p | Ohjeellinen pysäköimispaikka. | Riktgivande parkeringsplats. |
| | TONTTIJAKO<br>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING<br>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa **Täyttämispvm** | | 30.11.2017 |
| **Kaavan nimi** | 002305 Myyrmäki 15 kaupunginosa | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 05.09.2017 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002305 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 3,5238 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 3,5238 |

## Ranta-asemakaava

**Rantaviivan pituus [km]**

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,5238** | **100,0** | **25300** | **0,72** | **0,0000** | **5660** |
| **A yhteensä** | 0,7883 | 22,4 | 13240 | 1,68 | 0,3876 | 5660 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 2,3057 | 65,4 | 12000 | 0,52 | 0,0000 | 0 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,0634 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,4298 | 12,2 | 60 | 0,01 | -0,3242 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

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

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

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,5238** | **100,0** | **25300** | **0,72** | **0,0000** | **5660** |
| **A yhteensä** | 0,7883 | 22,4 | 13240 | 1,68 | 0,3876 | 5660 |
| AK | 0,3330 | 42,2 | 5660 | 1,70 | 0,3330 | 5660 |
| AL | 0,4553 | 57,8 | 7580 | 1,66 | 0,0546 | 0 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 2,3057 | 65,4 | 12000 | 0,52 | 0,0000 | 0 |
| Y | 2,3057 | 100,0 | 12000 | 0,52 | 0,0000 | 0 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,0634 | 0 |
| VL | 0,0000 | | 0 | | -0,0634 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,4298 | 12,2 | 60 | 0,01 | -0,3242 | 0 |
| Kadut | 0,3404 | 79,2 | 60 | 0,02 | 0,0000 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0894 | 20,8 | 0 | | 0,0634 | 0 |
| LPA | 0,0000 | | 0 | | -0,3876 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

15 § **Asemakaavan muutos 002359 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Vipupuisto / TLA**

VD/8384/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU/ET

**Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotonttien kaavoitusta Viputien varrelle puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi, mutta enin osa säilyisi puistona.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 11004 ja 11011 sekä virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 11 Hämevaara.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 11011 ja puistoaluetta.

**Tonttijako** koskee kortteleita 11004 ja 11011.

**Alue sijaitsee** Viputie 5 – 19, Vipupuisto.

**Kaavan hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Vantaan kaupunki

**Kaavan valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymän oikeusvaikutteisen yleiskaavan pientaloaluetta A3.

**Voimassa olevassa asemakaava**
Y-kortteli 11011, joka rakennusoikeus on 400 k-m2 ja suurin kerrosluku on kaksi, sekä puistoalue P.

**Nykytilanne**
Y-tontilla ollut seurakuntatalo (1973 – 2015) on purettu. Puisto on metsää ja siellä on polku. Puistossa elävä nokkavarpunen ei häiriinny asumisesta.

**Asemakaavan muutos**

Viputien varrelle, puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle, haetaan pientalotontteja. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi 1925 m2, mutta enin osa säilyisi puistona.

Alueelle kaavoitetaan viisi omakotitonttia tonttitehokkuudella e = 0,25, jolloin rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 907 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Uusien talojen tulee olla naapuritalojen tapaan vaaleita ja loivakattoisia.

Puistoon merkitään ulkoilureitti. Liito-oravan reitti säilyy. Vanhaa kunnallistekniikkaa joudutaan osin siirtämään.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 21.9.2017.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.
Aluearkkitehti oli tavattavissa paikalla 4.10.2017.
Kaavaan saatiin 17 mielipidettä, joista asukkailta 9 kpl, mukana 136 nimen lista.
Mielipiteissä vastustettiin alueen rakentamista.
Mielipiteet ja vastineet on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksessa.

**Kaupungin maapoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa viisi omakotitonttia, yhteensä 907 k-m2.

**Sopimus**
Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 14**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002359 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Vipupuisto,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

---

**Nähtävilläolo ja muistutukset**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.4. – 17.5.2018.
Tällöin jätettiin kolme muistutusta, joissa vastustettiin rakentamista ja toivottiin enintään yksikerroksista rakentamista. Viputien tonteilla on jo nyt yksi- ja kaksikerroksisia rakennuksia, koska voimassa oleva asemakaava sallii myös kaksikerroksista rakentamista.
Muistutukset vastineineen ovat liitteenä.

**Lausunnot**
Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 15**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan muistutuksiin liitteen mukaiset vastineet.
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002359 ja tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Vipupuisto.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018
- Muistutukset ja vastineet 11.6.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

**VANTAAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002359**
**11 HÄMEVAARA**
**MUISTUTUKSET JA VASTINEET**

Kaupunkisuunnittelu / TKa

11.6.2018

Asemakaavan muutosehdotus 002359 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.4. – 17.5.2018. Tällöin jätettiin kolme (3 kpl) muistutusta.

| Muistuttaja | Muistutus | Tarkistukset |
|---|---|---|
| **Nro 1** | Vipupuisto on henkireikä, jonne on muodostunut polkuja ja jossa on eläimiä. Vipupuisto jäisi takapihaksi ja tonttitehokkuus e=0,25 tekisi omituisen näköisiä talojen korkeuseroja. Vastustan Vipupuiston rakentamista erityisesti ylemmän alueen kohdalla. | – |
| **Nro 2** | Vastustamme kaavamuutosta. Puisto pienenee. Tonttitehokkuus ja kerrosluku poikkeavat nykyisestä rakentamisesta. Johtoverkko ei salli lisäkuormitusta ja siirto on arvokasta. Viisi tonttia poistaa puiston käyttömahdollisuuden. Kalliit perustuskulut, hanke on kannattamaton. Eläimet kaikkoavat ja puisto muuttuu takamaatilkuksi. Vastaava hanke raukesi, onko tilanne nyt toinen? Emme halua ”slummimaista” asuinaluetta. Y-tontti puistoksi. | – |
| **Nro 3** | Asukkaat ovat vastustaneet rakentamista. Tuskin täydentäminen palauttaa palveluja. Alueelle muuttanut lapsiperheitä. Rakennusmaata on Kivistössä. Elinympäristön laatu heikkenee. Esitän aluetta kokonaan puistoksi tai vain Y-tontti rakentamiseen. | – |

**NRO 1**

**Muistutus**

”Vipupuisto on pieni henkireikä talojen välissä. Sinne kulku on paljolti Viputie 14 ja 16 kohdalta.

Tähän on muodostunut kulkua helpottavat polut, joita pitkin paljon kuljetaan. Puistossa liikkuu myös runsas eläimistö esim. metsäkauris, valkohäntäpeura, rusakko, metsäjänis ym. ym.

Jos nyt rakennettaisiin tehdyn suunnitelman mukaisesti jäisi Vipupuisto talojen takapihaksi eikä sinne käytännössä olisi mahdollista kulkea ihmisillä eikä eläimillä. Viputien rakennettu puoli on ylemmän alueen kohdalla alempana ja ehdotuksessa oleva rak. oikeus 0,25 tekisi omituisen näköisiä talojen korkeuseroja.

Vastustan ehdottomasti Vipupuiston rakentamista ja erityisesti ehdotuksessa olevan ylemmän alueen kohdalla, jolloin puisto ei enää olisi yleisessä käytössä.”

**Vastine**

Kaavamuutos tarjoaa omakotitontteja olevan kadun ja kunnallistekniikan äärelle. Puistoalue pienenee vain 15 %. Puistoon jää yhä viisi yhteyttä. Näistä yhden kohdalle rakennetaan kunnallistekniikkaa ja sen päälle muodostuu uusi ulkoilureitti. Lisäksi puiston pohjoisosassa muuntajan pohjoispuolella on hyvää moreenimaata uuden polun muodostumiselle. Näin ollen puisto jää suurimmaksi osaksi edelleen yleiseen käyttöön.

Hämevaaraan on myönnetty poikkeamislupia e = 0,25 tonttitehokkuudella. Viputien tonteilla on jo nyt yksi- ja kaksikerroksisia taloja, koska asemakaava sallii myös kaksikerroksista rakentamista.

Mainitut eläinlajit ovat yleisiä eivätkä ole suojeltuja.

Suurin osa Vipupuistoa jää lähimetsäksi.

**Tarkistukset**

–

**NRO 2**

**Muistutus**

**”Vastustamme kaavamuutosta perustuen seuraaviin jo aiemmin 23.10.2017 esittämiimme tosiasioihin, sekä edellytämme kaupunginhallituksen tutustuvan ja huomioivan myös kaikki edellä mainitulla päivämäärällä toimitetut muutosalueen vaikutuspiirissä olevien yli 150 kansalaisen vastustavat mielipiteet.**

1. Muutos pienentää nykyistä puistoa niin paljon, että sen käyttömahdollisuus virkistys ja ulkoilualueena häviää täysin. Kulku estyy tontinmuodostusten johdosta jäljelle jäävälle pienelle ”puistopläntille”, joka jää ehdotuksen mukaan ainoastaan puistoalueen reunatonttien takamaaksi, ei kyläyhteisön ulkoilualueeksi.

2. Kaavaehdotuksen mukainen rakennus oikeus e=0,25 ja kerrosluku- II poikkeavat täysin viereisten tonttien nykyisestä rakennuskannasta. Ehdotuksen mukaisten kaavamääräysten mukaiset rakennukset eivät todellakaan sovi maisemallisesti eivätkä arkkitehtonisesti nykyiseen maisemakuvaan pilaten alueen alkuperäisen 60-luvulle tunnusomaisen piirteen.

3. Ymmärtääksemme nykyinen johtoverkosto on sen ikäinen ja siinä kunnossa, että se ei salli lisäkuormitusta ja lisäksi se sijaitsee muodosteilla olevien tonttien alueella. Kaavaehdotuksen mahdollinen toteutuminen edellyttää siis kohtuullisen arvokkaita kunnallisteknisiä linjasiirtoja ja samalla edellyttänee koko Viputien putkiverkoston kunnostusta, verkoston vuotoja korjattu jo aiemminkin.

4. Onko viiden pikkutontin muodostamisessa mitään järkeä, sillä hävittäähän se puiston käyttömahdollisuuden ulkoilualueena ja oletamme mikäli alueen asukkaiden valitus ei tässä vaiheessa johda toivottuun tulokseen, valitusprosessi saanee jatkoa.

5. Rakennusten kalliit perustamiskulut hyvin pehmeälle maaperälle karsivat tontinostajien kiinnostusta ja alentavat tonttihintoja, jolloin hanke lienee kaikkine oheiskuluineen kaupungin kannalta kannattamaton.

6. Alueella esiintyy monia eläinlajeja ( jopa harvinaisia ) jotka tontittamisen jälkeen varmuudella kaikkoavat puiston muuttuessa Viputien, Viittatien, Viisaritie ja Vaakatien tonttien takamaatilkuksi, jolloin Vipupuisto – nimi on syytä poistaa Vantaan puistojen joukosta. **harmi !**

7. Muutamia vuosia sitten kaupungilla oli puiston kaavoittamisen suhteen vastaavanlaisia aikeita, silloin aleen asukkaiden vastustus ja järki voittivat ja asia raukesi. Onko tilanne nyt toinen, ei mikäli huomioidaan puistoalueen kävijämäärän kasvu ja siten sen vaikutuspiiriin kuuluvien huomattavasti runsaslukuisempien asukkaiden ulkoilutarpeet ja mielipiteet.

8. Emme kaavaehdotuksen tonttien lähiasukkaina todellakaan halua alueellemme saatikka naapuriimme kolmatta ( Vieteritie, Vintturikuja) mielestämme kaavallisesti täysin epäonnistunutta suorastaan ”slummimaista” asuinaluetta.

   Kaavamuutosehdotuksenne sijaan ehdotamme osoitteessa Viputie 5 olevan korttelin 11011 Y liittämistä Vipupuistoon VP alueeksi. Vipupuisto laajenisi vastaamaan alueen valtavasti kasvaneen väestömäärän ( Ärrävaara ja Vieteritien puoleinen rinnealue ) puisto ja ulkoilualue tarpeita ja samalla vältyttäisiin tonttialueen alle jäävien

johtolinjojen siirroilta ja nykyisen 60-luvulle ominaisen katukuvan turmeltumiselta. Kaavoittakaa mieluummin omistamianne laajoja pelto/metsäalueita saavuttaaksenne tavoittelemanne vuosittainen uudistonttien määrä, ei kai idyllisen Hämevaaran alueen tule vastata koko Vantaan tavoitteen täyttymisestä.

Edellytämme saavamme vastineenne tähän huomautukseen.”

**Vastine**

Mainittu mielipide nro 15 / 23.10.2017 on esitetty kaavaselostuksessa. Mielipiteessä nro 16 / 23.10.2017 oli 137 allekirjoitusta. Muistutuksia saatiin kolme kappaletta.

1. Kaava-alueella on jo nyt Y-tontti, jolla on ollut seurakuntatalo. Puistoalue pienenee 15 %. Puistoon jää viisi yhteyttä. Siirrettävän kunnallistekniikan kohdalle tulee ulkoilureitti.

2. Kaava-alueen naapuritonteilla on sekä yksi- että kaksikerroksisia rakennuksia, koska voimassa oleva asemakaava sallii myös kaksikerroksista rakentamista. Tonttitehokkuus e = 0,25 vastaa Hämevaaraan myönnettyjä poikkeamislupia ja on tänä päivänä tavallinen uusien omakotitonttien tonttitehokkuus, koska kaupungin kasvaessa rakentaminen tehostuu.

3. Veden kulutuksen väheneminen on tuonut lisäkapasiteettia vesijohtoverkkoon. Kunnallistekniikan rakentaminen ilmenee kaavaselostuksesta vesihuollon esi-suunnitelmasta.

4. Kasvavassa kaupungissa pientalotontteihin kohdistuu jatkuva kysyntä. Monipuolisessa kaupungissa tarvitaan paitsi uusia kerrostaloja, myös omakotitontteja.

5. Alue on osin normaalisti rakennettavaa savimaata, jolla on ollut rakennuskin, ja osin hyvin rakennettavaa moreenimaata. Tonttien kaavoittaminen on kaupungille hyvin kannattavaa. Tontin hintaan vaikuttaa ennen kaikkea hyvä sijainti ja rakennusoikeus.

6. Kaavaselostuksen mielipiteissä mainitut eläinlajit eivät ole suojeltuja. Nokkavarpunen on kulttuurilaji, joka ei häiriinny asutuksesta. Vipupuiston pinta-alaksi jää 11 234 m2 (nyt 13 159 m2).

7. Yleiskaavan (Kv 17.12.2007) tavoitteena on vastata väestönkasvuun kaupunkia tiivistäen ja täydentäen. Uusien asuinalueiden perustaminen on täydennysrakentamista kalliimpaa. Maapoliittisena tavoitteena (Kv 22.9.2014) on riittävä pientalotonttien kaavoitus.

8. Y-tonttia ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa puistoksi, koska pientalotonteille on suuri tarve. Täydennysrakentamisalueita on eri puolilla Vantaata. Viputien tonteilla on jo nyt myös kaksikerroksisia taloja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Suurin osa Vipupuistoa jää lähimetsäksi.

**Tarkistukset**

–

**NRO 3**

**Muistutus**

1.
”Vipupuiston lähialueen asukkaat ovat yksimielisesti vastustaneet puiston rakentamista perustellen mielipiteistään mm. seuraavasti:

- Tutkimuksissa on todettu Vipupuiston kaltaisen lähimetsän parantavan asukkaiden henkistä ja fyysistä hyvinvointia.
- Lähimetsä on erityisen merkittävä lapsille leikkipaikkana ja vanhuksille helposti saavutettavana luontokohteena.
- Vipupuiston läpi kulkevaa polkua käyttävät sekä koiran kuljettajat että muut ulkoilijat. Rakentamisen jälkeen polku ei kulkisi enää luonnonvaraisena metsässä ja kulkijat häiritsisivät uusia asukkaita.
- Rakentaminen tuhoaisi yhtenäisen kaupunkikuvan, vähentäisi asuinalueen viihtyisyyttä ja heikentäisi siten alueen imagoa.

2.
Kaavaselostuksessa asukkaiden mielipiteisiin on useimmiten vastattu, että täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Yleiskaavassa täydennysrakentamista puolletaan toteamalla, että asuinalueiden väestön vanhetessa ja vähentyessä täydennysrakentaminen on perusteltua palvelujen turvaamiseksi ja asuinalueiden elinvoiman säilyttämiseksi. Hämevaaran kaupalliset palvelut kaikkosivat muista syistä jo paljon ennen kuin väestö alkoi vanheta. Tuskin täydennysrakentaminenkaan palauttaa kauppoja, postia ja pankkia. Sitä paitsi vaihtuvuutta on ollut ja lapsiperheitä on muuttanut alueelle myös vanhoihin taloihin. Muistuttaisin, että yleiskaavassa asetetaan tavoitteeksi myös monipuolisten ja riittävien lähivirkistysmahdollisuuksien turvaaminen. Tämä tavoite voidaan toteuttaa säilyttämällä Vipupuisto rakentamattomana.

3.
Asukkaiden mielipiteisiin vastattiin myös, että kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata. Kaupunki hankki juuri omistukseensa liikenteellisesti edullisesti sijaitsevan suuren maa-alueen kehäradan varrelta. Siis rakennusmaasta ei ole puutetta.

4.
Maankäyttö- ja rakennuslaissa on asetettu alueiden käytön suunnittelulle yleiset tavoitteet. Laissa todetaan mm.: ”Tavoitteena on edistää turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista.” Aikoinaan kun Vipupuiston alue on suunniteltu, on edellä mainittu tavoite erinomaisesti toteutettu. Jos asemakaava muutetaan suunnitellusti, asukkaiden elinympäristön laatu heikkenee merkityksellisesti, mikä on vastoin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

5.
Esitän
- ensisijaisesti, että kaavaa muutetaan siten, että Y-kortteli poistetaan ja alue kaavoitetaan kokonaisuudessaan puistoksi,
- toissijaisesti, että kaavaa muutetaan siten, että Y-kortteli muutetaan asuinrakennustontiksi ja muilta osin puisto kaavoitetaan edelleen puistoksi.

**Vastine**

1.
Vipupuistosta jää jäljelle suurin osa (85 %). Puistoon jää viisi yhteyttä ja sinne tulee uusi polku siirrettävän kunnallistekniikan kohdalle. Lisäksi pohjoisemmaksi voi muodostua toinen polku. Viputien tonteilla on jo nyt myös kaksikerroksisia taloja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

2.
Täydennysrakentamista tarvitaan etenkin, jotta voidaan vastata kasvavan kaupungin haasteeseen. Täydennysrakentaminen on uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa. Suurin osa Vipupuistoa säilyy rakentamattomana lähipuistona.

3.
Uuden yleiskaavan 2020 tavoitteena on vastata 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050. Tämä merkitsee sekä väestön että asuntojen määrän puolitoistakertaistumista. Monipuolisessa kaupungissa tarvitaan paitsi kerrostaloja, myös pientaloja ja omakotitaloja.

4 – 5.
Hämevaaran rakentamissuunnitelma on 1950-luvulta, jolloin alue sijaitsi 41 900 asukkaan (1.1.1960) Helsingin maalaiskunnassa kaukana Leppävaaran rautatieasemasta. Tänä päivänä Hämevaara on osa 223 000 asukkaan (1.1.2018) Vantaata ja kaupungin väestömäärä kasvaa seuraavina vuosina noin 4 400 hengellä vuodessa. Tontti- ja asunto-tuotannon tulee vastata kaupungin kasvuun ja eri väestöryhmien tarpeisiin. Kaikki tontit ovat tarpeen. Vipupuistosta suurin osa jää yhä puistoksi.

**Tarkistukset**

–

Vantaa
Myyrmäki

# 002359 VIPUPUISTO

## HÄMEVAARA




MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 19.3.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002359

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotonttien kaavoitusta Viputien varrelle puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi, mutta enin osa säilyisi puistona.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

## Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 11 Hämevaara
korttelit 11004 ja 11011 sekä virkistys- ja katualueet
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 11011 ja puistoaluetta.)

## Tonttijako

korttelit 11004 ja 11011

## Kaava-alueen sijainti

Viputie 5 – 19, Vipupuisto

Sisällys


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Tiivistelmä | 3 |
| 2 | Lähtökohdat | 4 |
| 3 | Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 11 |
| 4 | Asemakaavan kuvaus | 23 |
| 5 | Asemakaavan toteutus | 27 |

# 1. TIIVISTELMÄ



Näkymä puretun seurakuntatalon tontille, Viputie 7 (aiemmin Viputie 5). TKa 17.9.2017

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotontteja Viputien varrelle puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi, mutta enin osa säilyisi puistona.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Y-korttelia 11011, joka rakennusoikeus on 400 k-m2 ja suurin kerrosluku kaksi (II), sekä puistoaluetta P.

Tontilla ollut seurakuntatalo (1973 – 2015) on purettu. Puisto on metsää ja siellä on polku. Puistossa elävä nokkavarpunen ei häiriinny asumisesta.

Asemakaavamuutoksessa alueelle kaavoitetaan viisi omakotitonttia tonttitehokkuudella e = 0,25, jolloin rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 907 k-m2 (kerrosneliömetriä). Suurin kerrosluku on kaksi (II), kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Uusien talojen tulee olla naapuritalojen tapaan vaaleita ja loivakattoisia.

Kaavaan merkitään ulkoilureitti (ur). Liito-oravan reitti säilyy. Vanhaa kunnallistekniikkaa joudutaan osin siirtämään.

Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi 1925 m2, mutta enin osa säilyisi puistona.

# 2. LÄHTÖKOHDAT



Viputie pohjoisesta, kaava-alue vasemmalla. Tka 28.6.2017

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hämevaara on pääosin pientaloaluetta.

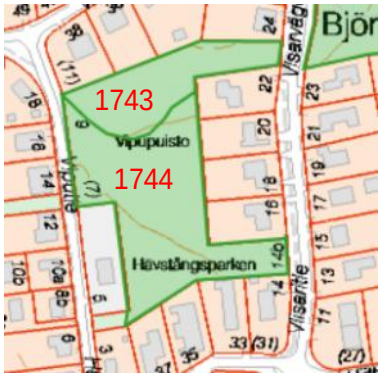
### 2.1.2 Luonnonympäristö

Puistoalue on metsää, jossa kasvaa mäntyjä, kuusia, koivuja, raitoja, vaahteroita ja nuoria pihlajia. Alueella on tallattuja polkuja. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Maaperä on savea ja silttiä, mutta pohjoisosassa on myös moreenimaata. Alue on normaalisti rakennettavissa. Alueella on tehtävä tonttikohtaiset maaperätutkimukset. Alue ei ole pohjavesialuetta.



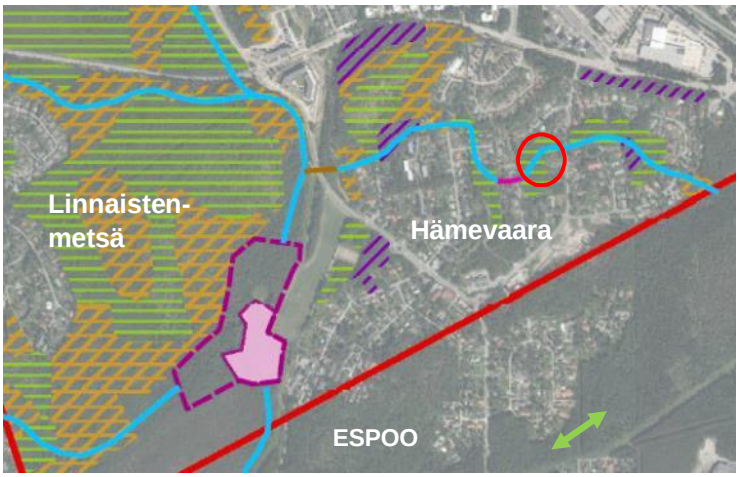
Ilmakuva (2017).






| Metsäsuunnitelma | |
|---|---|
| Metsäkuvio 1743.0 | Metsäkuvio 1744.0 |
| Pääpuulaji: Mänty<br>Kehitysluokka: Kypsä metsä<br>Kasvupaikkatyyppi: Lehtomainen kangas ja vastaava suo<br>Seuraava hakkuutapa: –<br>Seuraavat hoitotyöt: Mekaaninen raivaus<br>Monimuotoisuus: Pieniä kallioalueita, C1 lähimetsä, raitoja | Pääpuulaji: Hieskoivu<br>Kehitysluokka: Kypsä metsä<br>Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo<br>Seuraava hakkuutapa: Erikoishakkuu<br>Seuraavat hoitotyöt: Mekaaninen raivaus<br>Monimuotoisuus: Osittain soistunut, C1 lähimetsä, raitoja, vaahteroita |

### Liito-oravaselvitys 2016




Liito-oravaselvitys, aluerajaukset.

- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Potentiaalinen elinympäristö
- Liikkumisympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Kapea yhteys
- Espoon yhteys
- Vipupuisto

Ramboll 2016

Länsi-Vantaan liito-oravaselvityksessä (2016) on esitetty säilytettävä tärkeä liito-oravien kulkuyhteys Vipupuiston kautta Espooseen. Linnaistenmetsän ydinalueelta on metsäiset kulkuyhteydet myös Lammaslammelle ja edelleen Raappavuoren ydinalueelle sekä suoraan rajan yli Espooseen. Lisäksi Espoon liito-orava-alueiden välillä kulkee hyvä yhteys Paikkalinnuntien ja Päivälinnuntien välisellä vihervyöhykkeellä. Liito-orava on paikkauskollinen laji. Se pystyy tekemään jopa 50 m pitkiä hyppyjä ja kulkee myös puuriviä pitkin.

Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Vantaan kaupunki / Ramboll 30.9.2016.
Espoon liito-oravien kokonaisselvitys 2013-2015. Espoon ympäristökeskus 2016.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Viputie 5:n tontilla on ollut Hämeenkylän seurakuntatalo (1973), joka oli tyhjillään kesästä 2014 alkaen ja purettiin 2015. Hämeenkylän seurakunnan toimintaa talossa oli viimeksi 1990-luvun lopulla. Kaupunki järjesti rakennuksessa päivätoimintaa kehitysvammaisille 2001 – 2004. Rakennus oli julkisivuiltaan betonia. Tontilla on nyt jäljellä sorakenttä.

Alueen naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1963 – 1980, materiaaleina puu, betoni ja tiili. 1960-luvun rakennukset ovat bungalow-tyyppisiä loiva-kattoisia joko rapattuja vaaleita tai punatiilisiä omakotitaloja, jotka rakensi avaimet käteen periaatteella rakennusliike Otto Wuorio Oy.

### Palvelut

Hämevaarassa on nyt yksi päiväkoti (Vaijeritie 7). Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä.

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 3,1 km.

### Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

### Virkistys

Vipupuisto on yksi Hämevaaran korttelirakenteen sisällä olevista lähipuistoista, josta on viheryhteys Vannepuistoon ja Koivuvaaranpuistoon.

### Liikenne

Viputie on tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytävää. Bussit kulkevat Rajatorpantieltä Helsinkiin, Espooseen, Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Vantaankoskelle.

### Tekninen huolto

Viputiellä on vesijohto sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit. Vipupuistossa on hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri Viisaritien johtoverkkoon. Vesijohtoja ja jätevesiviemäriä joudutaan siirtämään uusien tonttien alta. Viputiellä ei ole hulevesiviemäriä. Hulevedet virtaavat Vipupuistosta Hämevaaranojaan. Viputie 9:n kohdalla on muuntaja. Kaukolämpöä ei ole.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Hämevaaranojan valuma-alueeseen. Hämevaaranoja laskee vetensä Multaojaan, joka virtaa edelleen Espooseen, jatkuu siellä Monikonpurona ja laskee Suomenlahteen. Nykyisellään kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta metsää ja siten hyvin vettä hyödyntävää pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Vesihuolto

Asemakaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 $m^3$. Painetaso vaihtelee arvioilta välillä +82.00 ... +95.00. Alueen jätevedet johdetaan Hämevaaraan länsiosaan, josta ne johdetaan edelleen Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Viisaritieltä purkaa hulevesiviemäri Vipupuistoon, jossa hulevedet virtaavat avo-ojassa Viputien suuntaan. Viputien kohdalla vedet virtaavat rummun kautta Vannepuistoon, jossa vedet päätyvät Hämevaaranojaan.



Lentomelu Lden 50 – 55 dB.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Vipupuiston pohjoisosassa lentomelutaso Lden on 50 – 55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ja toimistoilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Eteläosassa Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 30 dB ja toimistoilta ΔL 25 dB ääneneristävyyttä. Ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

Tiemelu

Alue ei ole tiemelualuetta. Tiemelutaso Aeq on alle 45 dB (2016).

### Maanomistus

Vantaan kaupunki.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

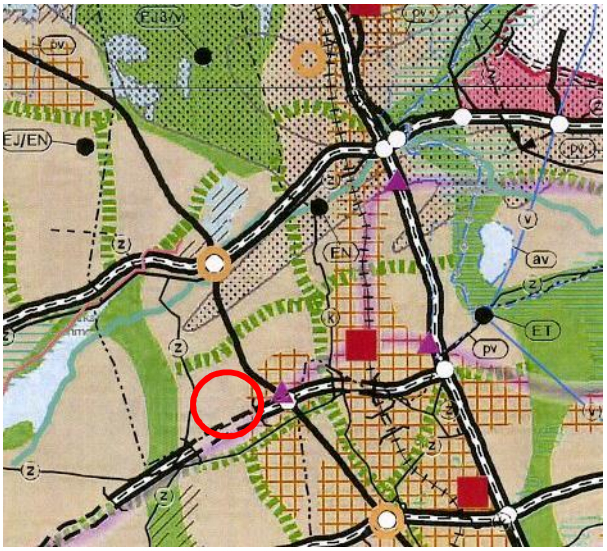
Tavoitteena on mm. että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (14.12.2017).

*– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

#### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006).
Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

*– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

#### Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)



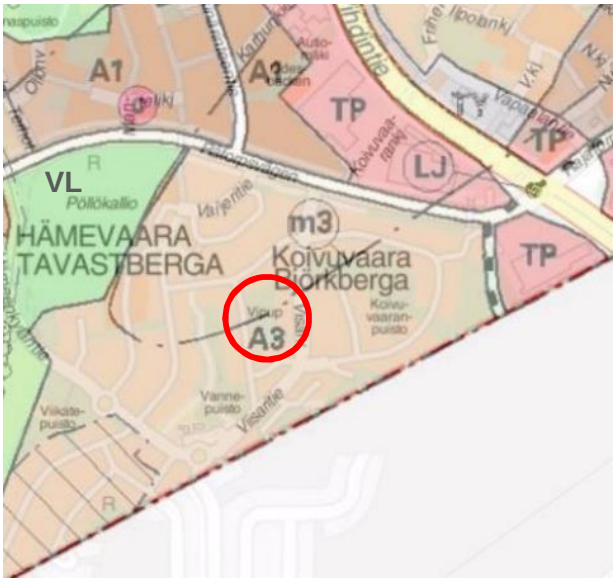
Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

#### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

*– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*

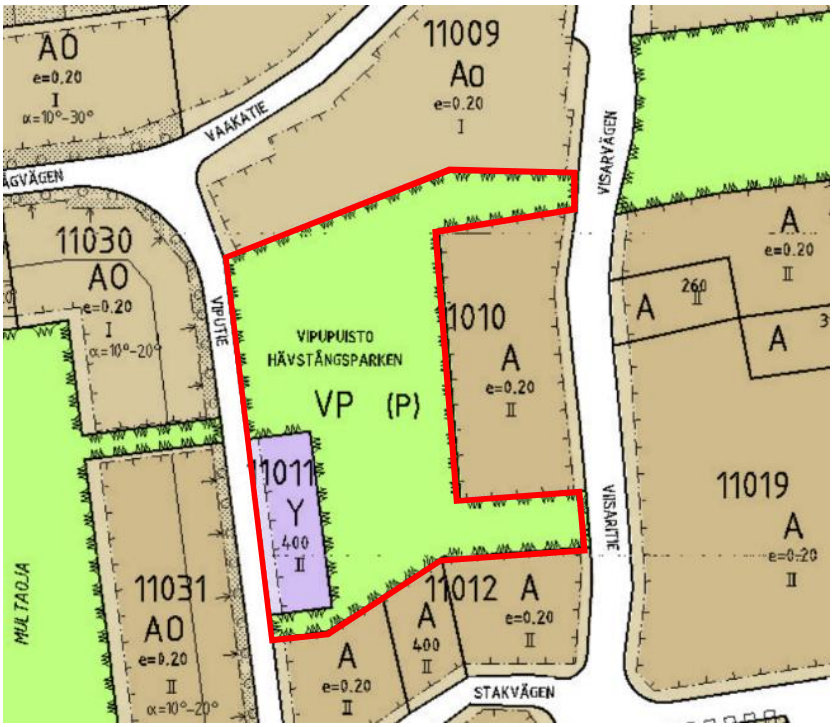



Vantaan yleiskaava.

| | |
|---|---|
| A1 | Tehokas asuntoalue. |
| A3 | Pientaloalue. |
| c | Keskustatoimintojen alakeskus. |
| TP | Työpaikka-alue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| (m3)- | Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB). |
| ▪ ▪ ▪ ▪ | Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. |
| ——— | Alueen raja. |
| · – · – | Osa-alueen raja. |
| O | Kaavamuutosalueen sijainti. |

## Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa 110100 Hämevaara 1 (YM 1.3.1985) alue on puistoaluetta P ja yleisten rakennusten korttelialuetta Y.

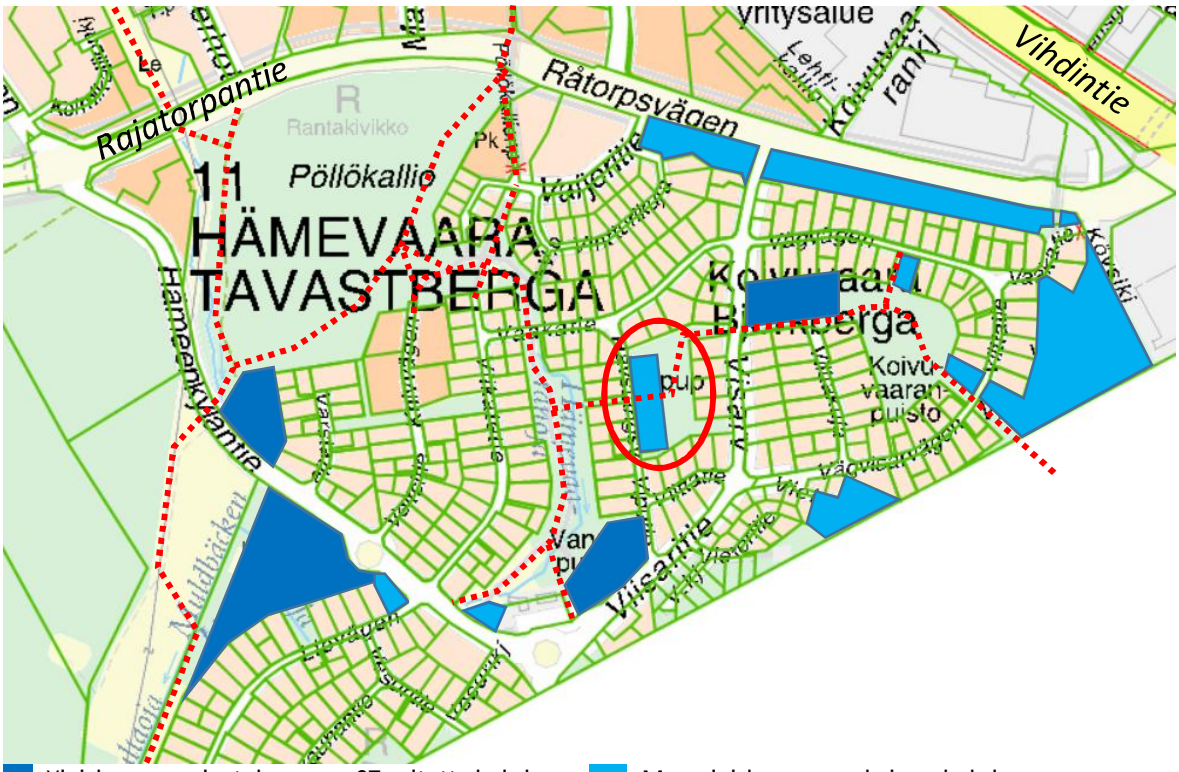



Ajantasa-asemakaava.

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | Asuntorakennusten korttelialue. | 11011 | Korttelin numero. |
| AO | Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. | 400 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| | | e=0,20 | Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. |
| AO | Erillispientalojen korttelialue. | II | Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin. |
| VP(P) | Puistoalue. | α=10°-20° | Kattokaltevuus. |
| Y | Yleisten rakennusten korttelialue. | | Kaavamuutosalueen rajaus. |

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

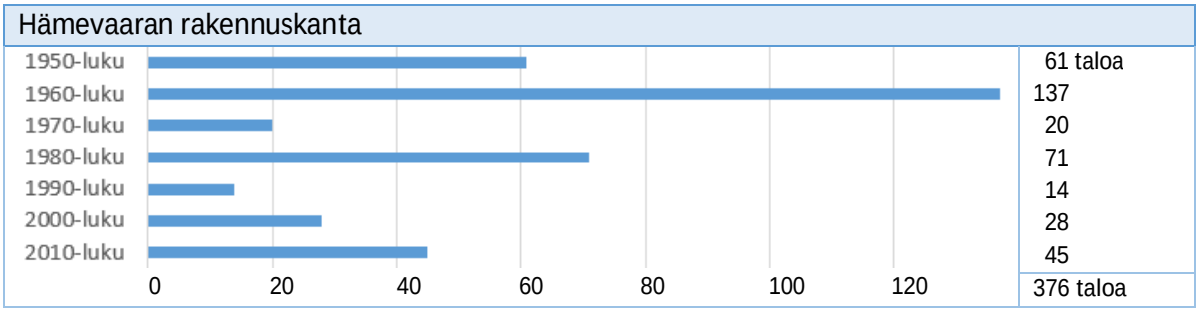
## Hämevaaran täydennysrakentamismahdollisuuksia




Yleiskaavan selostuksessa s. 67 esitetty kohde. Muu yleiskaavan mukainen kohde.

Hämevaaran täydennysrakentamiskohteita.

Täydennysrakentaminen keskittyy pääkatujen varsille, jolloin muun alueen ilme säilyy.



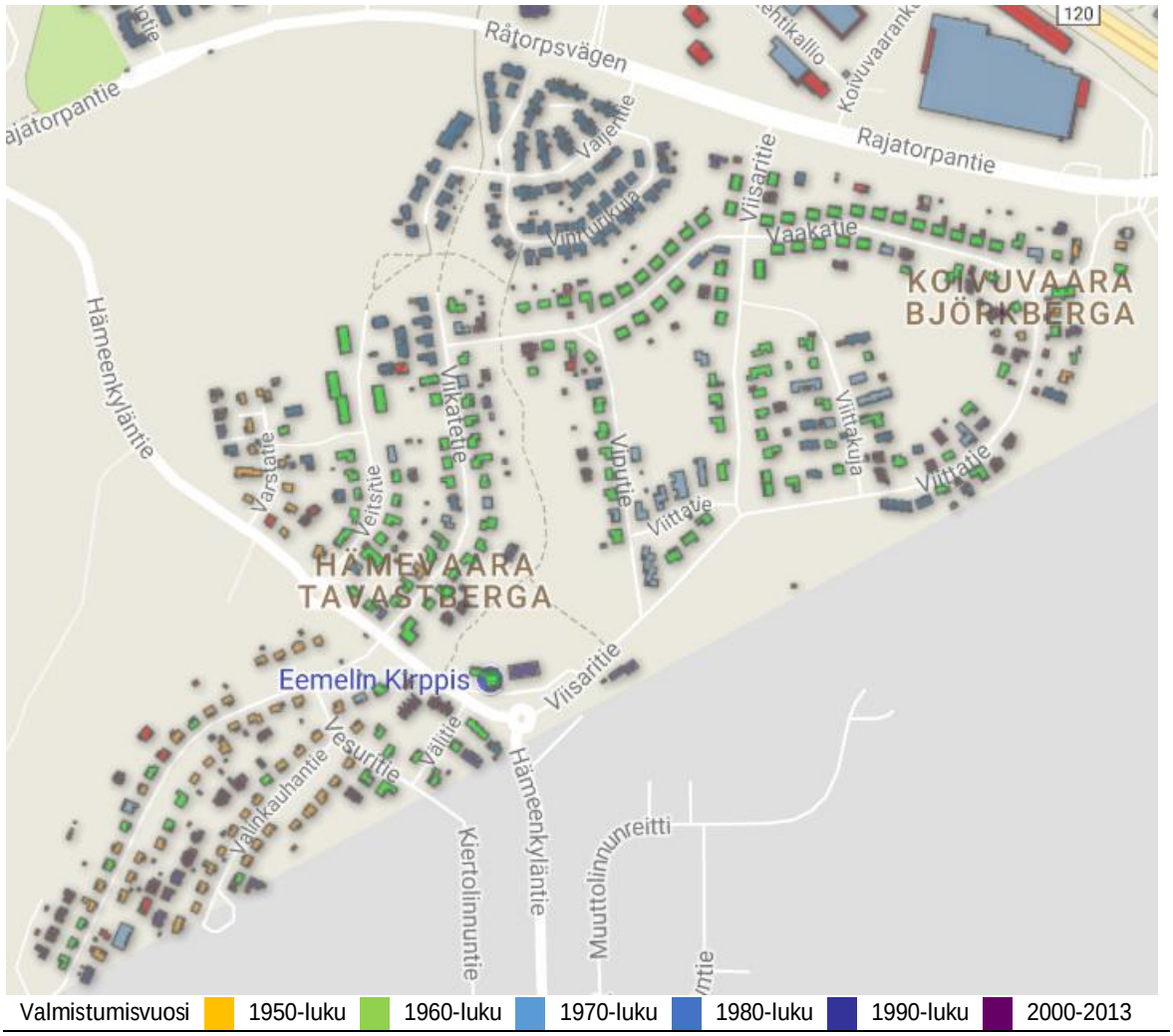

Hämevaaran alkuperäinen kaava on vuodelta 1957. Puolet (53 %) rakennuksista on 1950- ja 1960-luvuilta. Asemakaavassa 1985 tonteille annettiin lisää rakennusoikeutta, mikä näkyy lisärakentamisena. Rakennuskannassa näkyy myös 2000-luvun täydennysrakentaminen.

## Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)
*– Kaava tuottaa viisi omakotitonttia.*

## Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja toteuttamiskelpoista asumista 320 000 k-m2.
*– Kaava tuottaa asumista 907 k-m2.*




Hämevaaran rakennuskannan ikä vuoteen 2013 asti.

### Yleisten rakennusten tontin tarve

Viputie 5:n tontilla ollut seurakuntatalo on purettu. Hämevaarassa on tarve uusille päiväkodeille, mutta paikka on pieni päiväkodille, liikenne tulisi tonttikadulle ja puisto pienenisi huomattavasti. Koivuvaaranpuisto ja Viikatepuisto sopivat päiväkotitonteille paremmin.

### Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

### Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

### Rakennuskiellot

Ei ole.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

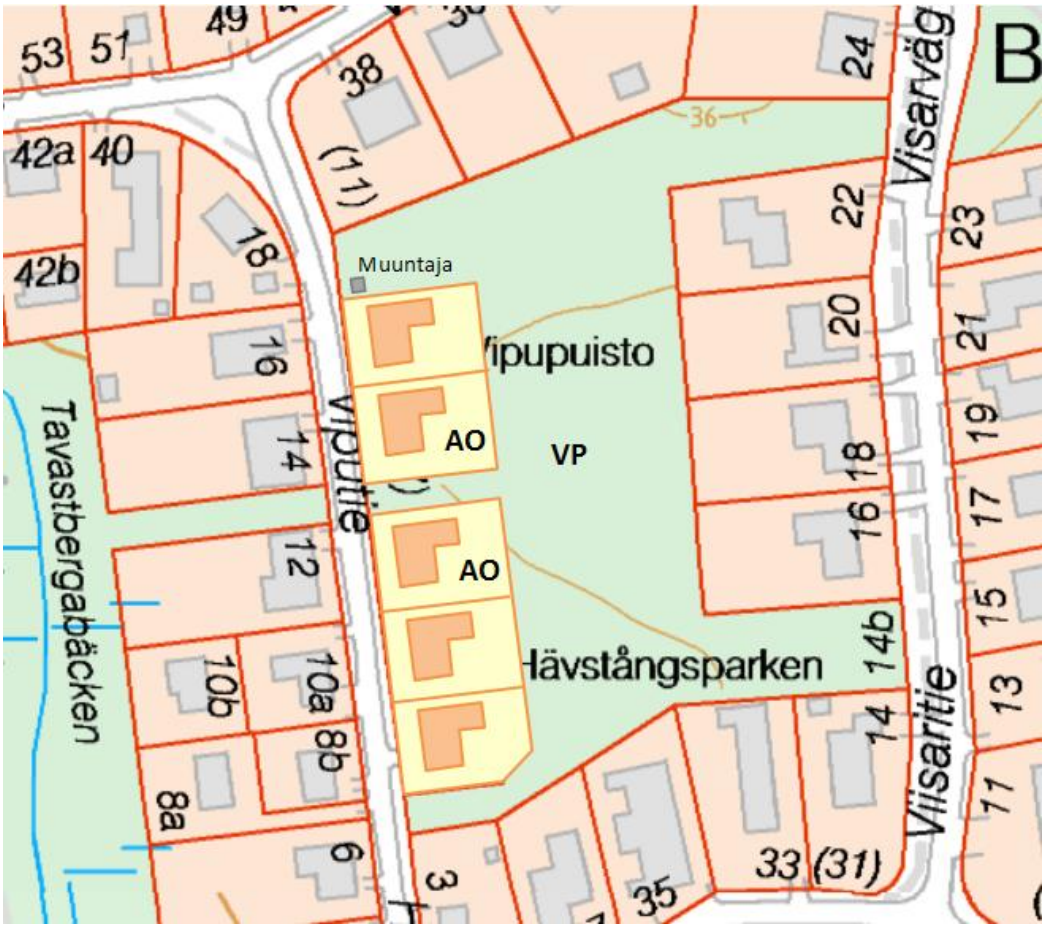
## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 18.9.2017 omakotitontteja Vipupuistoon. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Hämevaaran seurakuntatalon tontti on tyhjillään. Tavoitteena on luovuttaa 100 pientalotonttia vuodessa (Kv 22.9.2014).

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.




Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.9.2017 esitetty maankäyttöluonnos.
AO Erillispientalojen korttelialue. VP Puisto. Tonttitehokkuus e = 0,25. Suurin kerrosluku kaksi. Asumista yhteensä noin 874 k-m2. Seurakuntatalon tontti laajenee itään noin 5 metriä.



Vipupuistoon menevä polku moreenialueella. TKa 4.10.2017

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 21.9.2017, jaettiin naapureille 21.9.2017 sekä postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 22.9.2017. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 23.10.2017 mennessä.
- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 23.9.2017 ja kaavan vaiheesta kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Viputie 5:n kohdalla keskiviikkona 4.10.2017 klo 17.00.

### Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaan saatiin 17 mielipidettä, joista asukkailta 9 kpl, mukana 136 nimen lista. Mielipiteissä vastustettiin alueen rakentamista.

1. Osallistuminen Viputie 5:n kohdalla, 4.10.2017 klo 17.00 – 17.50
Aluearkkitehdin muistio

Paikalla oli 11 osallista ja aluearkkitehti.

Viputien varteen on suunniteltu viisi omakotitonttia tyhjäksi jääneen seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Puistossa on muuntaja ja vanha viemäri 1960-luvulta. Muuntajan eteläpuolella on polkuja.

Aluearkkitehti jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja kertoi, että
1) suunnitelma perustuu yleiskaavaan 2007,
2) seurakuntatalon tontti on jäänyt tyhjilleen,
3) kaupunginvaltuusto päätti 2014 lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää,
4) tontit liittyvät valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan.

Aluearkkitehti kertoi päiväkotitonttien vaihtoehdoista, että Viputien tontti sijaitsee tonttikadun varrella, mutta Viikatepuisto ja Koivuvaaranpuisto kokoojakadun varrella, jossa on myös jalkakäytävät. Siksi Viputien tontille suunnitellaan asumista.

Rakentamista vastustetaan.

Kerrottiin, että puistossa on ollut peuroja, valkohäntäpeuroja, jäniksiä ja siellä pesii nokkavarpunen, joka on hyvin harvinainen (v. 2000 noin 20 pesivää paria) ja lintu on arka.

Pohjoisosa, jonne on suunniteltu kaksi tonttia, on kaunein ja käytetyin alue. Tonttien väliin jätetyllä kapealla alueella ei ole mitään virkaa, siinä ei voi kulkea. Vannepuistoonkaan ei ole pääsyä Viputie 12 ja 14 välistä. (Kulkua Vannepuistossa estää myös Hämevaaranoja.)

Vipupuiston keskus, joka jäisi puistoksi, on matalaa rapakkoa.

Seurakuntatalo paloi. Siellä on ollut kyläjuhlia, päiväkerhoja ym. Seurakunta myi tontin kaupungille. Tyhjä tontti pitäisi jättää puistoksi tai leikkialueeksi.

Esitetty e= 0,25. Saako sen myös vanhoille tonteille? - Nykyisin kaavoitetaan vähintään e = 0,25 tehokkuudella. Vanhoille tonteille on myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 tehokkuuksia (nyt e = 0,20).

Viputiellä on yksikerroksisia rakennuksia. Jos rakennetaan, niin korkeintaan yksikerroksisia. Viisaritielle on tullut paljon liikennettä, kun Vaakatien pääsy on suljettu ja läpiajokiellot poistettu. Laskettu päivällä 80 ajon/tunti.

Puistoon pitää rakentaa kävelyreitit. Ulkoilutie Viisaritieltä tehtiin talkoilla. Myös kadut on rakennettu talkoilla.

Alueella asuu paljon 40 - 50 vuotta asuneita. Yksi syy on puisto. Puiston menetys on suuri menetys. Myös kerrostalojen koiria ulkoilutetaan täällä, koska Pöllökallio on vaikeakulkuista maastoa. Sitä käyttävät vain nuoret.

Milloin Y-tontti on tullut? - Asemakaavaan 1985.

15 vuotta sitten puistoon yritettiin kaavoittaa pienkerrostaloja, mutta kaupunginjohtaja Rantala pysäytti sen.

Kerätään vastustava nimilista.

Menevätkö tontit kaupaksi? Vieteririnteellä on myymättömiä tontteja.

Vipupuisto on aktiivikäytössä, ihmisiä käy siellä. Jos puisto siivottaisiin, niin kävijämäärä kasvaisi. Tonteista saadaan 100.000 €/kpl. Kun pitää siirtää kunnallistekniikkaa ja parantaa katua, niin ei kannata.

Aluearkkitehti kertoi kaavan etenemisestä sekä osallistumis- ja valitusmahdollisuuksista.

Huomioita Viputien rakentamisesta: loivat tummat peltikatot, vastapäätä kaksi vaaleaa rapattua taloa, yksi vaalea puutalo ja kaksi punatiilitaloa, rakennukset yksikerroksisia, osassa puoliksi maanalainen kellari.



Ortoilmakuva vuodelta 1976. Kuvassa näkyy viemärilinja, jota on ilmeisesti käytetty pallokenttänä.

2. Toinen paikallakäynti, 5.10.2017 klo 18.00 – 18.20:
Kaavatilaisuuden 002360/Koivuvaaranpuisto jälkeen käytiin vielä Vipupuistossa, jossa on hyvin käytettyjä polkuja ja kaunista puolukkametsää. Puistossa on ollut pallokenttä. Kerrottiin, että tänne on muutettu luonnon vuoksi.

3. Asukas A, 10.10.2017:
--- Katu on aivan surkeassa kunnossa. Katu pitäisi ehdottomasti kunnostaa rakentamisen yhteydessä. ---

=> *Kadun kunnostuksesta päätetään erikseen kuntatekniikan rakentamisohjelmassa.*

4. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), 11.10.2017:
Ei lausuttavaa.

5. Caruna Oy, 12.10.2017:
Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

6. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.10.2017:
*Sähköverkko:* Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin kanssa laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
*Kaukolämpöverkko:* Ei huomautettavaa.

=> *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 19.10.2017:
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vesihuollon jakeluverkostoa, vesijohto ø 100, jätevesi ø 300 ja hulevesi ø 600. Asemakaavamuutos edellyttää vesijohdon ja jätevesiviemärin ja avo-ojan

osittaista siirtoa. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> *Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma.*

8. Gasum Oy, 19.10.2017:
Ei huomautettavaa.

9. Vantaan kaupunginmuseo, 20.10.2017:
Ei huomautettavaa.

10. Asukas B, 20.10.2017:
Mielestäni Vipupuistoa ei saa kaavoittaa rakentamiselle. Monet syyt puoltavat puiston säilyttämistä ennallaan.

Ensinnäkin metsä parantaa ilmanlaatua. Rakennusten tieltä kaadettaisiin puut, jolloin metsä pienenisi ja suotuisa vaikutus ilmanlaadulle vähenisi.

Toiseksi monet tutkimukset ovat osoittaneet, että Vipupuiston kaltainen lähimetsä parantaa asukkaiden fyysistä ja henkistä hyvinvointia. Luonnon bakteerikannalla on sairauksia ehkäisevä vaikutus, ja mitä useammin oleskelee luonnossa, sitä vahvempi vaikutus on. Metsässä oleskelun ja jo pelkästään vihreiden näkymien on havaittu helpottavan stressiä ja masennusta. Mitä helpommin metsä on saavutettavissa, sitä enemmän sitä hyödynnetään. Jos Vipupuistoon rakennettaisiin, sinne jäisi vapaata luontoa niin vähän, että se tuskin enää houkuttelisi kulkijoita.

Vipupuisto on tärkeä kaikille asukkaille, mutta erityisen merkityksellinen se on ikääntyneille ja lapsille. Jos liikuntakyky on vuosien karttuessa heikentynyt, voi olla vaikea hakeutua etäämmälle luontoon, mutta lähimetsä mahdollistaa luontokokemuksen jokaisena päivänä. Lapsille puolestaan luonnontilainen lähimetsä on paras ja mieluisin leikkipaikka.

Vipupuisto vaikuttaa oleellisesti myös siihen, että Koivuvaara on erittäin hyvä, viihtyisä ja arvostettu asuinympäristö, missä osa asukkaista on viihtynyt siitä alkaen, kun alue rakennettiin 50 vuotta sitten. Viihtyisyyden säilyttämiseksi Vipupuiston rakentamissuunnitelmista tulee luopua.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vipupuistossa on nyt rakentamaton Y-tontti. Vipupuistoon jää lähimetsä.*

11. Asukkaat C ja D, 22.10.2017:
Me allekirjoittaneet vastustamme Vipupuiston pilkkomista kaavaehdotuksen mukaisella massiivisella rakentamisella. Vipupuisto on pieni hoitamaton metsälö, joka toimii lähiseudun asukkaiden päivittäisenä liikunta- ja virkistysalueena. Siitä kävelevät läpi paitsi Koivu- ja Hämevaarassa asuvat koiranulkoiluttajat, koululapset ja kaupassa kävijät myös Rajatorpantien toisella puolella asuvat ulkoilijat, joilla ei ole vastaavaa helppokulkuista luonnonmetsää omalla alueellaan. Jos Vipupuiston paras ja kaunein osa uhrataan rakentamiselle, jäljelle jää vaikeakulkuinen märkä rummakko harsuuntuvine kuusineen, alue, jossa tähän astikaan ei ole kulkijoita näkynyt. Kun asutus nykyisillä omakotitonteilla vääjäämättä tiivistyy, häviää myös vanhojen pihojen puusto rakentamisen tieltä kuten on jo nähtävissä ja alueen luonnonläheisyys ja vihreys on puistojen varassa. Koivuvaara- Hämevaaran vetovoima perustuu sen luonnonläheisyyteen ja väljyyteen. Liiallinen tiivistäminen hävittää alueen historian ja persoonallisuuden.

*=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vipupuistossa on nyt rakentamaton Y-tontti. Vipupuistoon jää lähimetsä.*

12. Asukas E, 22.10.2017:
Mielestäni Vipupuisto pitää säilyttää ennallaan luonnonvaraisena metsänä. Pistoon kaavaillut tontit kutistaisivat metsän niin pieneksi, ettei sillä enää olisi nykyisen kaltaista käyttöä.

Puistikon läpi vievää polkua kuljetaan pitkin päivää sekä koirien kera että muutenkin ulkoiltaessa. Jos kaavaehdotus toteutettaisiin, polku ei kulkisi enää metsässä vaan asutuksen keskellä. Kulkijat menettäisivät kosketuksen luontoon, ja asukkaat kokisivat kulkijat häiriöksi.

Vipupuisto on tärkeä myös lasten kannalta. Lapset voidaan huoletta lähettää lähimetsään leikkimään ja liikkumaan. Lähimetsä auttaa osaltaan helpottamaan viime aikoina esillä ollutta ongelmaa lasten liian vähäisestä liikkumisesta.

Vipupuiston kaavoituskysymyksessä vastakkain ovat alueen nykyisten asukkaiden edut ja kaupungin saama hyöty tonttien myynnistä ja uusista asukkaista. Vaikutus kaupungin talouteen on kuitenkin niin vähäinen, että nykyisten asukkaiden toiveiden pitäisi painaa vaa'assa enemmän. Sitä paitsi Hämevaaraan on jo saatu uusia veronmaksajia, kun yksi puisto on jo kaavoitettu ja osittain rakennettukin.

Vipupuiston ympärille rakennetut talot ovat suurimmalta osalta 1950-luvulta ja ovat joko samanlaisia tai samantyylisiä. Niinpä kaupunkikuva on yhtenäinen. Uudet kaksikerroksiset rakennukset ja viheralueen menettäminen muuttaisivat oleellisesti alueen luonnetta.

Koivuvaara on hyvä ja viihtyisä asuinympäristö nimenomaan vihreytensä ansiosta. Vantaan kaupungin viheralueohjelmassa 2011 – 2020 korostetaankin viheralueiden merkitystä asukkaille. Ohjelmassa todetaan mm.: "Viheralueet parantavat asukkaiden hyvinvointia, terveyttä ja viihtyvyyttä", "tukevat asukkaiden sitoutumista asuinympäristöönsä" ja "parantavat asuin- ja yritysalueiden imagoa ja vetovoimaa". Koivuvaaran asuinalueen viihtyvyyden ja imagon säilyttämiseksi Vipupuisto pitää jättää ennalleen.

*=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Yleiskaavassa kolmannes kaupungin alasta on virkistys- ja luonnonsuojelualueita. Vipupuistoon jää lähimetsä. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.*

13. Asukas F, 22.10.2017:
--- kommentoin lähinnä yleisen tontin pohjoispuolelle kaavailtuja kahta asuntotonttia. Niitä ei tule toteuttaa seuraavista syistä:

- Ollakseen metsäinen puisto Vipupuisto on nykyiselläänkin minimikokoa.
- Nämä kaksi tonttia ovat puiston kaunein ja käytetyin alue. Muutoinhan puiston metsä on ryteikköä ja toimii lähinnä näkö- ja äänisuojana.
- Puiston poikki kulkee näiden kaavailtujen tonttien kohdalta polku, jota paljon käytetään. Kävelijät eivät nykyisin aiheuta näköhäirintää olohuoneeseen, koska polun ja Vaakatiellä olevien tonttien välillä on tarpeeksi korkea soravalli näköesteenä. Mikäli polku poistuu, muodostunee uusi muuntajan pohjoispuolelle soravallin päälle. Tällöin tonttien rauha häiriintyy ja polusta tulee vaarallinen varsinkin talviliukkaalla Viputielle laskeuduttaessa.

- Polkua käyttää useat koiranulkoiluttajat ja olen huomannut näiden selvän lisääntymisen samanaikaisesti Rajatorpantien pohjoispuolelle valmistuneiden kerrostalojen myötä. He tuskin ovat tietoisia kaavaehdotuksesta, joten huomioitakoon heidänkin mielipiteet.
- Olemme saaneet n. 15 vuotta seurata harvinaisen nokkavarpusen pesintää Vipupuistossa ja toivoisimme sen jatkuvan. Tämän aran linnun pesintä alueella tulee melko varmasti päättymään, jos rakentaminen tapahtuu.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Pohjoisin alue on myös parasta rakennusmaata. Kaavoituksesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa. Nokkavarpunen on kulttuurilaji, joka ei häiriinny asumisesta.*

14. Hämevaara-Seura ry, 22.10.2017:
Keskelle jäävä viheralue ja suunnitellut viherkulkuväylät on säilytettävä ja kunnostettava.
Jos alueelle rakennetaan lisää asuintaloja, niin Viputie on kunnostettava.

=> *Puiston ja kadun kunnostuksesta päätetään erikseen kuntatekniikan rakentamisohjelmassa.*

15. Asukkaat G ja H, 23.10.2017:
Vastustamme kaavamuutosta perustuen seuraaviin tosiasioihin:

1. Muutos pienentää nykyistä puistoa niin paljon, että sen käyttömahdollisuus virkistys- ja ulkoilualueena häviää täysin. Kulku estyy tontinmuodostusten johdosta jäljelle jäävälle pienelle ”puistopläntille”, joka jää ehdotuksen mukaan ainoastaan puistoalueen reunatonttien takamaaksi, ei kyläyhteisön ulkoilualueeksi.
2. Kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus e = 0,25 ja kerrosluku II poikkeavat täysin viereisten tonttien nykyisestä rakennuskannasta eivätkä todellakaan sovi maisemallisesti eivätkä arkkitehtonisesti nykyiseen maisemakuvaan pilaten alueen alkuperäisen 60-luvulle tunnusomaisen piirteen (muutosehdotuksenne kiinnostanee tässä mielessä ehkä Museovirastoakin)?
3. Ymmärtääksemme nykyinen johtoverkosto on sen ikäinen ja siinä kunnossa, että se ei salli lisäkuormitusta ja lisäksi se sijaitsee muodosteilla olevien tonttien alueella. Kaavaehdotuksen mahdollinen toteutuminen edellyttää siis kohtuullisen arvokkaita kunnallisteknisiä linjasiirtoja ja samalla koko Viputien kunnostusta.
4. Onko viiden pikkutontin muodostamisessa mitään järkeä, sillä hävittäähän se puiston käyttömahdollisuuden ulkoilualueena ja oletamme mikäli alueen asukkaiden valitus ei tässä vaiheessa johda toivottuun tulokseen, valitusprosessi saanee jatkoa.
5. Rakennusten kalliit perustamiskulut hyvin pehmeälle maaperälle karsivat tontinostajien kiinnostusta ja alentavat tonttihintoja, jolloin hanke lienee kaikkine oheiskuluineen kaupungin kannalta kannattamaton.
6. Alueella esiintyy monia eläinlajeja (jopa harvinaisia) jotka tontittamisen jälkeen varmuudella kaikkoavat puiston muuttuessa Viputien, Viittatien, Viisaritien ja Vaakatien tonttien takamaatilkuksi, jolloin Vipupuisto – nimi on syytä poistaa Vantaan puistojen joukosta. harmi!
7. Muutamia vuosia sitten kaupungilla oli puiston kaavoittamisen suhteen vastaavanlaisia aikeita, silloin järki voitti ja asia raukesi. Onko tilanne nyt toinen, ei mikäli huomioidaan puistoalueen käyttäjämäärän kasvu ja siten sen vaikutuspiiriin kuuluvien huomattavasti runsaslukuisempien asukkaiden ulkoilutarpeet ja mielipiteet.
8. Emme kaavaehdotuksen tonttien lähiasukkaina todellakaan halua alueellemme saatikka naapuriimme kolmatta (Vieteritie, Vintturikuja) mielestämme kaavallisesti täysin epäonnistunutta suorastaan ”slummimaista” asuinaluetta.

Kaavamuutosehdotuksenne sijaan ehdotamme osoitteessa Viputie 5 olevan korttelin 11011 Y liittämistä Vipupuistoon VP alueeksi. Vipupuiston alue laajenisi vastaamaan alueen valtavasti kasvaneen väestömäärän (Ärrävaara ja Vieteritien puoleinen rinnealue) puisto ja ulkoilualue tarpeita ja samalla vältyttäisiin tonttialueen alle jäävien johtolinjojen siirroilta.

*=> 1. Muutos pienentää puistoa 1925 m2 (15 %). Johtosiirron kohdalle tulee ulkoilutie. 2. Hämevaaran tonteille on tehty lisärakentamista ja myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 rakennusoikeuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluku on kaksi (II). 3. Veden kulutus on vähentynyt. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma. 4. Alueella on jo rakentamaton tontti. Jäljelle jää lähipuisto. 5. Alue on normaalisti rakennettavissa kuten naapuritontit. Kaavoitus on hyvin kannattavaa. 6. Osallistumisessa nimetyt eläinlajit eivät ole suojeltuja. Hämevaaraan jää runsaasti virkistysalueita. 7. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen periaate. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Alueelle jää lähipuisto ja ulkoilureitti. 8. Kaavaan annetaan määräyksiä naapuritontteja vastaavasta rakentamisesta. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata.*

16. Asukas I ja 136 allekirjoittanutta, 23.10.2017:
Ohessa mielipiteitä eri näkökulmista tarkasteltuna ja lisäksi vaihtoehtoisia kehitysehdotuksia.

*1. Kulttuurimaiseman suojelu yleiskaavassa*

- Kulttuurimaiseman suojelu yleiskaavassa (Vantaan kaupungin vihrealueohjelma 2011 – 2020): *Kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi on valittu eheänä säilyneitä, eri vuosikymmenten modernia rakennuskulttuuria edustavia alueita. Asola ja Hämevaara edustavat sodanjälkeistä jälleenrakennuskautta.* Kaavamuutos on selkeässä ristiriidassa Vantaan kulttuurimaiseman suojelun näkökulmasta.

*2. Alueen kehittämisen näkökulma*

- Alueella on paljon uusia asukkaita joista suurin osa lapsiperheitä, joiden näkökulmasta Vipupuiston säilyminen on tärkeää. Hämevaaran asukasluku vuodenvaiheessa 2014/2015 oli 1343 (Lähde: Vantaan väestöraportti 2015). Tämän jälkeen suurena yksittäisenä lisänä Vieteririnteen 15 omakotitalotonttia ja vanhan huoltoaseman paikalle tulleet neljä paritaloa. Edellä mainitun täydennysrakentamisen näkökulmasta viiden talon lisäys Viputielle on huomattavan pieni, vain viisi prosenttia kaupungin vuosittaisesta tavoitteesta.

- Merkittävä lisäys alueen väestöön on tullut vuoden 2014 jälkeen jolloin Ärrävaarana tunnettu kerrostaloalue on rakennettu. Alueella on 8 taloa joissa kussakin 38 asuntoa, yhteensä 304 asuntoa. (Lähde Vantaan kaupunki). Alueella asuu noin 700 asukasta (Lähde: huoltoyhtiö Lassila & Tikanoja: Lumo asuntojen kohde Lehtikallio 4 asukasrekisterin keskiarvo 2,3 asukasta per asunto). Alueella ei ole omaa viheraluetta, Vipupuisto palvelee heitä erinomaisesti.

- Kaupungin viheralueohjelmassa kehittämistoimenpiteiden osalta mainitaan: *Seudullisen viheralueverkoston muodostuminen riittävän leveinä viheralueina.* Kaavamuutoksen myötä katoaa Viherpuiston pinta-alasta käytännössä puolet, joka ei toteutuessaan täytä enää edellä mainittua Vantaan kaupungin kehittämistoimenpidettä. Käytettävyyden näkökulmasta tilanne on vielä pahempi, muutoksen myötä katoaa lasten, ulkoilijoiden ja koiranomistajien paljon käyttämä polku Viputien ja Viisaritien välillä. Polun käyttäjämäärä on kasvanut huomattavan paljon Ärrävaaraan rakennettujen kerrostalojen noin 700 asukkaan lisäyksen johdosta.

- Kaupungin viheralueohjelmassa: *Purojen ja ojien merkitystä korostetaan. Puroja ja vesialueita kunnostetaan osana viheralueiden rakentamista luonnonmukaisen vesirakentamisen keinoin.* Puroverkko Vipupuisto – Multajoja – Koivuvaaranpuro tulisi kunnostaa edellä mainitun mukaisesti. Multaoja ja Koivuvaaranpuro on luokiteltu Vantaan tärkeimpien purojen joukkoon kaupungin samassa ohjelmassa. (Lähde: Vantaan purojen kunnostusohjelma 2016 – 2020). Ohjelman tehneen työryhmän vetäjän ja kunnostusohjelman laatijana toimineen Anna Kyytisen (vesihuollon yleissuunnittelu) kanssa käydyn keskustelun pohjalta (17.10.2017) hän tulee ehdottamaan, että tulevassa marraskuun kokouksessa edellä mainitun puroverkon ottamista mukaan kesän 2018 kunnostamisen ohjelmaan. Edellä mainittu kirjaus on tehty Anna Kyytisen luvalla.

*3. Vaihtoehtoisia kehityssuunnitelmia*

- Viheralueohjelmassa mainitut vuorovaikutustoimenpiteet: *Talkoo- ja kummipuistotoimintaa tuetaan. Vantaalaisilla asukasryhmillä, yhteisöillä ja yrityksillä on mahdollisuus erillisellä kummipuistosopimuksella ottaa hoidettavakseen lähialueensa puisto (tai katuviheralue, jolloin sopimus tehdään Kadunpitoyksikön kanssa). Kummipuistosopimuksia on tehty noin kolmekymmentä kappaletta.* Ehdotan yhtenä vaihtoehtona, että kartoitetaan yhteistyössä Vipupuiston ja Vannepuiston kunnostamista kummipuistotoimintana, samalla tavalla kuin purojen kunnostaminen aiotaan toteuttaa yhteistyössä kesällä 2018.

- Yksi vaihtoehto olisi myös kartoittaa ohjelmassa mainitun toimintapuiston rakentaminen *Toimintapuistot: Toimintapuistolla tarkoitetaan useaa kaupunginosaa palvelevaa laajaa toiminnallista puistokokonaisuutta. Saavutettavuus on 2 km.*

- Edellä mainittujen vaihtoehtojen tueksi esitän, että nykyisessä asemakaavassa Vipupuistossa oleva alue Y 1011 (yleisten rakennusten korttelialue) muutetaan puistoksi, jolloin se selkeästi tukisi puistoalueen kehittämistä.

*4. Rakennustekninen näkökulma*

- Nykyinen Viputien infra on vanha (60-luvulta), eli jos rakennetaan uutta, vaatinee käytännössä koko tien ja siihen liittyvän infran täydellistä uusimista.

*5. Ympäristösuojelun näkökulma*

- Vipupuistossa on viidentoista vuoden ajan pesinyt nokkavarpunen (Coccothraustes coccothraustes). Laji on harvinainen. *Suomessa pesii vähälukuisena eteläisimmässä Suomessa, pesimäkantamme lienee noin 350 paria.* (lähde Wikipedia). Kyseinen laji on Ympäristöministeriön rauhoitettujen lajien listalla (luonnonsuojelulain 38 §:n pykälä).

*6. Ihmisten hyvinvoinnin näkökulma*

- Luonnonympäristöillä on monia hyödyllisiä vaikutuksia ihmisten hyvinvoinnille. Tutkimuksissa on todettu, että vihreät ympäristöt ovat yhteydessä hyvinvointiin (ks. Bowler ym, 2010; Maller ym., 2005). Viherympäristöissä liikkumisen yhteydessä ihmisten energisyys paranee ja kielteiset tuntemukset, kuten surullisuus, väsymys sekä vihan ja ahdistuneisuuden tunteiden raportointi vähenevät verrattuna ns. keinotekoisiin ympäristöihin. Luontoympäristöt mahdollistavat myös liikunnallisia hyötyjä. Luonnon läheisyydellä kaupunkiympäristöissä voidaan näistä näkökulmista katsoa olevan kansanterveydellisiä merkityksiä. Muun muassa näistä syistä on tärkeää, että kaupunkiympäristöihin jätetään ja suunnitellaan riittävästi viheralueita. Osan on

hyvä olla metsäntapaista puistoaluetta, jonka kaltaisena Vipupuistoa voidaan nykyisellään pitää. Liian tiiviillä rakentamisella ei myöskään ole suotuisia vaikutuksia. Monipuoliset kaupunkialueet mahdollistavat asukkailleen erilaisia mahdollisuuksia toimia, harrastaa ja viihtyä.

Edellä mainittujen seikkojen vuoksi me asukkaat toivomme, että kehittäisimme aluetta yhteistyössä viheralueohjelman mukaisesti alueen asukasviihtyvyyden ja hyvinvoinnin parantamiseksi.

*Vipupuiston asemakaavamuutoksen Nro 002359 vastustajaluettelo*
Luettelon omistavat henkilöt omistavat kiinteistön joko puiston naapureina tai sen lähialueella ja he kokevat kaavamuutoksen huonontavan merkittävästi alueen ulkoilumahdollisuuksia, rauhaisaa 60-luvun aikaista yleisilmettä/asumisviihtyisyyttä sekä kartoittavan puistoalueelta useita jopa harvinaisia eläinlajeja. [139 nimeä]

*=> 1. Vipupuisto ei sisälly yleiskaavassa määriteltyyn Hämevaaran kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, joka sijaitsee Hämeenkyläntien eteläpuolella. 2. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää rakennusmaata. Kaupungin tavoitteena on lisätä pientalotontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Alueella on jo rakentamaton tontti. Vipupuisto voi palvella laajempaakin aluetta, mutta ei ole osa maakuntakaavan seudullista viheralueverkostoa vaan paikallinen puisto. Purojen kunnostusohjelmassa Koivuvaaranpurolla tarkoitetaan Hämevaaranojaa (kartta s. 21). Vipupuistossa oleva oja ei ole vesilain tarkoittama puro ja sitä voidaan siirtää ja kunnostaa. 3. Asukkaat voivat tehdä kummipuistosopimuksen, ei kuitenkaan tonttimaasta. Viheralueohjelma on yleispiirteinen eikä siinä mainita Vipupuistoa vaan Hämevaaraan on merkitty vain nykyiset leikkipaikat Viikatetien pohjoispäähän ja Viikatepuistoon ja toimintapuisto on merkitty Pähkinärinteeseen Lammaspuistoon (kartta s. 55). 4. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma. 5. Nokkavarpunen ei ole luonnonsuojeluasetuksen liitteessä mainittu suojeltu laji vaan kulttuurilaji, jota asutus ei häiritse. 6. Vipupuistoon jää lähimetsä. Kaavaan lisätään ulkoilureitti.*

17. Asukas J, 23.10.2017:
Vipupuisto on pieni henkireikä talojen välissä. Sinne kulku on paljolti Viputie 14 ja 16 kohdalta. Tähän on muodostunut kulkua helpottavat polut, joita pitkin paljon kuljetaan, Puistossa liikkuu myös runsas eläimistö esim. metsäkauris, valkohäntäpeura, rusakko, metsäjänis ym. ym. Jos nyt rakennettaisiin tehdyn suunnitelman mukaisesti jäisi Vipupuisto talojen takapihaksi eikä sinne käytännössä olisi mahdollista kulkea ihmisillä eikä eläimillä. Viputien rakennettu puoli on ylemmän alueen kohdalla alempana ja ehdotuksessa oleva rak. oikeus 0,25 tekisi omituisen näköisiä talojen korkeuseroja. Vastustan ehdottomasti Vipupuiston rakentamista ja erityisesti ehdotuksessa olevan ylemmän alueen kohdalla, jolloin puisto ei enää olisi yleisessä käytössä.

*=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää rakennusmaata. Hämevaaraan jää runsaasti virkistysalueita ja Vipupuistoon jää lähimetsä. Mainitut eläinlajit eivät ole suojeltuja. Kaavaan lisätään ulkoilureitti. Hämevaaraan on myönnetty poikkeamisluvissa e = 0,25 tonttitehokkuuksia eikä tänä päivänä tontteja ole syytä kaavoittaa alemmalla tehokkuudella.*



Viputien muuntaja moreenialueella. TKa 4.10.2017

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Päiväkotitontit sijoitetaan Viikatepuistoon ja Koivuvaaranpuistoon, jotka sopivat päiväkodeille parhaiten, joten Vipupuiston Y-tonttia ei tarvita ja se voidaan muuttaa asuintonteiksi. Samalla tontteja voidaan kaavoittaa nykyiseen katuun liittyen muutama enemmän. Kaupungin omakotitonteille on jatkuva kysyntä, rasitteettomat tontit ovat parhaita. Nokkavarpunen on kulttuuriympäristön laji, jota uudet asuintontit eivät haittaa. Puisto merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja kaavaan lisätään ulkoilureitti. Alueen kautta kulkee johtoja, oja ja liito-oravan reitti, jotka huomioidaan. Alueelle jää lähipuisto. Muuntajan pohjoispuolelle jää viheryhteys.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Nykyiselle pienelle Y-tontille ei ole enää käyttöä. Päiväkotitonttina sitä pitäisi laajentaa ja liikenne tulisi tonttikadulle. Koivuvaaranpuisto ja Viikatepuisto sopivat päiväkotitonteiksi paremmin, ne sijaitsevat kokoojakatujen varsilla, lähempänä bussipysäkkejä ja alueet ovat isompia.

Sen sijaan paikalle voidaan kaavoittaa viisi rasitteetonta ja virkistysalueeseen liittyvää omakotitonttia nykyiseen katuun liittyen. Kunnallistekniikkaa ja polkua pitää siirtää. Kortteliin jää jäljelle lähimetsä. Yhteydet puistoon säilyvät. Ojan kulku ja liito-oravan reitti Vannepuistoon säilyvät.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin jäljelle jää yleisten rakennusten tontti, joka soveltuu lähinnä pienen asuntolan (400 k-m2) tarpeisiin.

## Päiväkotitonttien vaihtoehdot

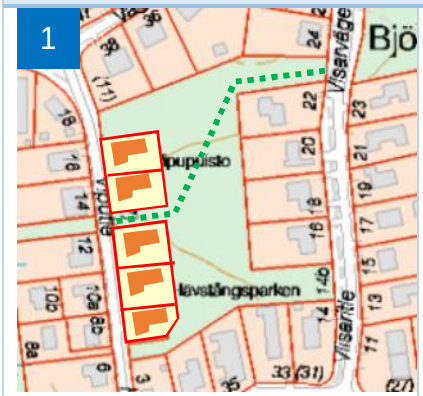



1. Koivuvaaranpuisto, Viisaritie 23b. Lähinnä Rajatorpantietä, bussiyhteyksiä ja Pähkinärinteen kerrostaloja. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. (Kaavamuutos 002360)

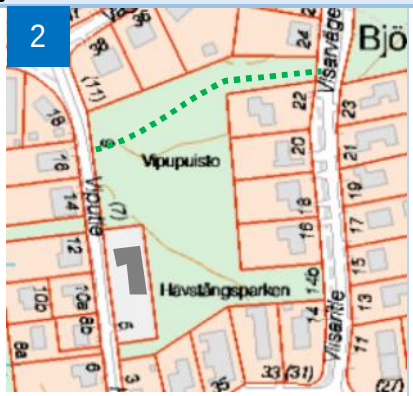
2. Vipupuisto, Viputie 7. Y-tonttia (nyt 1700 m2) tulisi laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 400 k-m2) korottaa. Kapean tonttikadun varrella.

3. Viikatepuisto, Hämeenkyläntie 78. Y-tonttia (nyt 3300 m2) tulisi laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 990 k-m2) korottaa. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Vieressä pallokenttä ja laaja virkistysalue. (Kaavamuutos 002358)

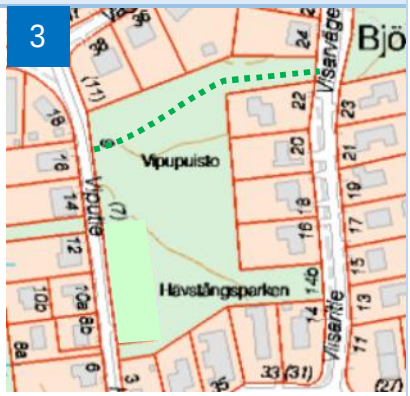
## Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja



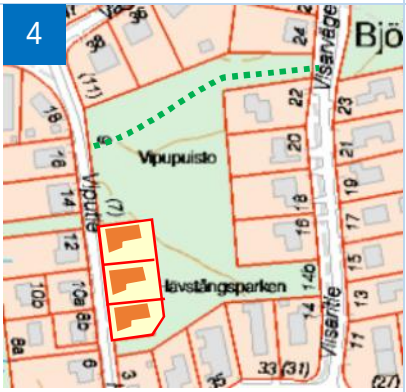

Osallistumisessa esitetty ratkaisu. Viisi rasitteetonta omakotitonttia. Menetetään osa puistoa, mutta yhteydet säilyvät. Polku siirretään.



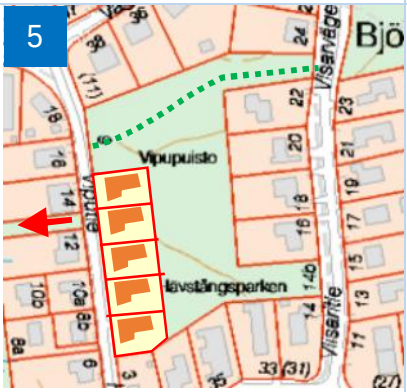

Asemakaavaa ei muuteta. Y-tontille ei mahdu päiväkotia eikä palvelutaloa, vaan esim. asuntola (400 k-m2).



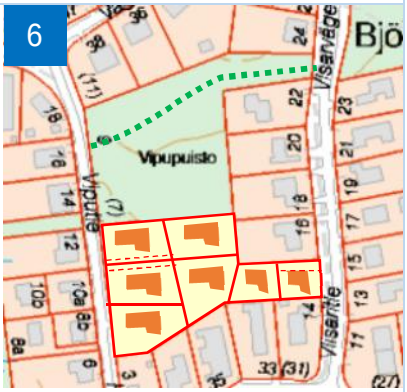

Y-tontti muutetaan puistoksi. Menetetään rakentamismahdollisuus. Leikkipuisto tulee kuitenkin Viikatepuistoon pallokentän luokse.




Vain kolme tonttia. Menetetään parhaat kaksi tonttia moreenimaalla, mutta säästetään puistoa. Polku ja yhteydet puistoon säilyvät.




Tontit siirretään etelään päin. Polku säilyy paikallaan, mutta menetetään yhteys Vannepuistoon ja estetään ojan kulku ja liito-oravan reitti.




Eteläosa rakentamiseen, pohjoisosa puistoksi. Huonompaa rakennusmaata ja huonompia rasitetontteja. Poistaa yhteyksiä puistoon.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS




Havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta. TKa 3.3.2018

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

### Kaavaratkaisu

Yleisten rakennusten korttelialue Y ja osa puistoaluetta P muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO tonttitehokkuudella e = 0,25. Näin saadaan viisi omakotitonttia. Enin osa alueesta jää lähivirkistysalueeksi VL, jonne osoitetaan ulkoilureitti (ur). Suurin kerrosluku on kaksi, kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

### Kaavaratkaisun perustelut

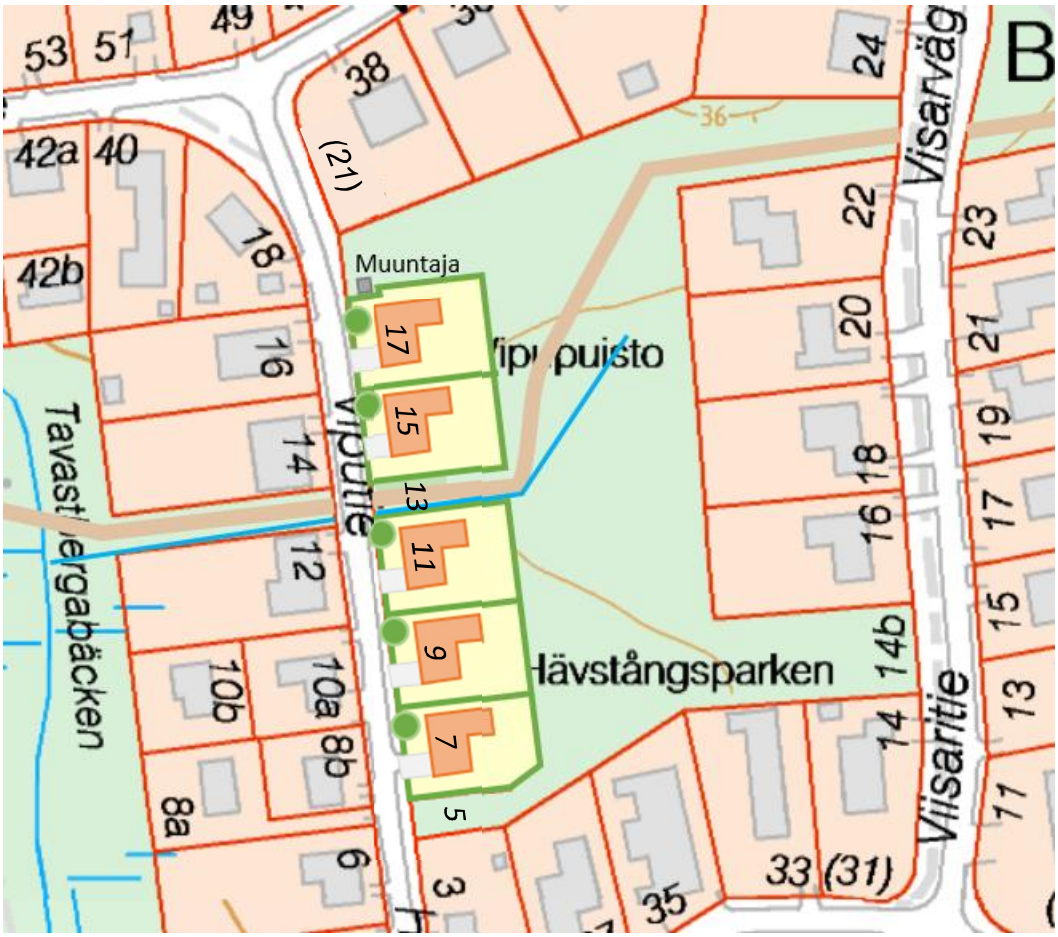
Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Asuntotuotantotavoitetta ja luovutettavien pientalotonttien määrää on nostettu. Y-tontti on tyhjillään. Esimerkiksi päiväkodille tontti olisi liian pieni ja sen liikenne tulisi tonttikadulle. Sen sijaan alue sopii hyvin omakotitonteiksi, joita on ympäristössä. Tontteja voidaan kaavoittaa olevaan katuun liittyen yhteensä viisi. Vaihtoehdot on arvioitu edellä.

### Mitoitus

| Tontti | Osoite | Pinta-ala m2 | Kerrosala k-m2 | Tonttitehokkuus e |
|---|---|---|---|---|
| 11-011-1 | Viputie 7 | 712 | 178 | 0,25 |
| 11-011-2 | Viputie 9 | 722 | 180 | 0,25 |
| 11-011-3 | Viputie 11 | 738 | 184 | 0,25 |
| 11-004-1 | Viputie 15 | 735 | 183 | 0,25 |
| 11-004-2 | Viputie 17 | 731 | 182 | 0,25 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Yhteensä | | 3 638 | 907 | 0,25 |

Pinta-alat voivat tarkentua tontinmittauksessa.




Maankäyttösuunnitelma, viisi rasitteetonta omakotitonttia. TKa 2018

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi AO. Tonttitehokkuus e = 0,25 vastaa Hämevaaraan myönnettyjä poikkeamislupia. Suurin kerrosluku on kaksi kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Naapuritonttien rakennustapaa vastaavasti kattokaltevuuden tulee olla 10 – 20 astetta. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tontin kadun puoleiseen rakennusalan rajaan, joka sijaitsee 5,0 metriä tontin katurajasta, sekä vähintään 2,0 metrin etäisyydelle tontin muista rajoista, kuitenkin vähintään 8,0 metriä energialaitoksen muuntajasta.

Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla sekä virkistysaluetta vastaan 1,0 m korkealla puuaidalla jo rakennusvaiheessa.

Kaupungin hulevesistrategian mukaisesti asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien viivyttämisestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

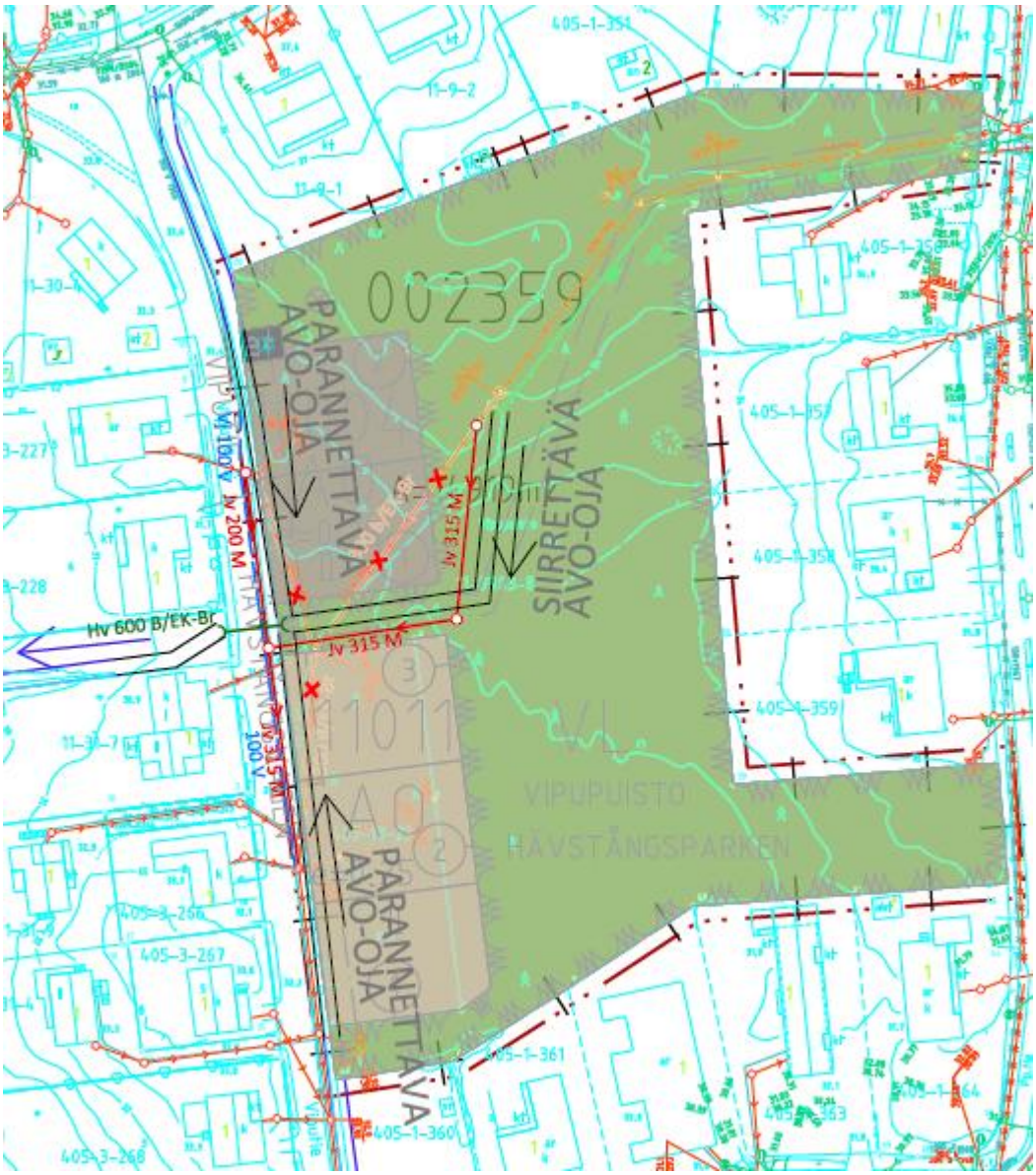
## 4.3 ALUEVARAUKSET

### AO, erillispientalojen korttelialueet

Alueelle sijoittuu viisi omakotitonttia, tonttitehokkuus e = 0,25, suurin kerrosluku kaksi.

### VL, lähivirkistysalue

Alueelle sijoittuu ulkoilureitti, joka tulee Pöllökalliolta ja kulkee Vannepuistosta Vipupuiston kautta Koivuvaaranpuistoon ja edelleen Espooseen.




Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Kettunen 2.2.2018.

### Tekninen huolto

Vesihuolto

Viputiellä siirretään vesijohto ja jätevesiviemäri katualueelle, sillä nykyään putket kulkevat kadun itäpuolella Vipupuistossa. Samoin Vipupuiston halki kulkevaa jätevesiviemärin linjausta siirretään tulevien tonttien tieltä.

Kuivatus hoidetaan jatkossakin avo-ojakuivatuksella, joten Viputien varren avo-ojia on syytä kunnostaa putkisiirtojen yhteydessä. Tulevat uudet pientalotontit kuivatetaan kadunvarsiojiin, joten ojat tulee jatkossakin säilyttää. Vipupuistossa virtaavan ojan linjausta siirretään samassa yhteydessä kun jätevesiviemäriäkin, jotta oja ei kulkisi kaavoitettavien tonttien halki. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 86 000 €.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee jonkin verran kasvamaan kaavoituksen myötä. Tällä ei ole kuitenkaan suurta merkitystä Hämevaaranojan valuma-alueen mittakaavassa. Hulevedet johdetaan uusilta pientalotonteilta Vipupuiston kadunvarsiojaan ja siitä länteen Hämevaaranojaan.

## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön: Kaupunkirakenne tiivistyy. Kaavamuutoksessa menetetään 1925 m2 metsäistä virkistysaluetta ja tyhjä yleisten rakennusten tontti, mutta suurin osa metsää säilyy ja saadaan tontteja omakotitaloja varten. Vanhaa kunnallistekniikkaa osin uusitaan.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi, jolta osin metsää kaadetaan, mutta alueelle tulee pihaistutuksia ja suurin osa metsää jää jäljelle. Asutuksen lähellä viihtyvä nokkavarpunen voi jäädä alueelle. Liito-oravien reitti säilyy.

Liikenteelliset vaikutukset: Syntyvä liikennemäärä on viiden uuden tontin osalta noin 15 – 20 ajon/vrk. Viputieltä on kuitenkin jäänyt pois seurakuntatalon liikenne.

Sosiaaliset vaikutukset: Alueelle muuttaa uusia asukkaita. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan pääperiaate ja hajarakentamista edullisempaa.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.

## 4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Hämevaara* (1954) / *Tavastberga* (1972) liittyy läheisiin 1950-luvun alueisiin Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. Alue on ollut *Tavstbyn* eli *Hämeenkylän* takamaata. *Koivuvaara* (1960) / *Björkberga* (1971) kuuluu Hämevaaran kaupunginosaan.

*Vaara*-sana on itäsuomalainen. Hämevaaraa 1950-luvulla kaavoitettaessa maanomistajaa edusti pankinjohtaja Lauri af Heurlin (1913-1977), jonka äiti taiteilija Elli Tompuri oli kotoisin Vehkalahdelta. Maankohoumaa tarkoittava vaara-sana on saamelaisperäinen ja vanhoja vaara-paikannimiä

esiintyykin vain Täyssinän rauhan rajan (1595) itäpuolella. Helsingin pitäjässä on maankohoumista käytetty vanhastaan sanoja mäki ja kallio. Ruotsinkielisissä luontonimissä on -et, asutusnimissä -a.

*Viputie* / *Hävstångsvägen* (1965) ja *Vipupuisto* / *Hävstångsparken* (1979) liittyvät v-alkuisten työkalujen aihepiiriin.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit on tarkoitus myydä tai vuokrata, kun kaava on tullut voimaan.
Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

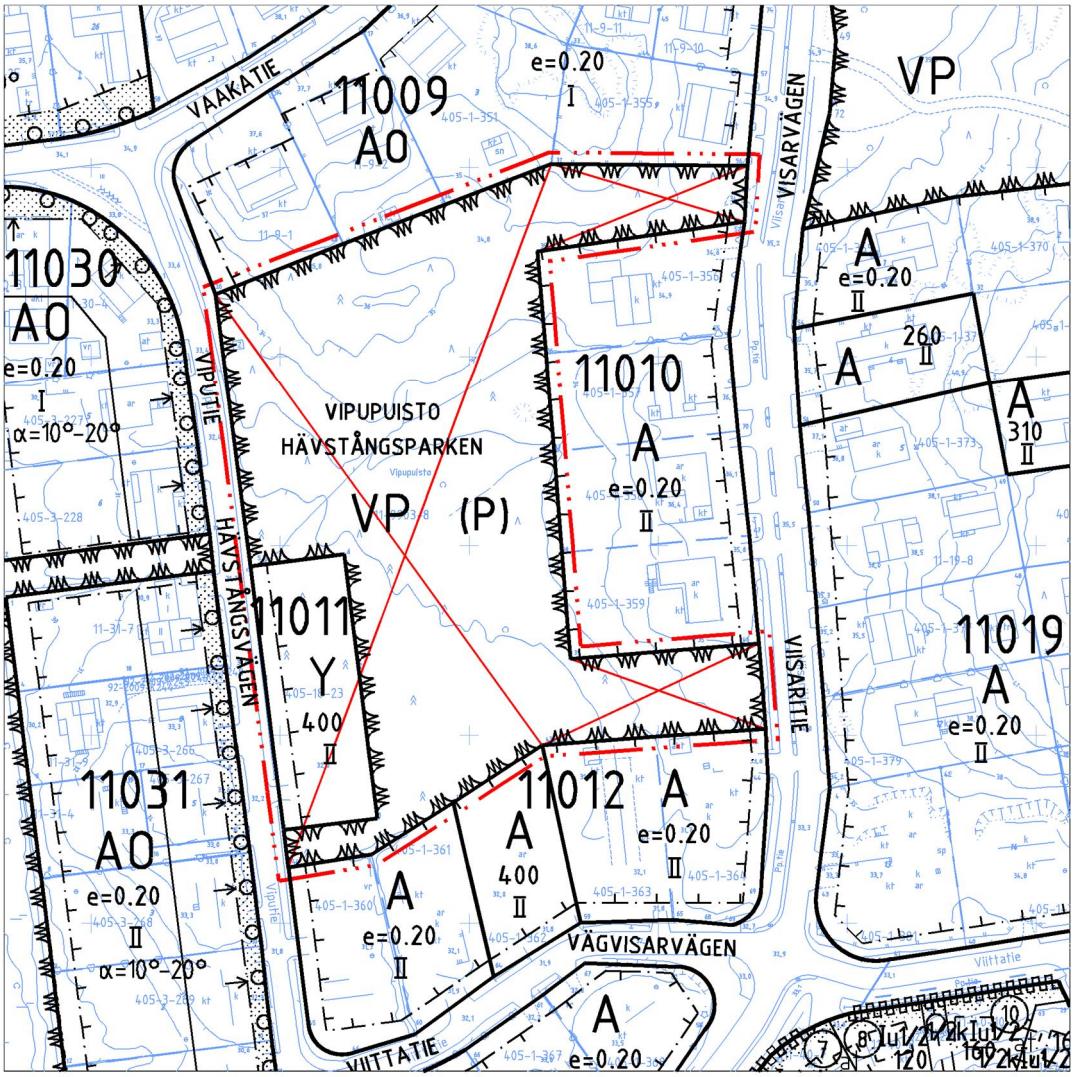
| | | |
|---|---|---|
| Vantaan kaupunki | | |
| Kaupunkisuunnittelu | Timo Kallaluoto | aluearkkitehti |
| | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| | Joonas Arponen | suunnitteluavustaja |
| Kiinteistöt ja asuminen | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Tomi Henriksson | asumisasioiden päällikkö |
| | Juho Lumme | tontti-insinööri |
| | Marja Hannikainen | asuntoinsinööri |
| Kuntatekniikan keskus | Elina Kettunen | suunnitteluinsinööri |
| | Jaana Virtanen | liikenneinsinööri |
| | Heidi Burjam | maisema-arkkitehti |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| Talous- ja hallintopalvelut | Päivi Riehunkangas | suunnittelija |
| Tilakeskus | Eija Kivineva | hankepäällikkö |
| Ympäristökeskus | Jarmo Honkanen | ympäristösuunnittelija |

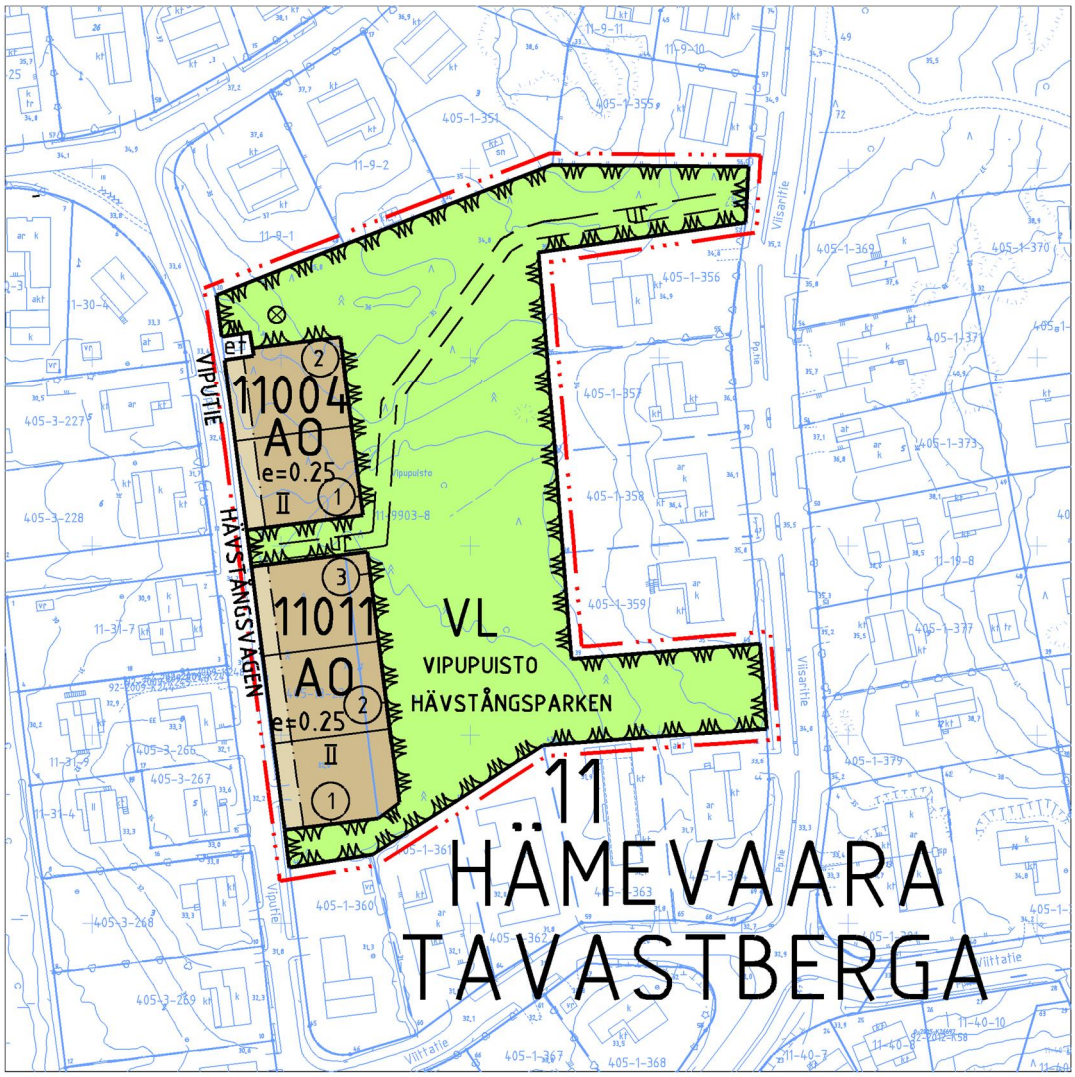
Aloituskokous pidettiin 21.9.2017 ja kaupungin sisäinen neuvottelu 25.10.2017.
Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 10.1.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 19.3.2018

Ti-o K——to

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa


VAAKATIE
11009
AO
e=0.20
I
VISARVÄGEN
VP
A
e=0.20
II
260
11030
AO
e=0.20
I
α=10°-20°
VIPUTIE
VIPUPUISTO
HÄVSTÅNGSPARKEN
VP (P)
11010
A
e=0.20
II
A
310
II
HÄVSTÅNGSVÄGEN
11011
Y
400
II
VIISARITIE
11019
A
e=0.20
II
11031
AO
e=0.20
II
α=10°-20°
11012
A
e=0.20
II
A
400
II
A
e=0.20
II
VÄGVISARVÄGEN
VIITTATIE
A
e=0.20
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m


11004
AO
e=0.25
II
11011
AO
e=0.25
II
VL
VIPUPUISTO
HÄVSTÅNGSPARKEN
VIPUTIE
HÄVSTÅNGSVÄGEN
11
HÄMEVAARA
TAVASTBERGA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer |
|---|---|---|
| 002359 | 19.03.2018 | 682489 |

1 / 2

Vantaan kaupunki

# VIPUPUISTO

Kaupunginosa 11, Hämevaara

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 11004 ja 11011,
sekä katu- ja virkitysalueet.
**Tonttijako**
Korttelit 11004 ja 11011.

1:2000

Vanda stad

# HÄVSTÅNGSPARKEN

Stadsdel 11, Tavastberga

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteren 11004 och 11011,
samt gatum- och rekreantionsområden.
**Tomtindelning**
Kvarteren 11004 och 11011.

1:2000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| AO | Erillispientalojen korttelialue. | Kvartersområde för fristående småhus. |
| | Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. | På varje tomt får byggas en bostad. |
| | Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotkaeivät häiritse asumista. | Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och arbetsutrymmar som inte stör boendet. |
| | Kattokaltevuuden tulee olla 10°- 20°. | Taklutningen ska vara 10° - 20°. |
| | Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti. | Takmaterialet ska vara mörkgrå plåt. |
| | Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. | Byggnaderna ska ha öppen takfot. |
| | Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita. | Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen. |
| | Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tontin kadun puoleiseen rakennusalan rajaan sekä vähintään 2,0 metrin etäisyydelle tontin pohjois-, itä- ja etelärajoista, kuitenkin vähintään 8,0 metriä energialaitoksen muuntajasta. | Bostadshuset ska byggas fast i gränsen till byggnadsytan på tomtensgatusida samt minst 2,0 meters avstånd fråntomtens norra, östra och södra gräns, dock minst 8,0 meter från energiverkets transformatorn. |
| | Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla. | Tomterna ska gränsas mot gatan och andra tomter med planteringar. |
| | Tontit tulee rajata virkistysaluetta vastaan 1,0 m korkealla puuaidalla jo rakennusvaiheessa. | Tomterna ska gränsas mot rekreationsområdet med 1,0 m högt staket av trä redan under byggfasen. |
| | Asfalttipäällystettä ei saa käyttää. | Asfaltbeläggning får inte användas. |
| | Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto. | Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad. |
| VL | Lähivirkistysalue. | Område för närrekreation. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| — · — · — | Osa - alueen raja. | Gräns för delområde. |
| ① | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. | Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. |
| — x — x — | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| .11 | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| HÄME | Kaupunginosan nimi. | Stadsdelens namn. |
| 11011 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |

| | | |
|---|---|---|
| VIPUTIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| II | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. |
| e=0.25 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. | Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. |
| | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| et | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. | Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service. |
| ur | Ohjeellinen ulkoilureitti. | Riktgivande friluftsled. |
| ⊗ | Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. | Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. |
| | Katu. | Gata. |
| | **TONTTIJAKO** | **TOMTINDELNING** |
| | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

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__

Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kunta | 092 Vantaa | Täyttämispvm | 26.02.2018 |
| Kaavan nimi | | | |
| Kyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulo ilm. pvm | |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 092002359 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| 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** | **1,4919** | **100,0** | **909** | **0,06** | **0,0000** | **509** |
| **A yhteensä** | 0,3637 | 24,4 | 909 | 0,25 | 0,3637 | 909 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,1760 | -400 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 1,1234 | 75,3 | 0 | | -0,1925 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0048 | 0,3 | 0 | | 0,0048 | 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** | **1,4919** | **100,0** | **909** | **0,06** | **0,0000** | **509** |
| **A yhteensä** | 0,3637 | 24,4 | 909 | 0,25 | 0,3637 | 909 |
| AO | 0,3637 | 100.0 | 909 | 0,25 | 0,3637 | 909 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,1760 | -400 |
| Y | 0,0000 | | 0 | | -0,1760 | -400 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 1,1234 | 75,3 | 0 | | -0,1925 | 0 |
| VP | 0,0000 | | 0 | | -1,3159 | 0 |
| VL | 1,1234 | 100,0 | 0 | | 1,1234 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0048 | 0,3 | 0 | | 0,0048 | 0 |
| Kadut | 0,0048 | 100,0 | 0 | | 0,0048 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

16 § **Asemakaavan muutos 002387 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Varistontie 2 / TLA**

VD/583/10.02.04.01/2018
TLA/TKA/MKU/ET

**Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotontin kaavoittamista Luhtitien ja Varistontien kulmaukseen Varistontie 2:n kohdalle. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta. Paikalle tulisi 1200 k-m2 suuruinen kaksikerroksinen rivitalo.**

**Lisäksi yksityinen hakee Varistonkuja 1:n tontille 180 k-m2 suuruisen omakotitalon kaavoittamista; tontilla on jäljellä 111 k-m2 rakennusoikeus.**

**Asemakaavamuutos** koskee osa kortteleita 14002 ja 14211, kaupunginosassa 14 Varisto.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 14211 sekä liikenne- ja katualueita.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee osa kortteleita 14002 ja 14211.

**Alue sijaitsee** Varistontie 2 ja Varistonkuja 1.

**Kaavan hakijat**
Vantaan kaupunki.
Kaavamuutos sisältää Varistonkuja 1:n osalta yksityisen hakeman asemakaavamuutoksen 002395.

**Maanomistus**
Vantaan kaupunki ja Varistonkuja 1:n osalta yksityinen.

**Kaavan valmistelu**
Kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.

**Asemakaavan muutos**
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee asemakaavamuutosta yleisen pysäköintialueen muuttamiseksi asuntotontiksi.
Yksityiset hakevat Varistonkuja 1:n tontille kaavamuutosta 180 k-m2 omakotitalolle.

Pysäköintialueella on grillikioski, vähäkäyttöinen yleinen pysäköintialue ja vaahterarivejä. Varistonkuja 1:n tontilla on 96 k-m2 suuruinen omakotitalo ja rakennusoikeutta on jäljellä 111 k-m2.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleistä pysäköimisaluetta LP, katualuetta ja Varistonkuja 1:n osalta asuntorakennusten korttelialuetta A4.

Asemakaavan muutoksessa pysäköintialue muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi AP, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1 200 k-m2 + talousrakennus 80 k-m2 ja suurimmaksi kerrosluvuksi kaksi. Tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,50. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua savitiiltä ja julkisivuissa tulee

käyttää kolmea eri sävyä. Värityksen tulee vaihtua jokaisen asunnon kohdalla. Näin rakennus näyttää muodostuvan omakotitaloista.

Luhtitien puoleisille asunnoille tulee asuntopiha kummallekin puolelle rakennusta.

Varistonkuja 1:n tontista tulee erillispientalojen korttelialuetta AO. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Kulmatontille rakennetaan 180 k-m2 suuruinen omakotitalo. Tonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,40. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua savitiiltä kuten naapuritonteilla.

Etelälappeilla voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Varistontie 2:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 31.1.2018.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 14.2.2018.

Kaavaan saatiin 7 mielipidettä.
Niissä toivottiin erityisesti yleisen pysäköintialueen säilyttämistä.
– Kaikille Varistonkujan ja Sirppikujan omakotitonteille voidaan sijoittaa 3 autopaikkaa / asunto. Pienkerrostalontontille voidaan sijoittaa 1,2 autopaikkaa/asunto tai enemmänkin. Lisäksi Varistonkujalla on 10 kadunvarsipaikkaa.

Varistonkuja 1:n osalta suoritettiin erillinen osallistuminen 26.2. – 12.3.2018; tämä kaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä.
Tällöin saatiin Vantaan Energian mielipide, jossa huomautettiin kaapeleista ja johdoista.
– Kaavaan merkitään johtorasite nykyistä kaukolämpöjohtoa varten.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

**Kaupungin maapoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia, joissa luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä (Kv 22.9.2014).
Kaava tuottaa kaupungin maalle rivitalotontin (1200 k-m2) sekä yksityiselle tontille lisärakennusoikeutta (69 k-m2).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

**Varistonkuja 1:n osalta muutoskustannukset maksavat** yksityiset hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1 (3 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 4 000 €.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 16**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002387 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Varistontie 2.

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# 002387 VARISTONTIE 2

## VARISTO



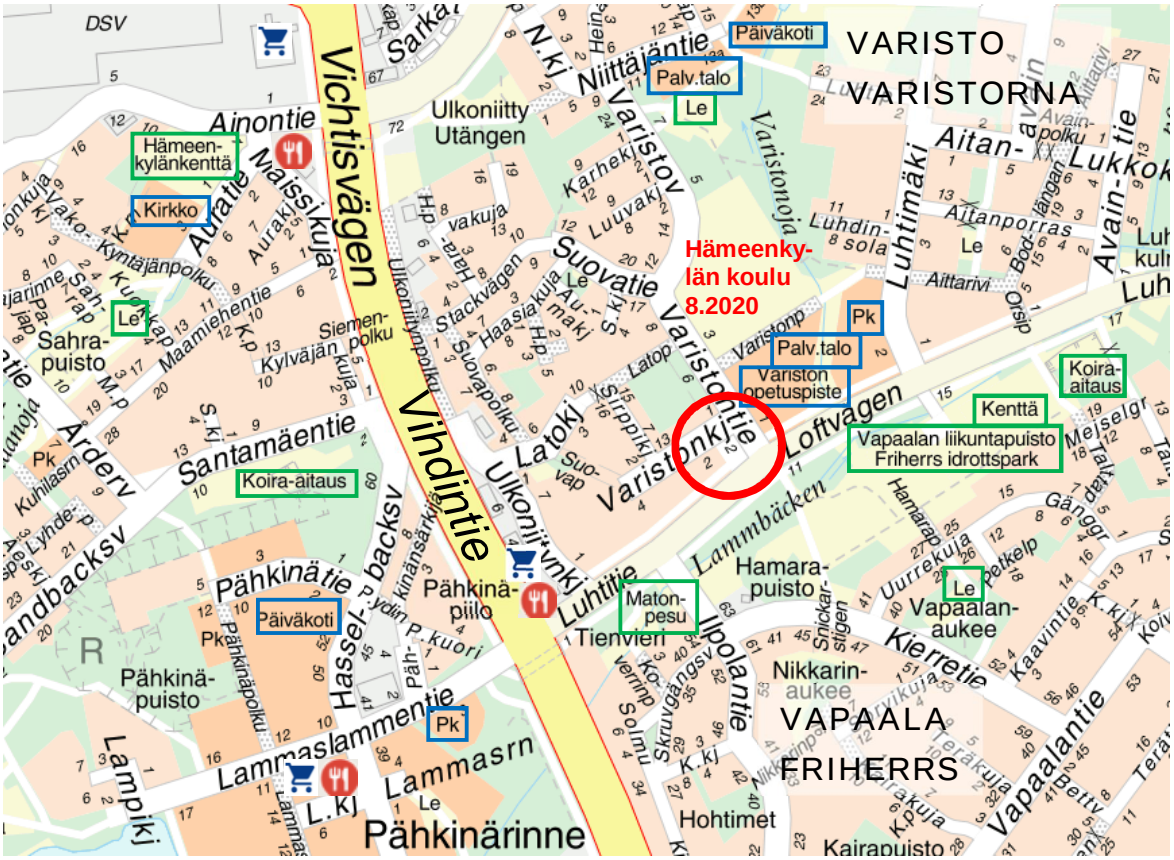

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002387

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotontin kaavoittamista Luhtitien ja Varistontien kulmaukseen. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta. Paikalle tulisi 1200 k-m2 suuruinen kaksikerroksinen rivitalo.

Lisäksi yksityinen hakee Varistonkuja 1:n tontille 180 k-m2 suuruisen omakotitalon kaavoittamista; tontilla on jäljellä 111 k-m2 rakennusoikeus.



Kaava-alueen sijainti, suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

## Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto
osa kortteleita 14002 ja 14211
(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 14211 sekä liikenne- ja katualueita.)

## Tonttijako ja tonttijaon muutos

osa kortteleita 14002 ja 14211

## Kaava-alueen sijainti

Varistontie 2 ja Varistonkuja 1

## Sisällys


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Tiivistelmä | 3 |
| 2 | Lähtökohdat | 4 |
| 3 | Asemakaavan suunnittelun vaiheet | 10 |
| 4 | Asemakaavan kuvaus | 16 |
| 5 | Asemakaavan toteutus | 21 |

# 1. TIIVISTELMÄ



Luhtitien ja Varistontien kulmaus. TKa 5.2.2018

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee asemakaavamuutosta yleisen pysäköintialueen muuttamiseksi asuntotontiksi.

Yksityiset hakevat Varistonkuja 1:n tontille kaavamuutosta 180 k-m2 omakotitalolle.

Pysäköintialueella on grillikioski, vähäkäyttöinen yleinen pysäköintialue ja vaahterarivejä. Varistonkuja 1:n tontilla on 96 k-m2 suuruinen omakotitalo ja rakennusoikeutta on jäljellä 111 k-m2.

Yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleistä pysäköimisaluetta LP, katualuetta ja Varistonkuja 1:n osalta asuntorakennusten korttelialuetta A4.

Asemakaavan muutoksessa pysäköintialue muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi AP, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1 200 k-m2 + taloustiloja 80 k-m2 ja suurimmaksi kerrosluvuksi kaksi. Tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,50. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua savitiiltä ja julkisivuissa tulee käyttää kolmea eri sävyä. Värityksen tulee vaihtua jokaisen asunnon kohdalla. Näin rakennus näyttää muodostuvan omakotitaloista.

Luhtitien puoleisilla asunnoilla on asuntopiha rakennuksen kummallakin puolella.

Varistonkuja 1:n tontista tulee erillispientalojen korttelialuetta AO. Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Kulmatontille rakennetaan 180 k-m2 suuruinen omakotitalo. Tonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,40. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua savitiiltä kuten naapuritonteilla.

Etelälappeilla voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa.

# 2. LÄHTÖKOHDAT




Tuorein ilmakuva. Google 2017

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### Alueen yleiskuvaus

Varisto on pääosin 1970-luvulta alkaen rakennettua pientaloaluetta.

### Luonnonympäristö

Pysäköintialueella on istutettuja vaahterarivejä, Varistontien katualueen puolella mogolianvaahteroita. Varistonkuja 1:n tontilla on pihapuita ja pensasaita. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maalajiltaan alue on rakennettua täyttömaata.

### Rakennettu ympäristö

Pysäköintialueella on lautarakenteinen kioskirakennus (60 k-m2) vuodelta 1982. Varistonkuja 1:n tontilla on punatiilinen omakotitalo (96 k-m2) vuodelta 1979. Naapuritonteilla on betonipintaisia pienkerrostaloja ja savitiilijulkisivuisia omakotitaloja 1970-luvulta sekä punatiilinen Variston koulu, joka on valmistunut 1981.

### Palvelut

Varistossa on alakoulu (luokat 1 – 2), kaksi päiväkotia, kauppa, ravintola ja huoltoasema. Hämeenkylän koulu valmistuu elokuussa 2020. Pähkinärinteen ostoskeskukselle on 750 m.

### Virkistys

Luhtitien eteläpuolella on Vapaalan liikuntapuisto, jossa on myös koirapuisto.

### Liikenne

- *Autoliikenne:* Luhtitien liikennemäärä on 4 030 ajon/vrk (2016) ja ennuste, kun tieosuus Uomatielle on valmistunut, on 6 000 – 7 000 ajon/vrk (2030), 7 800 ajon/vrk (2040, Trafix 24.8.2017).
- *Joukkoliikenne:* Luhtitieltä bussit Myyrmäkeen ja Helsinkiin. Suunniteltu bussirunkolinja 300 Helsinki – Pähkinärinne – Louhela – Myyrmäki edellyttää Luhtitien jatkamista Uomatielle.

- *Kevyt liikenne:* Luhtitiellä ja Varistontiellä on kevyen liikenteen raitit. Varistonkujan pohjoisreunalla on jalkakäytävä.
- *Pysäköinti:* Yleinen pysäköintialue on vähäkäyttöinen. Alueelle saa pysäköidä henkilö-, pakketti- ja kuorma-autoja 24 tunniksi sekä pitkäaikaisesti matkailuperävaunuja. Varistonkujalla on myös 30 minuutin pysäköintipaikkoja.

Asemakaavan mukaan Varistonkujan ja Sirppikujan pientalotonteilla tulee olla 1,5 autopaikkaa / asunto ja kerrostalotonteilla 1 ap / asunto. Kaikille omakotitonteille on mahdollista sijoittaa 3 ap / asunto (kuva s. 13).

## Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

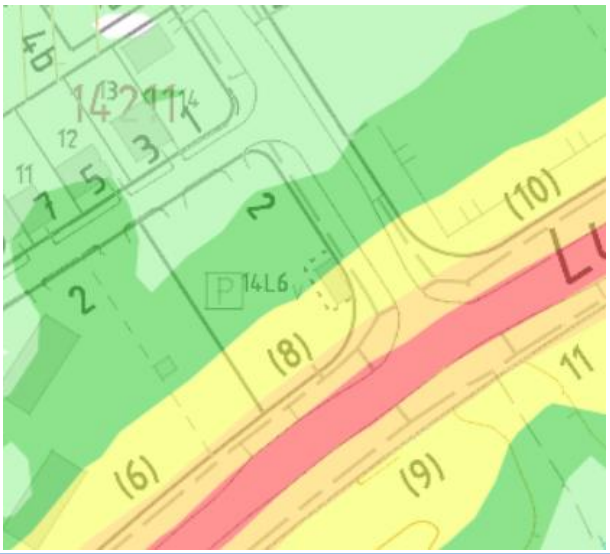
## Tekninen huolto

Kaduilla on valmis kunnallistekniikka (hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne, vesijohto). Vesijohtoverkosto kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Jätevedet johdetaan Vapaalan pumppaamon ja Hämevaaran kautta Espooseen Suomenojan puhdistamolle. Varistontie 2:n asfaltoidun pysäköintialueen hulevedet ja Varistonkuja 1:n omakotitontin hulevedet on johdettu hulevesiviemäriin, josta vedet päätyvät Lammasojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Lentomelutaso Lden 50 – 55 dB (2025) edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä. / Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

- *Tiemelu:* Tontin eteläosassa lähinnä Luhtitietä tiemelutaso Aeq 55 – 65 dB (2030) edellyttää asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Tontin muilla osilla lentomelu on määräävä.




Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22.

45-50 50-55 55-60 60-65
65-70 70-75 75- dB

Vantaan ympäristökeskus 2016

| Tiemelun huomioon ottaminen | | |
|---|---|---|
| Tieliikennemelu-vyöhyke Aeq (dB) | Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB) | Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB) |
| 65...100 | erillinen selvitys | erillinen selvitys |
| 60...64,9 | 35 | 30 |
| 55...59,9 | 30 | 25 |
| alle 55 | 30 | – |

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

## Maanomistus

- Pysäköinti- ja katualueet: Vantaan kaupunki.
- Varistonkuja 1: Yksityinen.

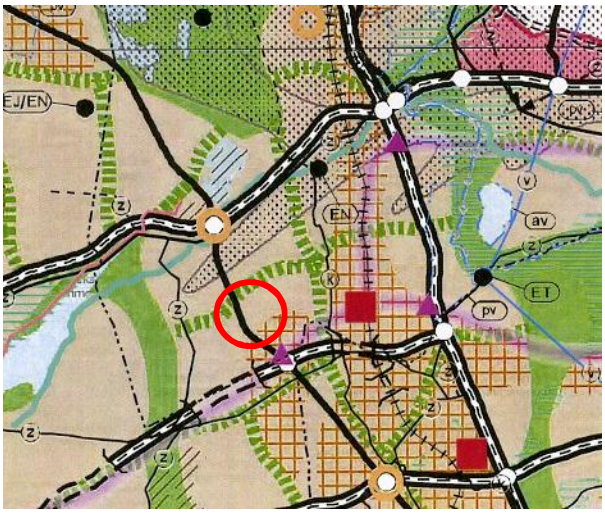
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)
*– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006).
Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).
*– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

### Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050



Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen.
*– Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.*

Yleiskaavan 2020 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa merkittävää määrää rakentamista. Kaupungin kasvu ohjataan ensisijaisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.



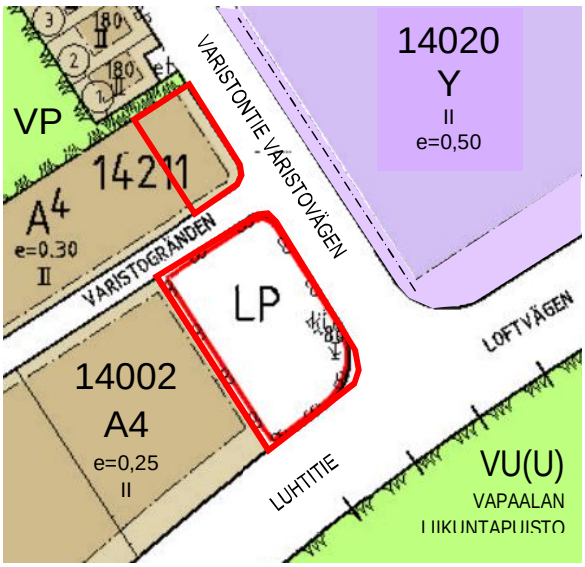

Vantaan yleiskaava.

| | |
|---|---|
| A1 | Tehokas asuntoalue. |
| A3 | Pientaloalue. |
| c | Keskustatoimintojen alakeskus. |
| PY | Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| (m3)- | Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB). |
| o o o | Ulkoilureitti. |
| ——— | Alueen raja. |
| · – · – | Osa-alueen raja. |
| O | Kaavamuutosalueen sijainti. |

## Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat

- 000070 (SM 18.2.1977), jossa Varistonkuja 1 on asuntorakennusten korttelialuetta A4.
- 000644 (Kh 17.10.1988), jossa pysäköintialue on yleistä pysäköintialuetta LP.
- 140100 (SM 8.7.1976), jossa Varistontie on katualuetta.




Ajantasa-asemakaava.

| | |
|---|---|
| A4 | Asuntorakennusten korttelialue. |
| LP | Yleinen pysäköintialue. |
| VP | Puisto. |
| VU(U) | Urheilualue. |
| Y | Yleisten rakennusten korttelialue. |
| 14002 | Korttelin numero. |
| e=0,30 | Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. |
| 80 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| II | Suurin kerrosluku room. numeroin. |
| km | Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin. |
| | Kaavamuutosalueet. |

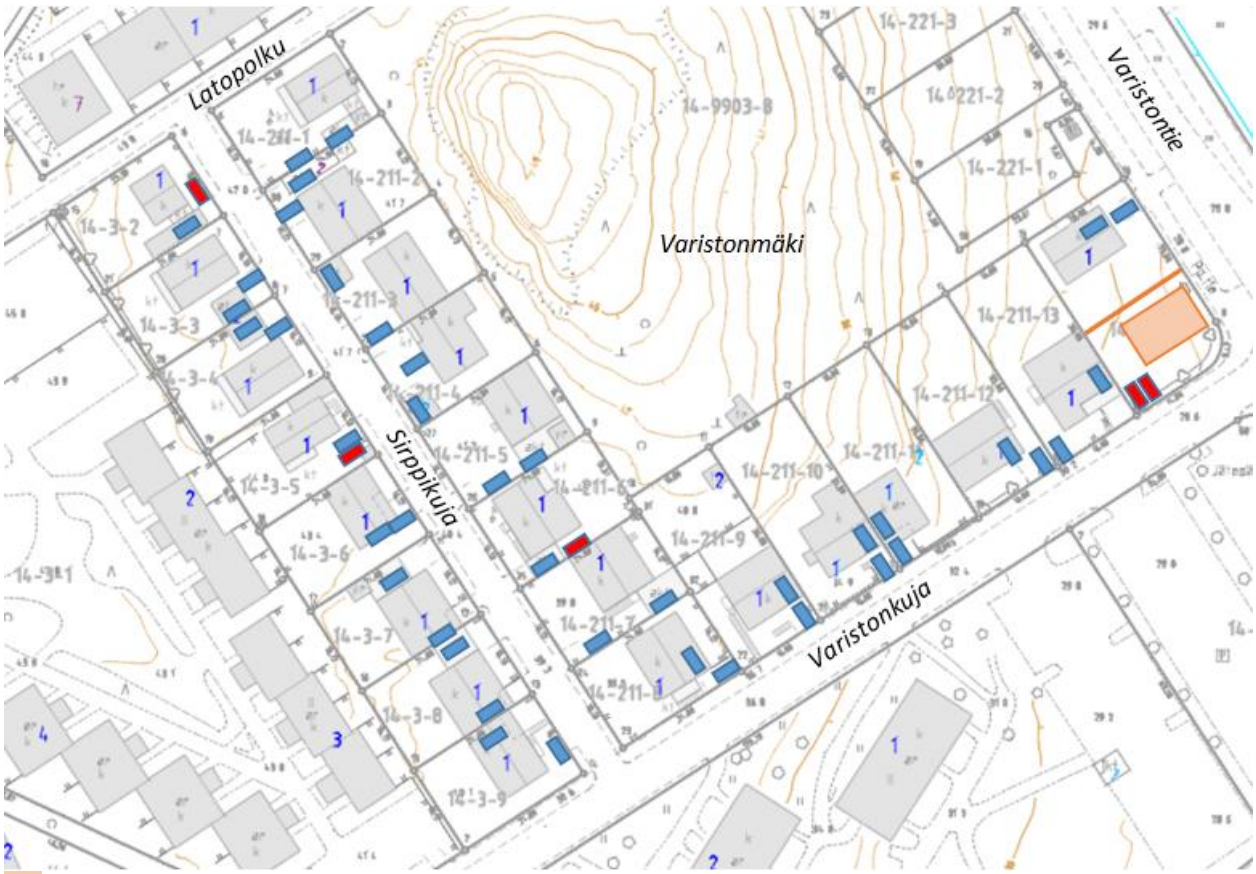
Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

## Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle.
(Kv 22.9.2014)

## Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 320 000 k-m2.
*– Kaava tuottaa asumista 1 269 k-m2.*




Asemakaavan mukainen rakennusoikeus.

Varistonkujan ja Sirppikujan autopaikat, nykytilanne. Asemakaava edellyttää pientaloille 1,5 ap/ asunto ja kerrostaloille 1 ap/asunto. Kullekin omakotitontille mahtuu kaksi autoa (siniset), rakennettavat autopaikat punaisella. Varistonkuja 2:n kerrostalotontilla on 40 asuntoa ja 38 autopaikkaa. TKa 16.1.2018



Hollanti, Landsmeer.
Google 2009



Ruotsi, Tukholma, Skogsfrugränd.
Google 2014



Englanti, Enfield, Merryhills Dr.
Google 2017

Toinen pysäköintipaikka autotallin edessä on yleinen suunnitteluratkaisu pientaloalueilla.

### Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

### Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

### Rakennuskiellot

Ei ole.




Pysäköintialue on rakennettu Variston asuntomessuille 1977 ja on ollut sen jälkeen vajaakäyttöinen. Ortoilmakuvat vuosilta 1986 – 2017.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Pysäköintialue Varistonkujan suunnasta. TKa 5.2.2018

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 15.1.2018 alueelle pientalorakentamista. Yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja kaupungin viranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

### Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin ja postitettiin 31.1.2018 sekä julkaistiin internetissä 7.2.2018. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 28.2.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 3.2.2018 ja kaavoituksesta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* paikalla keskiviikkona 14.2.2018 klo 17.00.
- *Kuulutukset:* Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.







Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 31.1.2018 esitetty alustava luonnos.

## Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Asukas A, multimediaviesti 6.2.2018:
Luin Vantaan Sanomista että Varisto tie 2a asemakaava otetaan uudelleen käsittelyyn. Olemme huolestuneita pysäköintialueen menettämisestä. Alueella on hyvin vähän parkkipaikkoja esim Sirppikujan ja Varistonkujan omakoti asukkaat käyttävät ko aluetta vieraspaikkana samoin vvo:n asukkaat. Mitä asuntoja alueelle suunnitteilla. Ystävällisin terveisin Kaija Ollikainen.

*=> Vastattu 7.2.2018: "Sirppikujan ja Varistonkujan omakotitonteille asemakaava vaatii 1,5 autopaikkaa/asunto ja niille mahtuu 2 autopaikkaa/asunto. Varistonkuja 2:n tontilla on kerrostaloja, joille asemakaava vaatii 1 autopaikka/asunto; tontilla on 40 asuntoa ja 40 autopaikkaa ja tontille voidaan rakentaa lisää autopaikkoja. Asuntojen toteutusmuotoa ei ole vielä suunniteltu, ilmeisesti rivitalo. Kaavatilaisuus tontilla ke 14.2. klo 17."*

2. Osallistuminen tontilla 14.2.2018 klo 17.00 - 17.30
Aluearkkitehdin muistio. Läsnä 8 osallista ja aluearkkitehti.
• Alueella oli 7 henkilöautoa ja 4 matkailuautoa.
• Kerrottiin, että alue on rakennettu asuntomessuja varten ja sitä käytetään, kun urheilukentällä ja koululla on isoja tilaisuuksia.
• Sirppikujalla on pieniä tontteja. Aluetta tarvitaan vieraspysäköintiin ja kotihoitoa varten. Varistonkujalla on vain 30 min paikkoja, tarve 2 tuntia. - Kaikille omakotitonteille mahtuu ainakin kaksi autoa, mikä on normaali pysäköintinormi.
• Sirppikuja on pihakatu.
• Parkkialueen muutos ollut esillä aiemmin (2011), mutta se peruttiin. - Käynnistetty uudelleen, koska tarvitaan asuintontteja.
• Kuinka korkea rivitalo? - 2 1/2 kerrosta.
• Voisiko tulla omakotitaloja?
• Voisiko osan jättää yleiseksi parkkialueeksi?
• Voisiko rakentamisen sijoittaa Luhtitien eteläpuolelle? - Yleiskaavassa virkistysaluetta, mutta aloitettu uuden yleiskaavan laatiminen, jossa alue on esillä.
• Korkea kanttikivi ja valopylväs estävät tontilleajon; ei sallita kuin yksi tonttiliittymä.
• Autotallista ei pääse talvella pois.
• Minne matkailuautot? - Maksullisille alueille.
• Miten grillikioski? - Lyhyt vuokrasopimus; uusi paikka voisi olla matonpesupaikalla, mutta se

edellyttää poikkeamislupaa.
• Varistontielle tarvitaan töyssy suojatien kohdalle, mutta liikenneinsinööri on sanonut, että töyssyä ei voi tehdä pehmeikölle.
• Varistonpolun oja on tukittu palvelutalon rakentamisen yhteydessä.
• Varistontie 1:n tontille toivotaan toista taloa 180 k-m2. - Jäljellä 111 k-m2 rakennusoikeus, haettava asemakaavamuutosta.
• Saisiko paritalon? - Ei, koska vaatisi 4 ap.

3. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 19.2.2018:
- *Sähköverkko:* Alueella on keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
- *Kaukolämpöverkko:* Alueella sijaitsee kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

*=> Kaapelit ja putket näkyvät kaupungin johtokartalla.*

4. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 23.2.2018:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen Variston tiivistäminen tukee hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Suunnittelualueen kaakkoisreunassa Luhtitien varressa olevaa pysäkkiä Varistontie käyttävät tällä hetkellä linjat 313, 332 ja 571. HSL:ssä on alustavasti hahmoteltu Länsi-Vantaalle runkolinjaa 300, jonka reitti kulkisi Pähkinärinteestä Luhtitien jatkeen kautta Myyrmäkeen. Jatkosuunnittelussa tulee varautua parantamaan Luhtitiellä sijaitseva Varistontie-pysäkki runkolinjatasoiseksi.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua suunnitteluun, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

*=> Pysäkki sijoittuu Luhtitien katualueelle eikä vaikuta asemakaavaan.*

5. 19 allekirjoittajaa, 26.2.2018:
Me alueen asukkaat olemme erittäin huolestuneita Varistontie 2 pysäköintialueen asemakaavamuutoksesta, jonka seurauksena pysäköintialue poistuu ja aiheuttaa suuria ongelmia asukkaille menetettyinä vieras- ja lisäpaikkoina.

Aluetta rakennettiin 1978. Silloin tuotiin esille autopaikkojen riittämättömyys tonteilla, ja kaupungin taholta ilmoitettiin, että Varistontie 2:n pysäköintialue tulee jäämään lisäpysäköinti- ja vieraspaikoiksi.

Variston alueella ei ole muuta yleistä pysäköintialuetta ja kadunvarsipysäköinti Luhtitie-Varistontie-Varistonkuja-Sirppikuja (pihakatu) ei ole sallittua.

Varistontie 2:n pysäköintialuetta käyttää myös Varistonkuja 2 VVO:n rivitalojen asukkaat. Lisäksi alueella on myös muita ulkopuolisia käyttäjiä.

Varistonkuja ja Sirppikuja (pihakatu) kadunvarsipysäköinti ei ole mahdollista lukuisten tonttiliittymien vuoksi.

Nykyisin liikennemäärät ovat lisääntyneet uusien Luhtitien varteen rakennettujen rivitalojen tonteille ajon vuoksi Varistonkujan kautta.

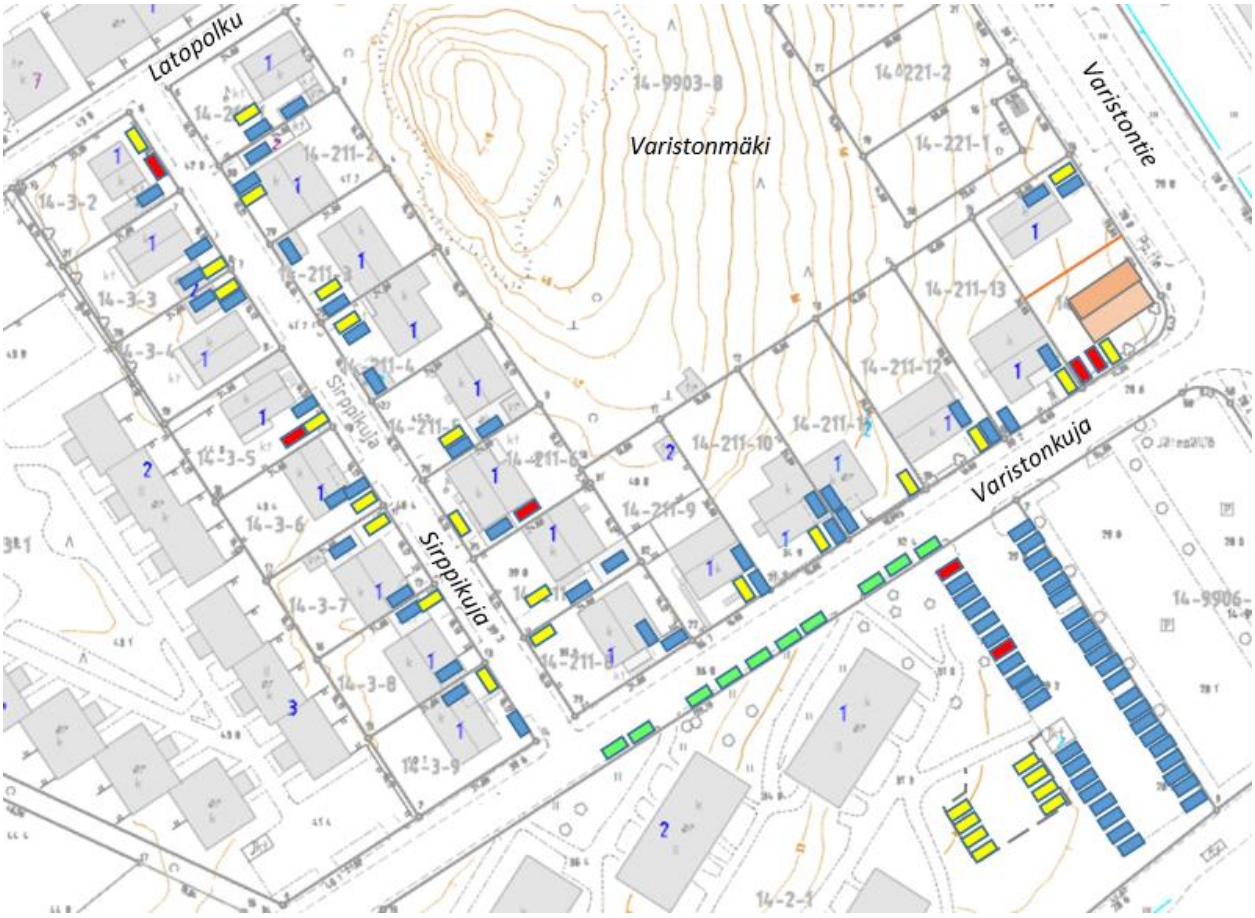
Autokantojen lisääntyminen kiinteistökohtaisesti on kasvanut viime vuosien aikana, joten nykyinen rajoite 2 autopaikkaa/kiinteistö ei ole riittävä.

Varistonkujalla liikennöi useita jätehuoltoyrityksiä. Raskas liikenne aiheuttaa myös omat ongelmansa.

Ehdotamme korvaavaksi asuintontiksi osaa Lammbäcken/Hamarapuisto (koivikkorinne).

Toivomme, että nykyinen pysäköintialue säilytetään ennallaan!

*=> Kaupunki kasvaa voimakkaasti, jolloin tarvitaan uusia asuintontteja. Pysäköintialue on vajaakäyttöinen. Asemakaava vaatii omakotitonteille vähintään 1,5 ap (autopaikkaa) /asunto ja jokaisella tontille on sijoitettavissa 3 ap / asunto. Vantaan omakotitonteilla normaali autopaikkanormi on 2 ap/asunto. Varistonkuja 2:n kerrostalotontin osalta vaaditaan 1 autopaikka/asunto. Pihakadulla polkupyörän, mopon ja vammaisen pysäköintiluvalla varustetun ajoneuvon saa pysäköidä merkityn pysäköintipaikan ulkopuolelle, jos se ei kohtuuttomasti haittaa pihakadulla liikkumista. Myös Hamarapuisto on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.*




Sinisellä nykyiset autopaikat. Punaisella puuttuvat rakennettavat autopaikat. Vihreällä kadunvarsipaikat. Keltaisella mahdolliset ylimääräiset autopaikat. TKa 5.3.2018

6. Vantaan kaupunginmuseo, 26.2.2018:
Ei huomautettavaa.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 27.2.2018:
Asemakaavamuutosalueen lähimmät jakeluverkostoyhteydet sijaitsevat Varistonkujalla (vj 100, jv 250). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tar-

kastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesihohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tai muille vastaaville alueille, esitetään asemakaavaan johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa vähintään 6 m.

Alueen nykyisen vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

*=> Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma.*



Alustava asemapiirros 26.2.2018.

Erillinen osallistuminen Varistonkuja 1:n kaavamuutoshakemuksesta 002395

Yksityiset maanomistajat hakivat 21.2.2018 asemakaavamuutosta 180 k-m2 suuruiselle omakotitalolle Varistonkuja 1:n tontille, perusteluna yleiskaavan pientaloalue, maankäytön tehostaminen kulmatontilla ja lähitonteille kaavoitetut saman suuruiset omakotitalot.

Osallistuminen ja vuorovaikutus: Tämä asemakaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten ei tarvittu ilmoitusta sanomalehdessä eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaupungin lisäksi tontilla on yksi naapuri, jonka omistajalle jaettiin kirje 26.2.2018, jossa ilmoitettiin, että asia käsitellään tämän kaavamuutoksen 002387 yhteydessä. Lisäksi kuultiin Vantaan Energia ja HSY. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 12.3.2018 mennessä. Naapurilta ei saatu mielipidettä.

Erillisessä osallistumisessa saatu mielipide

8. Vantaan Energia Oy, 9.3.2018:
- *Sähköverkko:* Vantaan Energia Oy toistaa 19.2.2018 annetut mielipiteet. Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleista. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- *Kaukolämpö:* Alueella on Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

*=> Tontilla olevaa kunnallistekniikkaa joudutaan siirtämään. Kaapelit ja putket näkyvät kaupungin johtokartalla.*

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteina on
- Varistontie 2:n osalta pientalorakentaminen vajaakäyttöiselle pysäköintialueelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeän kulmauksen eheyttäminen,
- Varistonkuja 1:n osalta omakotitalon rakentaminen kulmatontille ja kaupunkikuvan täydentäminen.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



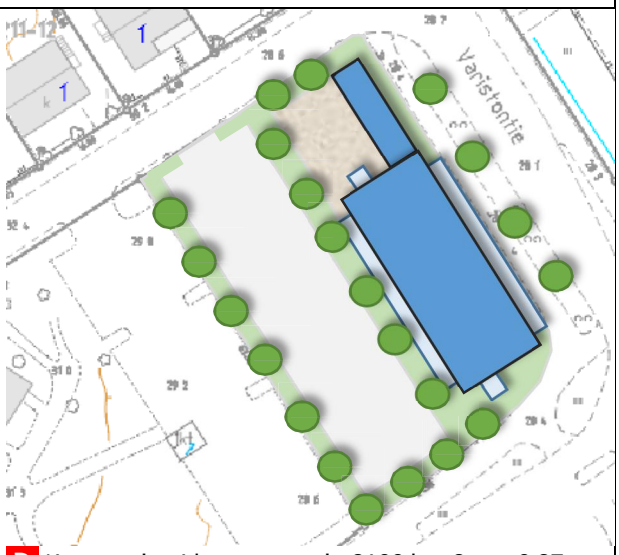

A. Rivitalot, 2 kerrosta, 800 + 400 k-m2, e = 0,50.
Sisääntulo tontille kulmauksesta. 12 – 16 asuntoa.




B. Rivitalo, 2½ kerrosta, 1600 k-m2, e = 0,67.
Rakennus tekee kulman. 14 – 16 asuntoa.




C. Luhtitalo, 2 kerrosta, 1200 k-m2, e = 0,50.
Talo kasvaa luhtikäytävän vuoksi ja pysäköintialue asuntomäärän vuoksi. Pihaa ei jää. Noin 40 asuntoa.




D. Kerrostalo, 4 kerrosta, noin 2100 k-m2, e = 0,87.
Jäisi Varistossa irralliseksi kerrostaloksi. Parvekkeita huonoon ilmansuuntaan. Tontti on ahdas. 44 asuntoa.

### Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Varistontie 2:n tontilla kaavoitusta jatkettiin vaihtoehdon B pohjalta. Kaksikerroksinen rakentaminen sopii pientaloympäristöön ja tarjoaa omapihaisia pientaloasuntoja. Ullakolle on mahdollista rakentaa asuintiloja. Naapuritontilla on kaksikerroksisia pienkerrostaloja. Rakennushanke tarjoaa vaihtoehdon kerrostaloasumiselle. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin paikalle jäisi vähäkäyttöinen yleinen pysäköintialue ja grillikioski.

Varistonkuja 1:n tontin osalta ei ollut tarpeen tarkastella vaihtoehtoja. Tontin länsireunalla on mm. kaukolämpöjohto, joten talo kannattaa sijoittaa tontin itäosaan.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS




Asemakaavan havainnepiirros. TKa 18.3.2018

### Varistontie 2, kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella yleinen pysäköimisalue LP muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP ja pieni palanen tarpeetonta katualuetta Luhtitien kulmauksessa liitetään tonttiin. Rakennusoikeudeksi saadaan asuintalolle 1 200 k-m2 ja taloustiloille 80 k-m2, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,50. Tontille voidaan rakentaa 16 rivitaloasuntoa. Suurin kerrosluku on kaksi (II).

Pysäköinti ja yhteispiha sijoittuvat nykyisen toisen pysäköintialueen paikalle. Toisen pysäköintialueen ja grillikioskin paikalle tulee rivitalo ja sen asuntopihat. Pysäköintialueiden väleissä olevia vaahteroita voidaan säästää.

### Varistontie 2, kaavaratkaisun perustelut

Kaupungin tavoitteena on lisätä asuntotuotantoa. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Tontti sijaitsee Luhtitien ja Varistontien kulmauksessa, joten tontin tehokas maankäyttö on perusteltua.

Pysäköintialue on vähällä käytöllä. Varistonkujan ja Sirppikujan tonteille voidaan sijoittaa tarvittavat autopaikat (omakotitalot 3 ap/asunto ja pienkerrostalot 1,2 ap/asunto). Lisäksi Varistonkujalla on kadunvarsipaikkoja 10 ap.

Grillikioskin vuokrasopimuksessa on lyhyt irtisanomisaika. Lähellä on hyvät palvelut.




Maankäyttöluonnos.

Rivitalo
Kerrosluku 2
Rakennusoikeus 1200 k-m2
+ talousrakennus 80 k-m2
Tonttitehokkuus e = 0,50
Noin 16 asuntoa
Keskipinta-ala noin 63 h-m2
24 autopaikkaa (1,5 ap / asunto)

TKa 17.3.2018

### Varistontie 2, rakennettu ympäristö

Alueelle voidaan rakentaa kaksikerroksisia rivitaloja. Kattojen tulee olla harmaata kattotiiltä. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punaista, oranssia ja tummaa savitiiltä niin, että värisävy vaihtuu jokaisen asunnon kohdalla. Julkisivuovia tulee olla vähintään kolmea eri tyyppiä. Näin rivitalo liittyy Variston punatiilirakentamiseen ja näyttää koostuvan pienistä omakotitaloista.

### Varistontie 2, luonnonympäristö

Tontin puista osa kaadetaan, osa säilyy pihan osana. Tontille lisätään pihaistutuksia.

### Varistontie 2, liikenne

Ajoliittymänä käytetään toista nykyistä ajoliittymää Varistonkujalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2004 § 27 hyväksymän Vantaan asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on pientaloille 1,5 ap / asunto. Tällöin 16 asuntoa tuottaa 24 autopaikkaa.

### Varistontie 2, ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusala on rajattu luonnoksen mukaiseksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista ja istutuksista. Hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.

### Varistontie 2, ympäristön häiriötekijät

Tontin eteläosassa lähinnä Luhtitietä tiemelutaso Aeq 55 – 60 dB (2016) edellyttää asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Tontin muilla osilla lentomelutaso Lden 50 – 55 dB on määräävä ja edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä. Pihamelutaso jää alle 55 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia meluselvitys.

### Varistontie 2, kaavamerkinnät ja -määräykset

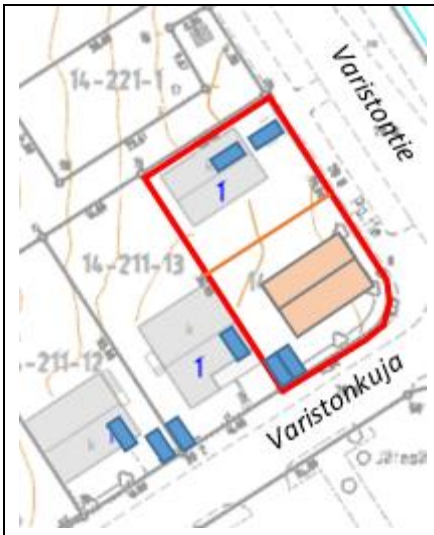
Rakennuspaikat on esitetty rakennusaloin ja rakentamistapa on määritelty kaavamääräyksin, joten erillinen rakentamisohje ei ole tarpeen.

### Varistontie 2, kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

- *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön:* Vähäkäyttöinen yleinen pysäköintialue poistuu ja muuttuu asuintontiksi, jolle rakennetaan kaksikerroksinen rivitalo. Grillikioski poistuu.
- *Vaikutukset luonnonympäristöön:* Osa alueen puista kaadetaan ja osa säilyy pihan osana. Alueelle lisätään pihaistutuksia.
- *Liikenteelliset vaikutukset:* Liikennemäärä kasvaa noin 48 ajon/vrk, kun nykyinen pysäköintiliikenne poistuu. Muut liikenteelliset vaikutukset ovat vähäisiä eivätkä vaikuta katuverkkoon.
- *Sosiaaliset vaikutukset:* Pysäköintialue poistuu, mutta pysäköinti on järjestettävissä tonteilla. Tontille muuttaa uusia asukkaita. Lähellä on koulu, päiväkoteja, leikkikenttiä, urheilukenttä, koirapuisto, kauppa, ravintola ja palvelutalo, joten lähialue tarjoaa paljon toimintaa. Rakentaminen tarjoaa työtä.
- *Taloudelliset vaikutukset:* Rakentaminen olevan kadun ja kunnallistekniikan yhteyteen on edullista. Kaupunki saa maanmyynti- ja verotuloja, mutta järjestää uusien asukkaiden palvelut.
- *Laajemmat vaikutukset* kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Kasvavassa kaupungissa asuintonteille on jatkuva tarve. Täydennysrakentaminen on hajarakentamista tai uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa. Rakennusten etelälappeilla on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa.

### Varistonkuja 1, kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

Kaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, koska voimassa olevassa asemakaavassa on jäljellä rakennusoikeutta 111 k-m2. Rakennusoikeus kasvaa vain 69 k-m2. Naapurilla on umpiseinä (palomuuri) tonttia vastaan. Rakennus täydentää kulmatontilla kaupunkikuvaa ja liittyy olevaan katuun ja kunnallistekniikkaan.



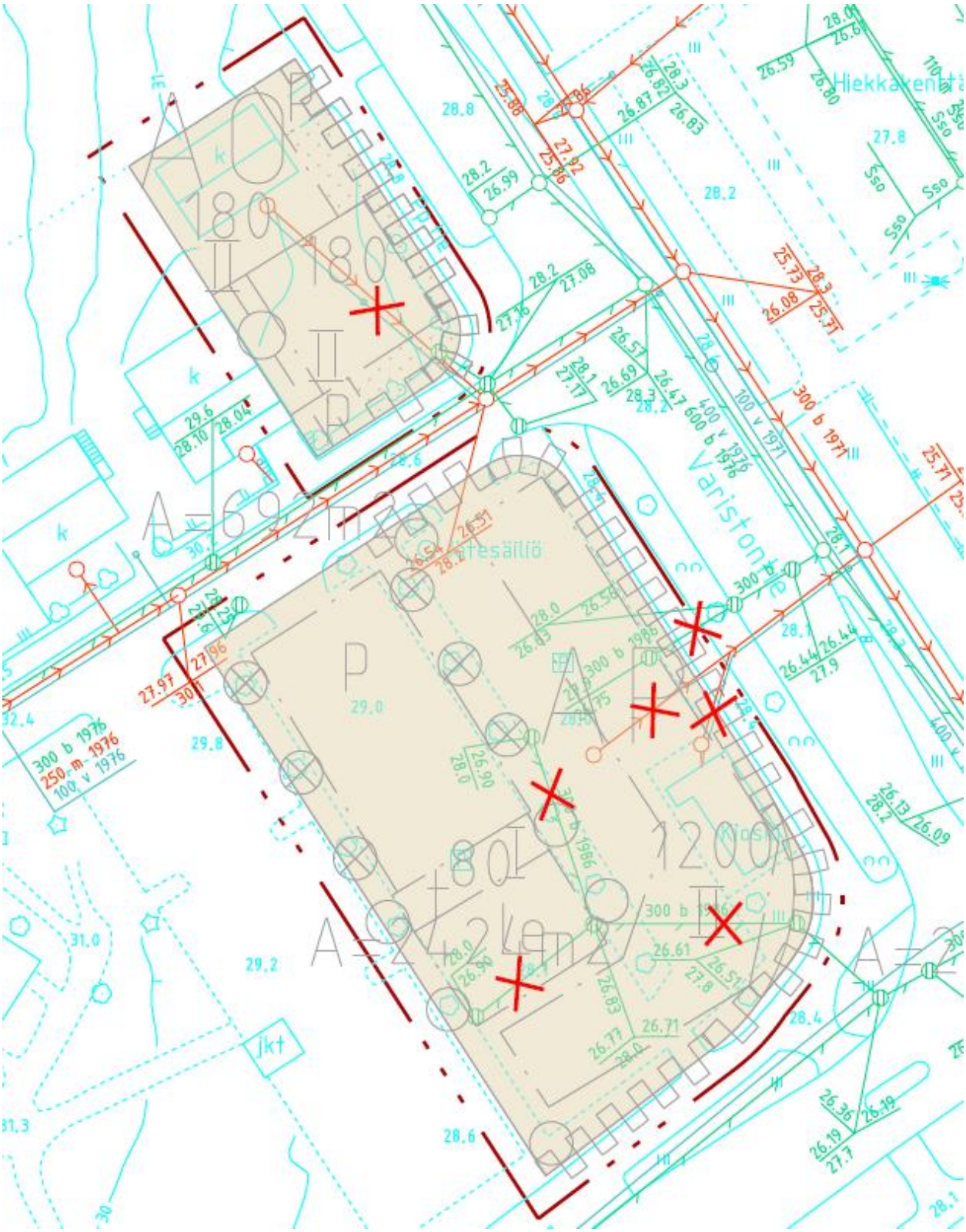
Asemapiirros. / TKa 26.2.2018.

### Varistonkuja 1:n asemakaavamuutos

Varistonkuja 1:n tontilla on 96 k-m2 suuruinen omakotitalo ja jäljellä on 111 k-m2 rakennusoikeus.

Tyhjillään olevalle kulmatontille osoitetaan 180 k-m2 rakennusoikeus, jolloin rakennusoikeus kasvaa 69 k-m2 ja tonttien keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,40 (nyt e = 0,30). Tontille merkitään sitova tonttijako. Kummallekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattua savitiiltä kuten muuallakin korttelissa. Kulmatontille tulee johtorasite kaukolämpöjohtoa varten.

– Tämä asemakaavamuutos ei ole vaikutukseltaan merkittävä. Naapuritontilla ei ole ikkunoita kaavoitettavalle tontille päin. Naapurilta ei saatu mielipidettä.




Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 27.3.2018.

## Tekninen huolto

Vesihuolto
Kaavamuutosalueen tonteilla on mahdollisuus liittyä joko Varistonkujan tai Varistontien vesihuoltoverkostoon. Varistontie 2:n tontti voi myös liittyä Luhtitien hulevesiviemäriin. Kaavamuutosta varten ei ole tarvetta laajentaa nykyistä vesihuoltoverkostoa.

Varistontie 2:n tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Varistonkuja 1:n tonttia ei vaadita viivyttämään hulevesiä, mutta kannustetaan hyödyntämään sadevesiä mahdollisuuksien mukaan. Sadevesiä voidaan kerätä katoilta esimerkiksi säiliöihin tai saaveihin, joista vesiä voi käyttää kasvien kasteluun. Vesiä voidaan myös ohjata suoraan kasveille tai maaperän salliessa imeyttää painanteisissa tai sadepuutarhoissa.

Vesistöt ja vesitalous
Kaavamuutoksen myötä on odotettavissa, että Varistontie 2:n tontilla vettä läpäisevän pinnan määrä kasvaa, kun pysäköintialue korvautuu rivitalotontilla. Lisäksi tonttia edellytetään viivyttämään hulevesiä nykyisten hulevesimääräysten mukaisesti, joten tontilta poistuvan virtaaman tulisi pienentyä nykytilanteeseen nähden.

Varistonkuja 1:n osalta virtaamien voidaan olettaa kasvavan nykytilanteeseen nähden, koska nykyinen vehreä piha-alue muuttuu pientalotontiksi. Pientalotonteilta ei edellytetä viivytystä, mutta niitäkin kannustetaan hyödyntämään sadevesiä esimerkiksi kasvien kasteluvetenä.

## Nimistö

*Variston* nimi sekä kadunnimet *Luhtitie*, *Varistontie* ja *Varistonkuja* liittyvät Ulpu Lehden (1974) mukaan laajalla Hämeenkylän yhteisniityllä olleisiin aittoihin, varastoihin, mutta hän ei selitä muutosta varasto > varisto. Nimi esiintyy 1691 waristå Engen, waristo Nijtu, … 1913 Varisto åker o. äng, Variston … 1933 Varistona … 1967 Varisto, Varistorna.

## Muodostuvat tontit

| Tontti | Osoite | Pinta-ala m2 | Rakennusoikeus k-m2 | Tonttitehokkuus e |
|---|---|---|---|---|
| 14-002-21 | Varistontie 2 | 2424 | 1200 + t80 | 0,50 |
| 14-211-15 | Varistonkuja 1 | 378 | 180 | 0,48 |
| 14-211-16 | Varistontie 4 | 314 | 100 | 0,32 |
| Yhteensä | | 3116 | 1480 + t80 | 0,47 |

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Varistontie 2:n tontti on tarkoitus myydä tai vuokrata, kun kaava on tullut voimaan.
Varistontie 1:n tontti voidaan toteuttaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.
Rakennuslupahakemuksista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla.
Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

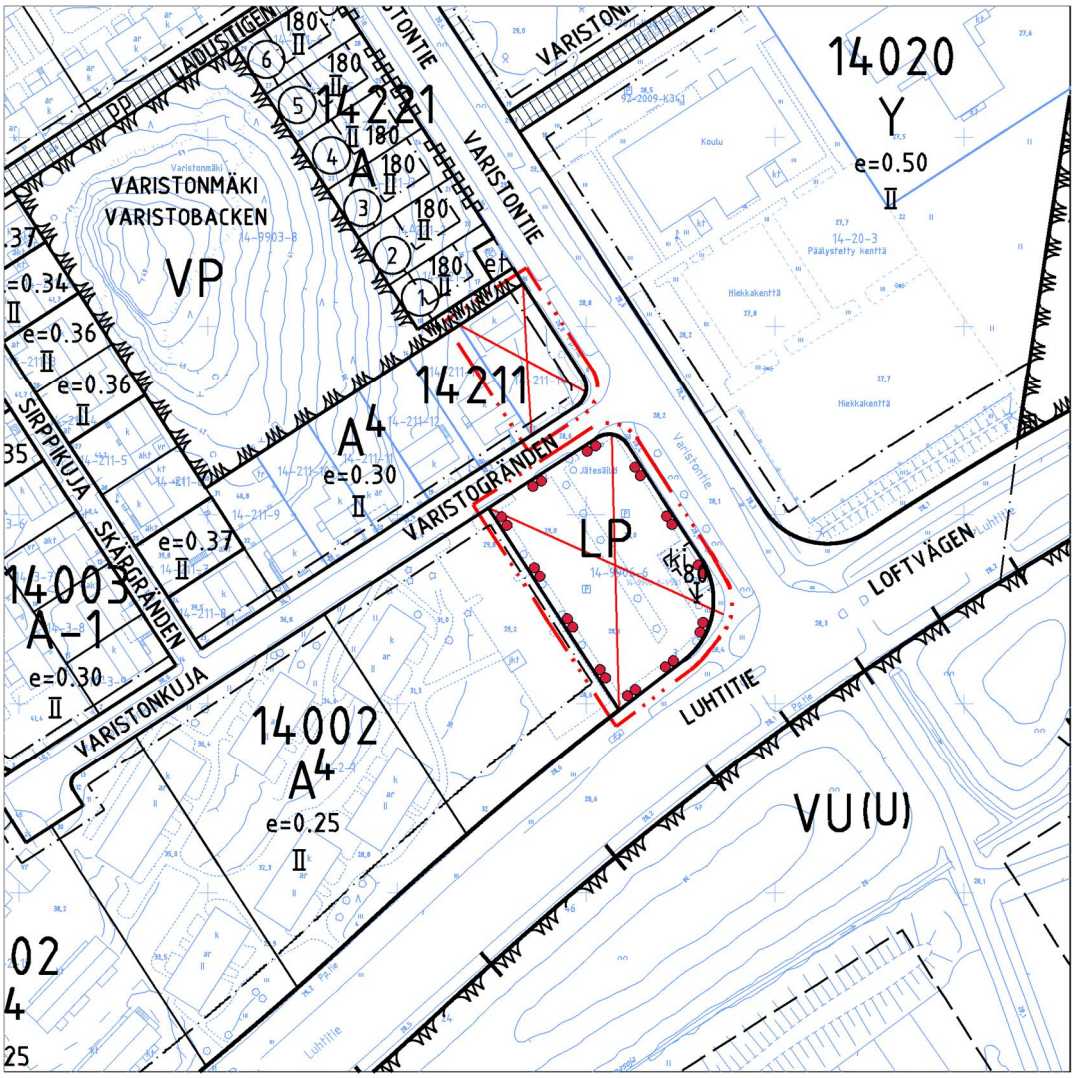
Vantaan kaupungilta

| | | |
|---|---|---|
| Kaupunkisuunnittelu | Timo Kallaluoto | aluearkkitehti |
| | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| | Joonas Arponen | suunnitteluavustaja |
| Kiinteistöt ja asuminen | Antti Kari | kiinteistöjohtaja |
| | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| | Tomi Henriksson | asumisasioiden päällikkö |
| | Juho Lumme | tontti-insinööri |
| | Marja Hannikainen | asuntoinsinööri |
| Kuntatekniikan keskus | Elina Kettunen | suunnitteluinsinööri |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| Rakennusvalvonta | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |

Kaavamuutoksen 002387 aloituskokous pidettiin 30.1.2018.
Asemakaavamuutosta 002387 käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 7.2.2018 ja 7.3.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 11.6.2018

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa


VARISTONMÄKI
VARISTOBACKEN
VP
14221
A
14211
A4
e=0.30
14020
Y
e=0.50
14003
A-1
e=0.30
14002
A4
e=0.25
LP
VU(U)
VARISTONTIE
VARISTOGRÄNDEN
SIRPPIKUJA
SKÄRGRÄNDEN
VARISTONKUJA
LOFTVÄGEN
LUHTITIE
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m


14
VARISTO
VARISTORNA
14211
14002 AP
LUHTITIE
LOFTVÄGEN
Varistonmäki
Varistonkuja
Varistontie
Koulu
Hiekkakenttä
Päällystetty kenttä
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | Pohjakarttalehtien numerot<br>Baskartbladens nummer | 1 / 2 |
|---|---|---|---|
| 002387 | 11.6.2018 | 683489 | |

Vantaan kaupunki

# VARISTONTIE 2

Kaupunginosa 14, Varisto

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 14211 ja 14002
sekä katualueet.

**Tonttijaon muutos**
Osa korttelia 14211 ja 14002.

Vanda stad

# VARISTOVÄGEN 2

Stadsdel 14, Varistorna

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteren 14211 och 14002
samt gatuområden.

**Ändring av tomtindelningen**
Kvarteren 14211 och 14002.

1:2000

1:2000

| ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|
| — · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. | Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
| AP Asuinpientalojen korttelialue. | Kvartersområde för småhus. |
| **Yleistä** | **Allmänt** |
| Alueelle saa rakentaa enintään 16 asuntoa. | På området får byggas i högst 16 bostäder. |
| Rakennusten tulee edustaa korkealaatuista arkkitehtuuria. | Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur. |
| Asuinrakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleisiin rakennusrajoihin. | Bostadsbyggnaderna ska byggas ända fram till byggnadsgränserna mot gatan. |
| Rakentamiseen on käytettävä rakennusalan koko pituus. | För byggandet ska hela byggnadsarealens längd användas. |
| **Rakennusoikeus** | **Byggnadsrätt** |
| Kellaria ei saa rakentaa. | Källare får inte byggas. |
| **Katto** | **Tak** |
| Kattokaltevuuden tulee olla 1:2. | Taklutningen ska vara 1:2. |
| Rakennuksissa on käytettävä harja- tai aumakattoa ilman mansarditaitetta. | I byggnaderna ska användas ås- eller valmtak utan mansardbrytning. |
| Kattojen tulee olla harmaata kattotiiltä. | Taken ska vara av grå taktegel. |
| Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. | Byggnaderna ska ha öppen takfot. |
| **Julkisivut** | **Fasader** |
| Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punaista, oranssia ja tummaa savitiiltä niin, että värisävy vaihtuu jokaisen asunnon kohdalla. | Fasaderna i bostadsbyggnaderna ska vara av på platsen murad röd, orange och mörkt lertegel så, att färgsättningen varierar efter varje bostad. |
| Ikkuna-aukkojen tulee olla pystysuuntaisia tai neliömäisiä. | Fönsteröppningarna ska vara vertikala eller kvadratiska. |
| Julkisivuovia tulee olla vähintään kolmea eri tyyppiä. | Fasaddörrar ska vara minst av tre olika typ. |
| Talousrakennus tulee olla tummanpunaiseksi tai pähkinänväriseksi peittomaalattua puuta mustin ovin. | Ekonomibyggnad ska vara av mörkt rött eller nöttfärg täckmålat trä med svarta dörrar. |
| Jokaisesta asunnosta tulee olla uloskäynti talon molemmille puolille. | Varje bostad ska ha utgång till båda sidor av huset. |
| Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä meluselvitys. | I samband med byggnadslovsansökning ska presenteras bullerförklaring. |
| **Piha** | **Gårdsplan** |
| Jokaisella asunnolla tulee olla oma pihaosuus, joka on rajattava pensasaidalla. | Varje bostad ska ha en egen gårdsdel som ska avgränsas med häck. |
| Rakennusalalla, joka sijaitsee Luhtitietä vastaan, tulee asuntopihat olla rakennuksen kummallakin puolella. | På byggnadsytan som ligger mot Loftvägen, ska bostädernas gårdsplaner ligga på båda sidor av byggnaden. |
| Tontti on istutettava rehevästi, viherkerroin tulee olla vähintään 0,8. | Tomten ska planteras frodigt, grönfaktor ska vara minst 0,8. |

2 / 2

| | | |
|---|---|---|
| | Puita on säilytettävä. | Träd ska bevaras. |
| | Vain pysäköintikenttä saa olla asfaltoitu. | Endast parkeringsplan får vara asfalterad. |
| | Autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 autopaikkaa /asunto. | Bilplatser ska reserveras minst 1,5 bilplatser/bostad. |
| AO | Erillispientalojen korttelialue. | Kvartersområde för fristående småhus. |
| | Kullakin tontilla saa olla enintään yksi asunto. | På varje tomt får vara högst en bostand. |
| | Rakennuksessa saa olla liike-, toimisto- ja työtiloja enintään 20 % rakennusoikeudesta. | I byggnad ska vara affärs-, kontors- och arbetsutrymmen i högst 20 % av byggnadsrätten. |
| | Uudisrakennuksessa katon tulee olla harmaa harjakatto. | I nybyggnad taket ska vara grå åstak. |
| | Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu savitiili. | Fasadmaterialet ska vara på platsen murad lertegel. |
| | Tontti tulee rajata pensasaidalla. | Tomten ska gränsas med häck. |
| | Asfalttipäällystettä ei saa käyttää tontilla 15. | Asfaltbeläggning får inte användas på tomten 15. |
| | Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa /asunto. | Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Osa - alueen raja. | Gräns för delområde. |
| 21 | 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. |
| VARIS | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| 14 | Kaupunginosan nimi. | Stadsdelens namn. |
| 14002 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| LUHTITIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| 1200 | 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. |
| t | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. | Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. |
| le | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. | För lek och utevistelse reserverad del av område. |
| | Istutettava alueen osa. | Del av område som bör planteras. |
| o | Istutettava puu. | Träd som skall planteras. |
| p | Pysäköimispaikka. | Parkeringsplats. |
| | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. | Del av område reserverad för underjordisk ledning. |
| | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. |
| | TONTTIJAKO | TOMTINDELNING |
| | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda . 20

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__

Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | 092 Vantaa | **Täyttämispvm** | 21.05.2018 |
| **Kaavan nimi** | 002387 Varistontie 2 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 01.02.2018 |
| **Hyväksymispykälä** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002387 |
| **Generoitu kaavatunnus** | | | |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,3117 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,3117 |

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

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

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,3116** | **100,0** | **1480** | **0,47** | **0,0000** | **1192** |
| **A yhteensä** | 0,3116 | 100,0 | 1480 | 0,47 | 0,2424 | 1272 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,2424 | -80 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

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

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

## Alamerkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m² +/-] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,3116** | **100,0** | **1480** | **0,47** | **0,0000** | **1192** |
| **A yhteensä** | 0,3116 | 100,0 | 1480 | 0,47 | 0,2424 | 1272 |
| A | 0,0000 | | 0 | | -0,0692 | -208 |
| AP | 0,2424 | 77,8 | 1200 | 0,50 | 0,2424 | 1200 |
| AO | 0,0692 | 22,2 | 280 | 0,40 | 0,0692 | 280 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0000 | | 0 | | -0,2424 | -80 |
| Kadut | 0,0000 | | 0 | | -0,0024 | 0 |
| LP | 0,0000 | | 0 | | -0,2400 | -80 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

17 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta / Kuusakoski Oy Vantaan toimipisteen toiminnan ja ympäristöluvan muuttaminen, Hanskalliontie 3 / TLA**

VD/4350/11.01.01.09/2014
TLA/MSI/EHA/PKA/MKU/ET

**Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Kuusakoski Oy:n hakemuksesta Vantaan palvelupisteen toiminnan ja ympäristölupapäätöksen eräiden lupamääräysten muuttamiseksi. Lausunto on alun perin pyydetty 4.6.2018 mennessä, mutta Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt lausunnon antamiselle lisäaikaa 20.6.2018 saakka, jotta lausunto ehtii kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 18.6.2018. Lausunnossa on ilmoitettava asian dnro ESAVI/4294/2018.**

Hakemusasiakirjat ovat kokonaisuudessaan luettavissa osoitteessa www.avi.fi/lupatietopalvelu

**Hakija**
Kuusakoski Oy, PL 25, 02131 Espoo

**Toiminnan sijainti ja kaavoitus**
Kuusakosken palvelupiste sijaitsee Vantaalla, Kiilan kaupunginosassa, osoitteessa Hanskalliontie 3, kiinteistöllä 92-34-3-1. Seutulan kaatopaikka -nimisessä asemakaavassa (nro 340300, kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.2.1999, lainvoimainen 7.4.1999) hakijan toiminta-alue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Kuusakosken toiminta-aluetta ympäröivä alue on kaavassa lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualuetta. Vantaan kaupungin yleiskaavassa 2007 (Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymä 17.12.2007, lainvoimainen 7.12.2009) toiminta-alue on merkitty merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT).

**Maankäyttö ja ympäristöolosuhteet**
Toimipiste sijaitsee lähellä Helsinki-Vantaan lentokenttää, Lden 50dB – 55 dB lentomeluvyöhykkeellä. Kuusakosken palvelupisteen läheisyydessä sijaitsee myös muita teollisia toimijoita. Hanskalliontien luoteispuolella toimii Suomen Paalauskeskus Oy, Vantaan kaupungin ajoneuvojen siirtokeskus ja Purkupiha Oy (betonin ja tiilien vastaanotto ja betonin käsittely). Hanskalliontien varteen on lisäksi tulossa HSY:n puujätteen käsittelykenttä, Romu Keinänen Oy:n romunkäsittelyalue ja YIT Infra Oy:n (entinen Lemminkäinen Infra Oy) murskaamo. Purkupiha Oy laajentaa toimintaansa, ja kierrätyslaitoksen rakentaminen on alkanut. Laitos valmistuu kesällä 2018.

Kiilan asuinalueet etelässä ja lännessä sijaitsevat 600–800 metrin, Kesäkylä-Koivikon alue pohjoisessa noin 750 metrin ja Tuusulan puolella Myllykyläntien varrella noin 1 km päässä palvelupisteen alueelta. Lisäksi lähempänä palvelupistettä sijaitsee joitakin yksittäisiä asuintaloja (mm. Björkvik). Palvelupisteestä 600 m säteellä asuu 20 asukasta, 800 m säteellä 63 ja 1000 m säteellä 191 asukasta. Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat Seutulassa noin 2 km päässä alueelta länteen.

Palvelupisteen liikenne suuntautuu Hanskallion- ja Katriinantietä pitkin. Katriinantieltä liikenne suuntautuu pääsääntöisesti Kehä III:lle.

Kiilan alueella on arvokkaita luontokohteita, kuten Lillån (Tuusulanjoki) ja sen puronvarsialueen linnustokohde sekä Koivikon pöllömetsä.

**Nykyinen toiminta ja nykyiset luvat**
Kuusakoski Oy:n Kiilan kaupunginosassa sijaitsevan Vantaan palvelupisteen toimintana on metalli- ja muiden jätteiden välivarastointi, käsittely ja kierrätys. Palvelupisteellä käsitellään mm. metallijätettä, rakennusjätettä ja sähkö- ja elektroniikkajätettä. Käsitelty materiaali toimitetaan teollisuuden raaka-aineeksi, jatkokäsittelyyn yhtiön muille laitoksille tai muuhun hyötykäyttöön.

Laitoksella lajitellaan ja murskataan metalliromua ja betonijätettä maanantaista perjantaihin klo 7.00 – 20.00 pois lukien arkipyhät. Muuta melua aiheuttavaa toimintaa laitoksella suoritetaan maanantaista perjantaihin klo 7.00 – 22.00 pois lukien arkipyhät.

Palvelupisteellä vastaanotettava ja käsiteltävä materiaalimäärä on maksimissaan 224 050 tonnia vuosittain. Kuusakoski Oy:lle on vuonna 2009 myönnetty ympäristölupa, jota muutoksineen noudatetaan palvelupisteen toiminnassa.

**Toimintaan haetut muutokset**
Kuusakoski Oy hakee useita muutoksia nykyisiin lupamääräyksiin ja tarkkailuun. Uutena toimintona haetaan lupaa murskausprosessissa syntyvän kevyen jakeen käsittelylle ja seulan ylitteen luokitusmuutosta.
Materiaalien varastointiin ehdotetaan useita muutoksia, koska nykyiset määräykset rajoittavat toimintoja. Hakija esittää muun muassa, että murskan syötekasa voi olla korkeampi kuin konttiseinä, SER-jätteitä voidaan varastoida piha-alueella, murskaimelta tuleva kevyt jae (fluff) voidaan varastoida myös katetussa tilassa suljettujen konttien sijaan ja rakennusjätteen lajittelua voidaan tehdä myös muualla kuin katetussa tilassa. Haetut muutokset eivät hakijan mukaan vaikuta haitallisesti alueen ympäristöön tai lisää toiminnoista syntyviä päästöjä.

Ympäristömelulle lupapäätöksessä asetettu raja-arvo vaaditaan muutettavaksi VNp 993/1992 mukaiselle tasolle siten, että päiväaikainen raja-arvo on 55 dB. Meluraja-arvon muuttamisesta huolimatta toiminnanharjoittaja ei arvioi toiminnasta aiheutuvan melun lisääntyvän alueella, mutta perusteita voimassaolevaa lainsäädäntöä tiukemman meluraja-arvon asettamiselle ei palvelupisteen toiminnassa ole.
Kuusakoski Oy hakee muutosta myös toiminnasta aiheutuvien melupäästöjen mittausta koskevaan lupamääräykseen. Nykyisessä ympäristöluvassa on melun tarkkailuvelvoitteena mitata ympäristömelua vaatimukset täyttävissä olosuhteissa kahdessa altistuvassa kohteessa sekä laitoksen välittömässä läheisyydessä kerran vuodessa. Mittauksen on kestettävä koko työpäivän ajan klo 07-22.
Hakija esittää, että mittausaikaa lyhennettäisiin kattamaan vain päivän aktiivinen työaika maksimissaan 1-2 tunnin yhtäjaksoisena mittauksena. Mittaus on teknisesti vaikea toteuttaa siten, että sekä toiminta ja sää ovat samalla hetkellä vaatimukset täyttäviä.

Piha-alueen käsitellyt hulevedet esitetään johdettavan ojaan vesien laadun paranemisen myötä sekä viemärin rajatusta kapasiteetista johtuen. Hulevesien käsittely on uusittu vuonna 2017. Viimeisimpien vesinäytteiden pitoisuudet ovat olleet kaikkien aineiden osalta alhaisia. Lisäksi huleveden pitoisuudet alittavat BAT-päästötasot. Hulevesien johtamisella ei arvioida olevan pintavesiä heikentävää vaikutusta. Palvelupisteen tarkkailuun ehdotetaan myös muutoksia johtuen esitetyistä muutoksista vesien johtamisessa. Pohjavesitarkkailu ehdotetaan lopettavaksi, koska palvelupisteen toiminnalla ei ole havaittu vaikutuksia alueen pohjaveteen analyysitulosten perusteella. Lisäksi ojaveden tarkkailua ehdotetaan jatkettavan ainoastaan siinä tapauksessa, että käsitellyt hulevedet jatkossa johdetaan ojaan.

**Ympäristökuormitus ja sen rajoittaminen**

Hakemuksen mukaan palvelupisteellä ainoastaan murskaimen pesurista syntyy varsinaisia jätevesiä, jotka johdetaan hulevesien käsittelyyn. Lisäksi palvelupisteellä syntyy saniteettijätevesiä, jotka ohjataan kunnalliselle jätevedenpuhdistamolle. Romuajoneuvojen esikäsittely tapahtuu hallissa, josta vähäiset valumavedet johdetaan öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin. Esikäsittelytilassa on valuma-altaat. Sähkö ja elektroniikkalaitteiden sekä muuntajien esikäsittely tapahtuu hallissa, jossa ei ole viemäröintiä. Muuntajille on hallissa valuma-altaat. Lisäksi tällä hetkellä toiminnallisen ulkoalueen hulevedet johdetaan käsittelyn jälkeen jätevesiviemäriin. Kaikkineen jätevedenpuhdistamolle kohdennettuja vesiä syntyy noin 10 000 $m^3$ vuosittain. Näistä suurin osa on käsiteltyä hulevettä. Pysäköinti- ja vaaka-alueen puhtaat hulevedet johdetaan palvelupisteen rajaojaan.

Palvelupisteen alitse virtaavasta ojasta ja hulevesistä on analysoitu keskimäärin samoja haitta-aineita kuin palvelupisteen pintavesien seurannoissa. Metalleista on analysoitu pääosin liukoiset pitoisuudet lukuun ottamatta kromia, josta on määritetty kokonaispitoisuus. Käsiteltyjen hulevesien kadmium-, kromi-, lyijy- ja sinkkipitoisuudet eivät poikkea merkittävästi ojaveden pitoisuuksista. Ainoastaan nikkelipitoisuudet ovat olleet hulevesissä ojavesiä korkeammat. Ojavesien liukoisen nikkeli ja lyijyn pitoisuudet ovat olleet pieniä ja palvelupisteen alapuolella on nähtävissä vain lievää ajoittaista nikkelipitoisuuden kasvua yläpuoliseen tasoon verrattuna. Myös kromipitoisuudet ovat olleet alhaisia alittaen mm. pohjavesille asetetun laatunormin (10 µg/l). Sinkkipitoisuuksissa on ollut runsaasti vaihtelua ja ajoittain pitoisuudet ovat olleet korkeita sekä hulevesissä että ojavesissä. Hulevesien pH on vaihdellut 6,8–7,8 välillä, ollen ojavettä hieman korkeampi (6,1–7,2).

Tulosten perusteella nykyisen toiminnan vaikutukset pintavesiin ovat vähäiset. Haitta-aineiden pitoisuudet hulevesissä ovat tarkkailutulosten perusteella pieniä, ja suuria pitoisuuksia ei ole viime vuosina havaittu ollenkaan. Pelto-ojien veden laadun ei arvioida heikkenevän merkittävästi hulevesien johtamisen seurauksena.

Palvelupisteen toiminnalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen maaperään tai pohjaveteen. Toiminnalliset alueet on pinnoitettu. Maaperätutkimuksen tulosten mukaan alueen maaperä ei ole pilaantunut nykyisestä tai aikaisemmasta toiminnasta. Joissakin näytepisteissä havaittiin kohonneita pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pohjavesiseurannan mukaan toiminnalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen pohjaveteen. Seurannan mukaan palvelupisteen yläpuolisessa näytepisteessä analysoidut pitoisuudet ovat pääsääntöisesti korkeampia kuin alapuolisessa näytepisteessä. Pohjavedessä näkyy Seutulan entiseltä kaatopaikalta suotuvien vesien vaikutus.

Alueen toiminnoista on suoritettu lukuisia melumittauksia. Lähimmissä häiriintyvissä kohteissa suoritetut mittaukset ovat olleet keskiäänitasolla $L_{Aeq,07\text{-}22}$ seuraavan taulukon mukaisia. Vertailun vuoksi on esitetty vuoden 2015 melumallinnuksen tulokset viereisessä sarakkeessa, jossa mallinnuskartta on esitetty keskiäänitason $L_{Aeq}$ ajanjaksolla 07-20. Mallinnustulos kuvaa tilannetta ilman muita alueen melulähteitä (Taulukko 1).

*Taulukko 1* ***Melumittauksen ja mallinnuksen tulokset ja vertailu.***

| Mittauspiste | Mittaustulos (mittaukset 2016-2017), $L_{Aeq,07\text{-}22}$ [dB] | Mallinnustulos 2015, $L_{Aeq,07\text{-}20}$ [dB] |
|---|---|---|
| 1 | 46 | n. 46 |
| 2 | <40 | 45 |

| | | |
|---|---|---|
| 3 | 43 | 47 |
| 4 | 43 | n. 43 |
| 5 | ≤ 40 | < 45* |
| 6 | ≤ 40 | << 45* |

* alle 45 dB:n leviämisvyöhykettä ei piirretty

Kaikki tulokset alittavat tällä hetkellä voimassa olevan ympäristöluvan keskiäänitason raja-arvon $L_{Aeq,07-22}$ 48 dB. Lupamääräyksen keskiäänitason nosto ei vaikuttaisi meluun lisääntymiseen alueella, koska hakijan mukaan palvelupisteen toiminnan melu ei kasva.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 17**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi seuraava lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Kuusakoski Oy Vantaan palvelupisteen toiminnan ja ympäristöluvan muuttamisesta:

Kaupunki toteaa aluksi Kiilan alueen toiminnoista yleisesti, että Vantaan yleiskaavan päivitystyö on käynnissä. Tähän liittyen on kaupunki käynnistänyt koko Kiilan teollisuuskeskittymän alueen nykytilanteesta selvitystyön, jolla hahmotetaan kokonaiskuvaa eri toimintojen aiheuttamasta yhteisvaikutuksista. Osana tätä työtä Vantaan kaupungin tavoitteena on selvittää Kiilan alueen tulevaa maankäyttöä ja vaikutuksia. Lisäksi selvitetään, miten voidaan tukea kiertotaloustoimintaa ja vahvistaa toimijoiden keskinäistä synergiaa.

Kiilan alueen toimijoiden yhteisvaikutukseen on myös Uudenmaan ELY-keskus kiinnittänyt huomiota. Lemminkäinen Infra Oy (nykyinen YIT Infra Oy) hakiessa ympäristölupaa Kiilan toimintapisteelleen (asemakaavamuutos nro 002089), haki se samalla päätöksen Uudenmaan ELY-keskukselta siitä, edellyttääkö hankesuunnitelma ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Uudenmaan ELY-keskus perusteli päätöksensä (UUDELY/2505/2016, 22.6.2016) YVA-menettelyyn erityisesti hankkeesta vastaavan suunnitteleman hankkeen ja Kiilan seudun muiden, ennestään toimivien hankkeiden aiheuttamien ympäristövaikutusten selvittämisellä. ELY:n YVA-lausunnossa (18.12.2017) todetaan, että Kiilan kiertotalouskeskusta suunnitellaan alueelle, jossa on jo olemassa ristiriitoja toimintojen ja ympäristön välillä. Alueen ympäristöhaittakuorman kasvaessa tulee uusien toimintojen ympäristövaikutukset arvioida monipuolisesti ja laaja-alaisesti myös yhteisvaikutusten osalta. Näin tulisi toimia myös Kuusakoski Oy:n kohdalla. Yhteisvaikutusten selvittämisen lisäksi kaupunki lähtee myös siitä, että ennen maantie 152:ta (ns. Kehä IV) ei toimintojen Kiilan alueella juurikaan tule laajentua.

Hakijan ehdottamista muutoksista toimintoihin ja lupamääräyksiin kaupunki suhtautuu myönteisesti niihin, jotka tuovat parannuksia nykytoimintaan ja jotka vähentävät ympäristöhäiriötä asukkaille ja ympäristökuormitusta. Kaupungin kanta Kuusakosken toimintojen olennaisiin muutoksiin ja toiminnan laajentamiseen on kuitenkin kielteinen.

Toiminnan laajentamiseen kuuluvana uutena toimintona Kuusakoski Oy hakee lupaa murskausprosessissa syntyvän kevyen jakeen (fluff) käsittelylle ja seulan ylitteen luokitusmuutosta. Hakija esittää myös useita muutoksia materiaalien varastointiin, koska nykyiset määräykset rajoittavat toimintoja. Hakija esittää muun muassa, että murskan syötekasa voi olla korkeampi kuin konttiseinä, SER-jätteitä voidaan varastoida piha-alueella, murskaimelta tuleva kevyt jae (fluff) voidaan varastoida myös katetussa tilassa suljettujen konttien sijaan ja rakennusjätteen lajittelua voidaan tehdä myös muualla kuin katetussa tilassa. Haetut muutokset eivät hakijan mukaan vaikuta haitallisesti alueen ympäristöön tai lisää toiminnoista syntyviä päästöjä.

Kaupungin kanta nykyisiin lupamääräyksiin ja tarkkailuun ehdotettuihin muutoksiin on, että toistaiseksi ei ole perusteltua syytä poiketa käytössä olevasta luokituksesta ja sen määrittelemästä käsittelystä ja varastoinnista. Kaupungin kanta materiaalin varastointiin ehdotettuihin muutoksiin on, että SER-jätteiden varastointia piha-alueella ei tule sallia. Sähkö- ja elektroniikkalaiteromusta annetun asetuksen 519/2014 mukaan SER-jätteiden käsittely- ja varastointipaikalla tulee olla läpäisemätön pintakerros tarkoituksenmukaisilla alueilla, jotka on varustettu nestevuotojen keräysjärjestelmällä sekä tarvittaessa nesteiden ja rasvojen erottimin. Varastointipaikalla, väliaikainen varastointi mukaan lukien, tulee asetuksen mukaan olla myös säänkestävä kate tarkoituksenmukaisilla alueilla. Näistä vaatimuksista ei tule poiketa.

Hakija esittää melun raja-arvoja vaaditaan muutettavaksi VNp 993/1992 mukaiselle tasolle siten, että päiväaikainen raja-arvo on 55 dB. Kuusakoski Oy hakee muutosta myös toiminnasta aiheutuvien melupäästöjen mittausta koskevaan lupamääräykseen.

Kaupungin kanta hakijan ehdottamiin melun raja-arvoja ja melumittauksia koskeviin muutoksiin on kielteinen. Palvelupiste sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän 50 dB:n lentomeluvyöhykkeellä. Lisäksi alueen muu melua aiheuttava toiminta on huomioitava. Edellä mainitut huomioon ottaen tulisi toiminnanharjoittaja jatkossakin velvoittaa mittaamaan melua vuosittain lähimmässä häiriintyvässä kohteessa, mahdollisimman pitkäkestoisesti. Mittausjaksona korkeintaan 1-2 tuntia kerran vuodessa ei mahdollista riittävää melun seurantaa. Toiminnanharjoittajan tulee jatkaa meluntorjuntatoimenpiteitä ja myös aktiivisesti selvittää uusia toimenpiteitä meluntorjunnalle, jotta Kiilan alueen toimijoiden yhteisvaikutukset säilyvät kohtuullisina. Näin ollen nykyisessä luvassa olevaa melun päiväajan raja-arvoa 48 dB ($L_{Aeq,7-22}$) ei tule nostaa.

Hakija esittää, että piha-alueen käsitellyt hulevedet voitaisi johtaa ojaan vesien laadun paranemisen myötä sekä viemärin rajatusta kapasiteetista johtuen ja perustelee vaatimusta sillä, että hulevesien käsittely on uusittu vuonna 2017.

Lisäksi hakija esittää pohjavesitarkkailun lopettavaksi, koska palvelupisteen toiminnalla ei ole havaittu vaikutuksia alueen pohjaveteen analyysitulosten perusteella. Ojaveden tarkkailua ehdotetaan jatkettavan ainoastaan siinä tapauksessa, että käsitellyt hulevedet jatkossa johdetaan ojaan.

Kaupunki toteaa hakijan vaatimuksiin hulevesien johtamisen osalta, että Vantaalla yleisenä periaatteena on, että likaantuneiden alueiden hulevesiä ei saa johtaa maastoon. Vantaan kaupungin ympäristölautakunta lausuu omassa lausunnossaan Kuusakoski Oy:n pintavesien käsittelyn ja tarkkailun periaatteista.
Maankäytön kannalta huomattakoon, että Seutulan kaatopaikka (nro 340300) kaavaselostuksessa (päivätty 12.8.1998/II) todetaan alueen viemäriverkon kapasiteetin olevan pieni ja alueelle ei siksi tule sijoittaa runsaasti jätevettä tuottavaa toimintaa. Kaavaselostuksessa todetaan myös, että Seutulan kaatopaikka-aluetta on käytetty jopa sekalaisten ongelmajätteiden kaatopaikkana. Aikaisempia täyttökerroksia ei ole sittemmin tutkittu eikä salaojitettu, joten on olemassa riskitekijöitä, joita ei tarkkaan tunneta. Tarvittavaa lisätietoa on tuottanut Kuusakoski Oy:n tilaama ja Pöyry Finland Oy:n toteuttama perustilaselvitys (13.2.2018), jonka mukaan palvelupisteessä yksittäisissä tutkimuspisteissä haitta-ainepitoisuudet olivat koholla ja ylittivät ylemmän ohjearvon.

Alueen historia huomioon ottaen kaupunki katsoo, että on tärkeää jatkaa maaperän, pintavesien ja pohjaveden vuotuista tarkkailua, joka osaltaan mahdollistaa Kiilan alueen toimintojen kokonaisvaikutusten seuraamisen.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lausuntopyyntö
- Lupahakemus
- Sijaintikartta
- Ote ajantasa-asemakaavasta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

PÖYRY

101006858
Maaliskuu 2018

LUPAHAKEMUS

# Kuusakoski Oy
# Ympäristölupahakemus
# Vantaan palvelupiste



Copyright © Pöyry Finland Oy

Kaikki oikeudet pidätetään. Tätä asiakirjaa tai osaa siitä ei saa kopioida tai jäljentää missään muodossa ilman Pöyry Finland Oy:n antamaa kirjallista lupaa.

# SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO ..... 1
1 ASIA ..... 3
2 LUVAN HAKIJAN JA LAITOKSEN YHTEYSTIEDOT ..... 4
3 TOIMINTAA KOSKEVAT LUVAT, PÄÄTÖKSET JA SOPIMUKSET ..... 5
4 SIJAINTIPAIKKA JA YMPÄRISTÖOLOSUHTEET ..... 6
4.1 SIJAINTI, ASUTUS JA MUUT HÄIRIINTYVÄT KOHTEET ..... 6
4.2 LAITOKSEN RAJANAAPURIT SEKÄ MUUT MAHDOLLISET ASIANOSAISET ..... 8
4.3 YMPÄRISTÖOLOSUHTEET ..... 8
4.4 KAAVOITUSTILANNE ..... 17
5 YLEISKUVAUS TOIMINNASTA JA YLEISÖLLE TARKOITETTU TIIVISTELMÄ ..... 20
6 LAITOKSEN TOIMINTA ..... 21
6.1 RAAKA-AINEET, TUOTTEET JA KAPASITEETTI ..... 21
6.2 PROSESSIKUVAUS ..... 22
6.3 TOIMINTA-AIKA ..... 25
6.4 RAKENTEET JA RAKENNUKSET ..... 25
6.5 KEMIKAALIEN JA POLTTOAINEIDEN HANKINTA, KÄYTTÖ JA VARASTOINTI ..... 25
6.6 VEDEN HANKINTA JA KÄYTTÖ ..... 26
6.7 JÄTEVEDET JA VIEMÄRÖINTI ..... 26
7 PÄÄSTÖT JA NIIDEN VÄHENTÄMINEN ..... 27
7.1 PÄÄSTÖT VESISTÖÖN JA VIEMÄRIIN ..... 27
7.2 PÄÄSTÖT ILMAAN ..... 27
7.3 PÄÄSTÖT MAAPERÄÄN JA POHJAVETEEN ..... 29
7.4 MELU ..... 29
7.5 TÄRINÄ ..... 29
8 JÄTTEET JA NIIDEN KÄSITTELY JA HYÖDYNTÄMINEN ..... 30
9 PARAS KÄYTTÖKELPOINEN TEKNIIKKA (BAT) ..... 31
9.1 BAT-PÄÄTELMÄT ..... 31
9.2 MEKAANISEN KÄSITTELYN BAT-PÄÄTELMÄT ..... 39
9.3 VERTAILU BAT-PÄÄSTÖTASOIHIN ..... 40
10 ENERGIAN TUOTANTO, KÄYTTÖ SEKÄ ENERGIA-TEHOKKUUS ..... 42
10.1 ENERGIAN KÄYTTÖ ..... 42
10.2 ENERGIATEHOKKUUS ..... 42
11 ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ, ONNETTOMUUKSIEN ESTÄMISEKSI SUUNNITELLUISTA TOIMISTA SEKÄ TOIMISTA HÄIRIÖTILANTEISSA ..... 43
12 HAKIJAN EHDOTUS LUPAMÄÄRÄYKSIKSI ..... 45
13 TOIMINNAN VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN SEKÄ YLEISIIN JA YKSITYISIIN ETUIHIN ..... 49
13.1 VAIKUTUKSEN MAANKÄYTTÖÖN, RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN ..... 49
13.2 VAIKUTUKSET IHMISTEN TERVEYTEEN JA YLEISEEN VIIHTYVYYTEEN ..... 49
13.3 VAIKUTUKSET VESISTÖÖN JA SEN KÄYTTÖÖN ..... 49
13.4 ILMAAN JOUTUVIEN PÄÄSTÖJEN VAIKUTUKSET ..... 55
13.5 VAIKUTUKSET MAAPERÄÄN JA POHJAVETEEN ..... 55
13.6 MELUN, TÄRINÄN JA HAJUN VAIKUTUKSET ..... 55
13.7 VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONSUOJELUARVOIHIN ..... 56



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

**14 LAITOKSEN TOIMINNAN JA SEN VAIKUTUSTEN TARKKAILU SEKÄ RAPORTOINTI ..... 58**

14.1 EHDOTUS TARKKAILUN JÄRJESTÄMISEKSI ..... 58
14.2 KÄYTTÖTARKKAILU ..... 58
14.3 PÄÄSTÖTARKKAILU ..... 58
14.4 VAIKUTUSTEN TARKKAILU ..... 58
14.5 LAADUNVARMISTUS ..... 59
14.6 RAPORTOINTI ..... 59

**15 LÄHDELUETTELO ..... 60**

## Liiteluettelo

**Liite 1** Päätökset ja sopimukset

**Liite 2** Asianosaiset

**Liite 3** Asemapiirros

**Liite 4** Melumittausportti

**Liite 5** Sammalpallotutkimus

**Liite 6** Perustilaselvitys

**Liite 7** VTT:n esiselvitys kevyen jakeen omaisuuksista, 2015

**Liite 8** Ojan tarkkailutulokset (koontitaulukko)



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 1 ASIA

Kuusakoski Oy (jäljempänä Kuusakoski) hakee tällä hakemuksella Etelä-Suomen aluehallintovirastolta ympäristönsuojelulain (527/2014, "YSL") 89 §:n 1 momentin mukaista ympäristöluvan muuttamista. Palvelupisteen toiminnassa tai sen laajuudessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia lupakaudella.

Toiminta käsittää pääasiassa erilaisen metalliromun kierrätystä ja mekaanista käsittelyä, joka sisältää materiaalin murskausta. Lisäksi alueella esikäsitellään romuajoneuvoja, muuntajia ja käytöstä poistettuja sähkö- ja elektroniikkalaitteita. Palvelupiste luokitellaan ns. direktiivilaitokseksi (YSL, liitteen 1 taulukon vasen sarake kohta 13 f).

Syksyllä 2017 on julkaistu jätteen käsittelyn viimeinen BREF-luonnos. Luonnoksessa esitetyt BAT-päätelmät ja -päästötasot on huomioitu tässä hakemuksessa.

Toiminnanharjoittaja hakee useita muutoksia nykyisiin lupamääräyksiin ja tarkkailuun.

Uutena toimintona haetaan lupaa murskausprosessissa syntyvän kevyen jakeen käsittelylle ja seulan ylitteen luokitusmuutosta.

Hakijan nykyisiä lupamääräyksiä koskevat muutokset on esitetty kappaleessa 12. Haettavat muutokset on huomioitu vaikutusarviossa.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 2 LUVAN HAKIJAN JA LAITOKSEN YHTEYSTIEDOT

Kuusakoski Oy on suomalainen perheyritys, jonka Y-tunnus on 1589236-3 ja kotipaikka Espoo.

Yrityksen osoite:

Kuusakoski Oy
PL 25
02131 Espoo

Yhteyshenkilö ja yhteystiedot:

Maija Oravala, ympäristöpäällikkö
PL 96
18101 Heinola

Puh. 020 781 7472
E-mail: Maija.oravala@kuusakoski.com

Laskutusosoite:

Verkkolaskuoperaattori Pagero
Operaattoritunnus 003723609900 tai PAGERO
Laskun kuvan osoitekenttään/vastaanottajatietoihin merkitään laskutusosoitteeksi
Kuusakoski Oy, Reskontra, PL 25 02131 Espoo
Viitetietoihin yhteyshenkilön nimi

Laitoksen tiedot

Kuusakoski Oy
Vantaan palvelupiste
Hanskalliontie 3
01760 Vantaa
Toimialatunnus: 38210 ja 3 8220

Vastaava hoitaja:

Mika Hiironen, palvelupisteen päällikkö
Puh. 020 781 7626
E-mail: mika.hiironen@kuusakoski.com



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 3 TOIMINTAA KOSKEVAT LUVAT, PÄÄTÖKSET JA SOPIMUKSET

Vantaan palvelupisteen toiminnalla on voimassa oleva ympäristölupa. Luvan on myöntänyt Uudenmaan ympäristökeskus 8.12.2009 (UUS-2008-Y-697-111).

Ympäristöluvan määräyksiä on muutettu Vaasan hallinto-oikeuden (6.7.2011, Nro 11/0186/1) ja korkeimman hallinto-oikeuden (14.2.2013, Nro 582) päätöksillä. Lisäksi ympäristöluvan lupamääräyksen 9 muuttamisesta on annettu päätös (Etelä-Suomen aluehallintovirasto, 27.10.2014, Dnro ESAVI/83/04.08/2014), mutta Vaasan hallinto-oikeus kumosi päätöksellään (2.12.2016, 16/0628/3) aluehallintoviraston päätöksen.

Lisäksi palvelupisteellä on päätös vaarallisten kemikaalien vähäisestä käsittelystä ja varastoinnista (24.6.2008), jonka on myöntänyt Keski-Uudenmaan pelastuslaitos. Päätöstä on muutettu Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen päätöksellä 31.8.2009.

Kuusakoskella on teollisuusjätevesisopimus HSY:n kanssa (19.10.2011).

Olennaiset päätökset on esitetty liitteessä 1.

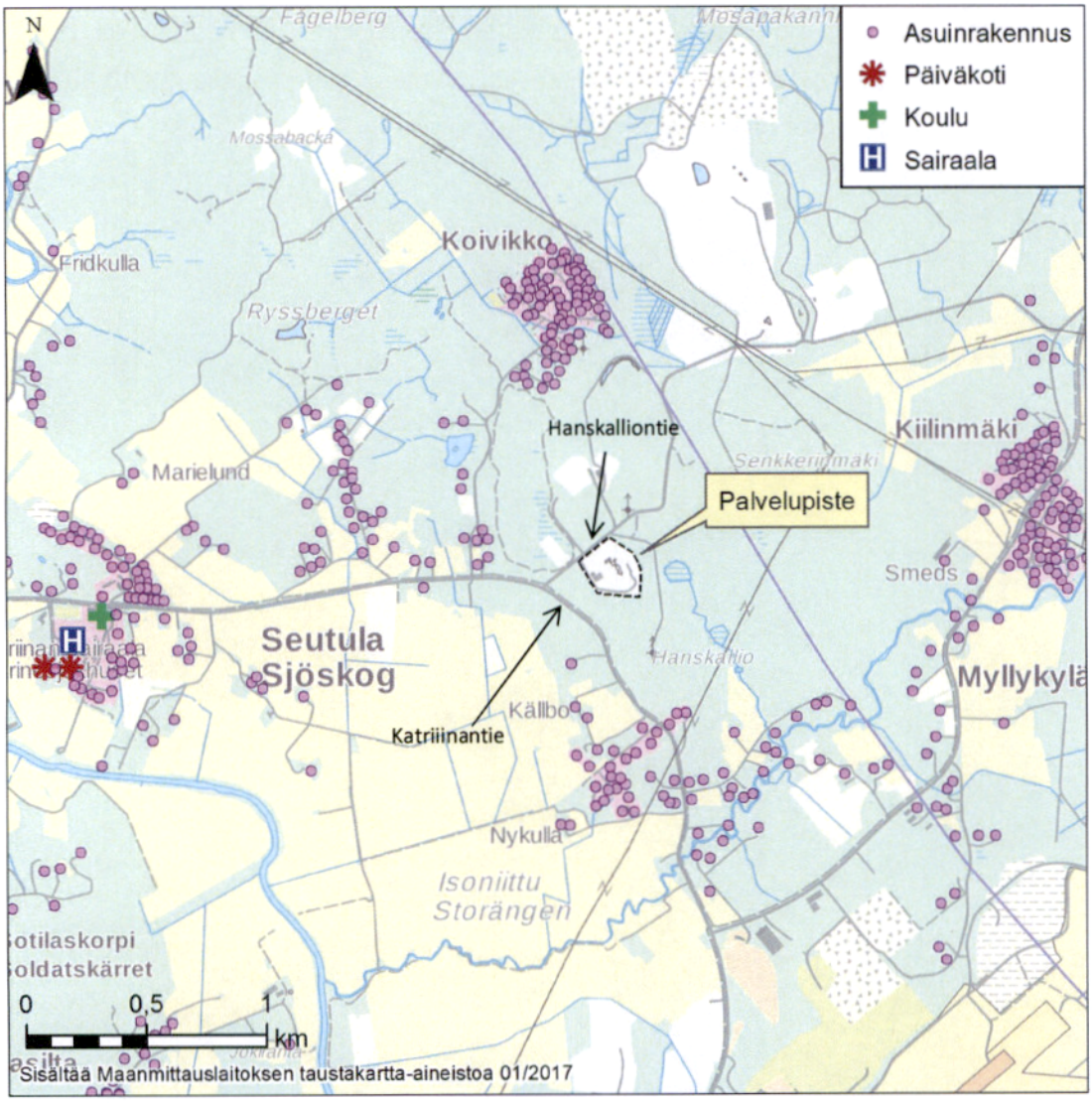


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 4 SIJAINTIPAIKKA JA YMPÄRISTÖOLOSUHTEET

## 4.1 Sijainti, asutus ja muut häiriintyvät kohteet

Palvelupiste sijaitsee Vantaalla, Kiilan kaupunginosassa, lähellä Helsinki-Vantaan lentokenttää. Kiilan alue on harvakseen asuttua. Kiilan asuinalueet etelässä ja lännessä sijaitsevat 600–800 metrin, Kesäkylä-Koivikon alue pohjoisessa noin 750 metrin ja Tuusulan puolella Myllykyläntien varrella noin 1km päässä palvelupisteen alueelta (Kuva 4-1). Lisäksi lähempänä palvelupistettä sijaitsee joitakin yksittäisiä asuintaloja (mm. Börkvik). Lähimmät koulut ja päiväkodit sijaitsevat Seutulassa noin 2 km päässä alueelta länteen.




**Kuva 4-1. Lähimmät asuinrakennukset, koulut ja sairaalat.**

Palvelupisteen liikenne suuntautuu Hanskallion- ja Katriinantietä pitkin. Katriinantieltä liikenne suuntautuu pääsääntöisesti Kehä III:lle.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

### 4.1.1 Kiinteistö

Palvelupisteen alue (kiinteistörekisterinumero 92-34-3-1) on Kuusakosken omistuksessa (Kuva 4-2).



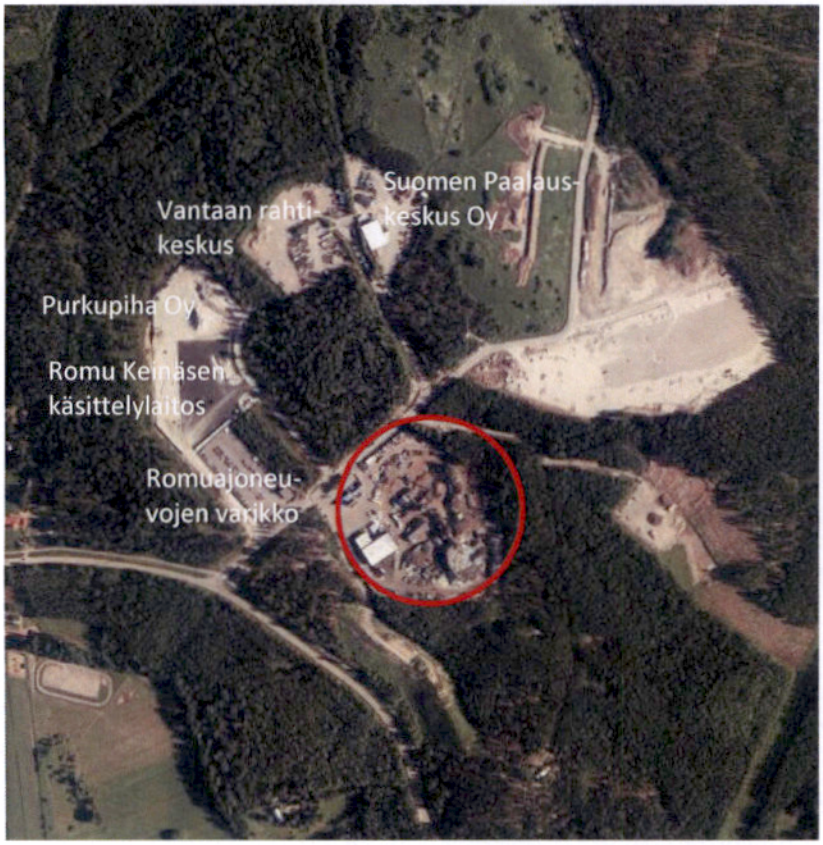
**Kuva 4-2. Palvelupisteen kiinteistö.**

### 4.1.2 Lähialueen muut toiminnot

Kiilan alueelle on kaavoitettu lisää teollisuustoimintaa viime vuosina. Kuusakosken läheisyydessä sijaitsee myös muita teollisia toimijoita. Hanskalliontien luoteispuolella toimii Suomen Paalauskeskus Oy, Vantaan kaupungin ajoneuvojen siirtokeskus ja Purkupiha Oy (betonin ja tiilien vastaanotto ja betonin käsittely).



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §




**Kuva 4-3. Palvelupisteen läheiset muut toiminnot. Palvelupiste on merkitty punaisella.**

Hanskalliontien varteen on lisäksi tulossa HSY:n puujätteen käsittelykenttä, Romu Keinänen Oy:n romunkäsittelyalue ja Lemminkäinen Infra Oy:n murskaamo. Purkupiha Oy laajentaa toimintaansa, ja kierrätyslaitoksen rakentaminen on alkanut. Laitos valmistuu kesällä 2018. Rakentamisvaiheen jälkeen kierrätyslaitos alkaa vastaanottaa esim. rakennusjätettä, metalliromua, puuta, energiajätettä ja betoni- ja tiilijätettä.

## 4.2 Laitoksen rajanaapurit sekä muut mahdolliset asianosaiset

Tiedot lähi- ja rajanaapureista sekä muut asianosaiset on esitetty hakemuksen liitteessä 2.

## 4.3 Ympäristöolosuhteet

### 4.3.1 Maaperä ja kallioperä

Vuonna 1994 Geologian tutkimuskeskuksen tekemän maaperä- ja pohjavesiselvityksen mukaan maasto palvelupisteen alueella ja sen lähiympäristössä viettää selvästi etelään. Myös kallioperä viettää etelään niin, että Katriinantien eteläpuolella kallioperä on aivan maanpinnassa.

Palvelupisteen alueen pohjoispuolella on kalliopaljastumia ja niiden pohjoispuolella suoalue. Paikoitellen kallioperä on jopa 10 metrin syvyydessä. Palvelupisteen alueella ja sen ympäristössä on monin paikoin pintamaalajina vettä johtavia rantakerrostuma-hiekkoja ja -hietoja. Näiden alla on vettä huonommin johtavia moreenikerrostumia, joiden päälle hieta- ja hiekkakerrostumissa liikkuva vesi orsivedentapaisesti pidättyy.



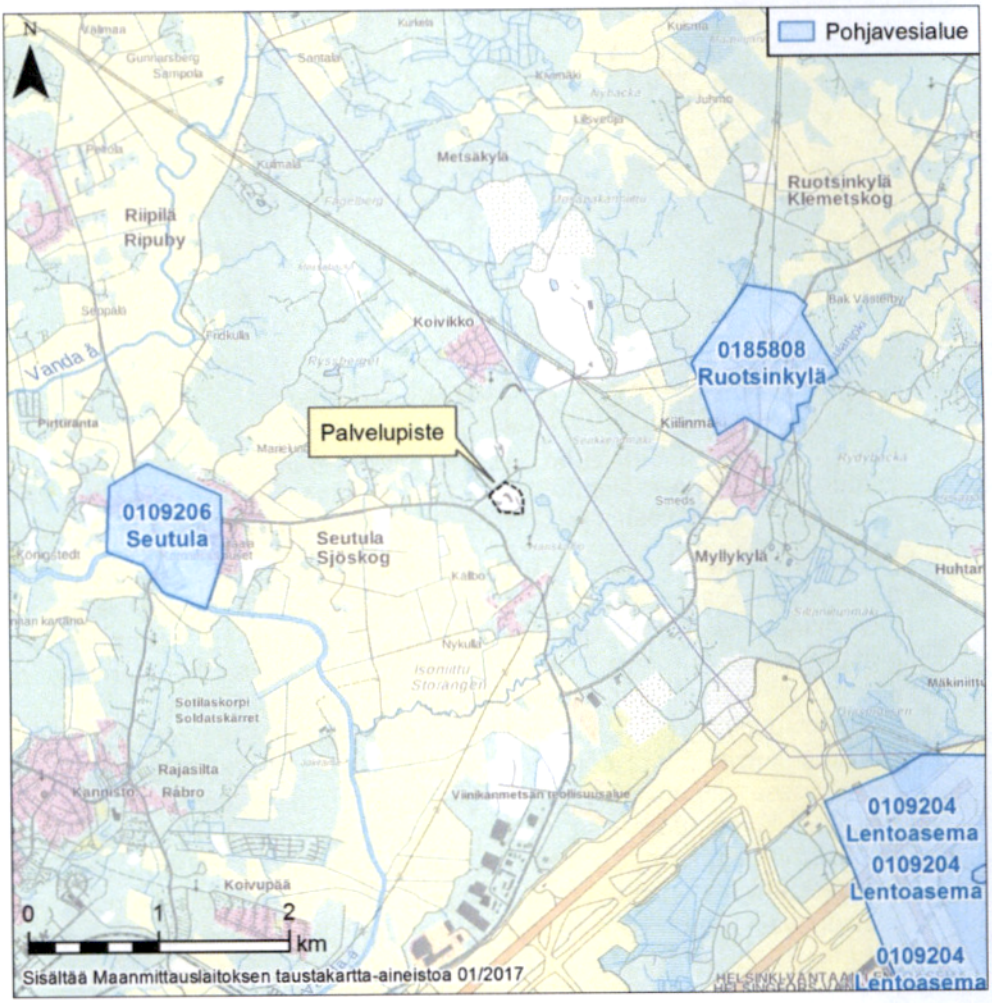
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

Palvelupiste on merkitty ympäristöhallinnon maaperän tilan tietojärjestelmään riskikohteena.

Seutulan entisen kaatopaikan eteläosassa ja palvelupisteen alueella muodostuvien pohjavesien ja pintavesien suunta on etelään ja lounaaseen. Pintavedet valuvat Hanskalliontien maantieojaan ja siitä edelleen Björkvikin ja Hanskallion välisen laakson pelto-ojiin. Katriinantien eteläpuolella olevien talojen kaivot ovat Seutulan entiseltä kaatopaikalta tulevien pinta- ja pohjavesien vaikutuspiirissä.

### 4.3.2 Pohjavedet

Palvelupisteen alue on ollut Kiilan pohjavesialuetta (ID 0109207), mutta pohjavesialue on poistettu rekisteristä. Alueen läheisyydessä ei ole muita pohjavesialueita (Kuva 4-4).

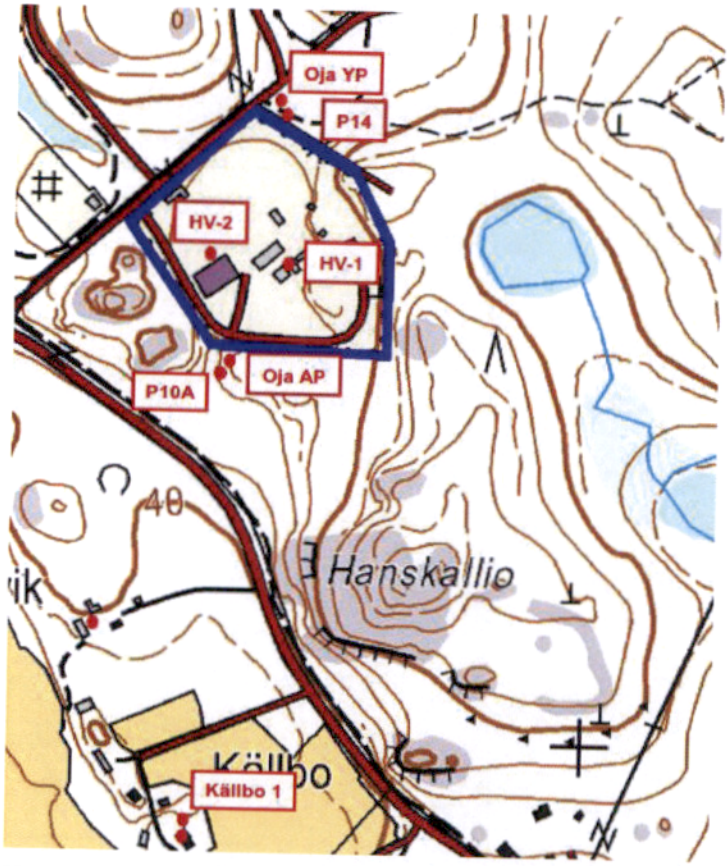



**Kuva 4-4. Lähimmät luokitellut pohjavesialueet.**

Palvelupisteen alueelta pohjavesien virtaussuunta on etelään ja lounaaseen. Pohjavesien laatua tarkkaillaan kahdesta pisteestä, joista toinen sijaitsee pohjavesien virtaussuunnassa laitoksen ylä- (P 14) ja toinen alapuolella (P 10) (Kuva 4-5). Alapuolinen putki on siirretty vuonna 2011 meluvallin takia ja korvattu putkella P10A. Yläpuolinen pohjavesiputki on suljetun yhdyskuntajätteen kaatopaikan vaikutuspiirissä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

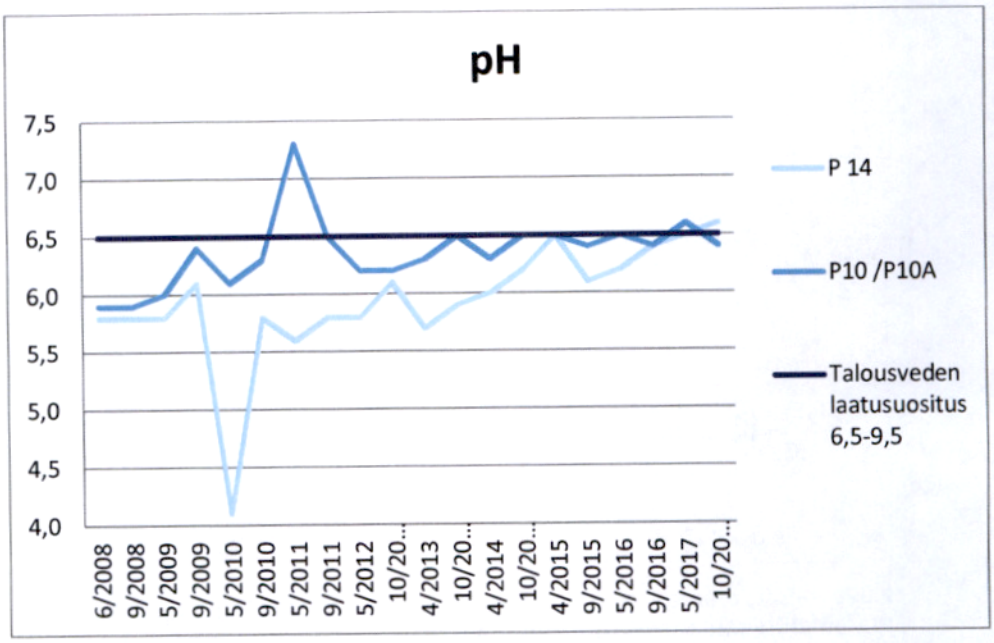



**Kuva 4-5. Vesien tarkkailun seurantapisteet punaisella. Pohjaveden tarkkailu: P14 = yläpuoli, P10/P10A = alapuoli, sekä kaivo Källbo1; ojatarkkailu: Oja YP (yläpuoli) ja Oja AP (alapuoli); hulevesien tarkkailu: HV1 ja HV2 (öljynerotin).**

Pohjavesitarkkailun tulosten perusteella molemmissa pohjavesiputkissa vesi on yleensä lievästi hapanta alittaen talousvedelle annetun laatusuosituksen (401/2001) (Kuva 4-6). Yläpuolisen pohjavesiputken (P14) veden pH on kuitenkin viime vuosina ollut hieman nousussa. Viimeisen kymmenvuoden aikana molemmissa putkissa kloridin, kuparin ja lyijyn pitoisuudet ovat olleet alle talousveden laatusuosituksen. Yläpuolisen pohjavesiputken kloridipitoisuus on ylittänyt samalla ajanjaksolla neljä kertaa ja kuparipitoisuus kerran pohjavesien ympäristönlaatunormin (341/2009). Pitkällä aikavälillä tarkasteltaessa kloridipitoisuus on molemmissa pohjavesiputkissa hienoisessa nousussa, selkeämmin yläpuolisessa pohjavesiputkessa P14. Lyijyn osalta myös pohjavesien ympäristönlaatunormi on alittunut. Sinkkipitoisuus on ylittänyt pohjavesiputkessa P14 pohjavesien ympäristönlaatunormin (60 µg/l) kuusi kertaa samalla ajanjaksolla, myös pitoisuusvaihtelu on ollut suurta. Putkessa P10/ P10A sinkin ympäristönlaatunormi on alittunut.

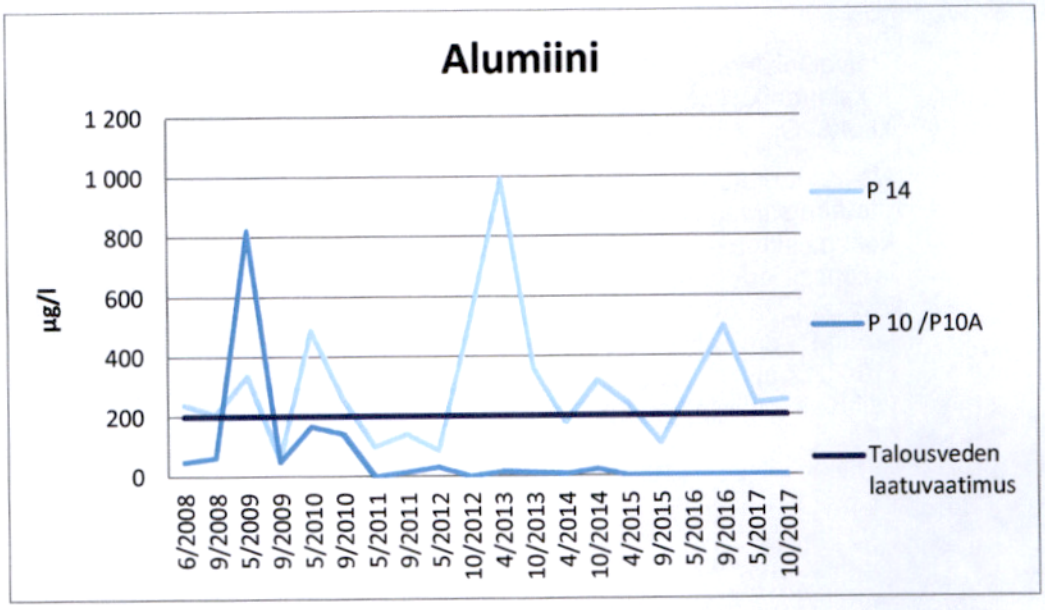


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §




**Kuva 4-6. Pohjaveden pH-arvon vaihtelut.**

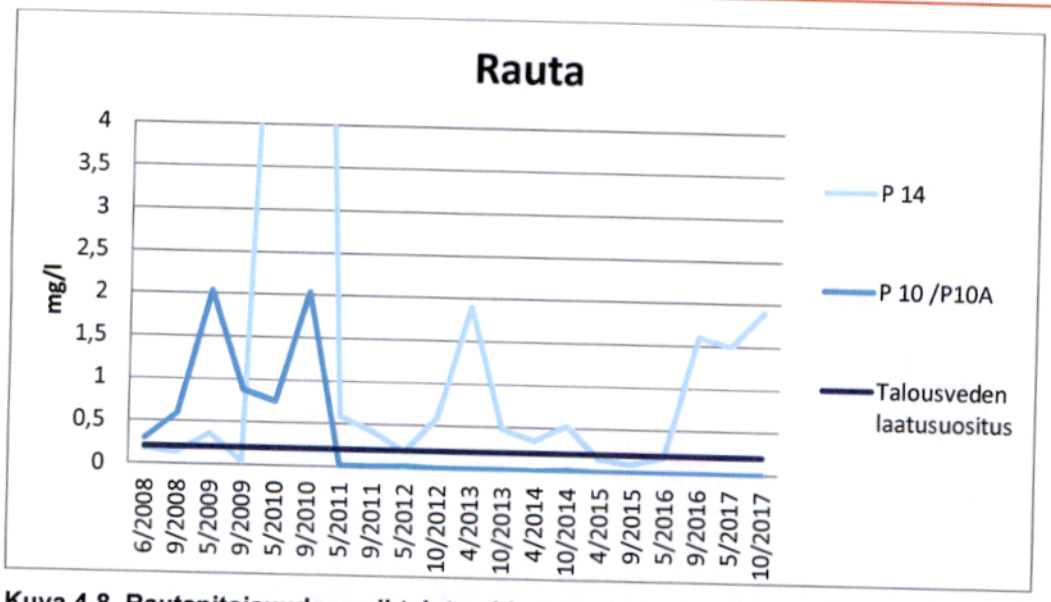
Rauta- ja alumiinipitoisuus on ollut korkea etenkin havaintoputkessa P14. Alapuolisen pohjavesiputken uusinnan jälkeen (2011) rauta- ja alumiinipitoisuudet laskivat selvästi putkessa P10A. Viime vuosina P10/P10A putken pitoisuudet ovat alittuneet talousveden laatuvaatimuksen tai -suosituksen (Kuva 4-7 ja Kuva 4-8).




**Kuva 4-7. Alumiinipitoisuuden vaihtelut pohjavedessä.**



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §




**Kuva 4-8. Rautapitoisuuden vaihtelut pohjavedessä. Putken P14 rautapitoisuus oli korkea molemmilla mittauskerroilla vuonna 2010 (<10 mg/l).**

Palvelupisteen läheisyydessä on yksi kaivo (Källbo 1, Katriinantie 48), jonka vettä käytetään talousvetenä. Vuosien 2008–2017 aikana otettujen vesinäytteiden pitoisuudet ovat alittaneet talousveden laatuvaatimukset/suositukset (401/2001) mitattujen aineiden osalta (pH, kloridi, alumiini, kupari, lyijy, rauta, sinkki ja AOX).

### 4.3.3 Vesistö

Palvelupisteen välittömässä läheisyydessä ei ole vesistöjä. Toiminnan pintavesivaikutuksia tarkkaillaan palvelupisteen alueen läpi kulkevasta ojasta (Kuva 4-5). Oja on putkitettu. Oja johtaa peltoalueen kautta Vantaanjokeen.

Näytteet otetaan kahdesti vuodessa palvelupisteen ylä- ja alapuolelta. Näytteistä määritetään sameus, sähkönjohtokyky, kiintoaine-, kupari-, lyijy-, sinkki-, nikkeli-, kadmium-, kokonaiskromi- sekä öljypitoisuus. Seurannan mukaan ojan ylä- ja alapuolisessa veden laadussa ei ole havaittu merkittäviä eroja (Taulukko 4-1). Metallien pitoisuudet vaihtelevat, mutta ovat pääsääntöisesti pieniä. Öljypitoisuudet ovat olleet viime vuosina alle laboratorion määritysrajan. pH on vaihdellut yläpuolisessa ojassa välillä 6,1–7,1 (10/2017 pH 9,7) ja alapuolisessa mittauspisteessä pH on ollut hieman tuota korkeampi vaihdellen välillä 6,3–6,8.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

**Taulukko 4-1. Ojaeden seurantapisteiden tulokset lupakaudella (ylä = palvelupisteen yläpuolinen piste, ala = palvelupisteen alapuolinen piste).**

| | Kiintoaine (mg/l) | | Öljyt (mg/l) | | Cd (µg/l) | | Cr (µg/l) | | Cu (µg/l) | | Ni (µg/l) | | Pb (µg/l) | | Zn (µg/l) | | Fe (mg/l) | | Al (µg/l) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala | Ylä | Ala |
| 6/2008 | 1,3 | 16 | <0,1 | 0,5 | 0,45 | 0,41 | <3 | <3 | 5 | 15 | 3 | 7 | 3,6 | 7,5 | 130 | 330 | | | | |
| 9/2008 | 94 | 29 | <0,1 | 0,4 | 0,16 | 0,21 | <3 | <3 | 3 | 10 | 5 | 8 | 3 | 1,9 | 150 | 180 | | | | |
| 5/2009 | <10 | 26 | <0,5 | 0,7 | 0,19 | 0,77 | 1,54 | 2,16 | 5,59 | 29,8 | 3 | 9,93 | 3,77 | 15,1 | 128 | 550 | | | | |
| 5/2010 | <2 | 9,3 | - | - | 0,16 | 0,14 | 1,47 | 1,39 | 6,29 | 4,76 | 2,18 | 4,17 | 3,91 | 1,9 | 112 | 112 | 0,5 | 5,43 | 610 | 369 |
| 5/2011 | 1,5 | 1,3 | <0,1 | 0,1 | 0,26 | 0,25 | <3 | <3 | 3 | 9 | <3 | 4 | 4 | 1,8 | 170 | 190 | 0,41 | 0,44 | 610 | 290 |
| 10/2011 | 31 | 21 | <0,1 | 0,9 | 0,21 | 0,24 | 1 | 0,9 | 6,3 | 11 | 2,9 | 6,2 | 3,4 | 4,6 | 160 | 180 | 0,32 | 1,3 | 230 | 79 |
| 5/2012 | 0,5 | 2,9 | <0,1 | <0,1 | 0,16 | 0,15 | <3 | <3 | 5 | 8 | 6,1 | 5 | 6,1 | 3 | 150 | 150 | 0,55 | 3,2 | 630 | 330 |
| 10/2012 | 1,8 | 7,6 | <0,1 | 0,4 | 0,25 | 0,48 | <3 | <3 | 10 | 14 | 7 | 7 | 8,1 | 9,2 | 200 | 410 | 0,92 | 1,4 | 910 | 660 |
| 4/2013 | 1,6 | 3,7 | <0,1 | <0,1 | 0,17 | 0,22 | <3 | <3 | 10 | 4 | 3 | 6 | 4,6 | 4 | 150 | 220 | 0,32 | 1,4 | 420 | 340 |
| 4/2014 | 2,2 | 0,8 | <0,1 | <0,1 | 0,11 | 0,19 | <3 | <3 | 5 | 13 | <3 | 3 | 2,7 | 2,1 | 150 | 130 | 0,58 | 0,41 | 570 | 280 |
| 10/2014 | 5,8 | 12 | <0,1 | <0,1 | 0,07 | 0,13 | <3 | <3 | 5 | 17 | 3 | 5 | 0,99 | 3 | 44 | 90 | 0,94 | 0,83 | 200 | 100 |
| 4/2015 | 1,1 | <1 | <0,05 | <0,05 | 0,1 | 0,14 | 1,4 | 1 | 3,8 | 8,3 | 2 | 3,4 | 2,1 | 1,3 | 75 | 110 | 0,35 | 0,25 | 430 | 270 |
| 5/2016 | 11 | 2,3 | <0,05 | <0,05 | 0,16 | 0,18 | 2,5 | 1,2 | 5,2 | 11 | 2,3 | 3,8 | 2,9 | 1,6 | 110 | 110 | 0,24 | 0,22 | 440 | 260 |
| 9/2016 | 5,2 | 1,9 | <0,05 | <0,05 | 0,05 | 0,11 | 1,4 | 1 | 2,9 | 9,6 | 6,8 | 4,2 | 2,3 | 1,3 | 64 | 63 | 2,3 | 1,2 | 280 | 100 |
| 5/2017 | 58 | 10 | <0,05 | <0,05 | 0,06 | 0,27 | 4,5 | 1,8 | 1,3 | 9,8 | 2,2 | 5,5 | 0,94 | 2,2 | 48 | 290 | 1,5 | 1,2 | 350 | 290 |
| 10/2017 | 56 | 320 | <0,05 | 1 | 0,14 | 0,73 | 11 | 13 | 18 | 180 | 4 | 5,3 | 4,8 | 60 | 56 | 380 | 0,6 | 0,7 | 1200 | 450 |

### 4.3.4 Ilmanlaatu

Kiilan alueella ei ole ilmanlaadun seurantaa. HSY seuraa koko pääkaupunkiseudun ilmanlaatua vuosittain. Viimeisimmän ilmanlaaturaportin mukaan pääkaupunkiseudun vuoden 2016 ilmanlaatu oli melko hyvä. Typpidioksidin pitoisuudet olivat useilla asemilla selkeästi edellisvuotta matalampia. Hiukkaspitoisuuksien vuosikeskiarvot taas olivat päinvastoin useimmilla asemilla edellisvuotta hieman korkeampia. Muiden ilmansaasteiden pitoisuudet olivat edellisvuoden tasolla. Ilmanlaatu luokiteltiin hyväksi tai tyydyttäväksi yli 90 % Vantaalla. (HSY 2016)

Typpidioksidipitoisuuksia kartoitettiin passiivikeräimillä vuonna 2016 myös satamissa ja lentokentän läheisyydessä. Typpidioksidin pitoisuudet olivat alle vuosiraja-arvon. Lähinnä palvelupistettä olevassa mittauspaikassa (Myllypadontie) $NO_2$-pitoisuus oli 12 µg/m$^3$ eli samalla tasolla kuin aiempina vuosina. Muita ilmansaasteita ei ole mitattu. (HSY 2016)

Kuusakoski Oy:n Vantaan palvelupisteen lähialueella on tehty ympäristölupapäätöksen UUS-2008-Y-697-111 (8.12.2009) mukainen sammalpallotutkimus 2015 ilmapäästöjen vaikutuksista palvelupisteen ympäristössä. Sammalpallotutkimus on toteutettu aikaisemmin vuosina 1995, 2003, 2006, 2009 ja 2012. Viimeisimmän selvityksen mukaan (2015) kohonneet, taustatasoa suuremmat kertymät (Cu, Pb, Fe, ja Zn), rajoittuivat pääasiassa alle 200 metrin etäisyydelle palvelupisteestä. Kromin ja raudan keskimääräiset kertymät vuonna 2015 olivat samaa tasoa vuosien 2003–2012 tulosten kanssa ja muiden metallien kertymät olivat keskimäärin pienempiä aikaisempiin tuloksiin verrattuina. Raportti on lupahakemuksen liitteenä 5.

Lisäksi Vantaan kaupunki on selvittänyt 2012 sienien lyijy- ja kadmiumpitoisuuksia, jolloin myös Kiilan alueelta otettiin näytteitä Seutulan entisen kaatopaikan eteläpuolelta ja palvelupisteen koillispuolelta. Kadmium- ja lyijypitoisuudet olivat pieniä.

### 4.3.5 Luonnonsuojelualueet

Palvelupistettä lähimpänä noin 230 metrin päässä sijaitsee Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (MAO010010). Vantaanjokilaakso kuuluu maise-



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

man suurmuodoiltaan Uudenmaan pohjois-eteläsuuntaisiin jokilaaksoihin, jossa jokea myötäilevät viljelysavikot sekä selkeät metsän reunat ja peltoaluenäkymät.

Lisäksi palvelupisteeltä noin 1,3–2 km etäisyydellä sijaitsee yksityisiä luonnonsuojelualueita.

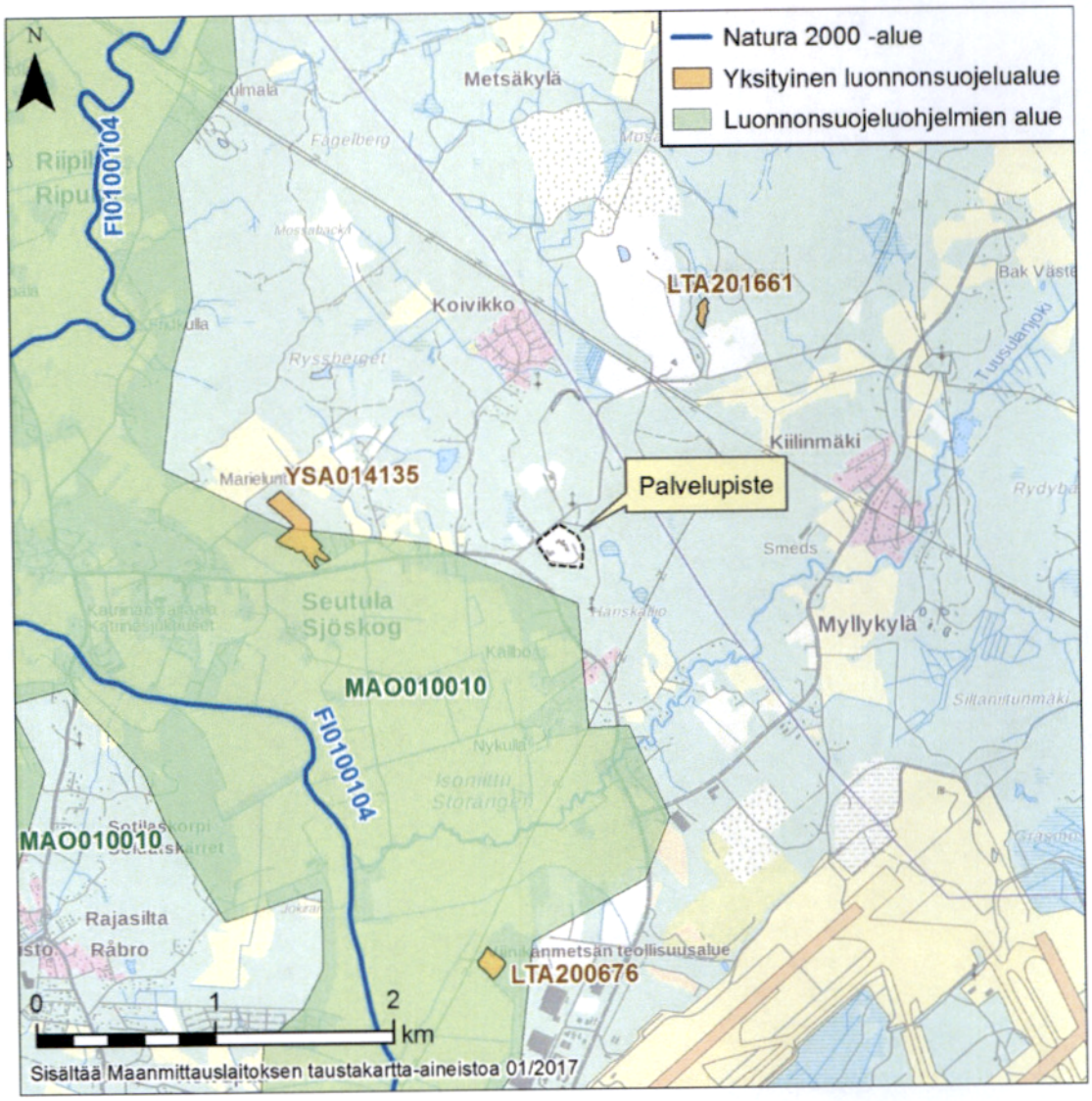
- 1,3 km päässä koillisessa sijaitsee Gungkärrin pähkinäpensaslehto (LTA201661). Pähkinäpensaslehto on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi (luonnonsuojelualue perustettu 21.7.2005). Gungkärrin pähkinäpensaslehto sijaitsee purosta nousevilla jyrkähköillä rinteillä. Puuston valtalaji on kuusi, seassa esiintyy harmaaleppää ja tervaleppää. Alueelta on löydetty noin 60 pähkinäpensasta. Gungkärr on kansallisesti arvokas kohde.
- 1,5 km päässä lännessä sijaitsee Katinmäen luonnonsuojelualue (YSA014135). Alue on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu alue ja se on perustettu vuonna 1999. Rauhoituksena tarkoituksena on luonnon monimuotoisuuden ylläpitäminen. Katinmäen huipulla on avokalliota ja sen jyrkillä rinteillä kasvaa kuusimetsää. Lisäksi alueeseen kuuluu kallioketoja.
- yli 2 km päässä etelässä sijaitsee Viinikanmetsän jalopuumetsikkö (LTA200676). Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi ja se on perustettu vuonna 2004.

Lähin Natura 2000-verkostoon kuuluva kohde on Vantaanjoki (FI0100104), joka sijaitsee 1,7 km päässä palvelupisteestä. Natura 2000 -alueeseen kuuluu Vantaanjoen pääuoman 59 km pituinen osa, joka alkaa Hausjärveltä Lumme- ja Erkylän järvistä ja laskee mereen Vanhankaupunginlahdella Helsingissä. Joessa on yli neljäkymmentä koskea ja siihen laskee useita sivujokia. Yhtenä perusteena Natura-alueen perustamiselle on joessa esiintyvä luontodirektiivin simpukkalaji vuollejokisimpukka (*Unio crassus*), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu. Joen suurin kuormittaja on tällä hetkellä peltoviljely, josta huuhtoutuva kiintoaines rajoittaa vuollejokisimpukan kannan kokoa. Myös luontodirektiivin lajeista saukkoa (*Lutra lutra*) esiintyy säännöllisesti Vantaanjoen pääuomassa.

Luonnonsuojelualueet on esitetty alla kartalla (Kuva 4-9).



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

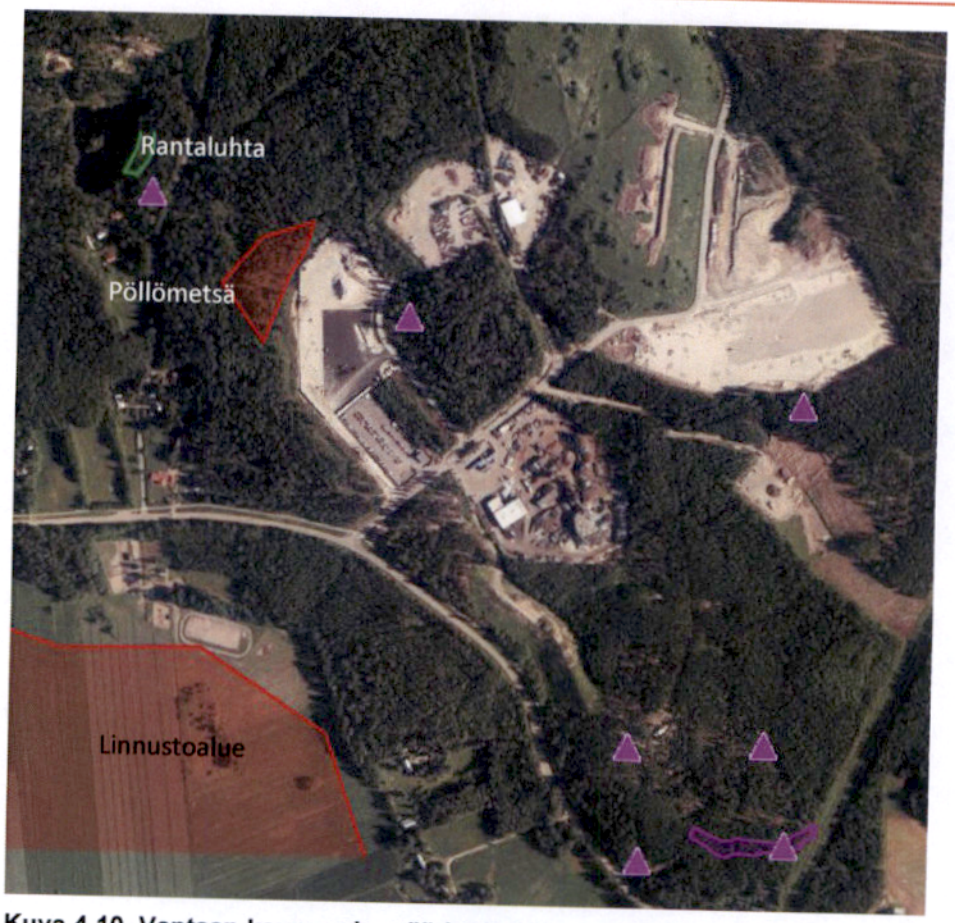



**Kuva 4-9. Lähimmät luonnonsuojelualueet.**

Palvelupisteen läheisyydessä (< 200 m) sijaitsee muutamia kasvillisuudeltaan tai eläimistöltään arvokkaita kohteita sekä kallioperän pienkohteita (Kuva 4-10).



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §



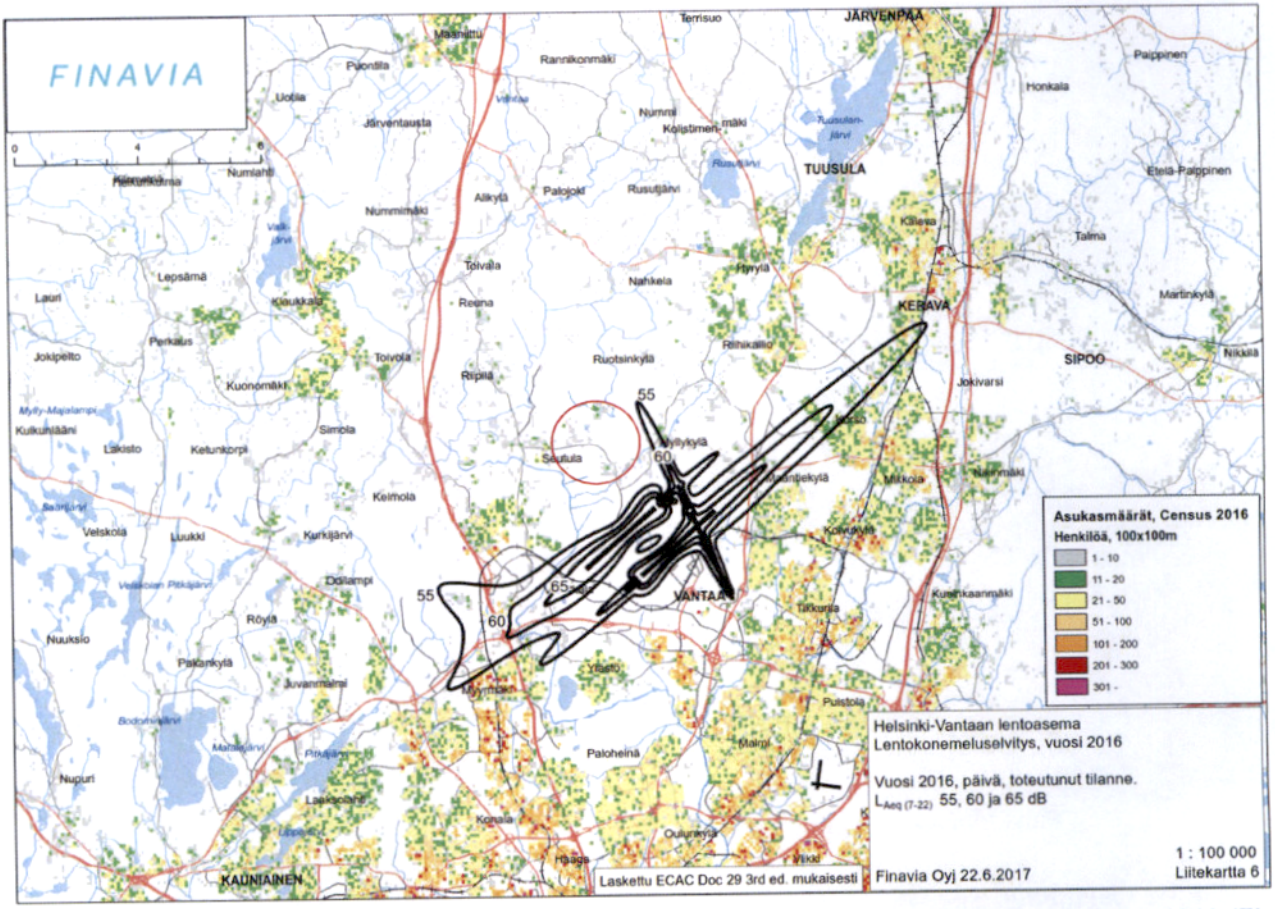

**Kuva 4-10. Vantaan kaupungin määrittelemät arvokkaat luontokohteet. Violetilla kolmiolla on merkittynä arvokkaat geologiset kohteet, punaisella arvokkaat eläinkohteet ja vihreällä arvokkaat kasvikohteet. (Vantaan karttapalvelu)**

### 4.3.6 Melu

Palvelupisteen länsipuolella kulkee Katriinantie, jonka tieliikennemäärä on Liikenneviraston vuoden 2016 liikennemääräkartan perusteella 2199 ajoneuvoa/vrk, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 15 %. Tämä aiheuttaa keskimäärin 150m:n etäisyydellä keskiäänitason $L_{Aeq}$ 50 dB päiväaikaan klo 07-22. Finavian Helsinki-Vantaan lentokentän vuoden 2016 toteutunut lentomelutilanne on esitetty alla olevassa kartassa (Kuva 4-11) päiväajan keskiäänitasona $L_{Aeq,klo07-22}$ ja mallin perusteella lentomelu on lähialueella selvästi alle $L_{Aeq,07-22}$ 55 dB:n vyöhykkeen ja mahdollisesti jopa alle 50 dB $L_{Aeq,07-22}$ vyöhykkeen (50 dB:n vyöhykekartta on laskettu vain $L_{Aeq,24h}$ tapaukselle).



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §




**Kuva 4-11. Helsinki-Vantaan lentokentän lentomelun toteutunut tilanne vuonna 2016 (Finavia, 2017). Tarkastelualue on ympyröity punaisella.**

Palvelupisteen läheisyydessä on useita muita teollisia toimijoita, joiden toiminnasta aiheutuu melua alueelle. Alueen läheiset muut toimijat on esitetty kartalla (Kuva 4-3). Näiden lisäksi alueen koillispuolella sijaitsee Seepsula Oy:n kiviaineslouhos, jonne on etäisyyttä hieman yli kilometri. Lisäksi kaakossa sijaitsee Hansakallion ajoharjoitteluratta noin 1,5 kilometrin päässä palvelupisteeltä.

## 4.4 Kaavoitustilanne

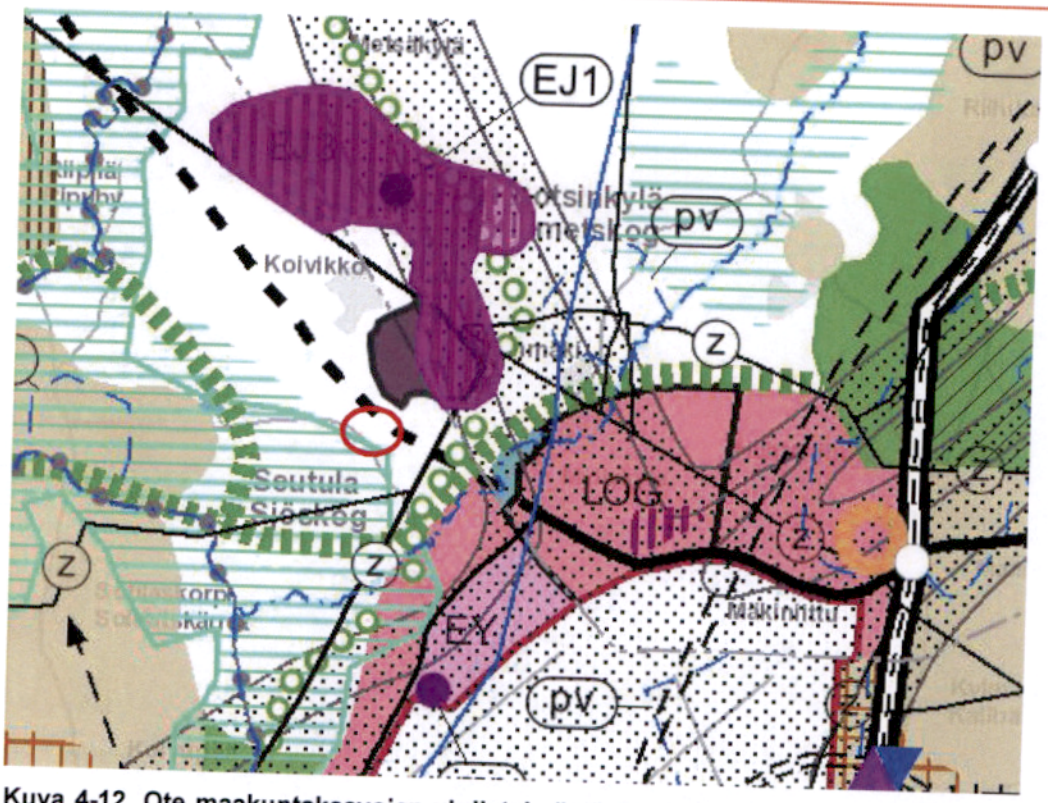
### 4.4.1 Maakuntakaava

Uudellamaalla on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja: Uudenmaan maakuntakaava, Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavat ovat kokonaiskaavoja, joissa on esitetty kaikki maankäyttömuodot. Vaihekaavat täydentävät ja päivittävät kokonaiskaavoja valittujen teemojen osalta. Seuraavan kokonaismaakuntakaavan Uusimaa 2050 laatiminen on aloitettu 2016.

Maakuntakaavojen yhdistelmän mukaan aluetta ei ole kaavoitettu maakuntatasolla (Kuva 4-12). Maakuntakaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu seututie (Kehä IV/seututie 132).



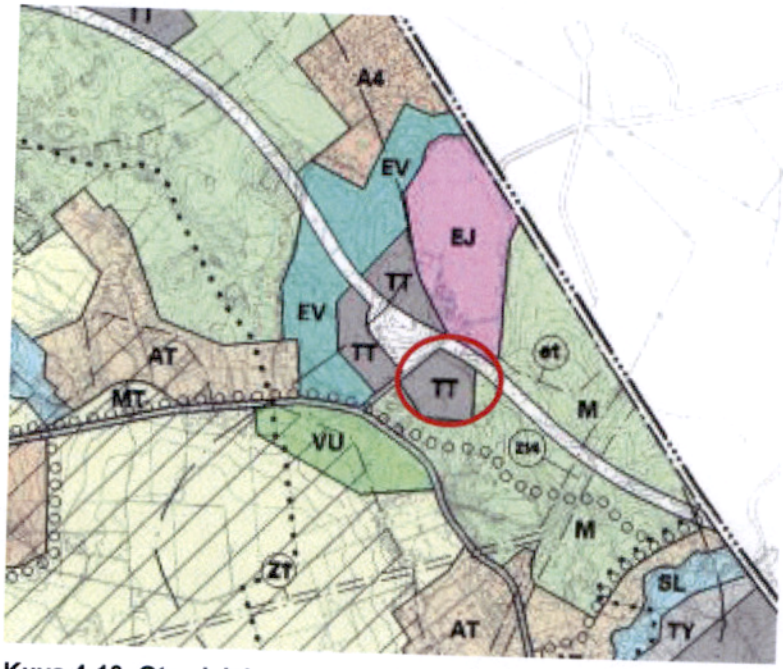
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §




**Kuva 4-12. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan liitto, karttapalvelu 2017). Palvelupiste on merkitty punaisella.**

### 4.4.2 Yleiskaava

Vuoden 2007 yleiskaavassa Vantaan palvelupiste sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueella (TT) (Kuva 4-13). Yleiskaava on tullut voimaan 17.12.2007.




**Kuva 4-13. Ote yleiskaavasta. Palvelupiste on merkitty punaisella. (Vantaa karttapalvelu)**

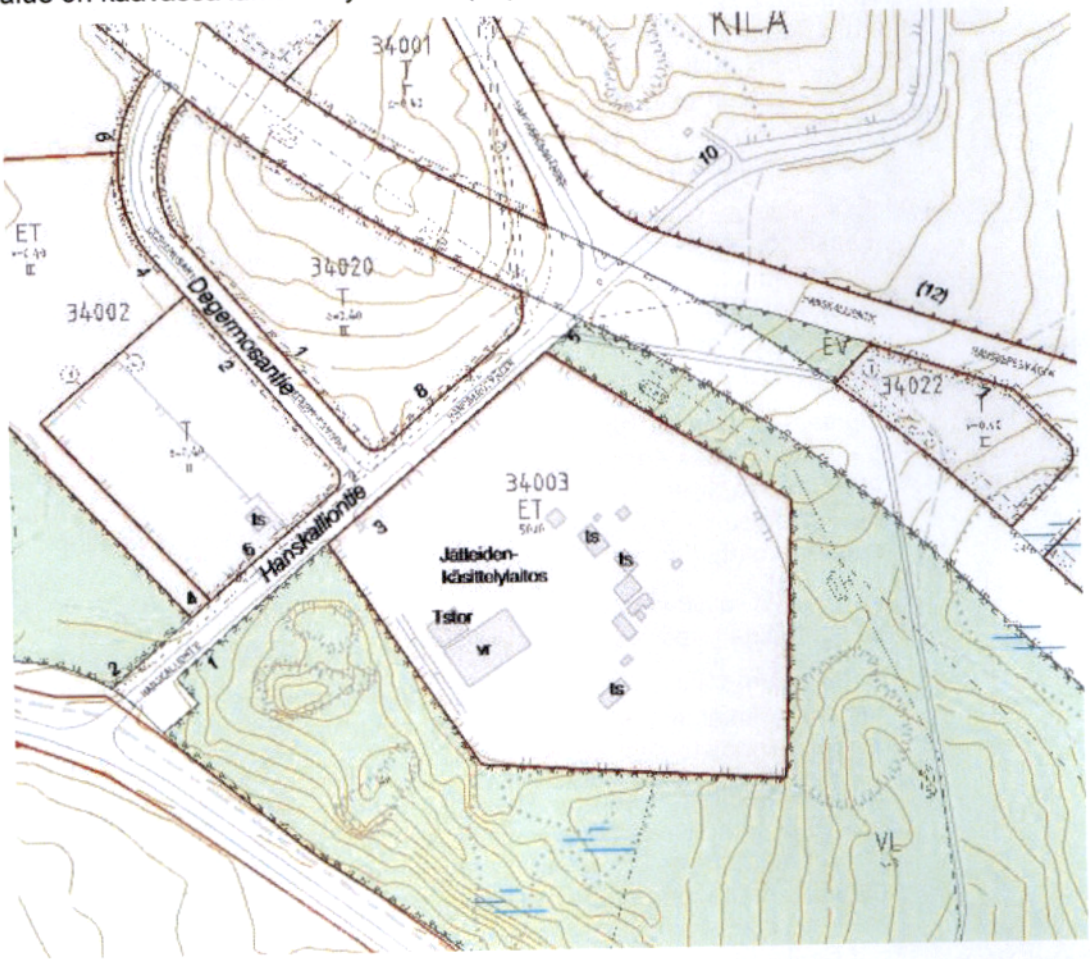


LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

Vantaalla on yleiskaavan päivittäminen käynnissä. Yleiskaava 2020 on tarkoitus laatia vuosien 2017–2020 aikana. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkistettu lokakuussa 2017. Yleiskaavasta ei ole vielä laadittu karttaehdotusta, vaan tämä tehdään vuoden 2018 aikana.

### 4.4.3 Asemakaavat

Palvelupisteen alue on merkitty asemakaavassa (Seutulan kaatopaikka 340300, hyväksytty 1999) erityistoimintojen alueeksi (ET) (Kuva 4-14). Palvelupistettä ympäröivä alue on kaavassa lähivirkistysaluetta (VL).




**Kuva 4-14. Ote ajantasa-asemakaavasta. (Vantaan karttapalvelu)**



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 5 YLEISKUVAUS TOIMINNASTA JA YLEISÖLLE TARKOITETTU TIIVISTELMÄ

Kuusakoski Oy hakee Etelä-Suomen aluehallintovirastolta ympäristöluvan muutosta. Toiminnanharjoittaja hakee useita muutoksia nykyisiin lupamääräyksiin ja tarkkailuun. Uutena toimintona haetaan lupaa murskausprosessissa syntyvän kevyen jakeen käsittelylle sekä seulan ylitteen luokitusmuutosta.

Palvelupisteen toiminnassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viime vuosina. Materiaalien käsittelymäärät ovat pysyneet ennallaan. Palveluspisteellä vastaanotetaan mm. kierrätysmetallia ja muuta metallipitoista materiaalia, käytöstä poistettuja ajoneuvoja, SER-laitteita, muuntajia, vaarallisen jätteiden pieneriä, rakennusjätettä ja renkaita. Osa vastaanotetuista materiaaleista vain esikäsitellään ja välivarastoidaan alueella, osa murskataan murskauslaitoksella. Kierrätysmetallien määrä on käsitellyistä materiaaleista suurin, joten metallien käsittelyyn on eniten toimintoja alueella.

Esikäsittelyn jälkeen suurin osa materiaalista käsitellään murskauslaitoksella. Murskauslaitoksessa murskataan pääasiassa esikäsiteltyjä käytöstä poistettuja ajoneuvoja, muuta suurikokoista peltiä ja terästä sekä muuta kierrätysmateriaalia, kuten alumiinia, ruostumatonta terästä ja käytöstä poistettuja monimetallituotteita. Murskauslaitoksen päätuotteita ovat teräsmurske ja ei-magneettinen murske (NFR), jotka toimitetaan teollisuuden raaka-aineeksi tai jatkokäsittelyyn.

Uutena toimintona haetaan lupaa murskauslaitoksen kevyen jakeen (fluff) käsittelylle palvelupisteellä. Käsittelyssä kevyestä jakeesta poistetaan hienoaine. Syntynyt hienoaine on vaarallista jätettä, ja se toimitetaan jatkokäsittelyyn, hyödynnettäväksi tai loppusijoitukseen. Jäljelle jäänyt kevyt jae (F-SRF) on kierrätyspolttoainetta, joka toimitetaan energiahyötykäyttöön.

Palvelupisteen toiminnasta aiheutuvia päästöjä seurataan jatkuvasti. Lupamääräyksissä asetettuja päästörajoja ei ole ylitetty viime vuosina.

Materiaalien varastointiin ehdotetaan useita muutoksia, koska nykyiset määräykset rajoittavat toimintoja. Haetut muutokset eivät vaikuta haitallisesti alueen ympäristöön tai lisää toiminnoista syntyviä päästöjä.

Ympäristömelulle lupapäätöksessä asetettu raja-arvo vaaditaan muutettavaksi VNp 993/1992 mukaiselle tasolle siten, että päiväaikainen raja-arvo on 55 dB. Meluraja-arvon muuttamisesta huolimatta toiminnasta aiheutuvan melun ei arvioida lisääntyvän alueella, mutta perusteita voimassaolevaa lainsäädäntöä tiukemman meluraja-arvon asettamiselle ei palvelupisteen toiminnassa ole.

Piha-alueen käsitellyt hulevedet esitetään johdettavan ojaan vesien laadun paranemisen myötä sekä viemärin rajatusta kapasiteetista johtuen. Hulevesien käsittely on uusittu vuonna 2017. Viimeisimpien vesinäytteiden pitoisuudet ovat olleet kaikkien aineiden osalta alhaisia. Lisäksi huleveden pitoisuudet alittavat BAT-päästötasot. Hulevesien johtamisella ei arvioida olevan pintavesiä heikentävää vaikutusta.

Palvelupisteen tarkkailuun ehdotetaan myös muutoksia johtuen esitetyistä muutoksista vesien johtamisessa. Pohjavesitarkkailu ehdotetaan lopettavaksi, koska palvelupisteen toiminnalla ei ole havaittu vaikutuksia alueen pohjaveteen analyysitulosten perusteella. Lisäksi ojaveden tarkkailua ehdotetaan jatkettavan ainoastaan siinä tapauksessa, että käsitellyt hulevedet jatkossa johdetaan ojaan.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 6 LAITOKSEN TOIMINTA

Palvelupisteen toiminnassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viime vuosina. Materiaalien käsittelymäärät ovat pysyneet ennallaan. Uutena toimintana haetaan lupaa murskausprosessissa syntyvän kevyen jakeen käsittelylle. Tämä toiminta on käsitelty hakemuksen osiossa 6.2.2. Palvelupisteellä on useita toimintoja. Osa vastaanotetuista materiaaleista tai jätteistä vain välivarastoidaan alueella. Materiaalien käsittely on niiden mekaanista käsittelyä. Laitoksen toimintoihin kuuluvat:

- kierrätysmetallin ja muun metallipitoisen materiaalin vastaanotto, murskaus, välivarastointi ja käsittely
- käytöstä poistettujen ajoneuvojen vastaanotto, välivarastointi ja esikäsittely
- käytöstä poistettujen sähkö- ja elektroniikkalaitteiden vastaanotto, välivarastointi ja esikäsittely
- muuntajien esikäsittely
- akkujen, paristojen ja vaarallisten jätteiden pienerien vastaanotto, välivarastointi ja toimittaminen edelleen käsiteltäväksi
- rakennusjätteen, puun, paperin, pahvin, muovin ja renkaiden vastaanotto, välivarastointi, lajittelu ja edelleen toimittaminen
- renkaiden vastaanotto, välivarastointi ja toimittaminen edelleen käsiteltäväksi

## 6.1 Raaka-aineet, tuotteet ja kapasiteetti

Suurin osa käsittelyyn tulevasta materiaalista on kierrätysmetallia (noin 58 %, Taulukko 6-1). Toiseksi suurimpia ovat romuajoneuvojen sekä rakennusjätteen käsittelymäärät.

**Taulukko 6-1. Palvelupisteellä vastaanotettavat materiaalit.**

| Raaka-ainemateriaali | Määrä (t/a) | Varastointimäärä (t) |
|---|---|---|
| **Kierrätysmetallit** | 130 000 | 7000 |
| **Käytöstä poistetut ajoneuvot** | 25 000 | 1000 |
| **Käytöstä poistetut sähkö- ja elektroniikkalaitteet** | 6000 | 500 |
| **Sähkötarvikeromu (mm. muuntajat)** | 5000 | 300 |
| **Akut ja paristot** | 8000 | 200 |
| **Renkaat** | 5000 | 500 |
| **Rakennusjäte** | 20 000 | 500 |
| **Purkubetoni ja –tiili** | 15 000 | 3000 |
| **Puu, paperi, pahvi ja muovi** | 10 000 | 500 |
| **Vaarallisen jätteen pienerät** | 50 | 10 |
| ***Yhteensä*** | *224 050* | *10 000** |

*Varastomäärä on yhteensä maksimissaan 10 000 tonnia, eli kaikista jakeista ei ole maksimimääriä yhtä aikaa.

Murskauslaitoksen päätuotteita ovat teräsmurske ja ei-magneettinen murske (NFR), jotka toimitetaan teollisuuden raaka-aineeksi tai jatkokäsittelyyn. Sivutuotteena syntyy tuulierotuksen kevyestä jakeesta eroteltavia sekä käsinlajittelussa eroteltavia metallija-



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

keita. Lisäksi palvelupisteen muussa toiminnassa syntyy erilaisia materiaaleja teollisuuden raaka-aineeksi, jatkokäsittelyyn yhtiön muille laitoksille tai muuhun hyötykäyttöön. Vastaanotetun ja käsitellyn materiaalin määrä on maksimissaan 224 050 tonnia vuosittain.

## 6.2 Prosessikuvaus

Vastaanottotoimintoihin kuuluvat vastaanottotarkastus, laadunmääritys ja punnitustapahtumat. Vastaanotettavat materiaalit luokitellaan. Mikäli kuormassa huomataan sinne kuulumatonta jätettä, ohjataan se oikeaan varastopaikkaan. Jos jätettä ei voida käsitellä palvelupisteellä, palautetaan se toimittajalle tai toimitetaan luvan omaavaan käsittelypaikkaan. Kaikki tulevat ja lähtevät kuormat ajetaan säteilyporttien kautta mahdollisten säteilylähteiden tunnistamiseksi. Metalliromun laadun varmistamiseksi palvelupisteellä on käytössä tarvittaessa röntgenfluoresenssiin perustuva käsimittari. Tarvittaessa jäte-eristä voidaan myös ottaa näytteitä.

### 6.2.1 Kierrätysmetalli

#### Esikäsittely

Kierrätysmetallien määrä on käsitellyistä materiaaleista suurin, joten metallien käsittelyyn on eniten toimintoja alueella. Materiaalin esikäsittelytoimintoja ovat lajittelu, leikkaus ja paalaaminen. Lajittelu tehdään pääosin koneellisesti (kouralla tai magneetilla varustetulla kahmarilla), mutta myös käsin. Suuret kappaleet leikataan mekaanisesti leikkurilla tai polttoleikataan pienempään kokoluokkaan. Suurin osa esikäsittelystä on lajittelua.

Käytöstä poistetuista ajoneuvoista poistetaan valtioneuvoston romuajoneuvoasetuksen (123/2015) mukaisesti renkaiden lisäksi vaarallisiksi jätteiksi luokiteltavat materiaalit, kuten öljyt, jäähdytinnesteet ja käynnistysakut. Nesteet kerätään erillisiin astioihin ja toimitetaan luvan omaavalle käsittelijälle. Renkaat ja akut toimitetaan kierrätykseen. Esikäsittely tapahtuu käsityönä hallissa. Ajoneuvot voidaan myös toimittaa muualle esikäsiteltäviksi.

Käytöstä poistettujen sähkö- ja elektroniikkalaitteiden esikäsittelyssä poistetaan vaaralliset jätteet ja hyödynnettävät materiaalit ennen materiaalin toimittamista jatkokäsittelyyn murskauslaitokselle. Poistetut vaaralliset jätteet toimitetaan luvan omaaville käsittelijöille. Tietosuojamateriaali käsitellään niin, ettei tietosisältö joudu ulkopuolisen haltuun. Esikäsittely tapahtuu käsityönä sisätiloissa. Esikäsittely tehdään Valtioneuvoston asetusten 519/2014 (sähkö- ja elektroniikkalaiteromu) ja 520/2014 (paristot ja akut) mukaisesti. Sähkö- ja elektroniikkalaitteet voidaan toimittaa myös suoraan muualle esikäsiteltäväksi.

Kylmälaitteiden esikäsittelyssä laitteet lajitellaan ensin CFC-yhdisteitä sisältäviin ja CFC-vapaisiin laitteisiin. CFC-vapaille laitteille tehdään kylmäaineiden ja sekä mahdollisesti kompressoriöljyjen poisto. Nesteiden poiston jälkeen laitteista poistetaan kaikki irto-osat (esim. hyllyt) sekä kylmäaineputkisto ja kompressorit. CFC-vapaat kylmälaitteet käsitellään murskaamalla muun metalliromun joukossa. CFC-yhdisteitä sisältävistä kylmälaitteista poistetaan putkistoissa oleva kylmäaine talteen ennen laitteiden jatkokäsittelyä.

#### Murskauslaitos

Esikäsittelyn jälkeen suurin osa materiaalista käsitellään murskauslaitoksella. Murskauslaitoksessa murskataan pääasiassa esikäsiteltyjä käytöstä poistettuja ajoneuvoja, muuta suurikokoista peltiä ja terästä sekä muuta kierrätysmateriaalia, kuten alumiinia,



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

ruostumatonta terästä ja käytöstä poistettuja monimetallituotteita. Myös betoni- ja kiviainesjätettä voidaan murskata.

Murskauslaitoksen pääprosessivaiheet ovat seuraavat:

- murskaus
- tuulierotus
- magneettinen erotus
- käsinlajittelu
- jäännösmetallien talteenotto

Esilajiteltu materiaali syötetään lamellikuljettimelta syöttötelojen avulla vasaramurskaimeen, jossa kappaleet murskaantuvat pienemmiksi ja eri materiaalit saadaan toisistaan erilleen. Murskaimen sisällä olevan rostin (reikälevyn) aukkojen koko määrää muodostuvan murskeen koon. Murskattu materiaali poistetaan murskaimesta tärysyöttimen avulla katetulle hihnakuljettimelle, joka vie sitä eteenpäin prosessissa.

Hihnakuljetin kuljettaa materiaalin tuulierottimeen. Tuulierottimella materiaalivirrasta poistetaan kevyt jae, joka sisältää pääasiassa muovia, kumia, puuta ja pehmustemateriaaleja. Kevytjae erotetaan ilmavirrasta syklonilla ja sen jälkeen jäte kuljetetaan pölysuojatulla hihnakuljettimella varastorakennukseen.

Tuulierotuksen raskas jae syötetään tärysyöttimellä magneettirummulle, jossa jakeesta erotellaan magneettinen teräsmurske. Magneettisen teräsmurskeen laatu varmistetaan käsinlajittelulla, jossa murskeesta poistetaan metalliset ja ei-metalliset epäpuhtaudet. Hihnakuljettimilla rauta kuljetetaan ulos varastokasalle.

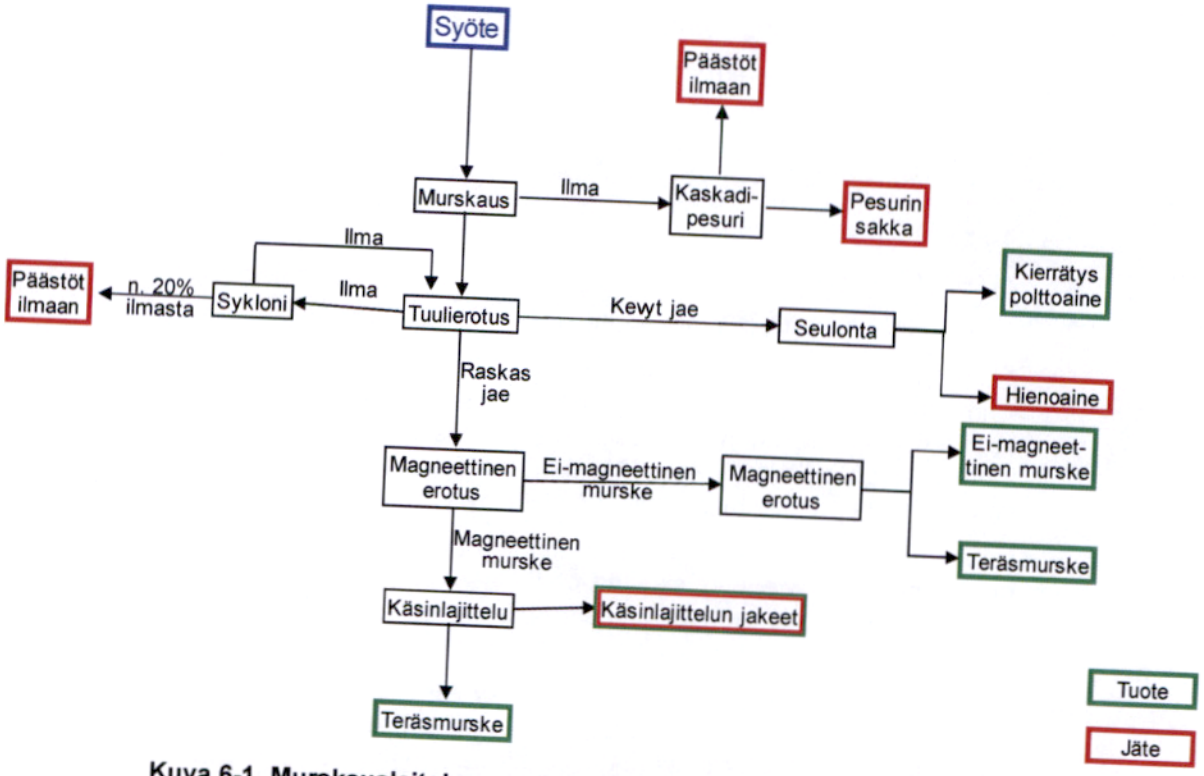
Hihnamagneetilla puhdistettu ei-magneettinen jae kuljetetaan kasalle hihnakuljettimella. Magneettiin tarttunut jae palautetaan takaisin murskaimen syötteeksi.

Murskausprosessi on esitetty alla kuvassa (Kuva 6-1).

Kuusakoski Oy:n purkutyömailta syntyvän purkubetonin käsittely tehdään nykyisellä metallinkäsittelyprosessilla. Purkutyömaiden betonit käsitellään erillisajona murskaimella tai yhdessä muun murskattavan metalliromun kanssa. Purkubetonista saadaan erilleen kiviaines (joka tuotteistetaan 0 - 150 mm halkaisijan omaavaksi kiviaineeksi), metallijae sekä jäte (joka sisältää mm. elementtien välissä olevia eristemateriaaleja). Murskattavaan materiaaliin sumutetaan vettä pölyämisen ehkäisemiseksi ja murskauksessa syntyvän pölyn sidonta tapahtuu murskaimen pölynsidontajärjestelmillä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §




**Kuva 6-1. Murskauslaitoksen prosessikaavio. Sinisellä on merkittynä raaka-aine, vihreällä tuote ja punaiselle syntyvä jätejae.**

### 6.2.2 Murskauslaitoksen kevyen jakeen käsittely

Uutena toimintoja haetaan murskauslaitoksen kevyen jakeen (fluff) käsittelyä palvelupisteellä. Käsittelyssä kevyestä jakeesta poistetaan hienoaine seulomalla ja siitä voidaan myös tarvittaessa poistaa jäännösmetalleja. Syntynyt hienoaine on vaarallista jätettä ja se toimitetaan jatkokäsittelyyn, hyödynnettäväksi tai loppusijoitukseen luvan omaavalle käsittelijälle. Jäljelle jäänyt kevyt jae (F-SRF) on kierrätyspolttoainetta, joka toimitetaan energiahyötykäyttöön, jos sen nykyinen jäteluokitus muutetaan hakemuksen mukaisesti vaarallisesta jätteestä tavanomaiseksi jätteeksi (ks. osio 12). Kevyt jae voidaan toimittaa myös Kuusakosken muille toimipisteille käsiteltäväksi (esim. Heinola) tai muulle luvan omaavalle käsittelijälle.

### 6.2.3 Muiden materiaalien ja vaarallisten jätteiden vastaanotto ja välivarastointi

Vaarallisten jätteiden (esim. jäteöljyt, akut, paristot, liuottimet, maalit, liimat, hapot ja emäkset, kestopuu jne.) vastaanottotoimintoihin kuuluvat vastaanottotarkastus, laadunmääritys ja punnitustapahtumat. Vastaanotettavat materiaalit luokitellaan. Pienerät kerätään täysiksi autokuormiksi ja ne lähetetään käsiteltäviksi laitoksiin, joilla on käsittelylupa.

Muuntajista kirjataan vastaanotossa kylttitiedot, jonka jälkeen muuntajaöljystä otetaan näyte. Näytteestä analysoidaan PCB-pitoisuus pikatestillä. PCB:n vaarallisen jätteen rajan (50 ppm) ylittäviä muuntajia ei käsitellä palvelupisteellä, vaan ne toimitetaan luvan omaavalle käsittelijälle. PCB-vapaat muuntajat käsitellään hallissa. Ensimmäisessä vaiheessa muuntaja tyhjennetään öljystä ja seuraavissa vaiheissa tapahtuu purku eri metallijakeisiin. Rautaa sisältävät jakeet toimitetaan murskaukseen ja muut jakeet edel-



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

leen käsittelyyn. Muuntajissa ollut öljy valutetaan altaaseen, josta se johdetaan 30 $m^3$ kaksoisvaipalliseen säiliöön.

Rakennussekajäte lajitellaan pääasiassa koneellisesti kahmarilla tai käsin siten, että saadaan erilleen metallit, mineraaliaines (kivi, hiekka jne.), polttoon kelpaava jae, puujae sekä kaatopaikkajae. Rakennusjätteen lajittelu tapahtuu ulkona tai mahdollisuuksien mukaan kevytpeitehallissa. Lajiteltu rakennusjäte ohjataan käsiteltäväksi rakennusjätteen käsittelylaitokselle.

Paperin, pahvin, puun ja muovin (ts. energiajakeen) käsittely on lajittelua sekä pakkaamista, esimerkiksi paalaamista. Käsittely suoritetaan ulkona tai mahdollisuuksien mukaan kevytpeitehallissa. Tuotteet pyritään ohjaamaan ensisijaisesti materiaalihyötykäyttöön tai toissijaisesti energiahyötykäyttöön.

## 6.3 Toiminta-aika

Laitoksella lajitellaan ja murskataan metalliromua ja betonijätettä maanantaista perjantaihin klo 7.00 - 20.00 pois lukien arkipyhät. Muuta melua aiheuttavaa toimintaa laitoksella suoritetaan maanantaista perjantaihin klo 7.00 - 22.00 pois lukien arkipyhät.

## 6.4 Rakenteet ja rakennukset

Kiinteistöllä on kaksi rakennusta, joissa on toimisto- ja sosiaalitiloja sekä autojen kuivausta ja muuntajien esikäsittelyä. Murskauslaitos sijaitsee kiinteistön keskiosassa. Rakennusten ja muiden toimintojen sijainti näkyy asemapiirroksessa (liite 3).

Toiminta-alue on asfaltoitu ja aidattu.

## 6.5 Kemikaalien ja polttoaineiden hankinta, käyttö ja varastointi

Polttoaineina käytetään työkoneiden käyttämää polttoöljyä ja polttoleikkauksessa happea ja nestekaasua. Polttoöljyä varastoidaan 10 $m^3$ kaksoisvaippasäiliössä. Säiliö on tarkastettu viimeksi heinäkuussa 2007. Lisäksi alueella on 30 $m^3$ säiliö, johon kerätään muuntajaöljyt. Palvelupisteellä käytetyt kemikaalit on esitetty alla taulukossa (Taulukko 6-2).

Kuusakoski Oy:llä on Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen päätös vaarallisten kemikaalien vähäisestä varastoinnista ja käsittelystä vuodelta 2008. Muutospäätös koskien lisättyä happisäiliötä on vuodelta 2009.

Toiminnassa varastoidaan vähäisiä määriä koneiden ja laitteiden toimintaan tarvittavia aineita kuten poltto-, voitelu- ja voimansiirtoaineita. Nämä säilytetään sisätiloissa.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

**Taulukko 6-2. Arvio kemikaalien ja apuaineiden varastointitilavuuksista.**

| Kemikaali | Varasto | Vuotuinen käyttö |
|---|---|---|
| Polttoöljy | 10 $m^3$ | |
| Happi | 6 $m^3$ | 30 t |
| Diesel | 10 $m^3$ | 100 $m^3$ |
| Nestekaasu | 1 t | 1 t |
| Asetyleeni | 200 kg | 200 kg |
| Jäänestoaine | 1 t | 2 t |
| Jäähdytysaine | 200 kg | 600 kg |
| Jäähdytinneste | 1 t | |
| Voiteluöljyt | 400 kg | 1,2 t |

## 6.6 Veden hankinta ja käyttö

Palvelupisteessä käytetään vettä pääasiassa toimisto- ja sosiaalitiloissa. Käytettävä vesi hankitaan HSY:ltä.

Prosessivettä tarvitaan murskaimen kaasunpesuriin, jossa on suljettu vesikierto. Kiertoon joudutaan lisäämään vettä 100–180 l/h korvaamaan poistokaasun ja sakan mukana poistuvaa vettä. Suljetun kierron vesi (noin 3 $m^3$) vaihdetaan arviolta kaksi kertaa kuukaudessa. Vesikierron kokonaisvedenkulutus on noin 8 $m^3$ vuorokaudessa. Tämä otetaan ensisijaisesti tasausaltaasta ja toissijaisesti HSY:n verkostosta.

Veden kokonaiskulutus on noin 6000 $m^3$ vuodessa.

## 6.7 Jätevedet ja viemäröinti

Palvelupisteellä ainoastaan murskaimen pesurista syntyy varsinaisia jätevesiä, jotka johdetaan hulevesien käsittelyyn. Lisäksi palvelupisteellä syntyy saniteettijätevesiä, jotka ohjataan kunnalliselle jätevedenpuhdistamolle.

Romuajoneuvojen esikäsittely tapahtuu hallissa, josta vähäiset valumavedet johdetaan öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin. Esikäsittelytilassa on valuma-altaat. Sähkö- ja elektroniikkalaitteiden sekä muuntajien esikäsittely tapahtuu hallissa, jossa ei ole viemäröintiä. Muuntajille on hallissa valuma-altaat.

Lisäksi tällä hetkellä toiminnallisen ulkoalueen hulevedet johdetaan käsittelyn jälkeen jätevesiviemäriin. Kaikkineen jätevedenpuhdistamolle kohdennettuja vesiä syntyy noin 10 000 $m^3$ vuosittain. Näistä suurin osa on käsiteltyä hulevettä.

Pysäköinti- ja vaaka-alueen puhtaat hulevedet johdetaan palvelupisteen rajaojaan (länsipuoli).



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 7 PÄÄSTÖT JA NIIDEN VÄHENTÄMINEN

## 7.1 Päästöt vesistöön ja viemäriin

Saniteettijätevedet johdetaan suoraan HSY:n jätevesiviemäriin. Autojen kuivaushallista syntyvät vedet johdetaan öljynerotuksen kautta myös HSY:n jätevesiviemäriin.

Koko piha-alueen hulevedet johdetaan paikallisten öljynerottimien, tasausaltaiden ja suodatuksen kautta jätevesiviemäriin. Puhtaat kattovedet ja pysäköintialueen hulevedet johdetaan käsittelemättöminä ojaan.

Romuajoneuvojen sekä sähkö- ja elektroniikkalaitteiden varastoalueelta hulevedet johdetaan öljynerottimien kautta tasausaltaisiin. Muulta piha-alueelta hulevedet johdetaan suoraan tasausaltaisiin, joissa veden virtaus rauhoitetaan niin, että mahdollinen öljy nousee pinnalle. Vuonna 2016 veden pumppausta altaisiin muutettiin niin, että altaat täytetään ylhäältä päin. Tämä parantaa kiintoaineen laskeutumista. Järjestelmä toimii myös 2-luokan öljynerottimena. Tasausallaskapasiteetti on mitoitettu vuorokauden rankkasateen tilavuuden perusteella. Vuonna 2016 asennettiin uusi varapumppaamo, jolla varmistetaan altaiden nopea täyttö kovillakin sateilla. Myös pääpumppaamon pumput ja putkisto uusittiin. Tällä hetkellä tasausallaskapasiteettia palvelupisteellä on yhteensä 1 020 $m^3$. Lisäksi piha-alueelle ja viemäreihin mahtuu vettä noin 300 $m^3$.

Tasausaltaasta vettä pumpataan kaasupesurin lisävedeksi ja ylimäärävesi menee jatkokäsittelyyn. Hulevesien suodatusjärjestelmä on uusittu 2017. Hiekkasuodatusjärjestelmä korvattiin itsepuhdistuvalla Oxford-suodattimella. Lisäksi pumppaus altaan ja suodattimen välillä uusittiin.

Hulevesijärjestelmän käsittelykapasiteettia parantavat työt on saatu valmiiksi lukuun ottamatta joitain automatiikan säätöjä. Nämä tehdään keväällä 2018 altaiden sulettua.

Käsittelyn jälkeen käsitelty vesi johdetaan purkukaivoon, josta vesi pumpataan jätevesiviemäriin. Jos pumppuun tulee vikaa tai vesi tulvii, johdetaan vesi takaisin tasausaltaaseen.

Viemäriin johdettavissa hulevesissä tutkittujen metallien pitoisuudet ovat olleet pääosin pieniä. Myös veden öljypitoisuudet ovat olleet yleensä pieniä. Viemäriin johdettava vesi on täyttänyt HSY:n vedenlaadulle asettamat raja-arvot lupakaudella.

## 7.2 Päästöt ilmaan

Palvelupisteen toiminnasta syntyvät ilmapäästöt rajoittuvat pääosin palvelupisteen alueelle tai sen välittömään läheisyyteen. Pääosa päästöistä on pölypäästöjä murskauksesta ja muusta toiminnasta (hajapöly).

### 7.2.1 Pölyäminen

Piha-alueella tapahtuva kierrätysmateriaalien esikäsittely, varastokasojen siirtely sekä liikenne aiheuttavat piha-alueen pölyämistä. Pölyämistä vähennetään tarvittaessa vesisumutuksilla, välivarastoimalla ja käsittelemällä erityisen pölyävät materiaalit hallissa tai katetussa tilassa sekä puhdistamalla piha-aluetta säännöllisesti.

Murskaimen pölypäästöä vähennetään imemällä vasaramurskaimesta koteloinnin sisältä ilmaa noin 60 000 $Nm^3/h$, jotta kotelon sisälle saadaan alipaine. Syklonilla ja sulkusyöttimellä suoritetaan kiintoaineen karkea erotus ennen ilmavirran johtamista kaasunpesurille ja sitä kautta puhaltimella ulkoilmaan. Myös tuuliseulan poistovirtaus joh-



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

detaan pesurin kautta. Pesurin vesikierto on järjestetty tasaus/raappa-altaan avulla, jossa laskeutuu erottunutta pölyä lietteenä pohjaan. Liete kootaan ja kuivataan ruuvipuristimen avulla sekä siirretään altaasta jätepakkiin. Märkäpesurin maksimipäästötakuuarvoksi on 30 mg/m$^3$ ja tavoitearvo alle 10 mg/m$^3$.

Murskauksen pölyämistä vähennetään sumuttamalla prosessiin vettä. Vettä syötetään niin, että se riittää sitomaan pölyhiukkaset vesipisaroihin ja edelleen murskattavaan materiaaliin. Kuljettimien hajapäästöjä on vähennetty kuljettimien kattamisella. Murskauslaitoksen jäte, kevyt jae, välivarastoidaan katetussa varastossa.

Murskaimen ilmapäästöt mitataan vuosittain. Päästöt ovat ylittäneet murskaimen hiukkaspäästöille ympäristöluvassa annetun raja-arvon 10 mg/m$^3$ kolmesti välillä 2009–2016. Ylitykset tapahtuivat vuosina 2013–2015. Ylitysten johdosta pesurille tehtiin huolto- ja kunnostustöitä. Muun muassa painelinjastoja, suuttimia ja pumppuja uusittiin ja huollettiin, jolloin poikkeukselliset päästöt saatiin hallintaan. Myös imukanavat avattiin ja puhdistettiin perusteellisesti. Huolto- ja kunnostustöiden jälkeen hiukkaspäästö on ollut selvästi alle raja-arvon (Taulukko 7-1). Hiukkasista määritettyjen metallien pitoisuudet ovat olleet pieniä.

**Taulukko 7-1. Murskaimen pölymittaustulokset vuosilta 2013-2017.**

| | Hiukkaset | As | Cd | Cr | Cu | Pb | Ni | Zn |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mittausvuosi | mg/Nm$^3$ | mg/Nm$^3$ | mg/Nm$^3$ | mg/Nm$^3$ | mg/Nm$^3$ | mg/Nm$^3$ | mg/Nm$^3$ | mg/Nm$^3$ |
| 2013 | 20,7 | 0,0002 | 0,0001 | 0,002 | 0,005 | 0,004 | 0,019 | 0,064 |
| 2014 | 24 | 0,0005 | 0,0009 | 0,017 | 0,037 | 0,049 | 0,027 | 0,39 |
| 11/2015 | 34,2 | <0,003 | 0,001 | 0,01 | 0,01 | 0,02 | <0,01 | 0,15 |
| 12/2015* | 1,4 | <0,01 | <0,001 | 0,01 | <0,01 | <0,01 | <0,01 | <0,01 |
| 2016 | 0,68 | <0,01 | <0,001 | <0,01 | <0,01 | <0,01 | <0,01 | <0,01 |
| 2017 | 4,6 | <0,003 | <0,0003 | <0,003 | <0,004 | <0,003 | <0,01 | 0,12 |

*ylimääräinen mittaus hiukkaspäästön raja-arvon ylityksen takia

Hajapölyn määrään vaikuttavat mm. kierrätysmateriaalien kosteus, ilman suhteellinen kosteus, alueen tuuliolot, vuodenaika ja käytetty kierrätysmateriaali. Toiminnan ulkoilmaan aiheuttamat päästöt ovat kuitenkin ympäristön kannalta vähäisiä. Pölyämistä vähennetään harjaamalla piha-aluetta.

Uutena toimintona haetaan murskauslaitoksen kevyen jakeen käsittelyä palvelupisteellä. Käsittelyssä kevyestä jakeesta poistetaan hienoaine seulomalla ja siitä voidaan myös tarvittaessa poistaa jäännösmetalleja. Seulonta tehdään murskauslaitoksen loppupäässä. Seulontaa varten rakennetaan katettu tila, jossa on pölyn poisto ennen kuin seulonta aloitetaan.

### 7.2.2 Muut päästöt ilmaan

Toiminnan muut ilmapäästöt muodostuvat dieselkäyttöisten työkoneiden ja kuormaautojen päästöistä. Myös polttoleikkauksesta syntyy vähäisiä määriä rautaoksidipäästöjä. Päästöjen ei arvioida leviävän palvelupisteen alueen ulkopuolelle.

Päästöjä pyritään vähentämään työskentelymenetelmien jatkuvalla kehittämisellä. Materiaalit pyritään leikkaamaan mekaanisesti aina, kun se on mahdollista, ja polttoleikkauksen määrä pyritään minimoimaan. Kaikkia kappaleita ei kuitenkaan voida murskata jatkossakaan, vaan polttoleikkausta on tarpeen jatkaa.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

## 7.3 Päästöt maaperään ja pohjaveteen

Laitoksen normaalista toiminnasta ei aiheudu päästöjä maaperään tai pohjaveteen. Palvelupisteen alue on asfaltoitu kauttaaltaan ja alueen hulevedet johdetaan hallitusti paikallisten öljynerottimien, tasausaltaan ja suodatuksen kautta jätevesiviemäriin.

Ainoastaan kaasuja ja polttoainetta (10 $m^3$) säilytetään ulkotiloissa (pinnoitettu alusta). Muut kemikaalit säilytetään sisätiloissa.

Perustilaselvityksen perusteella voidaan todeta, ettei kiinteistön maaperä ole merkittävästi pilaantunut. Parissa näytepisteessä havaittiin kohonneita metallipitoisuuksia.

## 7.4 Melu

Palvelupisteellä melua aiheutuu kierrätysmateriaalien lajittelusta, murskauksesta sekä koneiden ja laitteiden käyntiäänistä. Melulähteitä ovat mm. murskaustuotteen syöttö ja lajittelu (äänitehotaso $L_{WA}$ 106–117 dB), lopputuotteen kuljetin ($L_{WA}$ 105 dB) sekä puujätteen lajittelu ($L_{WA}$ 104) (Ramboll Finland Oy 2015). Lisäksi melulähteitä ovat raskaiden ajoneuvojen kuljetukset sekä alueen sisällä tapahtuva tuotteiden siirto (mm. kauhakuormaajat).

Suurin melun aiheuttaja on murskaus. Murskaimen meluvaikutusta on vähennetty erilaisilla koteloinneilla sekä konteista tehdyillä meluseinillä.

Murskattavan materiaalin sekaan jääneet satunnaiset umpinaiset kappaleet, jotka sisältävät esim. palavia kaasuuntuvia nesteitä, voivat aiheuttaa räjähdyksiä. Räjähdyksiä pyritään estämään vastaanottoehdoilla ja -tarkastuksilla sekä tarkkailemalla materiaalia vielä murskaimeen syötettäessä. Räjähdykset voivat aiheuttaa vaurioita murskaimessa, joten niitä pyritään ehkäisemään kaikin mahdollisin keinoin. Mikäli räjähdyksen aiheuttama materiaali ja materiaalin toimittaja saadaan selville, reklamoidaan toimittajaa. Räjähdyksen aiheuttamaa paine- ja meluvaikutusta on vähennetty mm. murskaustilassa olevilla räjähdysluukuilla ja meluseinällä. Räjähdyksiä tapahtui murskaimella vuonna 2016 yhteensä 36 kappaletta.

Melua on mitattu lähimpien asuintalojen pihapiirissä vuosittain. Viime vuosien mittausraporttien mukaan voimassaolevan ympäristöluvan melutason raja-arvo 48 dB(A) ei ole ylittynyt, kun arvioinnissa huomioidaan yksittäisen mittaustuloksen epävarmuus ja toisaalta se, että taustamelun osalta on osassa raporteista tehty vain osittainen korjaus tai korjausta ei ole tehty lainkaan. Viimeisimmät melumittausraportit on esitetty liitteessä 5.

## 7.5 Tärinä

Vantaan palvelupisteellä tehtiin tärinämittaukset vuonna 2008. Liikennetärinän lisäksi suurin yksittäinen tärinälähde on murskauslaitos. Tärinää mitattiin kahdessa mittauspisteessä, joista etäisyys murskaimeen oli noin 70–90 metriä. Mittaustulosten perusteella toiminnan aiheuttama tärinä on pientä eikä yhtä erillistä mainittavaa tärinälähdettä voitu osoittaa. Itse murskaimen aiheuttama tärinä vaimenee raportin perusteella alle 100 metrin matkalla lähes olemattomiin.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 8 JÄTTEET JA NIIDEN KÄSITTELY JA HYÖDYNTÄMINEN

Toiminnasta muodostuvan jätteen määrän arvioidaan olevan yhteensä noin 25 000 tonnia vuodessa. Tästä määrästä suuri osa on murskaimen kevyttä jaetta. Jätemäärät vaihtelevat vuosittain sisään tulevien materiaalien laadun, niiden sisältämien ei-kierrätettävien materiaalien määrän ja alueen kertymän mukaisesti. Muita toiminnassa syntyviä jätteitä ovat pesurin sakka, käytöstä poistettujen ajoneuvojen esikäsittelyn jätteet, yhdyskuntajäte, paperi, pahvi sekä jäteöljy. Lisäksi pihan siivouksesta syntyy siivousjätettä, vesienkäsittelyjärjestelmän huollosta jätteitä (kaivojen puhdistusjätteet, tasausaltaan sakka) ja toiminnasta ylipäätään lajittelurejektejä.

Muutoksena edellisen lupakauden toimintaan murskauslaitoksen kevyt jae (fluff) voidaan käsitellä palvelupisteellä..

Loppusijoitettavat jätteet toimitetaan luvan omaaville käsittelijöille (esim. Kuusakoski Oy:n Rajavuoren loppusijoitusalue) ja niistä tehdään vuosittain kaatopaikkakelpoisuustestit tai vastaavuustestit. Tällaisia ovat mahdollisesti pihan siivousjäte, pesurin sakka, lajittelurejektit sekä kevyen jakeen seulan alite. Muut jätteet toimitetaan sopimusperusteisesti asianmukaisen luvan omaaviin hyötykäyttö- tai käsittelylaitoksiin tai loppusijoitukseen.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 9 PARAS KÄYTTÖKELPOINEN TEKNIIKKA (BAT)

Suomen ympäristönsuojelulain *(527/2014)* mukaan ns. direktiivilaitosten päästöraja-arvojen, tarkkailun ja muiden lupamääräysten on parhaan käyttökelpoisen tekniikan vaatimuksen toteuttamiseksi perustuttava BAT-päätelmiin. Päästöille on ympäristöluvassa määrättävä päästöraja-arvot siten, että päätelmien päästötasoja ei ylitetä laitoksen normaaleissa toimintaolosuhteissa.

BAT-päätelmillä (*BAT, Best Available Techniques)* tarkoitetaan parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa koskevan asiakirjan (ns. BREF-dokumentit) päätelmiä tekniikasta, sen sovellettavuudesta sekä päästötasoista, tarkkailusta ja kulutustasoista. Palvelupiste luokitellaan ns. direktiivilaitokseksi ympäristönsuojelulain mukaan.

Tässä luvussa on esitetty arvio hakemuksen mukaisen toiminnan BAT-tekniikan soveltamisesta verrattuna niihin tekniikoihin ja päästötasoihin, jotka ovat BAT-päätelmien mukaan parasta käyttökelpoista tekniikkaa. Palvelupisteen toimintaan sovelletaan jätteen käsittelyn BAT-päätelmiä. Jätteen käsittelyn BREF-dokumenttia päivitetään, ja siitä on julkaistu lokakuussa 2017 viimeinen luonnos. Luonnoksen BAT-päätelmät on huomioitu tässä tarkastelussa, vaikka ne eivät olekaan velvoittavia ennen komission täytäntöönpanopäätöksen antamista.

BAT-päätelmät ja BAT-päästötasot sekä niiden toteutuminen palvelupisteellä on esitetty seuraavissa luvuissa.

## 9.1 BAT-päätelmät

Seuraavassa on käyty läpi nykyiset BAT-päätelmät (vuodelta 2006) ja lokakuussa 2017 julkaistun BREF dokumentin kappaleen 6 mukaisesti. "Best available techniques (BAT) conclutions for waste treatment" koskien mekaanista jätteen käsittelyä. Suluissa kursivoidulla ilmoitettu BAT-numero viittaa vuoden 2006 BAT-päätelmään.

### 9.1.1 Yleinen ympäristön suojelun taso

**Taulukko 9-1. Ympäristön hallinta järjestelmä**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 1** *(BAT 1, 5)* | Ympäristöhallintajärjestelmän laatiminen ja sen noudattaminen | Palvelupisteellä noudatetaan sertifioitua ISO 14001 ympäristöjärjestelmää. |
| | Jätevesien ja -kaasun todentaminen ja rekisteröinti | Palveluspisteellä ei synny merkittävissä määrin jätevesiä. Ympäristövaikutuksia tarkkaillaan tarkkailuohjelman mukaisesti, mm. ilma ja pintavedet. |
| | Ammattitaitoisen henkilökunnan saatavuus | Kuusakoski Oy rekrytoi henkilöstöä aktiivisesti eri kanavien kautta. Henkilöstön kehitys- ja koulutustarpeet määritellään henkilökohtaisissa tavoitekeskusteluissa ja yritys panostaa henkilöstön osaamisen kehittämiseen. |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

**Taulukko 9-2. Laitoksen ympäristöhallinnan parantaminen alla mainituilla tekniikoilla**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 2** *(BAT 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 52, 54)* | Jätteiden luokittelu ja esihyväksyntämenetelmät | Vastaanottotoimintoihin kuuluvat vastaanottotarkastus, laadunmääritys ja punnitustapahtumat. Vastaanotettavat materiaalit luokitellaan. Kaikki tulevat ja lähtevät kuormat ajetaan säteilyporttien kautta mahdollisten säteilylähteiden tunnistamiseksi. Metalliromun laadun varmistamiseksi palvelupisteellä on käytössä tarvittaessa röntgenfluorosenssiin perustuva käsimittari. Tarvittaessa jäte-eristä voidaan myös ottaa näytteitä. |
| | Jätteiden hyväksyntä | Vastaanotto perustuu siirtoasiakirjoihin, vastaanottotarkastukseen ja tarvittaessa mittauksiin. |
| | Jätteiden käsittelyn ohjaus ja jäljitettävyys | Vastaanotetuista ja poisviedystä jäte-eristä ja niiden kuljettajista pidetään kirjaa. |
| | Käsittelytuotteiden laadunvalvonta | Eri tuotejakeet pidetään erillään toisistaan ja tarkastetaan ennen toimittamista jatkokäsittelyyn silmämääräisesti ja tarvittaessa laboratorionäyttein. |
| | Jätteiden erillään pitämisen varmistaminen | Vastaanotettavat jäte-erät pidetään erillään laadun ja käyttökohteen mukaisissa varastokasoissa, lavoilla ja laareissa. |
| | Jätteiden yhteensopivuuden ja sekoitettavuuden varmistaminen | Murskattua jätettä käsitellään erilaisilla erottelumenetelmillä, kuten ilmaerotus, magneettierotus, induktiivinen erotus, seulonta ja käsinlajittelu. |
| | Sisään tulevien kiinteiden jätteiden lajittelu | Vastaanotetut materiaalit lajitellaan ja tarkastetaan, että ne eivät sisällä ei-haluttuja aineita. |

**Taulukko 9-3. Jätevesien ja kaasujen inventointi veteen ja ilmaan kohdistuvien päästöjen vähentämiseksi**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 3** *(BAT 6)* | Tieto käsiteltävän jätteen laadusta ja käsittelyprosessista | Vastaanotettavien materiaalien laatu kirjataan laitoksen tietojärjestelmään ja raportoidaan kuukausittain. Palvelupisteen murskaimen toiminnasta on laadittu prosessikaavio. |
| | Tieto jätevesien laadusta | Palvelupisteeltä poisjohdettavien jätevesien laatua tarkkaillaan tarkkailuohjelman mukaisesti. Poisjohdettavien vesien laatu tunnetaan hyvin. Poisjohdettavista vesistä (lähinnä hulevedet) on tunnistettu palvelupisteellä käsiteltävien materiaalien perusteella mahdolliset haitta-aineet, joita ovat (raskas)metallit, öljyhiilivedyt ja mahdollisesti myös PAH-yhdisteet ja perfluoratut alkyyliyhdisteet. Tarkkailuohjelmaan on ehdotettu muutoksia tämän mukaisesti. |
| | Tieto jätekaasujen laadusta | Palvelupisteen toiminnasta ei synny kanavoituja jätekaasuja. |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

**Taulukko 9-4. Varastointiin liittyvien riskien vähentäminen**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 4** *(BAT 3, 24, 25, 27, 28, 30)* | Varastoinnin sijainnin optimointi | Vastaanotettava materiaali varastoidaan jätelajikohtaisesti ja pyritään varastoimaan logistiikan kannalta optimaalisesti laitos-alueella. Murskaukseen menevät materiaali varastoidaan lähelle murskaimen syöttökuljetinta ja käsitellyt materiaalit poistokuljettimen läheisyyteen. Varastokasat sijoitetaan pääosin alueen itä- ja pohjoisosaan, jolloin ne jäävät toimisto- ja käsittelyrakennusten taakse. |
| | Riittävä varastokapasiteetti | Tulevan ja lähtevän materiaalin määrät pidetään tasapainossa siten, että varastojen määrät eivät kasva toiminnan kannalta liian suuriksi. |
| | Turvallinen operointi | Toimintojen optimaalisella logistisella suunnittelulla pyritään välttämään ylimääräistä ja risteävää liikennettä laitosalueella. |
| | Erilliset alueet pakatun vaarallisen jätteen varastoinnille ja käsittelylle | Akut ja romuajoneuvoista poistetut nesteet säilytetään erillisissä astioissa määrätyillä alueilla. |

**Taulukko 9-5. Jätteen kuljetukseen ja käsittelyyn liittyvien riskien vähentäminen**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 5** *(BAT 3, 5, 8, 13, 37, 38)* | Ammattitaitoinen henkilöstö | Henkilöstön ammattitaitoa ylläpidetään jatkuvalla koulutuksella, BAT 1. |
| | Kuljetuksen ja käsittelyn täsmällinen dokumentointi | Vastaanotettavat ja poiskuljetettavat materiaalit kirjataan tietojärjestelmään. Sekä tulevista että lähtevistä jätteistä laaditaan siirtoasiakirjat ja ne arkistoidaan. |
| | Vuotojen estäminen, havainnointi ja vähentäminen | Mahdollisia vuotoja tarkkaillaan jatkuvasti työn aikana, vuodot kirjataan ja mahdolliset syyt korjataan. Vuotoja ennaltaehkäistään myös tekemällä säännöllisiä huolto-ohjelman mukaisia toimenpiteitä. Toiminta-alue on pinnoitettu ja siltä johtuvat vedet/mahdolliset vuodot päätyvät vesien käsittelyyn. |
| | Varotoimet jätteitä sekoitettaessa | Eri jätejakeita ei sekoiteta. |

### 9.1.2 Valvonta

**Taulukko 9-6. Valvonta**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 6** *(BAT 26, 48, 50)* | Jätevesien seuranta | Palvelupisteellä ei synny varsinaisia jätevesiä. Viemäriin johdettavien jätevesien määrä mitataan. Viemäreiden sijainti tunnetaan. |
| **BAT 7** | Vesiin kohdistuvien päästöjen seuranta | Pintavesien laatua tarkkaillaan tarkkai- |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| | | luohjelman mukaisesti. Poisjohdettavien vesien laatu tunnetaan hyvin. Pintavesien tarkkailuohjelma on päivitetty (kappale 14) vastaamaan inventointia (BAT3). Palvelupisteen toiminnalla ei ole havaittu olevan vaikutuksia alueen pohjaveteen. |
| BAT 8 | Ilmaan kohdistuvien päästöjen seuranta | Toiminnasta aiheutuvia pölypäästöjä seurataan tarkkailuohjelman mukaisesti. Palvelupisteellä ei synny kanavoituja kaasumaisia päästöjä. Päästötarkkailuohjelma on päivitetty (kappale 14). |
| BAT 9 | Liuottimien käytöstä johtuvien orgaanisten yhdisteiden päästöjen seuranta | Palvelupisteellä ei käytetä liuottimia. Romuajoneuvoista ja muuntajista poistettavat nesteet kerätään hallitusti tiiviillä pohjilla varustetuissa tiloissa. |
| BAT 10 | Hajupäästöjen seuranta | Toiminnasta ei synny merkittäviä hajupäästöjä. |
| BAT 11 *(BAT 48)* | Veden, energian ja raaka-aineiden sekä rejektien ja jätevesien säännöllinen seuranta | Toiminnasta pidetään jatkuvasti kirjaa, johon kirjataan kaikki vastaanotetut ja alueelta poisvietävät materiaalit. Käytetyn sähköenergian ja vesien määrää seurataan. Määrät raportoidaan vuosittain. |

### 9.1.3 Päästöt ilmaan

**Taulukko 9-7. Päästöt ilmaan**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| BAT 12 | Hajupäästöjen syntymisen estäminen tai vähentäminen hajujen hallintaohjelman avulla ja säännöllinen seuranta osana ympäristönhallintajärjestelmää | Palvelupisteellä ei synny varsinaisia hajupäästöjä, mistä johtuen erillistä hallintaohjelmaa ei ole käytössä. HSY seuraa koko pääkaupunkiseudun ilmanlaatua säännöllisesti. |
| BAT 13 | Hajupäästöjen syntymisen estäminen tai vähentäminen vähintään yhdellä seuraavista keinoista: | Päästöjä pyritään vähentämään työskentelymenetelmien jatkuvalla kehittämisellä. Materiaalit pyritään leikkaamaan mekaanisesti aina, kun se on mahdollista, ja polttoleikkauksen määrä pyritään minimoimaan. |
| | Viipymäaikojen minimointi | Ei varsinaista hajukaasujen käsittelyä |
| | Kemiallinen käsittely | Murskaimesta poistettava ilma käsitellään kaskadipesurissa. |
| BAT 14 *(BAT 32, 34, 35, 36, 37)* | Diffuusiona leviävien päästöjen syntymisen estäminen tai vähentäminen erityisesti pöly, orgaaniset yhdisteet ja haju vähintään yhdellä seuraavista keinoista: | |
| | Päästölähteiden minimointi | Eniten pölyävät laitteet on varustettu pölypoistolla. Pölyäviä materiaaleja varastoidaan katetussa tilassa (esim. murskaimen kevyt jae). Muutoin pölyä syntyy liikenteestä, jota torjutaan säännöllisellä piha-alueiden puhtaanapidolla ja kastelulla. |
| | Parhaiten sopivien laitteiden käyttö | Pölyn leviämistä ehkäistään murskauksesta ja tuulierotuksesta poistetavan il- |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| | | man käsittelyllä. Murskaimen ilma käsitellään pesurissa ja tuulierottimen syklonilla. |
| | Korroosion estäminen | Alueen yleisen siisteyden ylläpitämisellä, huoltotoimenpiteillä ja murskauksen pölyn keräyksellä pyritään ehkäisemään korroosiota. |
| | Diffuusiopäästöjen keräys ja käsittely | Murskaimen ilma käsitellään pesurissa ja tuulierottimen syklonilla. |
| | Kostutus | Murskaimeen syötetään vettä pölyn sitomiseksi. |
| | Huolto | Laitteistoa huolletaan säännöllisesti huolto-ohjelman mukaisesti. |
| | Käsittely ja varastoalueiden puhtaanapito | Liikennöintialueet pidetään puhtaana harjaamalla ja talvisin auraamalla. |
| | Vuotojen toteaminen ja korjaus | Mahdollisia polttoaine- ja kemikaalisäiliöiden vuotoja seurataan jatkuvasti ja vuotavat säilöt korjataan välittömästi. |
| **BAT 15** | Soihdutus turvallisuuden takaamiseksi ja poikkeustilanteissa | Soihdutusta ei käytetä |
| | Oikea laitossuunnittelu | - |
| | Laitoksen hallinta | - |
| **BAT 16** | Soihdutus, kun se ei ole korvattavissa | Soihdutusta ei käytetä |

### 9.1.4 Melu ja tärinä

**Taulukko 9-8. Melu ja tärinä.**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 17** *(BAT 18)* | Melupäästöjen vähentäminen (tekniikoiden yhdistelmä):<br>- Melun- ja tärinänhallintaohjelma<br>- Melun- ja tärinän lähteiden vähentäminen ja vaimentaminen | Palvelupisteen suunnittelussa sekä hankinnoissa huomioidaan melumallinnuksessa ja meluntorjuntasuunnitelmassa saadut tulokset ja toiminnan aiheuttamat melupäästöt pyritään minimoimaan. Ympäristömelua mitataan säännöllisesti vuosittain.<br>Toiminnasta ei odoteta aiheutuvan havaittavaa tärinää. |
| **BAT 18** | Melun ja tärinän vähentäminen, kun ne eivät ole estettävissä vähintään yhdellä seuraavista tekniikoista: | |
| | Laitteiden ja rakennusten asianmukainen sijoittaminen | Palvelupiste sijaitsee teollisuusalueella, jossa on myös muuta melua tuottavaa toimintaa. Murskain on sijoitettu laitosalueen keskelle, jossa rakennukset ja varastokasat rajaavat melun leviämistä. |
| | Käyttöön liittyvät toimenpiteet | Toiminta rajoitetaan maanantaista perjantaihin klo 7:00–22:00 väliselle alalle. |
| | Vähän melua tuottavat laitteet | Työkoneiden säännöllisellä huoltamisella ja kunnossapidolla pyritään pitämään melutaso alhaisena. |
| | Melua ja tärinää vaimentavat laitteet | Laitteistoja pyritään koteloimaan mahdollisuuksien mukaan. Murskaimen eteen häiriintyvien kohteiden puolelle on rakennettu me- |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| | | luseinä. Palvelupisteen ja häiriintyvien kohteiden välissä on lisäksi meluvalli. |
| | Melun vaimentaminen | Rakennusten ja varastokasojen sijoittelulla pyritään ehkäisemään toiminnasta syntyvän melun leviämistä ympäristöön. |

### 9.1.5 Päästöt veteen

**Taulukko 9-9. Päästöt veteen**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 19** *(BAT 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 56, 57)* | Veteen ja maaperään kohdistuvien päästöjen estäminen tai vähentäminen vedenkulutuksen optimoinnilla ja jäteveden määrän vähentämisellä seuraavilla tekniikoilla: | |
| | Vesien hallinta | Piha-alueiden ja varastokenttien vedet kerätään ja johdetaan öljynerotuksen ja käsittelyn hallitusti viemäriverkkoon. Tässä hakemuksessa esitetään muutosta vesien johtamiseen ojaan. |
| | Veden kierrätys | Alueelta kerättäviä vesiä käytetään murskaimen kasteluvetenä. |
| | Läpäisemättömät pinnat | Piha- ja varastoalueet on päällystetty asfaltilla. Romuajoneuvojen varastoalueen pinnoite on nestetiivis. |
| | Ylivuotojen sekä säiliöiden ja astioiden vioista johtuvien vaikutusten vähentäminen | Säiliöt ovat maanpäällisiä, jolloin mahdolliset vuodot ovat helpommin havaittavissa. Säiliöitä ja kemikaaliastioita säilytetään pinnoitetulla alueella, josta vedet kerätään hallitusti. Polttoöljyä varastoidaan 10 $m^3$ kaksoisvaippasäiliössä. |
| | Varasto- ja käsittelyalueiden kattaminen | Toiminnassa varastoidaan vähäisiä määriä koneiden ja laitteiden toimintaan tarvittavia aineita kuten poltto-, voitelu- ja voimansiirtoaineita. Nämä säilytetään sisätiloissa. Käsiteltävät muuntajat varastoidaan sisätiloissa. Romuajoneuvojen nesteiden poisto tehdään sisätiloissa. Murskaimen kevyt jae varastoidaan katetussa tilassa. |
| | Eri vesivirtojen erottaminen | Saniteettivedet pidetään erillään hule- ja sadevesistä. Puhtaat pysäköinti- ja kattoalueiden vedet erotellaan piha-alueen likaisista sade- ja hulevesistä, jotka ohjataan käsittelyyn. |
| | Riittävä viemäröinti | Kaikki alueella syntyvät vedet on viemäröity (kappale 6.7). |
| | Suunnittelu- ja huolto-ohjeistus, joka huomioi vuotojen havainnoinnin ja korjauksen | Työkoneista ja laitteista aiheutuvaa mahdollista vuotoriskiä pyritään ehkäisemään ennakoivalla huollolla. PRO24 -ohjelman avulla tehdään myös toimintajärjestelmään kuuluvat ympäristö- ja työturvallisuusriskien arvioinnit. Riskit sekä mahdolliset onnettomuus- ja poikkeustilanteet, joilla voi olla vaikutuksia ympäristöön, tunnistetaan ympäristönäkökohtien tunnis- |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| | | tamismenettelyllä. Koneiden ja laitteiden huoltojen ja tarkastuksien kirjaamiseen on käytössä kunnossapitojärjestelmä. |
| | Puskurointi kapasiteetti | Pihalta kerättävät vedet johdetaan tasausaltaaseen ennen käsittelyä. Tasausaltaiden kapasiteettia on lisätty ja se on nyt mitoitettu vuorokauden rankkasateen tilavuuden perusteella. |
| **BAT 20** *(BAT 40)* | - Jäteveden käsittely sopivilla tekniikoilla: | |
| | - Tasaaminen<br>- Neutralointi<br>- Fyysinen erottelu<br>- Adsorptio<br>- Tistalus/väkevöinti<br>- Kemiallinen saostus<br>- Kemiallinen hapetus<br>- Kemiallinen pelkistäminen<br>- Haihdutus<br>- Ioninvaihto<br>- Strippaus<br>- Aktiivilieteprosessi<br>- Membraani bioreaktori<br>- Nitrifikaatio/denitrifikaatio<br>- Koakulointi ja flokkulointi<br>- Laskeutus<br>- Suodatus | Piha- ja varastoalueilta kerättävät vedet käsitellään osin paikallisella öljynerotuksella, tasausaltaalla, joka toimii sekä öljynerottimena että laskeutusaltaana sekä itsepuhdistuvalla Oxford-suodattimella. |

### 9.1.6 Päästöt onnettomuuksista ja häiriötilanteista

**Taulukko 9-10. Onnettomuuksista ja häiriötilanteista johtuvien ympäristöhaittojen estäminen ja vähentäminen**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 21** *(BAT 16, 17, 19, 38)* | Onnettomuuksista ja häiriöistä johtuvien ympäristöön kohdistuvien seurausten vähentäminen seuraavilla tekniikoilla: | |
| | Suojaustoimenpiteet | Piha- ja varastoalueiden tiiviistä pinnoituksesta johtuen mahdolliset valumien leviäminen ympäristöön voidaan ehkäistä. |
| | Äkillisten päästöjen hallinta | Palvelupisteellä on varattuna imeytysmateriaalia ja alkusammutusvälineistöä mahdollisten poikkeustilanteiden varalle. Onnettomuuden sattuessa työkoneista valuva öljy imeytetään asianmukaiseen imeytysmateriaaliin (turve tms.) ja korjataan pois. Sade- ja hulevesien pääsy viemäriin tai maastoon voidaan estää sulkemalla viemäri sulkuventtiilillä. Romuajoneuvojen esikäsittely pyritään tekemään mahdollisimman pian tulipalo- ja vuotoriskien pienentämiseksi. Sähkö- ja elektroniikkalaitteiden varastointiin liittyvää tulipaloriskiä pienennetään pitämällä varastomäärät mahdollisimman pieninä ja kiinnittämällä erityistä huomiota paloherkän materiaalin varastointiin. Mahdollisen vuodon sattuessa akkuhappo sidotaan torjunta-aineella ja käytetty |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| | | imeytysmateriaali toimitetaan käsiteltäväksi luvan omaavalle käsittelijälle. |
| | Äkillisten päästöjen rekisteröinti ja arviointijärjestelmä | Rekisteröidään osana toiminnanhallinta järjestelmää. |

### 9.1.7 Materiaalitehokkuus

**Taulukko 9-11. Materiaalitehokkuus**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 22** *(BAT 15, 22, 23, 53, 55)* | Tehokas materiaalien käyttö | Materiaalien käsittelyssä pyritään mahdollisimman suureen hyödynnettävien materiaalien saantoon. Materiaaleja voidaan myös toimittaa muille Kuusakoski Oy:n laitoksille, jotta ne voidaan hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti. Murskauslaitoksen kevyen jakeen (fluff) jatkokäsittely mahdollistaa fluffin hyödyntämisen edelleen ja tukee materiaalien tehokasta käyttöä. |

### 9.1.8 Energiatehokkuus

**Taulukko 9-12. Energiatehokkuus.**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 23** *(BAT 20, 21)* | Seuraavien tekniikoiden käyttö energiatehokkaassa toiminnassa | |
| | Tehokkuussuunnitelma | Laitehankinnoissa energiatehokkuus on yksi keskeisistä valintaperusteista. |
| | Energiataseen seuranta | Sähkön ja polttoaineiden kulutusta seurataan jatkuvalla seurannalla ja ne raportoidaan vuosittain. |

### 9.1.9 Pakkausten uudelleenkäyttö

**Taulukko 9-13. Pakkausten uudelleenkäyttö**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 24** *(BAT 23, 53)* | Pakkausten uudelleenkäytön maksimointi | Palveluspisteelle tulevat materiaalit ovat pääosin pakkaamattomia. |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

## 9.2 Mekaanisen käsittelyn BAT-päätelmät

### 9.2.1 Yleiset mekaanisen käsittelyn BAT-päätelmät

**Taulukko 9-14. Päästöt ilmaan**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 25** | Pölyn, metallipartikkelien, PCPP/F ja dioksiinin kaltaisten PCB:n vähentäminen vähintään yhdellä seuraavista tekniikoista: | |
| | Sykloni | Murskauslaitoksen tuulierottimen ilma käsitellään syklonissa. |
| | Kangassuodatin | - |
| | Vesipesuri | Murskaimesta syntyvä ilma käsitellään vesipesurilla |
| | Veden syöttö murskaimeen | Vettä syötetään murskaimeen |

### 9.2.2 Metallijätteen murskaimet

**Taulukko 9-15. Yleiset ympäristötoimenpiteet**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 26** *(BAT 31)* | Tarkkailusuunnitelma paalatun jätteen tarkistamiseksi ennen murskausta | |
| | Vaarallisten kappaleiden poistaminen ja turvallinen hävitys | Palvelupisteelle ei toimiteta normaalisti paalattua jätettä. |
| | Säiliöiden käsittely ainoastaan silloin, kuin voidaan olla varmoja puhtaudesta | Säiliöitä otetaan käsiteltäväksi vain, jos säiliön tyhjennys ja puhdistus on todistettavasti tehty. |

**Taulukko 9-16. Syttyminen**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 27** | Leimahtavan tai humahtavan palamisen estäminen vähintään yhdellä seuraavista tekniikoista | |
| | Syttymisen hallintasuunnitelma | Murskauksessa syttymistä ehkäistään ennakoivilla huolloilla sekä esikäsittelemällä ja tarkastamalla murskattava materiaali siten, ettei joukossa ole vaarallisia jätteitä sisältävää materiaalia. |
| | Paineen vapautusrakenteet | Murskain on varustettu räjähdysluukuilla. |
| | Esimurskaus | Ennen murskausta suuria kappaleita voidaan tarvittaessa pienentää leikkaamalla. |

**Taulukko 9-17. Energiatehokkuus**

| Nro | BAT-tekniikka | Kuusakoski Oy, Vantaa |
|---|---|---|
| **BAT 28** *(BAT 21)* | Murskaimen tasainen syöttö | Murskainta syötetään kuljettimella tasaisen syötön aikaan saamiseksi. |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

## 9.3 Vertailu BAT-päästötasoihin

Seuraavissa taulukoissa on esitetty palvelupisteen arvioidut päästöt veteen ja ilmaan verrattuna BAT-päätelmissä (final draft) esitettyihin päästötasoihin. BAT-tarkastelussa on huomioitava, että BAT-päätelmissä esitetyt päästötasot koskevat vain normaaleja toimintaolosuhteita.

Vesistöpäästöt tarkoittavat palvelupisteen kohdalla luonnonvesistöön päästettyjä vesiä. Tästä syystä BAT-vertailuun on valittu suoraan vesistöön johdettavien vesien päästötasot (BAT20 "direct discharges"). Näitä palvelupisteellä ovat käsitellyt hulevedet ja hallin öljynerotuksen jälkeiset vedet. Varsinaisia prosessijätevesiä ei synny. Nykyiset hulevesien päästötasot alittavat BAT-päästötasot (Taulukko 9-18). Joitakin päästöjä, kuten elohopea, TOC ja COD, ei ole mitattu hulevesistä, joten niistä ei ole mittaustuloksia.

**Taulukko 9-18. Palvelupisteen päästöt vesistöön verrattuna BAT-päästötasoihin (BAT 20). Taulukossa on vertailtu hulevesien uusitun suodatuksen jälkeen mitattuja päästötasoja suoraan vesistöön johdettaville käsitellyille vesille asetettuihin BAT-päästötasoihin . Haitta-aineista on valittu taulukkoon ne aineet, joita palvelupisteen toiminnassa voi syntyä. Suluissa kursivoidulla on esitetty voimassa olevan BAT-päätelmän (no 56) päästötaso.**

| Haitta-aine | BAT-päästötaso (mg/l) | Palvelupisteen päästötaso (mg/l), liukoinen pitoisuus | |
|---|---|---|---|
| | Suorat päästöt | 5/2017 | 10/2017 |
| TOC | 10-60 | ei mitattu | ei mitattu |
| COD | 30-180 *(20-120)* | 110 (2011) | |
| Kiintoaine | 5-60 | 33-52 (2011) | |
| Öljyhiilivetyindeksi | 0,5-10 | <0,05 | <0,05 |
| As | 0,01-0,05 *(<0,1)* | ei mitattu | ei mitattu |
| Cd | 0,01-0,05 *(<0,1-0,2)* | <0,00001 | <0,00001 |
| Cr | 0,01-0,15 *(0,1-1, Cr(VI) <0,01-0,4)* | <0,001 (kok.) | <0,001 (kok.) |
| Cu | 0,05-0,5 *(0,1-1)* | <0,00005 | 0,013 |
| Pb | 0,05-0,3 *(0,1-1)* | <0,00005 | <0,00005 |
| Ni | 0,05-0,5 *(0,1-1)* | 0,0052 | 0,0045 |
| Hg | 0,5-5 µg/l *(0,01-0,05 mg/l)* | ei mitattu | ei mitattu |
| Zn | 0,1-2 *(0,1-1)* | 0,012 | 0,015 |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

BREF-dokumentissa on esitetty myös päästötasoja kanavoidusti ilmaan johdetuille päästöille (BAT). Tällaisia päästöjä syntyy ainoastaan murskauslaitoksella (Taulukko 9-19).

**Taulukko 9-19. Palvelupisteen päästöt ilmaan verrattuna BAT-päästötasoihin. Taulukossa on vertailtu murskauksen ilmapäästöjen mittaustuloksia vuosilta 2016 ja 2017 kanavoidusti johdetuille päästöille asetettuihin BAT-päästötasoihin. Suluissa kursivoidulla on esitetty voimassa olevan BAT-päätelmän (no 41) päästötaso.**

| Prosessi | Päätelmä | Päästö | BAT-päästötaso | | Palvelupiste ($mg/m^3$) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 2016 | 2017 |
| **Murskaus** | BAT25<br>*(BAT 41)* | Pöly | 2-10 $mg/Nm^3$<br>*(2-20 $mg/Nm^3$)* | päivittäinen ka tai 6 kk ka | 0,68 | 4,6 |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 10 ENERGIAN TUOTANTO, KÄYTTÖ SEKÄ ENERGIA-TEHOKKUUS

## 10.1 Energian käyttö

Palvelupisteellä käytetään vuosittain noin 3 GWh energiaa.

## 10.2 Energiatehokkuus

Kuusakoski Oy:llä laaditaan energiakatselmukset kaikille laitoksille. Yleiskatselmus on tehty ja tämän kolmivuotiskauden kohdekatselmus on tehty Heinolan tehtailla, joka vastaa suurimmasta osasta Suomen energian kulutusta. Seuraavan kauden kohdekatselmukset on suunniteltu tehtäväksi mm. Vantaan palvelupisteellä.

Palvelupisteellä pyritään tehokkaaseen toimintaan. Energia kulutusta pyritään vähentämään siinä määrin kuin se on mahdollista. Laitteiden uusinnassa huomioidaan niiden energiatehokkuus.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 11 ARVIO TOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ, ONNETTOMUUKSIEN ESTÄMISEKSI SUUNNITELLUISTA TOIMISTA SEKÄ TOIMISTA HÄIRIÖTILANTEISSA

Kuusakoski Oy:ssä riskien sekä mahdollisten onnettomuus- ja poikkeustilanteiden hallinnassa hyödynnetään sertifioitua ISO 14001 ympäristöjärjestelmää. Toimintakäsikirjassa on mm. ohjeistusta toiminnasta erilaisissa onnettomuustilanteissa sekä turvallisuusohjeita. Kuusakoski Oy:n laitoksilla on paikkakuntakohtaiset turvallisuussuunnitelmat tai pelastussuunnitelmat. Lisäksi viiteaineistona ovat mm. käytettävien kemikaalien käyttöturvallisuustiedotteet.

Riskit sekä mahdolliset onnettomuus- ja poikkeustilanteet, joilla voi olla vaikutuksia ympäristöön, tunnistetaan ympäristönäkökohtien arvottamismenettelyllä. Seurausten merkittävyydet pisteytetään ja merkittävyyksien neliportainen tulo ilmaisee tapahtuman tärkeysjärjestyksen. Merkittävyydet ja tapahtumat päivitetään tarvittaessa, kuitenkin vähintään muutaman vuoden välein. Merkittävimmille ympäristönäkökohdille luodaan kehitysohjelmat, joilla onnettomuusriskiä tai tapahtuman vaikutuksia voidaan pienentää. Uusia ohjelmia luodaan ja vanhojen päivitetään ympäristönäkökohtien arvottamismenettelyn yhteydessä. Ohjelmien toteutusta seurataan mm. johdon katselmuksissa.

Vantaan palvelupisteen toiminnassa on tunnistettu seuraavia riskejä/häiriötilanteita ja niiden estämiseksi suunniteltuja toimia. Eniten riskejä on tunnistettu liittyen vuotoihin ja tulipaloon.

## Vuodot

Työkoneille ja -laitteille (mm. paalaus) voi sattua hydrauliikkaöljyvuotoja. Hydrauliikkaöljyvahinkoja pyritään ehkäisemään ennakoivalla huollolla. Paalattava materiaali tarkistetaan aina ennen paalausta.

Nesteiden poistamiseen romuajoneuvoista ja varastointiin liittyvää vuotoriskiä minimoidaan tekemällä myös nesteiden poisto valuma-altaallisessa ja katetussa tilassa sekä varastoimalla nesteet samassa tilassa. Esikäsittelyhallin valumat johdetaan öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin.

Akkuihin liittyy akkuhapon vuotoriski (nesteakut). Nestettä sisältävät akut säilytetään akkulaatikoissa, jotka toimivat samalla valuma-altaina. Mahdollisen vuodon sattuessa akkuhappo sidotaan torjunta-aineella ja käytetty imeytysmateriaali toimitetaan käsiteltäväksi luvan omaavalle käsittelijälle.

Muuntajien varastointiin ja käsittelyyn liittyy öljyvuotoriski. Muuntajat välivarastoidaan pinnoitetulla alueella, josta valumavedet ohjataan vesien käsittelyyn. Muuntajien käsittely tapahtuu hallissa, jossa viemäri on suljettu tiivissaumaisella kannella. Muuntajien tyhjennys ja purku tapahtuu altaan päällä. Altaaseen valutettu öljy siirretään pumpun avulla kaksoisvaippasäiliöön. Järjestelmä on varustettu ylitäytönestolla.

Mahdollisten vuotojen varalta palvelupisteellä on imeytysmateriaalia saatavilla. Vuodon sattuessa neste imeytetään asianmukaiseen imeytysmateriaaliin (turve tms.) ja korjataan pois.

## Tulipalo

Tunnistettuja mahdollisia tulipalon riskitoimintoja ovat mm. polttoleikkaus, paalaus, renkaiden ja rakennusjätteen välivarastointi, murskaus ja vaarallisen jätteen käsittely.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

Polttoleikkauksessa voi syttyä tulipalo (kierrätysmetallin sisältämä syttyvä, palava materiaali), jolloin savu aiheuttaa ylimääräistä ympäristökuormitusta. Tulpatut, umpinaiset höyrystyvää ainetta sisältävät putket voivat aiheuttaa räjähdys- ja siten henkilövahinkoriskin. Polttoleikkaukseen liittyviä riskejä vähennetään noudattamalla tarkoituksenmukaisia työskentelymenetelmiä, mm. tulitöiden valvontasuunnitelma. Ennen polttoleikkaamisen aloittamista palava materiaali poistetaan työskentelyalueelta mahdollisimman tarkoin ja tarkistetaan, etteivät leikattavat kappaleet ole paineistettuja tai sisällä kemikaalijäämiä. Tunnistetut riskikohteet käsitellään erityistä varovaisuutta noudattaen. Työskentelypisteen läheisyydestä löytyy ensisammutusvälineistöä.

Paalaamiseen liittyviä poikkeus- ja vaaratilanteita ovat koneiden ja laitteiden tulipalot. Tätä ehkäistään ennakoivilla huolloilla sekä tarkastamalla paalattava materiaali siten, ettei joukossa ole vaarallisia jätteitä sisältävää materiaalia.

Renkaiden ja rakennusjätteen välivarastoinnin sekä sähkö- ja elektroniikkalaitteiden varastoinnin tulipaloriskiä ehkäistään asianmukaisella varastoinnilla ja pitämällä varastomäärät mahdollisimman pieninä, jolloin myös mahdollinen palokuorma on pieni. Varastoitaessa erilaisia materiaaleja huomioidaan läheisyydessä mahdollisesti sijaitseva muu kierrätysmateriaali siten, että materiaalit eivät pääse sekoittumaan eikä paloturvallisuus vaarantumaan. Vaaralliset jätteet ja helposti syttyvät materiaalit varastoidaan erillään. Tarvittaessa käytetään palamattomia seinäkkeitä tai varastot voidaan varustaa aumoilla, jotta palon syttyessä palo pystytään rajaamaan.

Akkujen oikosulun tulipaloriskiä vähennetään poistamalla ne romuajoneuvoista mahdollisimman pian. Akut varastoidaan akkulaatikoissa siten, ettei oikosulkuja pääse syntymään.

Murskainlaitteisto tai murskattava materiaali voi syttyä palamaan räjähdyksen, itsesyttymisen tai kuumenemisen seurauksena. Murskattavan materiaalin joukkoon jääneet satunnaiset umpinaiset kappaleet, jotka sisältävät esim. palavia kaasuuntuvia nesteitä, voivat aiheuttaa räjähdyksiä. Räjähdyksiä ehkäistään materiaalin vastaanottotarkastuksilla ja esikäsittelyllä, sekä tarkastamalla murskaimeen syötettävää materiaalia syötön yhteydessä. Räjähdyksen aiheuttamaa paine- ja meluvaikutusta vähennetään mm. murskaustilassa olevilla räjähdysluukuilla. Mahdolliset vaikutukset jäävät palvelupisteen alueelle. Kesäaikana murskaimeen ja tuuliseulaan syötetään vettä, jottei lämpötila nousisi liian korkeaksi.

Palvelupisteellä on varattuna alkusammutusvälineistöä mahdollisten poikkeustilanteiden varalle.

### Häiriöpäästöt

Pölynerotinlaitteistojen toimintaan voi tulla häiriöitä, jolloin päästöt ilmaan kasvavat hetkellisesti. Häiriöitä ehkäistään ennakkohuolloilla ja tarvittaessa murskaus pysäytetään häiriön korjaamisen ajaksi.

Sade- ja hulevesiä voi onnettomuus- tai häiriötilanteissa päästä puhdistamattomina jätevesiviemäriin. Riskiä vähennetään kaivojen ja hulevesijärjestelmän säännöllisillä tarkistuksilla ja huolloilla, materiaalin oikeanlaisella varastoinnilla sekä piha-alueen puhtaanapidolla.

Ajoittain rankkasateiden yhteydessä piha-alueelle lammikoituvat hulevedet uhkaavat nousta muuntamolle asti viemärin rajoitetusta kapasiteetista johtuen. Tällöin hulevesiä on jouduttu hätäpumppaamaan läheiseen ojaan. Tilanteita pyritään ehkäisemään ennakoinnilla ja huleveden keräämisellä ensisijaisesti palvelupisteellä oleviin tasausaltaisiin ja säiliöihin.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 12 HAKIJAN EHDOTUS LUPAMÄÄRÄYKSIKSI

Hakija esittää useita muutoksia nykyisiin lupamääräyksiin sekä joidenkin lupamääräysten poistamista. Lupamääräyksiä ja perusteluita on käsitelty alla. Haettavat muutokset on huomioitu vaikutusarviossa (kappale 13) ja toiminnan tarkkailussa (kappale 14).

### Murskauslaitoksen kevyen jakeen käsittely ja seulan ylitteen jäteluokitus muutos

Uutena toimintoja haetaan murskauslaitoksen kevyen jakeen (fluff) käsittelyä palvelupisteellä. Käsittelyssä kevyestä jakeesta poistetaan hienoaine seulomalla ja siitä voidaan myös tarvittaessa poistaa jäännösmetalleja.

Fluffi luokitellaan nykyään Vantaan laitoksella vaaralliseksi jätteeksi (19 10 03). Hakija katsoo, että oikein käsiteltynä fluffia ei ole syytä luokitella vaaralliseksi jätteeksi ja hakee prosessoidulle fluffille eli seulan ylitteelle jäteluokituksen muutosta tavanomaiseksi jätteeksi. Vastaava muutos myönnettiin mm. Kuusakoski Oy:n Heinolan Rajavuoren lupapäätöksessä (28.8.2017, 165/2017/1, 166/2017/1 ja 167/2017/1). Heinolan tapauksessa seulan ylitteen jätekoodiksi on vahvistettu 19 12 10.

Kuusakoski Oy on teettänyt useita selvityksiä liittyen fluffin ominaisuuksiin jätteenä. VTT on laatinut vuonna 2015 esiselvityksen kevyen jakeen ominaisuuksien merkityksestä jäteluokittelussa (liite 7). Selvityksessä analysoitiin Kuusakoski Oy:n ja Stena Recycling Oy:n kevyiden jakeiden haitta-ainepitoisuuksia.

Selvityksessä analysoitiin kierrätysmateriaalin näytteistä alkuainekoostumusta, bromattuja yhdisteitä, orgaanisia yhdisteitä (hiilivedyt, PAH-yhdisteet, PCB-yhdisteet ja BTEX ja TOC). Lisäksi testattiin näytteiden kaasuntuottoa ja ekotoksisuutta. Tulosten perusteella POP-yhdisteiden pitoisuudet eivät olleet merkittäviä. Öljyhiilivetypitoisuudet ja eräät metallipitoisuudet olivat näytteissä korkeita. Metallit esiintyivät pääsääntöisesti metallisessa muodossa, eivätkä yhdisteinä. Näytteet eivät ilmentäneet vaaraominaisuutta HP12 (kaasuntuotto) tai vaaraomaisuutta HP14 (ekotoksisuus).

### Melu ja melumittaukset (lupamääräys 5 ja 39)

Kuusakoski Oy esittää voimassa olevassa lupapäätöksessä ympäristömelulle asetettua raja-arvoa muutettavaksi VNp 993/1992 mukaiselle tasolle siten, että päiväaikainen raja-arvo on 55 dB.

Viime vuosien mittausraporttien mukaan Kuusakoski Oy:n toiminta alittaa voimassaolevan ympäristöluvan melutason raja-arvo 48 dB(A), kun arvioinnissa huomioidaan yksittäisen mittaustuloksen epävarmuus ja toisaalta se, että taustamelun osalta on osassa raporteista tehty vain osittainen korjaus tai korjausta ei ole tehty lainkaan. Edelleen ympäristömelumittausten perusteella laitokselta ei emittoidu voimakasta impulssimaista ääntä, vaan kolahdukset ovat vaimeita (Promethor, 2016). Palvelupisteen toimintaan tällä lupahakemuksella esitettyjen muutosten ei myöskään arvioida lisäävän toiminnan melupäästöjä.

Voimassa olevassa luvassa nykyistä melun ohjearvoa 48 dB on perusteltu alueen muulla melua aiheuttavalla toiminnalla, kuten lentoliikenteellä. Tältä osin Kuusakoski Oy huomauttaa, että palvelupiste sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän 50 dB:n lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Viimeaikaisessa lupakäytännössä Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt palvelupisteestä noin 10 kilometrin päässä lentomeluvyöhykkeellä sijaitseville voimalaitokselle ja lämpökeskukselle ympäristöluvat, joissa melutason päiväaikainen raja-arvo on asetettu 55 dB:iin. Näin ollen toiminnanharjoittajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi nykyisessä luvassa asetettu melutason päästöraja-



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

arvo vaaditaan korotettavan voimassa olevan lainsäädännön mukaiselle tasolle. Palvelupisteen toiminta on alueen kaavoituksen ja maankäyttösuunnitelmien mukaista, eikä myöskään lainsäädännöllisiä perusteita nykyisen, VNp 993/1992:n sääntelyä tiukemman raja-arvon asettamiselle ei ole. Selvyyden vuoksi todetaan myös, että alueen Liipas-liikuntareitti sijaitsee taajaman välittömässä läheisyydessä, jolloin myös sen osalta tulee soveltaa 55 dB:n päiväaikaista melutason raja-arvoa (VNp 993/1992 2.1 §).

Kuusakoski Oy hakee muutosta myös toiminnasta aiheutuvien melupäästöjen mittausta koskevaan lupamääräykseen. Nykyisessä ympäristöluvassa on melun tarkkailuvelvoitteena mitata ympäristömelua vaatimukset täyttävissä olosuhteissa kahdessa altistuvassa kohteessa sekä laitoksen välittömässä läheisyydessä kerran vuodessa. Mittauksen on kestettävä koko työpäivän ajan klo 07-22.

Mittaus on teknisesti erittäin vaikea toteuttaa siten, että sekä toiminta ja sää ovat samalla hetkellä vaatimukset täyttäviä. Esim. vuoden 2016 mittaushetkeä jouduttiin odottamaan puoli vuotta, jotta se voitiin toteuttaa (Promethor, 2016). Lisäksi myötätuuliolosuhde on yhden päivän sisällä tyypillisesti vain tiettyyn suuntasektoriin, joka voi osaltaan rajoittaa mittauskohteita. Hakija esittää, että mittausaikaa lyhennettäisiin kattamaan vain päivän aktiivinen työaika maksimissaan 1-2 tunnin yhtäjaksoisena mittauksena. Luotettavimman tuloksen saa melumallinnuksen avulla, ja mikäli melun muuta häiritsevyyttä (impulssimaisuus, kapeakaistaisuus) tulee arvioida, on se tehtävä lyhytaikaisin mittauksin.

Mittauksen tarkoituksena ei olisi mitata palvelupisteen toiminnan keskiäänitasoa altistuvassa kohteessa, vaan vain melutapahtumia, joiden avulla melun impulssimaisuus tai kapeakaistaisuus voidaan analysoida. Melun keskiäänitaso ratkaistaan puolestaan kaikkein tarkimmin melumallinnuksen avulla eli äänilähdemittauksin ja lähitarkistusmittauksin (kuten on tehty vuoden 2015 mallinnuksessa), mutta vain, mikäli palvelupisteen toiminnassa on tapahtunut muutoksia vuoden 2015 nähden. Melumallinnus kertoo parhaiten keskiäänitason tilanteen kauempana palvelupisteestä, missä voi esiintyä lukuisia altistuvassa kohteessa tehtävän mittauksen tulosta häiritseviä melutapahtumia pitkin mittausaikaa.

### Hulevedet ja niiden johtaminen (lupamääräys 9)

Hakija esittää käsiteltyjen hulevesien johtamista piha-alueelta ojaan nykyisen tarkkailupisteen (Oja alapuoli) kohdalta. Tästä vedet johtuvat pelto-ojien kautta edelleen Vantaanjokeen.

Hulevesien käsittely on lupakaudella uusittu käsittelyjärjestelmän tehostamiseksi vuonna 2017. Viimeisimpien vesinäytteiden pitoisuudet ovat olleet kaikkien aineiden osalta alhaisia. Verrattaessa uuden järjestelmän mukaisesti käsiteltyjä hulevesiä jätteiden käsittelyn BREF-luonnoksessa esitettyihin BAT-päästötasoihin (0) huleveden pitoisuudet alittavat suoraan vesistöön johdetuille vesille asetetut BAT-päästötasot, eikä ympäristönsuojelullista perustetta hulevesien johtamiseen viemäriin enää uuden vesienkäsittelyjärjestelmän myötä ole. Hulevesien johtamisella ei arvioida olevan pintavesiä heikentävää vaikutusta. Tarkempi vaikutusten arviointi on esitetty kohdassa 13.3.

Lupamuutoksen taustalla vaikuttaa myös se seikka, ettei viemäriverkon kapasiteetti myöskään aina riitä hulevesien vastaanottamiselle. Katriinantien jätevesiviemäriverkoston kapasiteetti ei ole riittävä vastaanottamaan alueen hulevesiä poikkeustilanteissa, kun vettä tulee paljon. Jätevesiviemäriverkoston kapasiteetti-rajoitusten vuoksi hulevesiä voidaan joutua johtamaan rankkasateiden ja pitkien sade-jaksojen aikana ojaan. Näissä tilanteissa hulevesiä joudutaan välillä johtamaan ojaan myös käsittelemättömänä, sillä niiden käsittelyjärjestelmän kapasiteetti vastaa pumppaamon kapasiteettia. Hulevesien johtaminen jätevesiviemäriin poikkeuksellisissa tilanteissa ei ole mahdollista



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

viemärikapasiteettiin liittyvistä syistä. Kiilan alue kehittyy ja alueelle on tulossa lisää teollisia toimijoita, mikä voi jatkossa aiheuttaa lisää ongelmia viemärin kapasiteetille. Joka tapauksessa on niin, että ympäristönsuojelullista tarvetta johtaa nykyisen käsittelyjärjestelmän läpi menneitä vesiä jätevesiviemäriin ei ole.

### Varastointi ja käsittelyalueet (lupamääräykset 8, 14, 15 ja 18)

Hakija esittää muutoksia materiaalien varastointia ja käsittelyä koskeviin lupamääräyksiin johtuen siitä, että nykyiset määräykset rajoittavat palvelupisteen toimintoja.

Hakija esittää, että murskan syötekasa voi olla korkeampi kuin konttiseinä. Yhtenä melutorjuntatoimenpiteenä syötekasan on vaadittu alittavan konttiseinän korkeuden. Tämä rajoittaa hakijan materiaalien varastointia toiminta-alueella sekä vaikuttaa negatiivisesti liiketoimintaan. Itse kasa ja sen konttiseinän ylittävä osa ei aiheuta melua, vaan melua syntyy materiaalien liikuttamisesta ja niiden siirtämisestä murskalle. Tämä melu puolestaan aiheutuu joka tapauksessa; ja tapahtuu meluseinän takana konttiseinän koosta riippumatta. Melua aiheutuu nykytilanteessa myös kasan alentamisesta, jolloin materiaalia joudutaan painamaan kasaan. Edelleen Kuusakoski Oy:n ympäristöluvassa asetetaan palvelupisteen toiminnasta aiheutuvalle melulle päästöraja-arvo sekä niitä koskeva tarkkailuvelvoite, jotka ovat riittävät ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi siten, ettei kyseisen velvoitteen edellyttämiselle ole ympäristönsuojelullisia perusteita.

Hakija esittää, että murskaimelta tuleva kevyt jae (fluff) voidaan varastoida (muu kuin välivarastointi) myös katetussa tilassa suljettujen konttien sijaan, jos voidaan varmistaa, ettei pölyäminen tai haitta-aineiden huuhtoutuminen lisäänny. Fluffin säilytykseen soveltuvat katetut tilat käsittävät myös seinärakenteita (esim. pressuseiniä), jotta mahdollista pölyämistä voidaan rajata. Koko piha-alue on pinnoitettu, joten mahdolliset haitta-aineet johtuvat kaivojen kautta hulevesien käsittelyyn.

Hakija esittää, että rakennusjätteen lajittelua voidaan tehdä myös muualla kuin katetussa tilassa. Nykyisessä lupapäätöksessä kevyen ja pölyävän rakennusjätteen lajittelu on rajoitettu katettuun tilaan. Hakija, ehdottaa että mm. normaali rakennusjäte kuten betoni, tiili, puu, kivet, muovit, jne. voidaan lajitella myös piha-alueella. Pölyämistä hallitaan tarvittaessa kostuttamalla materiaalia.

Hakija esittää, että SER-jätteitä voidaan varastoida myös piha-alueella asetuksen 519/2014 mukaisesti. Asetuksen mukaan SER-jätteiden käsittely- ja varastointipaikalla tulee olla läpäisemätön pintakerros tarkoituksenmukaisilla alueilla, jotka on varustettu nestevuotojen keräysjärjestelmällä sekä tarvittaessa nesteiden ja rasvojen erottimin. Tämä vaatimus toteutuu palvelupisteellä. Piha-alueella ei varastoida SER-jätteitä pitkiä aikoja, vaan keskimääräinen välivarastointi on arviolta 14 päivää.

### Vesien tarkkailu (lupamääräykset 34, 35 ja 36)

Palvelupisteen vaikutuksia pohjavesiin ja pintavesiin on arvioitu kappaleissa 13.3 ja 13.5. Pohjavesiseurannan mukaan palvelupisteen toiminnalla ei ole havaittu vaikutusta alueen pohjaveden laatuun, eikä Kiilan alueella ole enää pohjavesiluokitusta. Palvelupisteen toiminnalla ei ole havaittu viime vuosien kaivoveden seurantatuloksien mukaan vaikutusta kaivoveteen. Hakija esittää pohjavesitarkkailun ja kaivon tarkkailun lopettamista.

Ojaveden tarkkailussa ei ole havaittu merkittäviä pitoisuuseroja palvelupisteen ylä- ja alapuolisen seurantapisteen välillä. Lisäksi palvelupisteen hulevesien käsittelyä on viime vuonna tehostettu, ja käsitellyt hulevedet täyttävät mittausten mukaan suoraan vesistöön johdetuille vesille asetetut BAT-päästötasot. Hakija ehdottaa ojatarkkailun jatkamista ainoastaan siinä tapauksessa, että hakijalle myönnetään lupa johtaa käsitellyt



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

hulevedet ojaan ja siten seurata toiminnan vaikutuksia (ehdotus tarkkailuksi osiossa 14.4). Muuten ojantarkkailua ehdotetaan lopetettavaksi, koska toiminnalla ei ole havaittu vaikutuksia ojaveden laatuun.

Jos hulevesiä ei Kuusakoski Oy:n esityksen mukaisesti jatkossa johdeta viemäriverkkoon, HSY:n vaatimaa jätevesien tarkkailua ei myöskään enää tarvita, koska palvelupisteeltä johdetaan ainoastaan saniteettivesiä jätevedenpuhdistamolle.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 13 TOIMINNAN VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN SEKÄ YLEISIIN JA YKSITYISIIN ETUIHIN

Palvelupisteen toiminta ei ole muuttunut lupakaudella siten, että sen ympäristövaikutukset olisivat muuttuneet. Hulevesien käsittely on uusittu 2017. Hakijan hakemat muutoksen lupamääräyksiin käsitellään alla vaikutusten arvioinnissa.

## 13.1 Vaikutuksen maankäyttöön, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Palvelupisteen toiminta on nykyisen maankäytön mukaista. Kiilan alueelle on kaavoitettu viime aikoina lisää teollista toimintaa.

Palvelupisteen toiminta ei ole muuttunut viime vuosina. Sillä ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai maisemaan.

## 13.2 Vaikutukset ihmisten terveyteen ja yleiseen viihtyvyyteen

Merkittävimmät toiminnan aikaiset ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat pääosin melusta, liikenteestä ja häiriötilanteista.

Palvelupisteen toiminnasta ei aiheudu vaikutuksia ihmisten terveyteen. Palvelupisteen välittömässä läheisyydessä ei ole asuintaloja. Lähimmät asuintalot sijaitsevat 300 m ja 390 m päässä palvelupisteestä. Isommat asuinalueet ovat lähimmillään yli 600 metrin päässä. Palvelupisteen pölyn ei arvioida leviävän merkittävästi alueen ulkopuolelle. Sammalpallotutkimuksen mukaan suurimmat metallipitoisuudet jäävät alle 200 m sätteelle palveluspisteestä. Palvelupisteellä ei ole havaittu pohja- ja pintavesiseurannan perusteella olevan vaikutusta alueen pinta- ja pohjavesiin. Alueen pohjavettä ei käytetä enää juomavetenä.

Palvelupisteen toiminnasta syntyvä melu, liikenne ja häiriöntilanteista johtunut käsittelemättömien hulevesien juoksutus ojaan voivat aiheuttaa viihtyvyyshaittaa. Murskaustoiminnassa voi tapahtua kovaäänisiä räjähdyksiä, joita pyritään vähentämään jatkuvasti materiaalin tarkalla seulonnalla. Lisäksi kuormien purusta aiheutuu muuta toimintaa kovempaa ääntä. Alueelle suuntautuva liikenne on pääsääntöisesti raskasta liikennettä, josta aiheutuu melua ja mahdollisesti liikenteen hidastumista. Häiriötilanteita pyritään välttämään mahdollisimman hyvin. Viime vuosina ohijuoksutustilanteita on ollut rankkasateilla. Tällöin käsittelemätöntä hulevettä on jouduttu johtamaan ojaan. Tämä voitaisiin välttää jos käsitellyt hulevedet voidaan esityksen mukaisesti johtaa suoraan ojaan.

## 13.3 Vaikutukset vesistöön ja sen käyttöön

Palvelupisteeltä johdetaan tällä hetkellä vesistöön ainoastaan katoilta ja pysäköintialueelta syntyviä puhtaita hulevesiä.

Palvelupisteen läpi (alitse putkessa) menevän ojan vettä seurataan laitoksen ylä- ja alapuolelta. Seurannan mukaan ojavedessä ei havaittu merkittävästi korkeampia pitoisuuksia palvelupisteen alapuolisessa näytepisteessä. Näin ollen palvelupisteen toiminnalla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia pintavesiin.

Hakija hakee muutosta johtaa käsitellyt hulevedet ojaan. Hulevesien käsittely on uusittu vuonna 2017, ja viimeisimpien vesinäytteiden pitoisuudet ovat olleet kaikkien aineiden osalta alhaisia.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

Palvelupisteen alitse virtaavasta ojasta ja hulevesistä on analysoitu keskimäärin samoja haitta-aineita kuin palvelupisteen pintavesien seurannoissa. Metalleista on analysoitu pääosin liukoiset pitoisuudet lukuun ottamatta kromia, josta on määritetty kokonaispitoisuus. Näin ollen ojaveden voidaan tulkita edustavan alueen pintavesien yleistä laatua. Käsiteltyjen hulevesien kadmium-, kromi-, lyijy- ja sinkkipitoisuudet eivät poikkea merkittävästi ojaveden pitoisuuksista. Ainoastaan nikkelipitoisuudet ovat olleet hulevesissä ojavesiä korkeammat. Pitoisuudet on esitetty kuvissa alla (Kuva 13-1 -8). Pitoisuudet taulukkona ovat liitteessä 8.

Valtioneuvoston asetus vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista (1022/2006) sekä sen muutosasetukset (868/2010 ja 1308/2015) on asetettu suojelemaan pintavesiä sekä parantamaan niiden laatua ehkäisemällä vaarallisista ja haitallisista aineista aiheutuvaa pilaantumista. Asetuksessa annetut ympäristönlaatunormit määrittelevät vesistössä tavattavan aineen suurimman sallitun pitoisuustaso (MAC-EQS) sekä aineen pitoisuuden suurimman sallitun vuosikeskiarvon (AA-EQS). Asetuksen mukaiseen ympäristölaatunormiin (AA-EQS) voidaan lisätä arvio luontaisesta taustapitoisuudesta. Kadmiumin osalta tarkastelussa käytetään liukoista pitoisuutta. Nikkelin ja lyijyn osalta tarkastellaan biosaatavaa pitoisuutta.

Viime vuosien hulevesien kadmiumpitoisuudet alittavat MAC-EQS arvot, mutta ylittävät AA-EQS-arvot. Ko. arvo ylittyy myös ojavesissä. Lyijyn ja nikkelin pitoisuuksia ei voida suoraan verrata biosaatavaa pitoisuutta kuvaavaan laatunormiin. Aiemmin voimassa olleessa asetuksessa 868/2010 liukoisen nikkelin laatunormi oli 1+20=21 µg/l, jossa 20 µg/l oli havaintojen vuosikeskiarvo (AA-EQS) ja 1 µg/l asetuksessa annettu ohjeellinen taustapitoisuus. Lyijyn ympäristönlaatunormi liukoisena pitoisuutena oli vastaavasti taustapitoisuus (0,2 µg/l) huomioiden 7,4 µg/l. Hulevesien nikkeli- ja lyijypitoisuudet jäävät keskimäärin alle liukoisten pitoisuuksien AA-EQS-arvojen ja alittavat yksittäistä lyijypitoisuutta (v. 2009) lukuun ottamatta myös biosaatavan pitoisuuden MAC-EQS arvot. Ojavesien liukoisen nikkeli ja lyijyn pitoisuudet ovat olleet pieniä ja palvelupisteen alapuolella on nähtävissä vain lievää ajoittaista nikkelipitoisuuden kasvua yläpuoliseen tasoon verrattuna. Myös kromipitoisuudet ovat olleet alhaisia alittaen mm. pohjavesille asetetun laatunormin (10 µg/l). Sinkkipitoisuuksissa on ollut runsaasti vaihtelua ja ajoittain pitoisuudet ovat olleet korkeita sekä hulevesissä että ojavesissä.

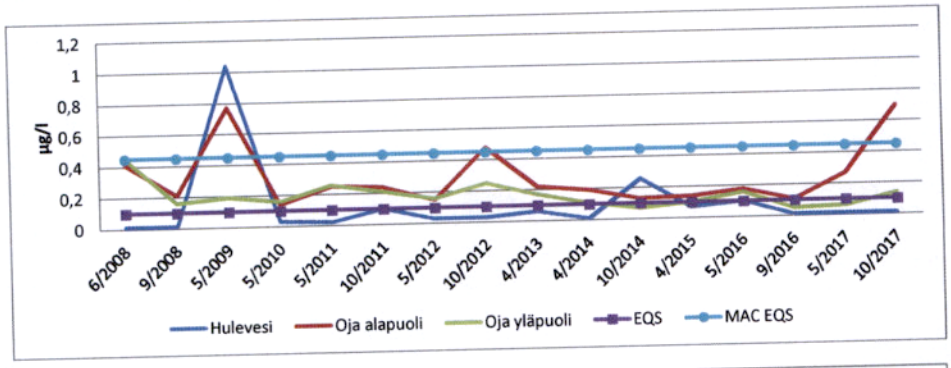
Hulevesien pH on vaihdellut 6,8–7,8 välillä, ollen ojavettä hieman korkeampi (6,1–7,2).

Edellä esitettyjen tulosten perusteella nykyisen toiminnan vaikutukset pintavesiin ovat vähäiset. Haitta-aineiden pitoisuudet hulevesissä ovat tarkkailutulosten perusteella pieniä, ja suuria pitoisuuksia ei ole viime vuosina havaittu ollenkaan. On huomioitava, että vuotta 2017 vanhemmat näytetulokset ovat vanhan hulevesien käsittelyn jälkeisiä tuloksia. Uuden käsittelyn jälkeisiä tuloksia on kaksi. Pelto-ojien veden laadun ei arvioida heikkenevän merkittävästi hulevesien johtamisen seurauksena. Palvelupisteeltä on matkaa noin 150 m ennen kuin vedet johtuvat pelto-ojiin.

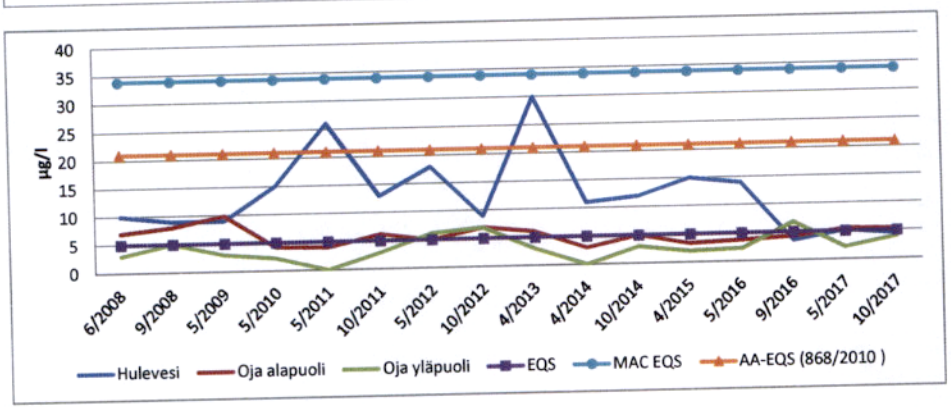
Hulevesillä ei arvioida olevan myöskään vaikutusta Vantaanjoen veden laatuun tai suojeluarvoihin, sillä haitta-ainepitoisuudet ovat matalia ja alueelta johdettavien vesien määrä on Vantaajoen valuma-alueen kokoon ja virtaamaan nähden häviävän pieni. Tästen hulevesien ympäristöön johtamisen vaikutukset arvioidaan pieniksi.



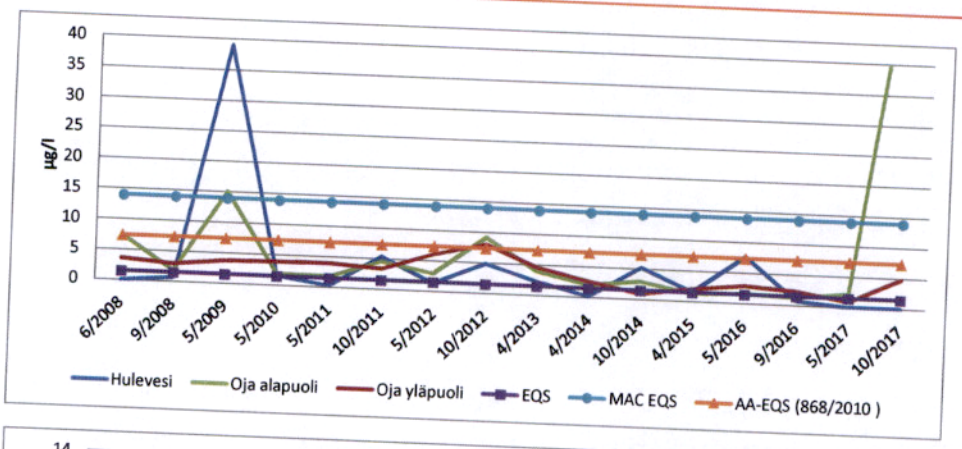
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §



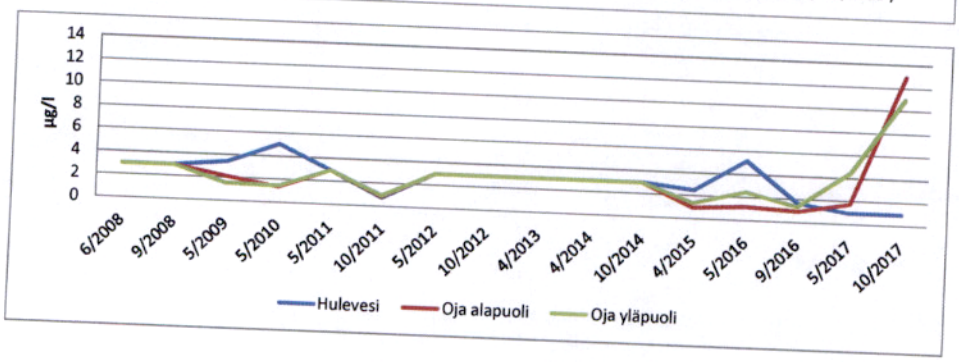

**Kuva 13-1. Kadmiumpitoisuudet.**




**Kuva 13-2. Nikkelipitoisuudet.**



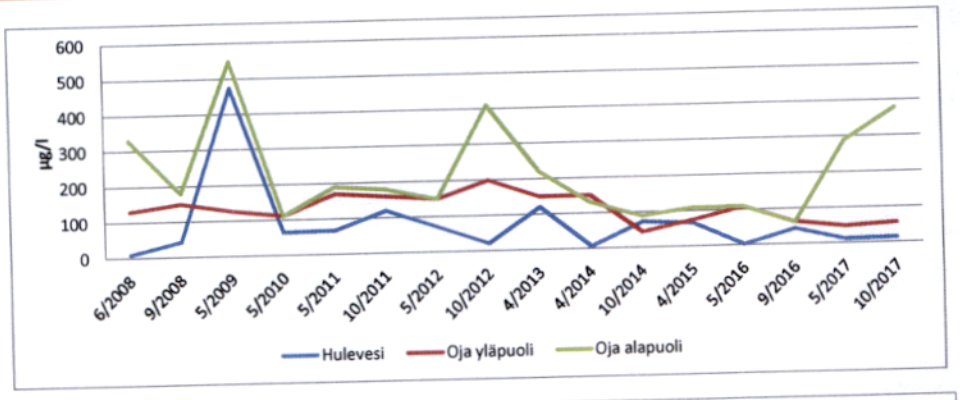

**Kuva 13-3. Lyijypitoisuudet.**



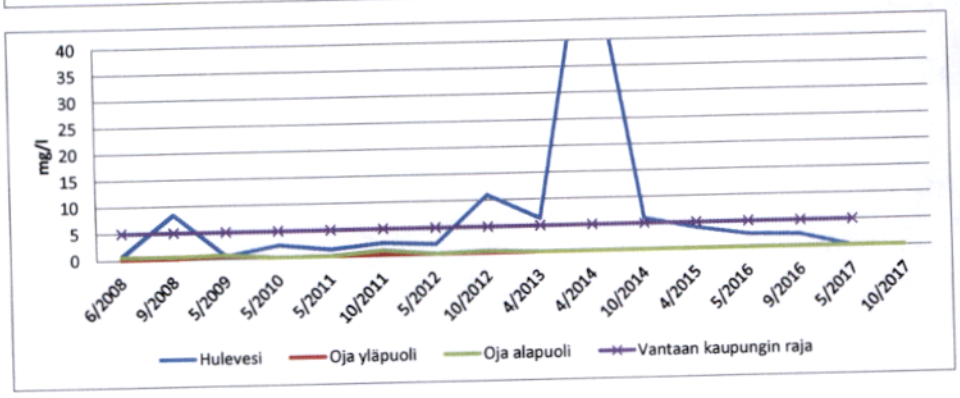

**Kuva 13-4. Kromipitoisuudet.**



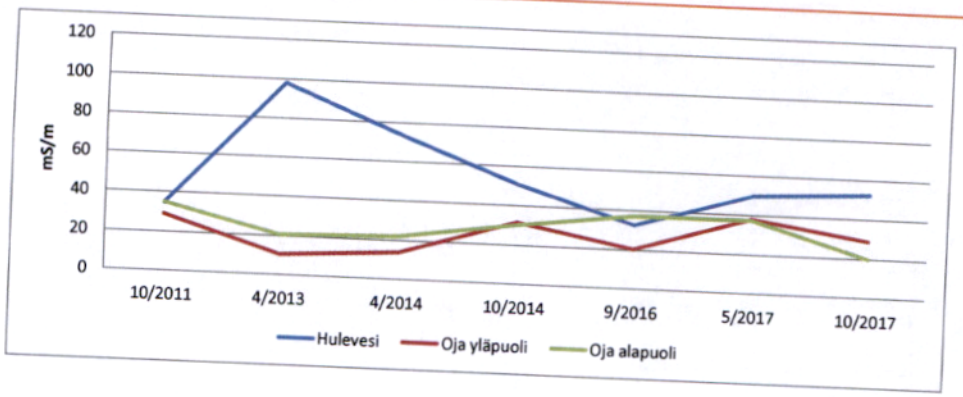
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §




**Kuva 13-5. Sinkkipitoisuudet.**




**Kuva 13-6. Öljyhiilivetyjen pitoisuudet ja Vantaan kaupungin ympäristöluvassa määräämä ojavesien öljyhiilivetypitoisuuden raja-arvo Purkupiha Oy:lle vuonna 2016.**




**Kuva 13-7. Sähkönjohtavuus.**



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

## 13.4 Ilmaan joutuvien päästöjen vaikutukset

Palvelupisteen toiminnassa ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia viime lupakaudella, että toimintojen ilmapäästöt olisivat muuttuneet. Tässä hakemuksessa esitetyt muutokset kevyen jakeen (fluff) seulontaan ja varastointiin eivät lisää palvelupisteen ilmaan joutuvien päästöjen määrää merkittävästi. Palvelupisteen toiminnasta syntyy pääasiassa pölyä, muita ilmapäästöjä syntyy hyvin vähän. Pölyäminen on paikallista rajoittuen palvelupisteen alueelle. Pölyvaikutus palvelupisteen ulkopuolella on ympäristön kannalta vähäinen.

Tehtyjen sammalpallotutkimusten mukaan taustatasoa suuremmat kertymät (Cu, Pb, Fe, ja Zn), rajoittuivat pääasiassa alle 200 metrin etäisyydelle palvelupisteestä (lähin asutus 300 metriä). Vuonna 2015 metallien kertymät, kromia ja rautaa lukuun ottamatta, olivat keskimäärin pienimpiä aikaisempiin tuloksiin verrattuina.

## 13.5 Vaikutukset maaperään ja pohjaveteen

Palvelupisteen toiminnalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen maaperään tai pohjaveteen. Toiminnalliset alueet on pinnoitettu. Maaperätutkimuksen tulosten mukaan alueen maaperä ei ole pilaantunut nykyisestä tai aikaisemmasta toiminnasta. Joissakin näytepisteissä havaittiin kohonneita pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä. Maaperätutkimuksen tulokset on esitetty liitteessä 6.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pohjavesiseurannan mukaan toiminnalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen pohjaveteen. Seurannan mukaan palvelupisteen yläpuolisessa näytepisteessä analysoidut pitoisuudet ovat pääsääntöisesti korkeampia kuin alapuolisessa näytepisteessä (ks. kappale 4.3.2). Pohjavedessä näkyy enemmänkin Seutulan entiseltä kaatopaikalta suotuvien vesien vaikutus.

## 13.6 Melun, tärinän ja hajun vaikutukset

Alueen toiminnoista on suoritettu lukuisia melumittauksia, joista viimeisin on tehty 18.9.2017 (Promethor, 2017). Lähimmissä häiriintyvissä kohteissa (Kuva 13-8) suoritetut mittaukset ovat olleet keskiäänitasolla LAeq,07-22 seuraavan taulukon mukaisia. Vertailun vuoksi on esitetty vuoden 2015 melumallinnuksen tulokset viereisessä sarakkeessa, jossa mallinnuskartta on esitetty keskiäänitason LAeq ajanjaksolla 07-20. Mallinnustulos kuvaa tilannetta ilman muita alueen melulähteitä (Taulukko 13-1).

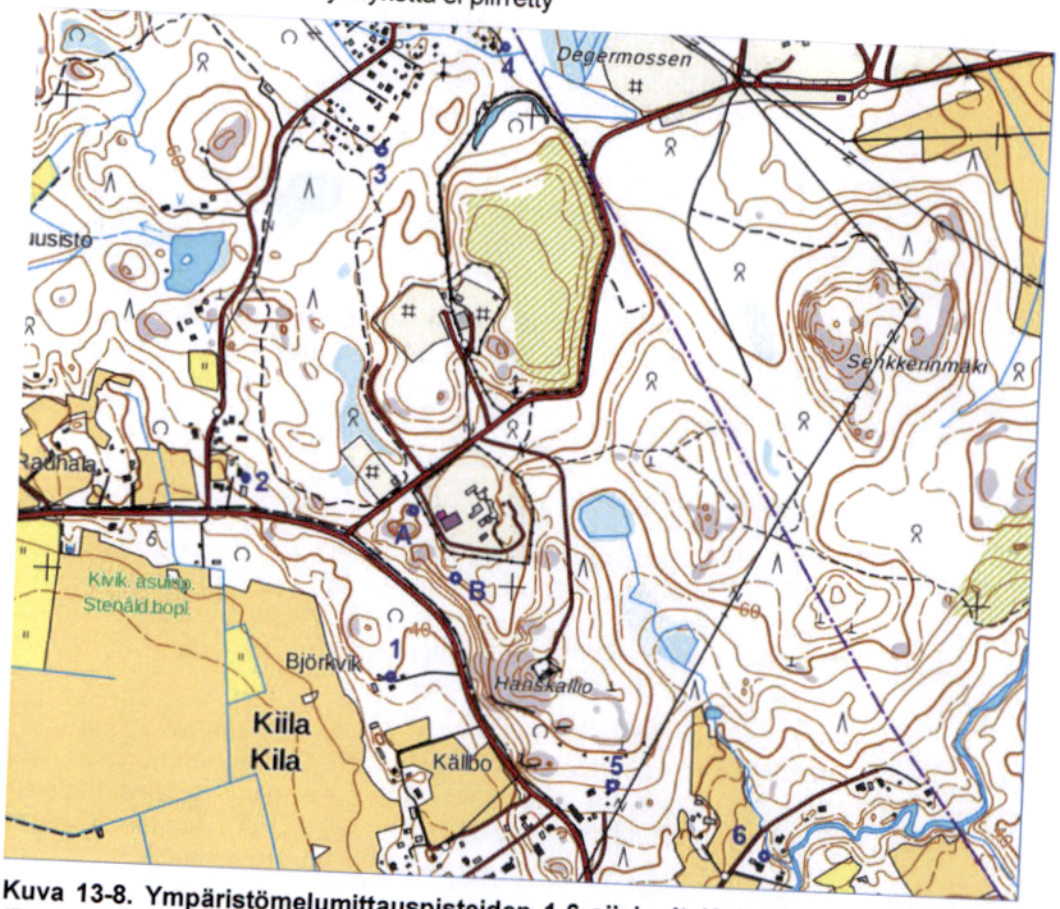
**Taulukko 13-1. Melumittauksen ja mallinnuksen tulokset ja vertailu.**

| Mittauspiste | Mittaustulos (mittaukset 2016-2017), $L_{Aeq,07-22}$ [dB] | Mallinnustulos 2015, $L_{Aeq,07-20}$ [dB] |
|---|---|---|
| 1 | 46 | n.46 |
| 2 | <40 | 45 |
| 3 | 43 | n.47 |
| 4 | 43 | n.43 |
| 5 | ≤ 40 dB | < 45 dB* |
| 6 | ≤ 40 dB | << 45 dB* |



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

* = alle 45 dB:n leviämisvyöhykettä ei piirretty




**Kuva 13-8. Ympäristömelumittauspisteiden 1-6 sijainnit (A ja B ovat referenssipisteitä). (Promethor Oy, 2017)**

Mittaus- ja mallinnustulokset ovat vertailun perusteella yhteneviä useassa mittauspisteessä poikkeuksena piste 2, jossa ylärajamallinnuksen tulos on noin 5 dB mitattua tasoa korkeampi. Mittaustulos perustuu tässä pisteessä mittaajan arvioon melun keskiäänitasosta. Kaikki tulokset alittavat tällä hetkellä voimassa olevan ympäristöluvan keskiäänitason raja-arvon $L_{Aeq,klo07\text{-}22}$ 48 dB.

Lupamääräyksen keskiäänitason nosto ei vaikuttaisi meluun lisääntymiseen alueella, koska palvelupisteen toiminnan melu ei kasva.

Vantaan palvelupisteellä tehtiin tärinämittauksia vuonna 2008. Saatujen mittaustulosten perusteella palvelupisteen toiminnan aiheuttama tärinähaitta lähiympäristölle on epätodennäköinen. Tärinän todettiin vaimentuvan alle 100 metrin etäisyydellä lähes kokonaan. Tärinällä ei ole vaikutusta lähialueen asukkaille tai muille toiminnoille.

Palvelupisteen toiminnasta ei synny merkittävää hajua. Polttoleikkauksesta aiheutuu pientä hajua, mutta polttoleikkausta ei tehdä jatkuvasti. Sen hajuvaikutukset jäävät palvelupisteen alueelle.

## 13.7 Vaikutukset luontoon ja luonnonsuojeluarvoihin

Palvelupisteen toiminnalla ei ole vaikutusta luontoon tai luonnonsuojeluarvoihin. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat yli kilometrin päässä palvelupisteeltä. Vantaan kaupungin määrittelemät arvokkaat luontokohteet, pöllömetsä ja linnustoalue, sijaitsevat alle 200 metrin päässä palvelupisteeltä. Näiden alueiden eläimistö on tottunut alu-



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

eella olevaan teolliseen toimintaan. Pöllömetsän läheisyydessä on useita muita teollisia toimijoita ja aluetta kehitetään teolliseen käyttöön.

Lupahakemuksessa esitetyt muutokset eivät aiheuta vaikutuksia luontoon ja luonnonsuojeluarvoihin.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 14 LAITOKSEN TOIMINNAN JA SEN VAIKUTUSTEN TARKKAILU SEKÄ RAPORTOINTI

## 14.1 Ehdotus tarkkailun järjestämiseksi

Toiminnanharjoittaja ehdottaa nykyisen tarkkailun jatkamista alla esitetyin muutoksin.

Ympäristöluvan tai viranomaisten määräämät käyttö-, päästö- ja vaikutustarkkailut toteutetaan joko yrityksen oman henkilökunnan tai ulkopuolisten tahojen toimesta. Päästö- ja vaikutustarkkailuiden hoitamisesta ja tilaamisesta vastaa yrityksen ympäristöpäällikkö.

Alla on esitetty pääperiaatteet tarkkailusta ja raportoinnista.

## 14.2 Käyttötarkkailu

Palvelupisteen toiminnasta, päästöistä ja jätteistä pidetään kirjaa. Tämä sisältää tiedot vastaanotetuista ja käsitellyistä materiaaleista sekä niiden laaduista, toimituspaikoista ja kuljettajista. Lisäksi varmistetaan, että materiaali täyttää yhtiön asettamat laatuvaatimukset.

Öljynerotuskaivon toiminta tarkastetaan säännöllisesti ja sen kunto, huoltotoimenpiteet ja tyhjennykset kirjataan. Vaakojen vakaus suoritetaan vakauslain mukaisesti kolmen vuoden välein.

## 14.3 Päästötarkkailu

Päästötarkkailuun ehdotetaan seuraavaa

- Jäteveden laadun tarkkailu HSY:n hyväksymällä tavalla. Öljynerotuskaivosta tulee ottaa kerran vuodessa näyte, josta määritetään öljyhiilivetypitoisuus.
- Murskaimen ilmapäästöjen mittaus kerran vuodessa
- Melumittaukset kerran vuodessa (ehdotetun muutoksen mukaisesti mittausaika 1-2 h aktiivista työaikaa)
- Huleveden laadun tarkkailu neljännesvuosittain. Näytteenottokerroilla arvioidaan veden määrä. Näytteistä analysoidaan pH, sähkönjohtavuus, TOC, kiintoaine (TSS), öljyhiilivedyt (HOI = hydrocarbon oil index tai vastaava), As, Cd, Cr, Cu, Pb, Ni, Hg ja Zn. Metalleista analysoidaan liukoiset pitoisuudet. Lisäksi analysoidaan vuoden ajan perfluoratut alkyyliyhdisteet (PFOA ja PFOS), ja jos yhdisteitä ei havaita, voidaan seuranta niiden osalta lopettaa.

## 14.4 Vaikutusten tarkkailu

Palvelupisteen vaikutusten tarkkailuun ehdotetaan seuraavaa:

- Ilmapäästöjen vaikutustarkkailu, kolmen vuoden välein toteutettava sammalpalotutkimus
- Pintaveden laadun seuranta kahdesti vuodessa otettavilla ojaveden näytteillä (tarkkailu toteutetaan ainoastaan siinä tapauksessa että käsitellyt hulevedet voidaan johtaa ojaan, muuten tarkkailu ehdotetaan lopetettavaksi)



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

Pintavesien tarkkailuun (ojan seurantapisteet) ehdotetaan muutoksia liittyen BAT-monitorointivaatimuksiin. Seurantaa tehdään kahdesti vuodessa molemmista ojan seurantapisteistä. Näytteenottokerroilla arvioidaan veden määrä ja lämpötila. Näytteistä analysoidaan pH, sähkönjohtavuus, TOC, kiintoaine (TSS), öljyhiilivedyt (HOI = hydrocarbon oil index tai vastaava), As, Cd, Cr, Cu, Pb, Ni, Hg ja Zn. Metalleista analysoidaan liukoiset pitoisuudet. Lisäksi analysoidaan vuoden ajan perfluoratut alkyyliyhdisteet (PFOA ja PFOS), jos yhdisteitä ei havaita voidaan seuranta niiden osalta lopettaa.

## 14.5 Laadunvarmistus

Mittaukset, näytteenotto ja analysointi sekä automaattisten mittausjärjestelmien kalibrointiin käytettävät vertailumittaukset suoritetaan standardimenetelmien (EN, ISO, SFS tai vastaavan tasoinen yleisesti käytössä oleva menetelmä) mukaisesti tai muilla tarkoitukseen sopivilla yleisesti käytössä olevilla viranomaisten hyväksymillä menetelmillä. Mittausraporteissa esitetään käytetyt mittausmenetelmät, niiden epävarmuudet, mittausten laadunvarmistus sekä arvio tulosten edustavuudesta.

## 14.6 Raportointi

Toiminnanharjoittaja toimittaa vuosittain Uudenmaan ELY-keskukselle ja Vantaan kaupungin ympäristöviranomaiselle edellistä vuotta koskevan raportin sekä kuukausittain vähintään päästöraja-arvoihin tarvittavat raportointitiedot. Vuosiraportista ilmenevät valvonnan kannalta keskeisimmät tiedot. Tarkkailuun kuuluvat erillisraportit toimitetaan vuosiyhteenvedon yhteydessä (mm. melumittaukset jne.).

### 14.6.1 Muutoksista ja poikkeuksellisista tilanteista ilmoittaminen

Häiriötilanteissa ja muissa poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa on aiheutunut tai uhkaa aiheutua määrältään tai laadultaan tavanomaisesta poikkeavia päästöjä ilmaan, vesistöön tai maaperään ilmoitetaan viivytyksettä Uudenmaan ELY-keskukselle ja Vantaan kaupungin ympäristöviranomaisille.

Palvelupisteen toiminnan tai käyttötavan olennaisista muutoksista ilmoitetaan ympäristölupaviranomaiselle, joka päättää mm. tarkkailuvaatimusten riittävyydestä tai niiden muuttamisesta.

Ennen toiminnan lopettamista esitetään suunnitelma toimivaltaiselle viranomaiselle toiminnan lopettamiseen liittyvistä toimista ja lopettamisen jälkeisestä ympäristön tilan tarkkailusta.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §

# 15 LÄHDELUETTELO

Finavia 2017. Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokonemeluselvitys, toteutunut tilanne vuonna 2016

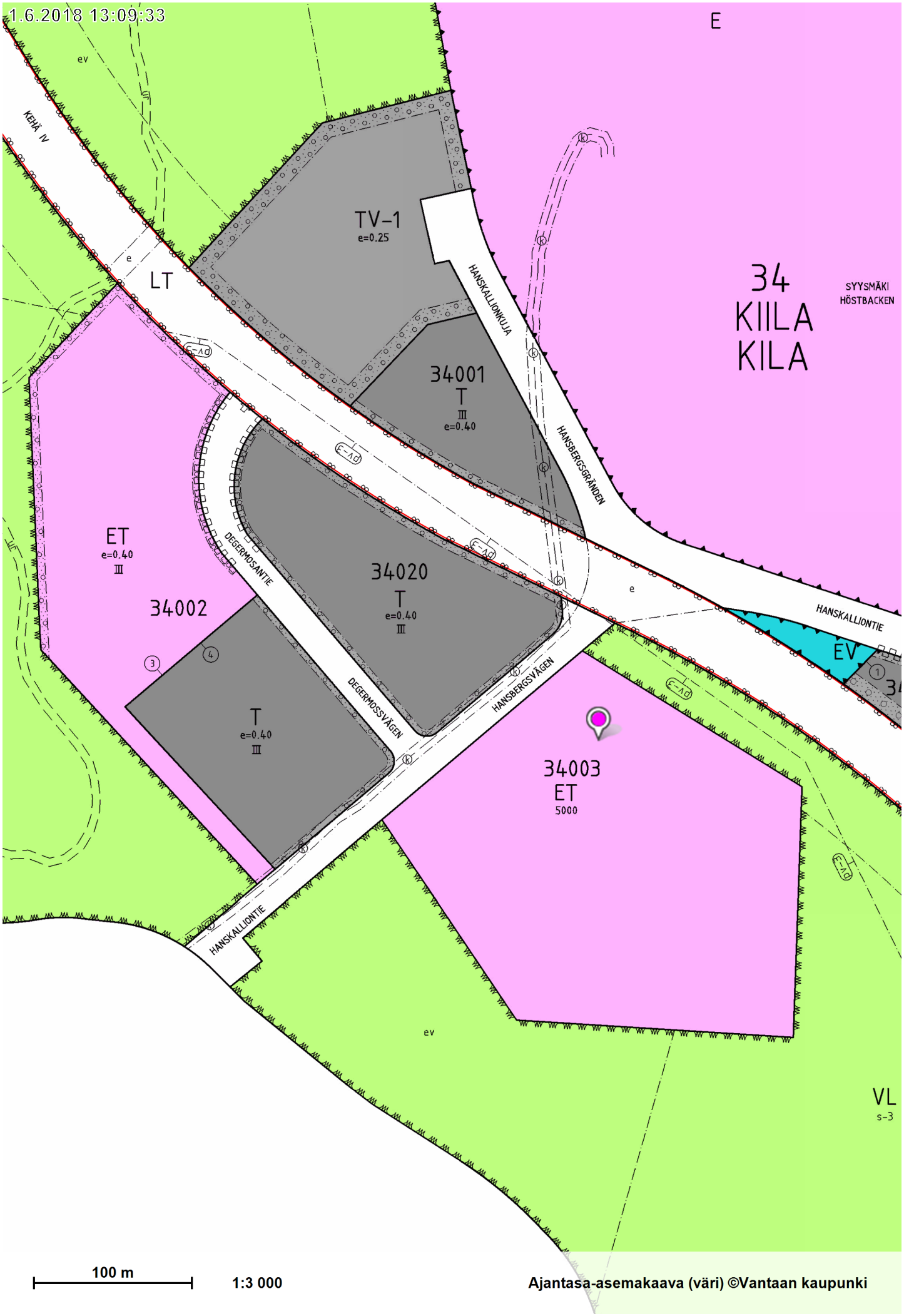
HSY 2016. Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2016

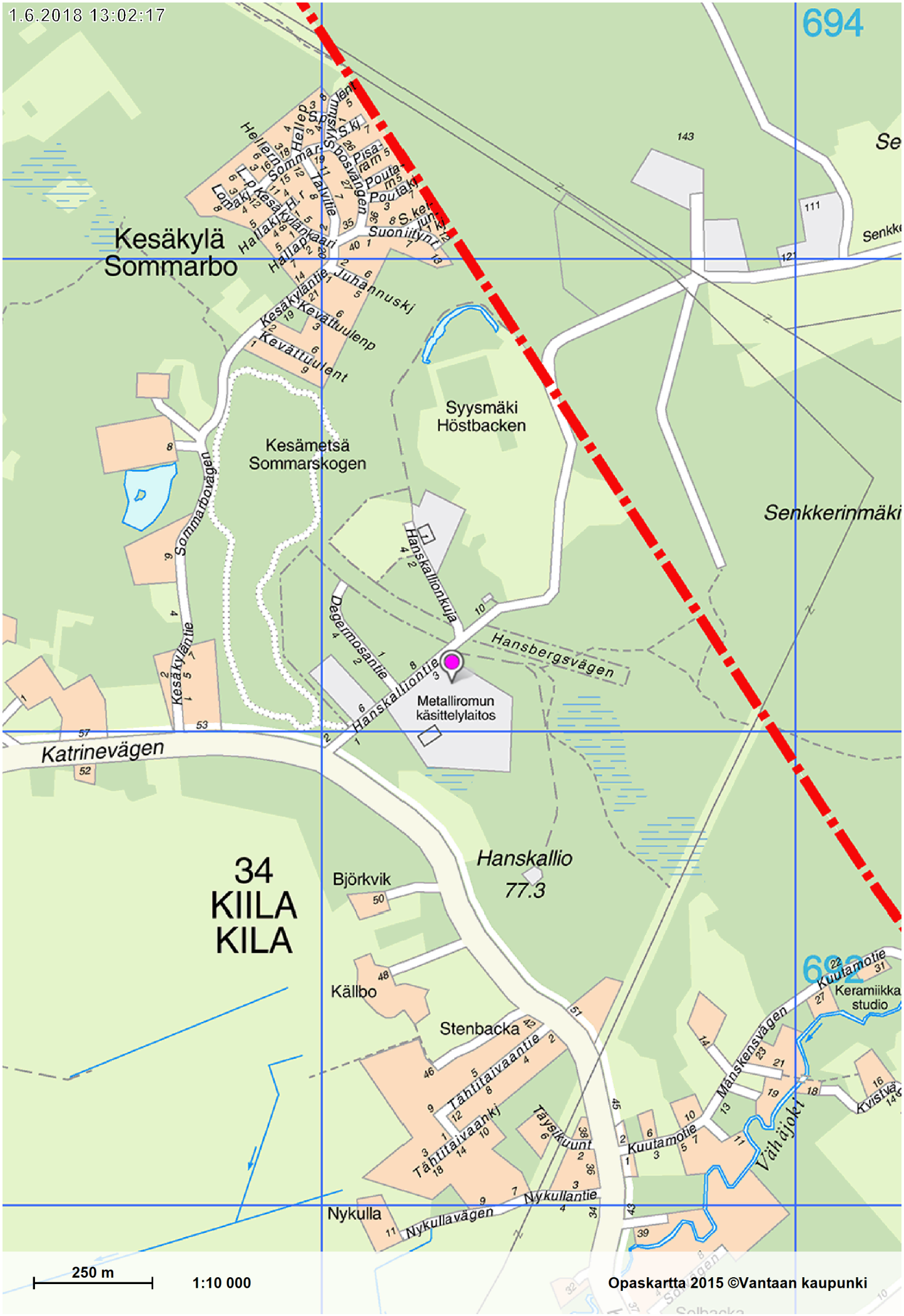
Uuden maan liiton karttapalvelu, maakuntakaavojen yhdistelmä 2017. http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html?x=386321&y=6691919&zoom=6&lang=fi&layers=0-1

Vantaan karttapalvelu. https://kartta.vantaa.fi/?setlanguage=fi



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.06.2018 / 17 §


1.6.2018 13:09:33
E
ev
KEHÄ IV
TV-1
e=0.25
LT
e
34
KIILA
KILA
SYYSMÄKI
HÖSTBACKEN
HANSKALLIONKUJA
HANSBERGSGRÄNDEN
34001
T
III
e=0.40
ET
e=0.40
III
34002
34020
T
e=0.40
III
DEGERMOSANTIE
DEGERMOSSVÄGEN
HANSBERGSVÄGEN
HANSKALLIONTIE
EV
T
e=0.40
III
34003
ET
5000
ev
VL
s-3
100 m
1:3 000
Ajantasa-asemakaava (väri) ©Vantaan kaupunki


1.6.2018 13:02:17
694
Kesäkylä
Sommarbo
Syysmäki
Höstbacken
Kesämetsä
Sommarskogen
Senkkerinmäki
Metalliromun
käsittelylaitos
Katrinevägen
Hansbergsvägen
Hanskallio
77.3
34
KIILA
KILA
Björkvik
Källbo
Stenbacka
Nykulla
Keramiikka
studio
Vähäjoki
250 m
1:10 000
Opaskartta 2015 ©Vantaan kaupunki

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 27.4.2018
Dn:o VD/4350/11.01.01.09/2014

Aluehallintovirasto
Etelä-Suomi

Dnro ESAVI/4294/2018

4.5.2018

Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

Viite
Kuusakoski Oy, Vantaan palvelupisteen toiminnan ja ympäristöluvan muuttaminen, Vantaa

## Lausuntopyyntö jakelussa mainituilta viranomaisilta

Aluehallintovirasto pyytää lausuntoa viitekohdassa mainitusta hakemuksesta. Lausunto pyydetään toimittamaan ensisijaisesti sähköistä muistutuslomaketta käyttäen www.avi.fi/muistutus aluehallintovirastoon **4.6.2018 mennessä**. Lausunnossa on ilmoitettava asian dnro ESAVI/4294/2018.

Julkiset hakemusasiakirjat ovat luettavissa osoitteessa www.avi.fi/lupa-tietopalvelu

Asia voidaan ratkaista, vaikka lausuntoa ei anneta.

**Lisätietoja antavat**

Ympäristöylitarkastaja Eeva Jokikokko, puh. 0295 016 652
Ympäristöneuvos Ilpo Hiltunen, puh. 0295 016 400
sähköposti: etunimi.sukunimi@avi.fi

**Jakelu**

Vantaan kaupunginhallitus
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

18 § **Pysäköinnin mitoitusohjeen päivittäminen / TLA**

VD/5731/10.02.08.02/2013
TLA/HW/MH/JaP/MKU/ET

**Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje päivitettiin edellisen kerran vuonna 2011. Joulukuussa 2013 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kevennetyn pysäköinnin mitoitusohjeen 1 ap/130 k-m2 määräaikaisen kokeilun Tikkurilan, Koivukylän, Korson, Aviapoliksen, Kivistön, Martinlaakson, Myyrmäen, Hakunilan ja Länsimäen keskusta-alueiden uusissa asuinrakennuskohteissa. Kokeilunormi sallittiin kohteissa, jotka sijaitsevat 1 km säteellä asemasta tai alueen keskustasta. Kokeilua päätettiin laajentaa Louhelaan, Leinelään, Hiekkaharjuun ja Rekolaan, joissa sallittiin mitoitus 1 ap/110 k-m2, 500 metrin säteellä asemasta. Kokeilu on voimassa 31.12.2018 saakka.**

Kokeilun vaikutuksia ja toimivuutta on seurattu ja selvitetty monipuolisesti vuosien 2016 ja 2017 aikana. Kerättyjen tulosten perusteella voidaan todeta, että kokeilunormin soveltaminen on tukenut tavoitteita, mutta ei täysin ongelmitta. Tehdyt selvitykset ovat kuitenkin tuottaneet hyödyllistä tietoa siitä, miten ohjetta voidaan kehittää tukemaan kaupungin tavoitteita entistä paremmin.

Kokeilun vaikutusselvityksen ja sen aikana käydyn vuorovaikutuksen pohjalta on laadittu ehdotus uudesta asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusnormista, joka astuu voimaan 1.1.2019 kokeilun päättymisen jälkeen. Mitoitusohje on voimassa toistaiseksi.

Mitoitusohjeen päivityksessä on pyritty huomioimaan aiempaa enemmän autonomistuksen aluekohtaisia eroja ja laatimaan aiempaa mukautuvampi normi. Tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista turvaten kuitenkin samalla auton omistamisen mahdollisuudet sitä tarvitseville.

Päivitetyllä mitoitusohjeella ohjataan rakentamisen painopistettä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajan palvelutarjonnan ääreen. Tavoitteena on myös rakennettavien autopaikkojen käytön tehostaminen.

Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen minimimäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville asukkaille sekä satunnaisille vieraille. Mitoitusohje on aiempaa vuoden 2011 mitoitusohjetta tavoitteellisempi ja ohjaavampi erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Pysäköinnin mitoitusohje kannustaa keskitettyjen ja nimeämättömien pysäköintiratkaisujen käyttöön, jolloin pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintilaitosten koko pienenee ja vastaavasti niiden kustannukset alenevat.

Pysäköinnin mitoitusohjeen vaikutuksia seurataan säännöllisesti.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 7**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään ottaa asumisen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi ensi kertaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tulevissa kaavoissa 1.1.2019 alkaen liitteen mukaisesti.

**Käsittely:**

Jäsen Vesa Pajula esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Otso Kivimäki kannatti tehtyä esitystä.

**Päätös:**
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 18**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys**:
Päätetään ottaa asumisen pysäköinnin mitoitusohje käyttöön toistaiseksi ensi kertaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn tulevissa kaavoissa 1.1.2019 alkaen liitteen mukaisesti.

**Käsittely:**
Kaupunkisuunnittelujohtaja teki seuraavan lisäyksen esittelyosaan: Pysäköinnin mitoitusohjeen vaikutuksia seurataan säännöllisesti.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu ja kuntatekniikan keskus

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen, puh. 050 302 8862
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

# ASUNTOALUEIDEN PYSÄKÖINNIN MITOITUSOHJE

**14.5.2018**

Vantaa
Vanda

# MITOITUSNORMIN TAUSTA JA TAVOITTEET

Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje päivitettiin edellisen kerran vuonna 2011. Joulukuussa 2013 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi esityksen kevennetyn pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikaisesta kokeilusta Tikkurilan, Koivukylän, Korson, Aviapoliksen, Kivistön, Martinlaakson, Myyrmäen, Hakunilan ja Länsimäen keskusta-alueiden uusissa asuinrakennuskohteissa. Kokeilunormi sallittiin kohteissa, jotka sijaitsevat 1 km säteellä asemasta tai alueen keskustasta. Lautakunnan päätöksen mukaisesti kokeilun vaikutukset sekä pysäköintipaikkojen riittävyyteen että uusien asuntorakentamishankkeiden määrään on selvitetty kokeilun aikana keväällä 2016 sekä syksyllä 2017. Kokeilun vaikutusselvityksen ja sen aikana käydyn vuorovaikutuksen pohjalta on laadittu ehdotus uudesta asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusnormista, joka astuu voimaan 1.1.2019 kokeilun päättymisen jälkeen.

Mitoitusohjeen päivityksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistäminen kaupunkikeskustoissa sekä edesauttaa laadukkaan kaupunkiympäristön ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista. Keskustojen täydennysrakentaminen muokkaa myös alueiden sosiaalista rakennetta monipuolisemmaksi ja asukaspohjan kasvu parantaa lähipalvelujen lisääntymisen edellytyksiä. Päivitetyllä mitoitusohjeella myös ohjataan rakentamisen painopistettä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja laajan palvelutarjonnan ääreen, mikä osaltaan vähentää tarvetta oman auton omistamiseen ja käyttöön. Tavoitteena on myös rakennettavien autopaikkojen käytön tehostaminen. Mitoitusohje määrittää rakennettavien autopaikkojen minimimäärän, jolla varmistetaan riittävä pysäköintipaikkojen saatavuus niitä tarvitseville asukkaille sekä satunnaisille vieraille. Mitoitusohje on aiempaa vuoden 2011 mitoitusohjetta tavoitteellisempi ja ohjaavampi erityisesti aluekeskusten osalta, joissa mitoitusohje toimii osaltaan kaupunkirakenteellisia tavoitteita toteuttavana työkaluna. Pysäköinnin mitoitusohje kannustaa keskitettyjen ja nimeämättömien pysäköintiratkaisujen käyttöön, jolloin pysäköintipaikat saadaan tehokkaaseen käyttöön ja pysäköintilaitosten koko pienenee ja vastaavasti niiden kustannukset alenevat.

# MITOITUSOHJE

## KERROSTALOT

Seuraavaa **perusmitoitusta** käytetään, kun asukaspysäköinti järjestetään kiinteistön omalla tontilla.

1. **Aluekeskuksissa**

   a) Myyrmäessä, Kivistössä, Aviapoliksessa ja Tikkurilassa erikseen oheiselle kartalle määritetyllä alueella

   *Vähintään 1 autopaikka/130 k-m2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kolmea asuntoa kohden.*

   *Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.*

   *b)* Martinlaaksossa, Koivukylässä, Korsossa sekä kohdassa a) mainituissa aluekeskuksissa korkeintaan 600 metrin etäisyydellä asemasta (mikäli tontti sijaitsee kartalla rajatun alueen ulkopuolella) *Vähintään 1 autopaikka/120 k-m2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden.*

   *Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.*

   *c)* Kohdissa a-b mainituissa aluekeskuksissa sekä Hakunilassa korkeintaan 1000 m etäisyydellä asemasta tai alueen keskustasta

   *Vähintään 1 autopaikka/110 k-m2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden.*

   *Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.*

2. **Muilla kohtuullisen saavutettavuuden alueilla**

   Lähijunaan tai metroon tukeutuvilla alueilla korkeintaan 1000 m etäisyydellä asemasta sekä muilla vahvaan joukkoliikennetarjontaan tukeutuvilla alueilla, joissa on myös palveluja

   *Vähintään 1 autopaikka/100 k-m2, kuitenkin vähintään kaksi autopaikkaa kolmea asuntoa kohden.*

   *Vähintään 2 pyöräpaikkaa/asunto.*

3. **Muilla alueilla**

   *Vähintään 1 autopaikka/90 k-m2, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto.*

   *Vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m2.*

**Seuraavat lisäykset perusmitoitukseen** vaaditaan kaikilla vyöhykkeillä

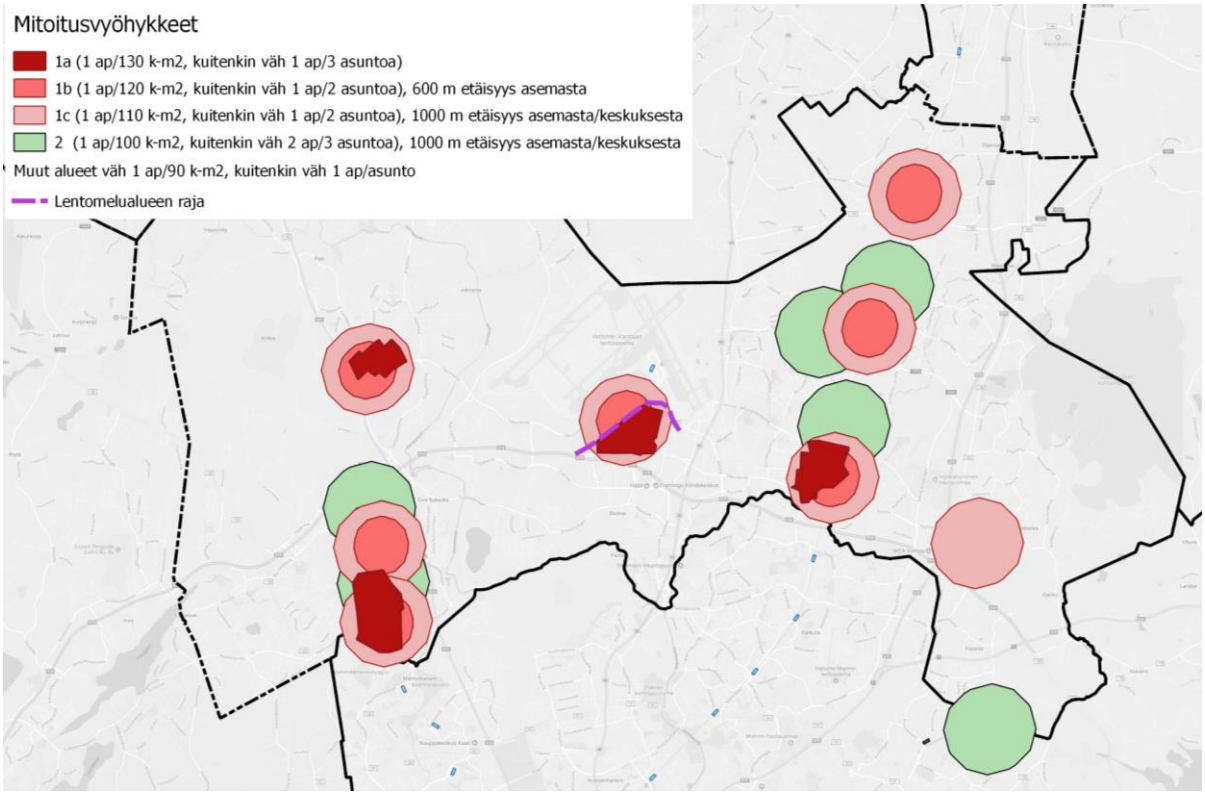
Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m2.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m2.

**Seuraavat alennukset autopaikkojen perusmitoituksesta** sallitaan kaikilla vyöhykkeillä

1. Voidaan vähentää 15 % perusnormin mukaisesta paikkamäärästä, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/ -laitokseen
2. Vuorottaispysäköintiratkaisuille voidaan antaa vähennystä perusnormin mukaisesta paikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella siitä, kuinka paljon vuorottaispysäköinti tehostaa paikkojen käyttöä.

Erityiskohteille, kuten opiskelija- ja palveluasunnoille sekä suojelukohteille, voidaan myöntää alennusta auto- ja pyöräpaikkamäärästä tapauskohtaisesti erillisen selvityksen perusteella.




Kuva 1. Mitoitusvyöhykkeet (Vyöhykkeen 1a tarkemmat rajaukset liitteinä)

Liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen. Paikkoja varataan 2 ap / alkava 2500 k-m2, jonka jälkeen 1 ap /alkava 2500-5000 k-m2. Paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.

Esitetyssä aluekeskusten mitoituksessa on huomioitu, että yhteiskäyttöautopalvelut ja muut uudet liikkumispalvelut vähentävät pysäköintipaikkojen tarvetta asuinkiinteistössä erityisesti aluekeskuksissa. Lisäksi kaupunki järjestää kadunvarressa tai yleisellä pysäköintialueella lyhytaikaista pysäköintiä, joka palvelee myös vieraspysäköintiä.

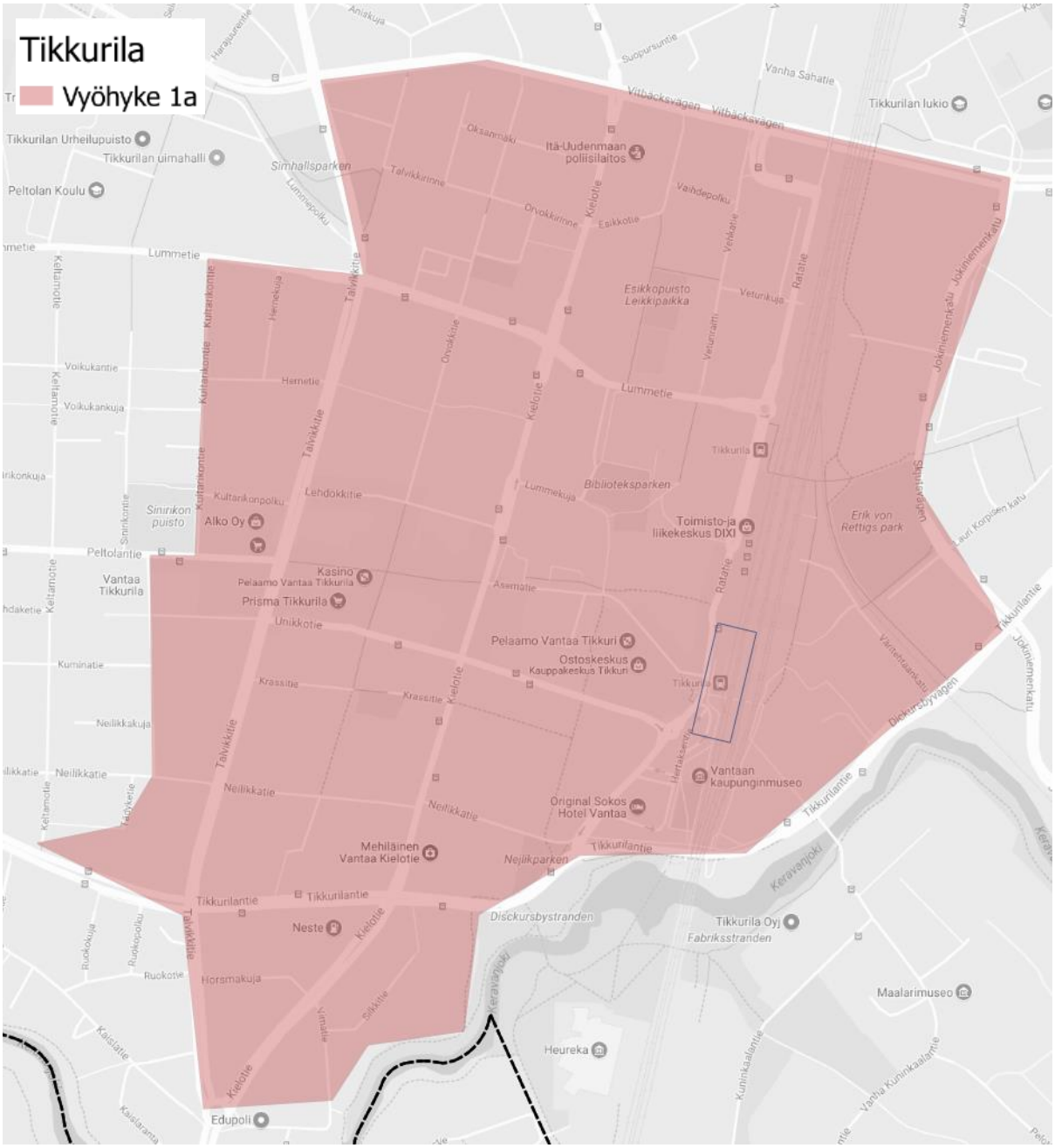
# PIENTALOT

Pientalotonteilla mitoitus on vähintään 2 ap / asunto.

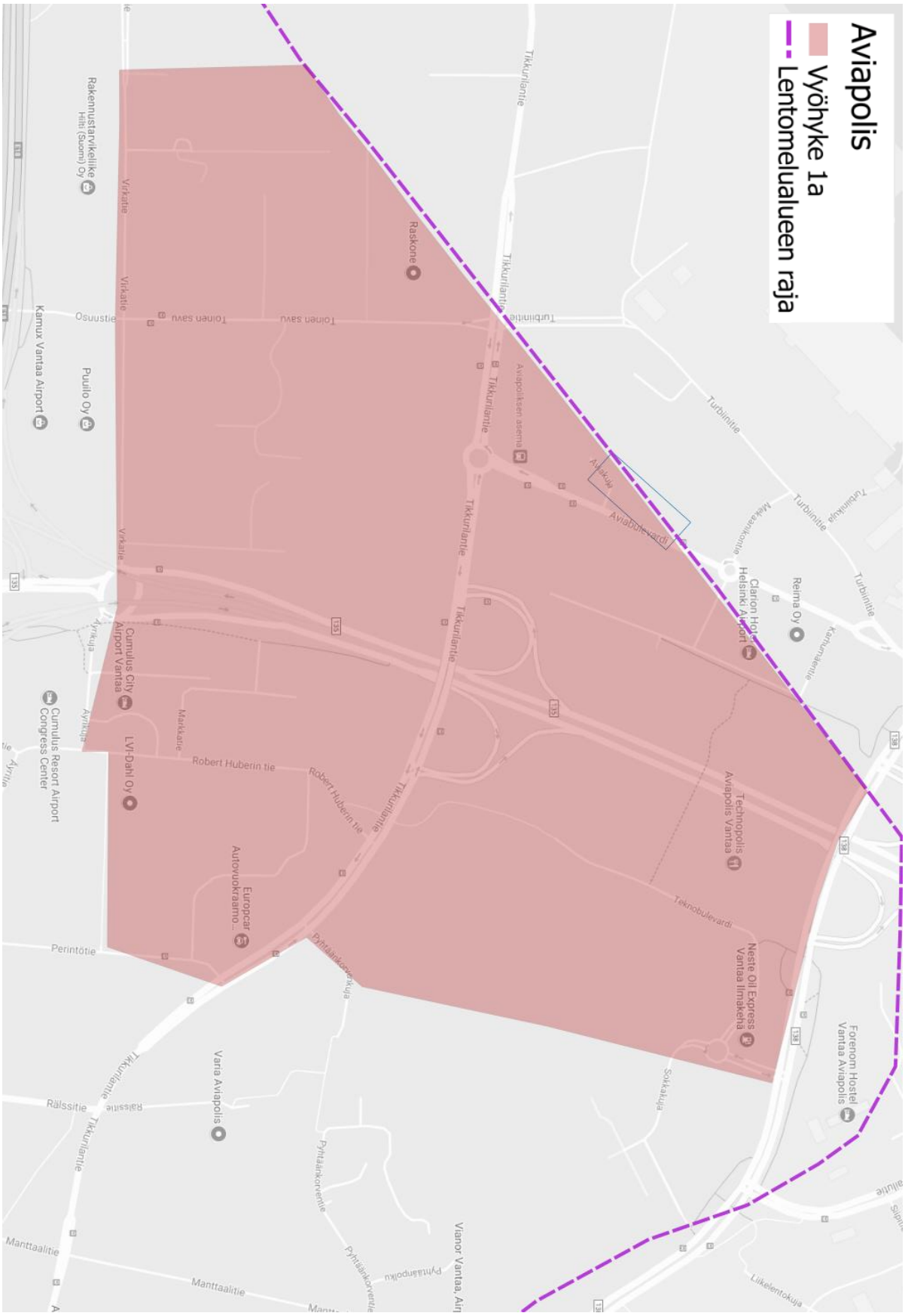
Vähintään 10 asunnon pientalotonteilla, joilla on keskitetty pysäköinti, käytetään mitoituksena vähintään 1 ap / 80 k-m2, kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto. Mikäli tontti sijaitsee vyöhykkeillä 1a-1c eli aluekeskuksessa korkeintaan 1000 m etäisyydellä asemasta tai alueen keskustasta, käytetään mitoituksena vähintään 1 ap 90 k-m2, kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.

Tiivis-matala alueilla em. pientalokortteleiden mitoitus tai erillisen selvityksen mukainen mitoitus. Pysäköintipaikoista on vähintään 1 ap/asunto sijoitettava kiinteistön omalle tontille. Muut autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitettavalla tavalla esimerkiksi kiinteistöjen yhteiselle pysäköintialueelle.

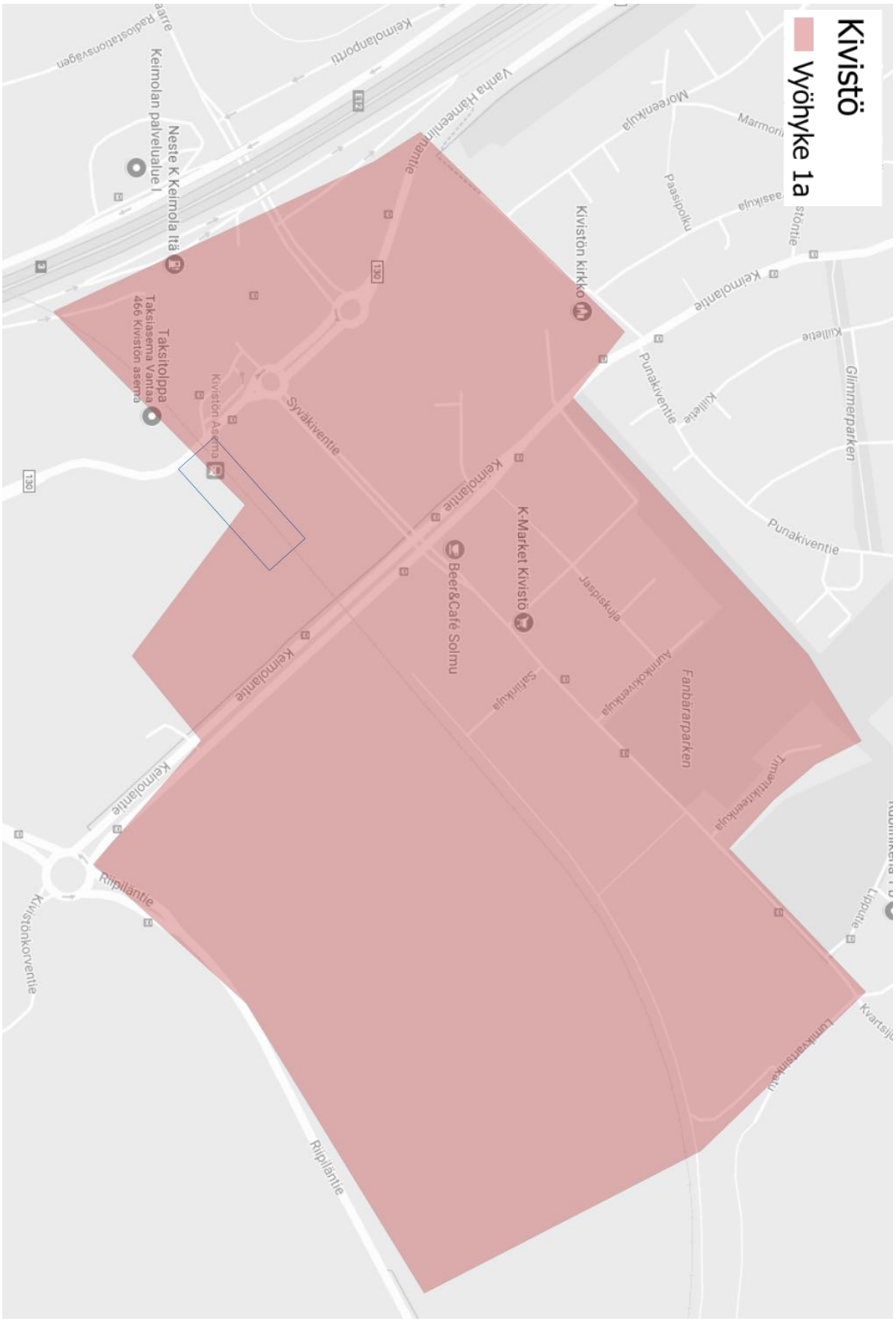
# LIITTEET. MITOITUSNORMIN VYÖHYKKEEN 1A TARKEMMAT RAJAUKSET



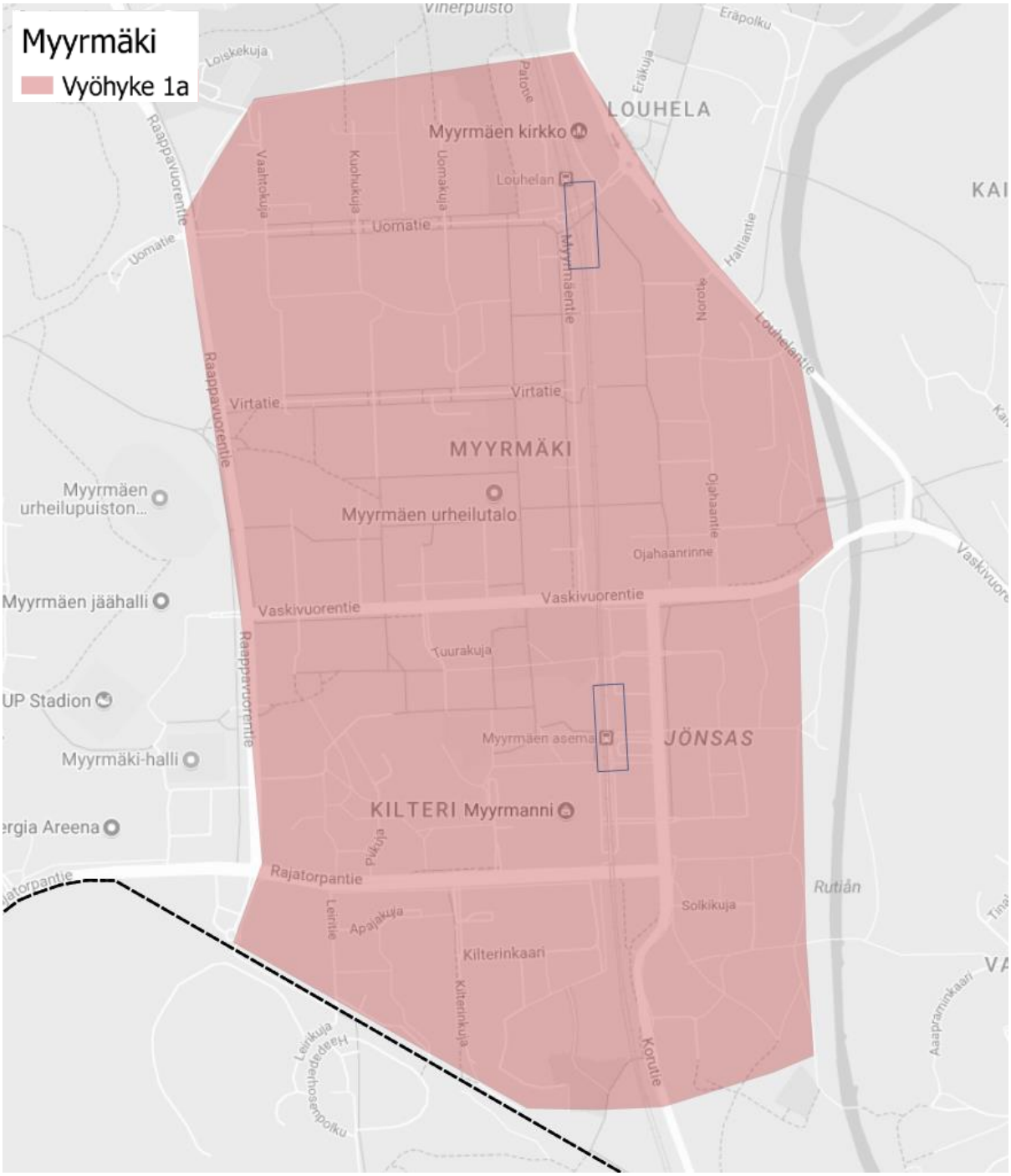
Kuva 2. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Tikkurilassa




Kuva 3. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Aviapoliksessa




Kuva 4. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Kivistössä



Kuva 5. Mitoitusvyöhykkeen 1a rajaus Myyrmäessä

Vantaa
Vanda

19 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 40 Ylästö, 52 Veromies, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 73 Rekola, 74 Havukoski, 98 Sotunki / TLA**

VD/4910/10.02.07.00/2018
TLA/TKA/ALV/MKU/ET

**Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja paikkoja ja nimivirheitä. Lisäksi on päällekkäisyyttä muun nimistön kanssa. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös suunnitelmissa, alueiden hoidossa, opastamisessa ja pelastamisessa.**

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä ja paikallishistoriaa.

Kaikki nimet annetaan kaksikielisinä, jos käännös on etymologisesti selvä.

**Nimistöryhmä** esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset:

| | |
|---|---|
| KO. 13 VAPAALA | |
| Sorvipolku, Svarvstigen | jalankulkukatu |
| | |
| KO. 15 MYYRMÄKI | |
| Bräntilänpolku, Bräntilästigen | jalankulkukatu |
| Chopininpolku, Chopinstigen | kävelykatu |
| | |
| KO. 16 KAIVOKSELA | |
| Kahluuniitynsilta, Vadängsbron | jokisilta |
| | |
| KO. 40 YLÄSTÖ | |
| Pitkäkoskensilta, Långforsbron | jokisilta |
| Voutilan Kirkkokallio, Brutuby Kyrkberg | kalliomäki |
| | |
| KO. 52 VEROMIES | |
| Muura, Mure osa-alue | |
| | |
| KO. 64 KUNINKAALA | |
| Taoskuja, Smidesgränden | katu |
| Taostie, Smidesvägen | katu |
| | |
| KO. 66 HAKKILA | |
| Yviaksenpellonoja, Yviaåkersbäcken | puro |
| | |
| KO. 73 REKOLA | |
| Rekolan liikuntapuisto, Räckhals idrottspark | urheilualue |
| | |
| KO. 74 HAVUKOSKI | |
| Havukosken liikuntapuisto, Havukoski idrottspark | urheilualue |
| Peltoniemenpuisto, Åkernäsparken | puisto |

KO. 94 HAKUNILA
Langiksenniitty, Langisängen asuntoalue

KO. 97
Pohjolantie, Norrvägen katu

KO. 98 SOTUNKI
Sotungin Kirkkokallio, Sottungsby Kyrkberg kalliomäki

Nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty myös paikkojen sijainti kartalla.

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu.
Oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa ei ole tarpeen järjestää kuulemista.

Asemakaavaan muutettavista nimistä ja tiennimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 19**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Selitysliite 11.6.2018

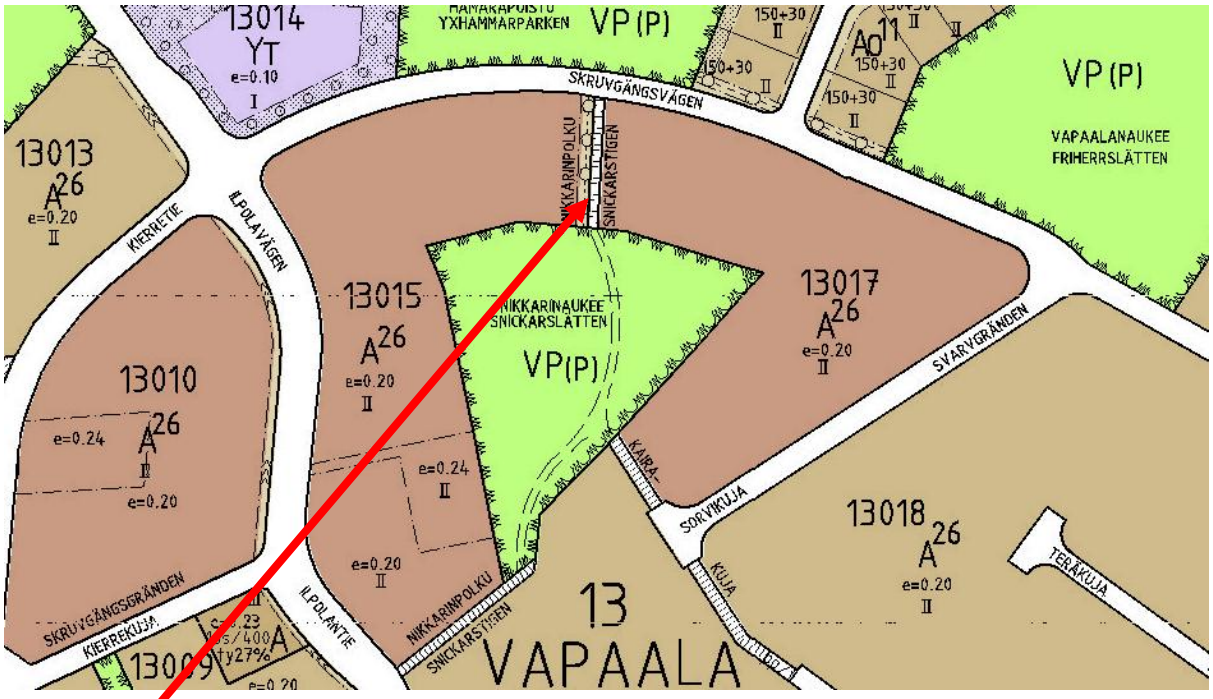
Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

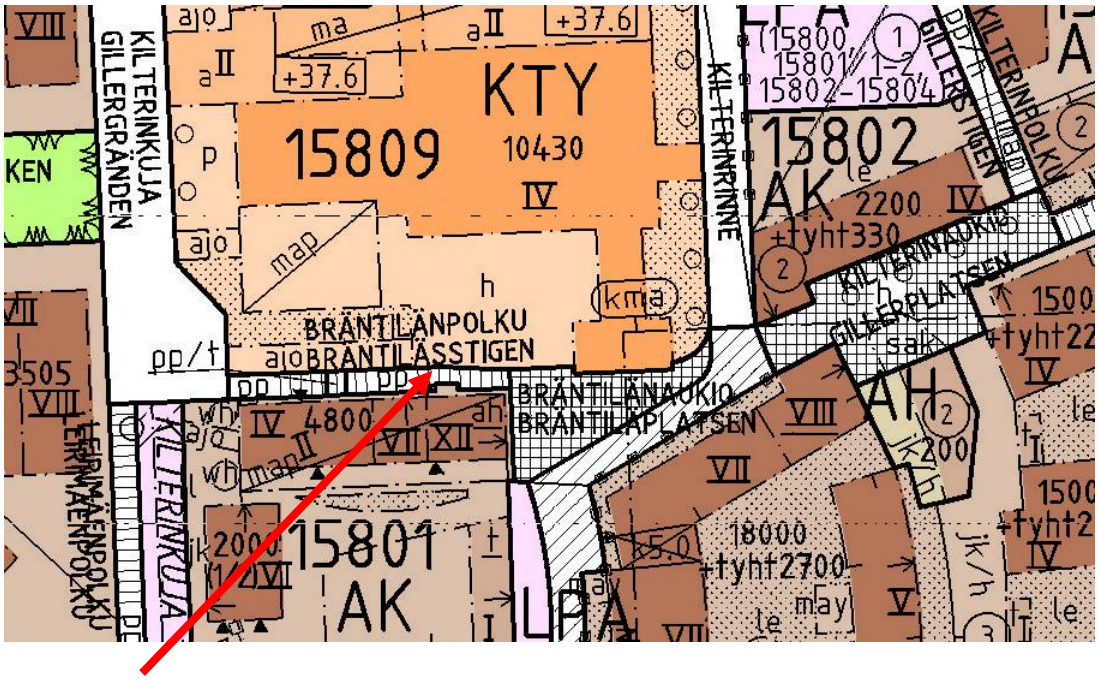
Perustelut nimenmuutoksille

## KO. 13 VAPAALA




Sorvipolku, Svarvstigen
Nyt Nikkaripolku/Snickarstigen (1979), joka on kahdessa osassa, kahden puolen Nikkarinaukeeta. Katu on rakentamatta. Lähellä on Sorvikuja /Svarvgränden (1966). Työkalujen aihepiiristä.
(Nr 16.4.2018)

KO. 15 MYYRMÄKI




Bräntilänpolku, Bräntilästigen
Nimetty 2016, mutta ruots. nimi tullut kaavaan virheellisesti Bräntilässtigen. Viereinen Bräntilänaukio/Bräntiläplatsen (2016) on oikein. Vanhasta paikannimestä, 1913 Bräntilbacka (hage) el. Bräntilä, 1963 sanottu brenttilabakkan (metsäpalsta). (Nr 16.4.2018)




Chopininpolku, Chopinstigen
Vantaan Suomi–Puola Yhdistys r.y. on esittänyt kadun nimeämistä Vantaalle puolalaisen säveltäjän "Fredrik Chopin" eli ”Fredryk Chopinin” mukaan. Nimi on tosin Frédéric Chopin, alkuaan Fryderyka Chopin. Säveltäjä omaksui ranskankielisen nimensä muuttaessaan Pariisiin 20-vuotiaana. Hän eli 1810 – 1849.

Nimeä ei voi käyttää osoitenimenä, koska se on suomalaisille vaikea ja voidaan kirjoittaa useilla tavoilla väärin (kuten edellä), mutta sukunimi sopii kävelykadulle, jolle ei tule osoitteita.

Puolassa Słupsk on Vantaan ystävyyskaupunki. Vastaavasti Słupskiin on jo nimetty ’Jean Sibeliuksen katu’.

Chopinin mukaan on nimetty Puolaan kymmenen katua, lentokenttä, vodka ja pari purjelaivaa. Lisäksi hänen mukaansa on nimetty asteroidi.

Paras paikka nimelle on löytynyt Vaskivuoren lukion luota, joka on musiikkilukio. 1972 Putouspolku / Fallstigen. Helsingissä on Fallinpolku / Fallstigen (1987), joten samalla päästään eroon tuplanimestä.

Myyrmäessä on myös Huddingenpuisto ja Huddingenpolku, ne Vantaan ystävyyskaupungin mukaan. (Nr 29.1.2018)

KO. 16 KAIVOKSELA



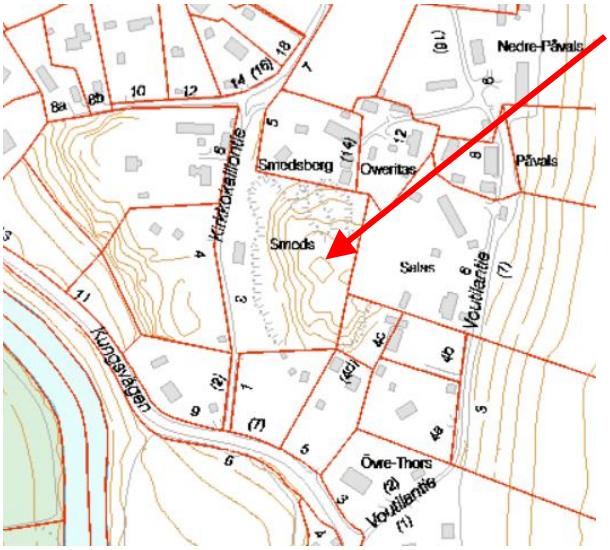

Kahluuniitynsilta, Vadängsbron
Silvolantien silta Vantaanjoen yli, Kahluuniityn / Vadängen (1933) luona. Ikivanha kahluupaikka. Lähellä on Kårbölen ja Sillbölen rajamerkki, 1640 Wadänghz råå, 1665 Wintterwägz Råå eller Wadhängz Råå jne. Pohjoisemmaksi on jo tulossa Sillbölensilta, Sillbölebron. (Nr 16.4.2018)

KO. 40 YLÄSTÖ




Pitkäkoskensilta, Långforsbron

Kevyen liikenteen jokisilta Pitkäkosken yli Vantaalta Helsinkiin. 1690 Långfors (rajamerkki), 1928-30 Långforsen tarkoitti koskia Tammistoon asti, 1934 Pitkäkoski, Långfors, 1957 Pitkäkoski, Långforsen. Sillan nimestä on sovittu Helsingin kanssa. (Nr 16.4.2018)




Voutilan Kirkkokallio, Brutuby Kyrkberg

Kalliomäki, kohoaa +51 m meren pinnasta. 1933 Kyrkberget, 1961 Kirkkokallio, 1966 Kirkkokalliontie, Kyrkbergsvägen.

Kallio on ollut kylän näköala- ja tirkistely-paikka, jossa on ollut kyläkeinu ja jossa Ollan poltti juhannuksena tervapönttöjä. Kerrottiin, että jätti astui Kyrkbergetiltä Horslabergetille, jossa oli iso jätin jalanjälki (SLS 1963).

Nimen perusteella on arveltu, että täällä olisi ollut joskus kyläkirkko, mutta mitään tietoa kirkosta ei ole. Nimi johtuneekin siitä, että kalliolta on nähty Helsingin pitäjän kirkko, jonne on linnuntietä 5,3 km.

Sotungissa on vastaava Kyrkberget. Hämeen-kylässä on Helsinginmäki, josta on nähty ”Hel-sinkiin”. Nurmijärvellä on Sudenkallio, josta on nähty ”Helsingin kaupunkiin”, kunhan kii-pesi puuhun. (Nr 29.1.2018)

KO. 52 VEROMIES




Muura, Mure, Veromiehen kaupunginosan osa-alue Kehä III:n ja Tikkurilantien välissä, Lentoasemantien länsipuolella, vanhasta niitynnimestä, 1699 muur, Murn, Murr, Muurr, Mure (pelto), 1761 Mohrängen (’Korpiniitty’), 1913 Moreäng (Sandbackan niitty, Tikkurilantie 141:n kohdalla, Tikkurilantien ja Pakkalantien risteyksessä), 1963 sanottu ruots. muure (niitty).

- Maastosana mor on ’kuusimetsä, korpi’, on tunnettu Sipoossa ja Itä-Ruotsissa. Mor(a)-paikannimet ovat tavallisia Ruotsissa ja Uudellamaalla (kylännimissä Inkoossa ja Karjaalla). Espoossa on kylännimi Morby (muurby, suomalainen asu muurpyy, 1492 Morssby, 1540 Mora, 1551 Mörby, 1552 Morbt, 1555 Moraby). Morby-niminen kylä on myös Laggan pitäjässä Uplannissa. (Saulo Kepsu 2008: 87)

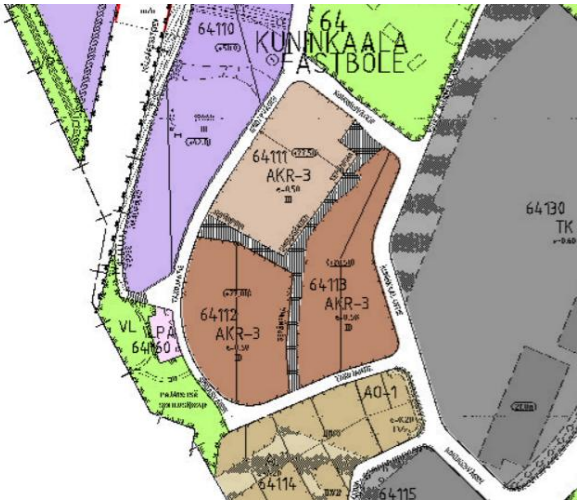
(Nr 16.4.2018)

## KO. 64 KUNINKAALA



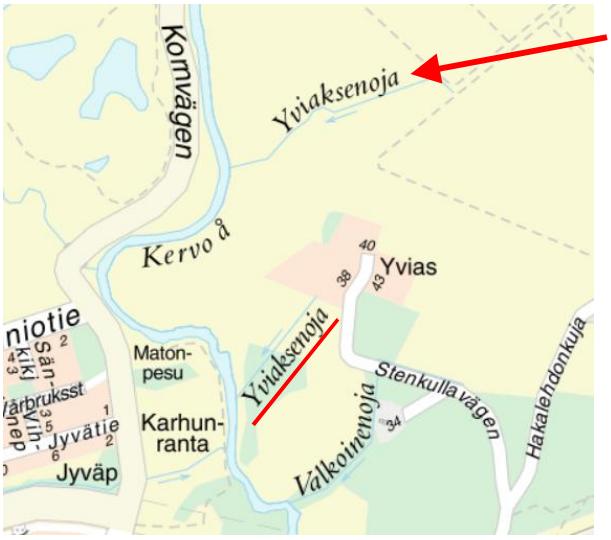

Taostie, Smidesvägen
Taoskuja, Smidesgränden
Takojantie on kahdessa osassa, vaikka asemakaavassa yhtenäinen katu. Takojantie on myös Espoossa. Taostien kuulemisessa 24.11. – 18.12.2017 saatiin 10 mielipidettä, joista 8 vastustavaa ja 2 puoltavaa. (Nr 20.11.2017)

Taoskujan kuulemisessa 1.2. – 22.2.2018 saatiin kaksi mielipidettä, joista toinen puoltava, toinen vastustava. (Nr 29.1.2018)




*Ajantasa-asemakaava.*

## KO. 66 HAKKILA

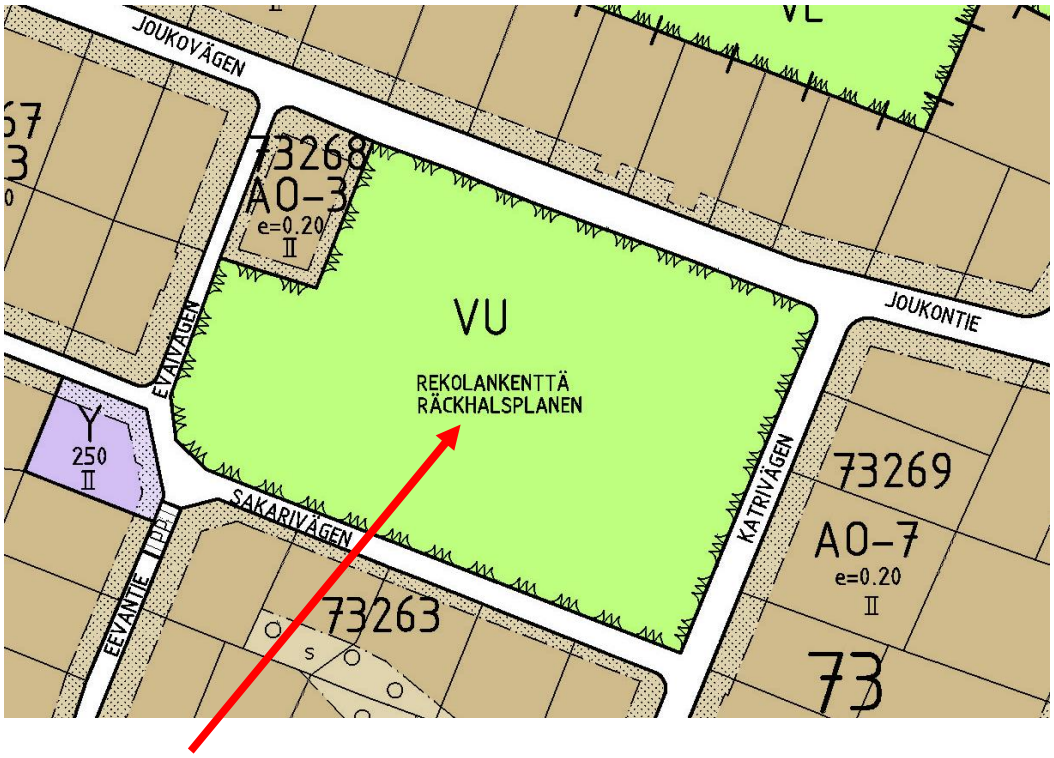



Yviaksenpellonoja, Yviasåkersbäcken
1808 Yljasäng, 1908 Yvias (kolme palstaa), 1913 Yvias äng. Nyt peltoa.

Yviaksen talolta etelään lähtee Yviaksenoja, Yviasbäcken, mutta karttaan on tullut toinenkin Yviaksenoja.

Åke Granlund on arvellut, että Yvias perustuisi sijaintiin joen toisella puolella 'yli joen'. Talonnimi perustunee kuitenkin henkilönnimeen, kuten yleensä muutkin talonnimet. Talo on siirretty tänne Viikistä, kun 1550 Forsbyn, Östervikbyn ja Västervikbyn talonpojat häädettiin pois Helsingin kaupungin tieltä. (Nr 29.1.2018)

KO. 73 REKOLA

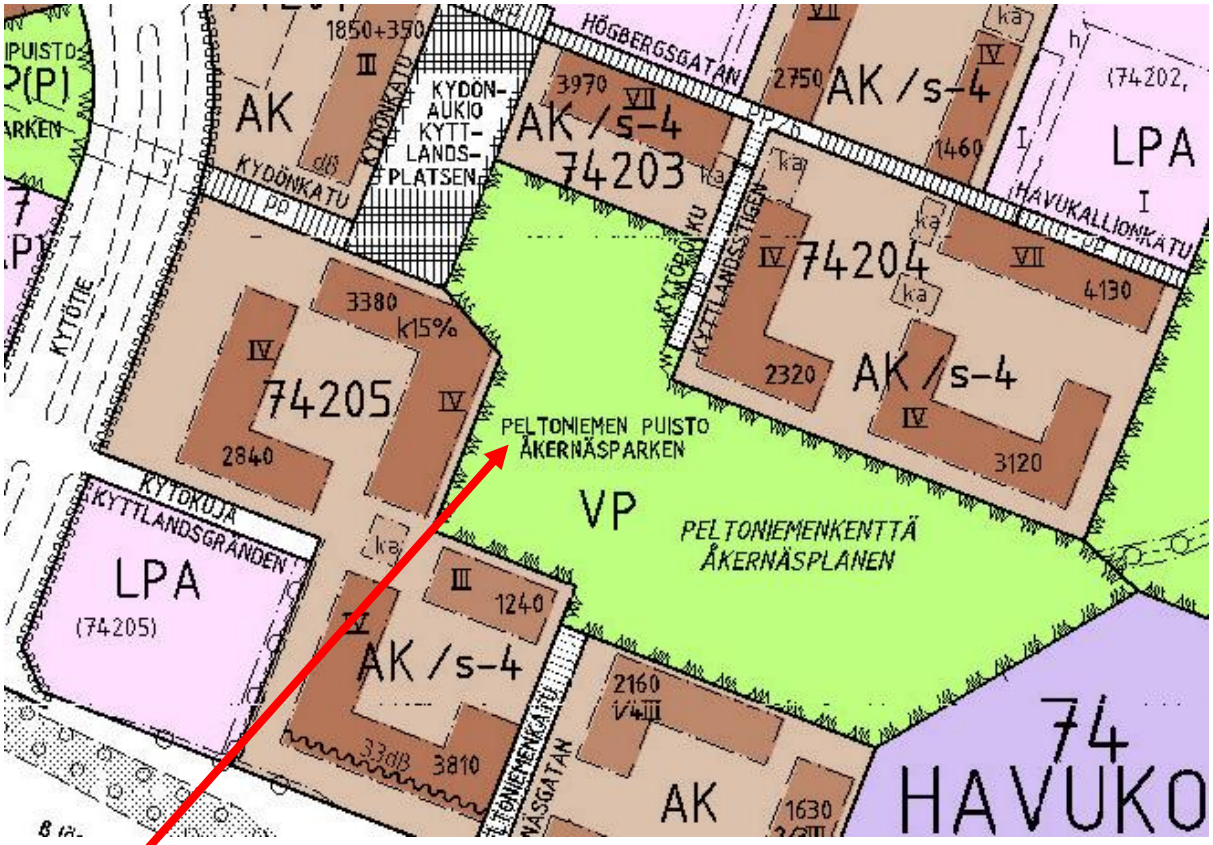



Rekolan liikuntapuisto, Räckhals idrottspark
Urheilualue nimettiin 2014 Rekolankenttä / Räckhalsplanen mutta alue on luonteeltaan liikuntapuisto. Nimenmuutos on liikuntapalveluiden esitys. (Nr 16.4.2018)

KO. 74 HAVUKOSKI




Havukosken liikuntapuisto, Havukoski idrottspark
Urheilualue nimettiin 2014 Havukoskenkentät / Havukoskiplanerna, mutta alue on luonteeltaan liikuntapuisto. Nimenmuutos on liikuntapalveluiden esitys. (Nr 16.4.2018)




Peltoniemenpuisto, Åkernäsparken
Suom. nimi on nyt virheellisesti erilleen kirjoitettuna Peltoniemen puisto.
Nimi johtuu tilan nimestä Åkernäs (1932). Tila myytiin Helsingin Satolle 1966 ja sille on rakennettu Havukosken keskeinen osa Kytötien ja Paimenenkadun välissä. (Nr 16.4.2018)

## KO. 94 HAKUNILA




Langiksenniitty, Langisängen
Asuinalue. Paikalla on ollut 1760 Langis Brokärr äng, 1913 Langisängen, 1963 langisengin ja langisengen. Täällä on myös Pitkäsentie, Langisvägen (1974).
Nimi johtuu Sotungin talonnimestä Langis, jonka omistukseen niitty tuli isojaossa.

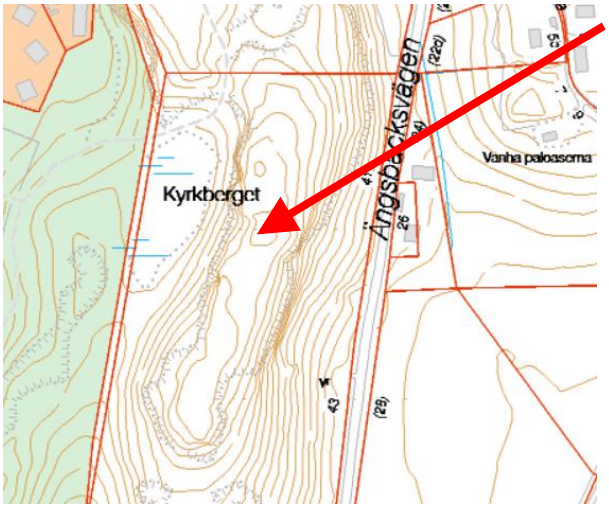
Nimistöryhmä ei pitänyt Sotungin talonnimen Langis käyttämistä sopivana, koska vanha nimi on Langisängen. (Nr 29.1.2018)

## KO. 97 KUNINKAANMÄKI




Pohjolantie, Norrvägen
Nyt Itäinen Valkoisenlähteentie, Östra Vitbäcksvägen, joka on pitkä ja nimen tulisi vaihtua viimeistään Lahdentien kohdalla. Idempänä sama tie on Pohjolantie, Norrvägen. Tien alkupäässä on vapaita osoitenumeroita. Kuulemisessa 24.11. – 18.12.2017 ei saatu mielipiteitä. (Nr 20.11.2017)

## KO. 98 SOTUNKI




Sotungin Kirkkokallio, Sottungsby Kyrkberg Kalliomäki, jyrkkiä rinteitä, kohoaa +56 m meren pinnasta. 1761 Kyrck Berget, Kyrckioberget, 1913 Kyrkberget, 1982 Kirkkokallio.

Kesällä kallion yli on menty Helsingin pitäjän kirkkoon, mutta talvella kallio on kierretty. Nimi johtunee siitä, että kalliomäeltä on nähty Helsingin pitäjän kirkko, jonne on linnuntietä 8,1 km (tai Sipoon kirkko, jonne on linnuntietä 11,8 km). Voutilassa on vastaava Kirkkokallio, josta on nähty Helsingin pitäjän kirkko. Hämeenkylän Helsinginmäeltä on nähty ”Helsinkiin”. Nurmijärven Sudenkalliolta on nähty ”Helsingin kaupunkiin”, kunhan kiipesi puuhun. Pari Vuotilan Kirkkokalliolle.
(Nr 29.1.2018)

20 § **Kiinteistön 92-15-806-3 vuokraaminen ja kiinteistökaupan esisopimus hotellirakennuksen rakentamista varten Myyrmäessä / Koy Raappavuorentie 6 / AK**

VD/4278/10.00.02.00/2016
AK/PK/JHO/ET

**Esitetään Myyrmäestä tonttivarauksen mukaisesti kiinteistön 92-15-806-3 vuokraamista Koy Raappavuorentie 6:lle kooltaan 10 558 k-m² hotellirakennuksen rakentamista varten, sekä kiinteistön kaupan esisopimuksen tekemistä. Lopullinen kauppa on tarkoitus tehdä, kun hotellirakennus on valmistunut. Vuokralainen/ostaja on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III -rahaston omistama yhtiö.**

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. Kaavoituksessa alue on liikerakennusten korttelialuetta (KL).

Kaupunki on neuvotellut Nordic Real Estate Partners (NREP) Oy:n kanssa tontille sijoitettavasta hotellirakennuksen toteuttamisesta. Hotelli tulisi toimimaan uuden hotellikonseptin mukaisesti niin, että rakentaja tulisi itse operoimaan hotellia.

Kokonaisuuteen liittyen samassa kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 11.6.2018 päätetään hotellin tukitoimintojen tarvitseman maa-alueen vuokraamisesta yleisestä alueesta 92-15-9904-2. Lisäksi kaupunginhallitus on 4.6.2018 § 22 päättänyt samassa korttelissa sijaitsevan Fressi Kiinteistöt Oy:n vuokra-alueen pienentämisestä, jotta hotellirakennuksen tarvitsema alue voidaan vahvistaa vireillä olevan uuden tonttijaon mukaisesti. Uudessa tonttijaossa hotellin alue muodostuu uudeksi tontiksi 92-15-806-3, kun hotellille nyt varattuun tonttiin 92-15-806-1 yhdistetään myös Fressin vuokra-alueesta pois otettava alue.

**Asian aikaisempi käsittely on edennyt seuraavasti:**

- Kaupunginhallitus on antanut 23.5.2016 § 23 NREP:n varaushakemuksen perusteella NREP Oy:lle tonttivarauksen hotellirakennuksen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon liikerakennusten kortteliin 15806 tontin 1 rakentamattomalle alueelle 30.6.2017 saakka.
- Kaupunginhallitus 27.11.2017 § 27 on jatkanut tonttivarausta 30.9.2018 saakka.

**Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut yhtiön kanssa tontin vuokraamisesta ja kiinteistökaupan esisopimuksesta seuraavaa:**

- Vuokra-aika on 5 vuotta hotellirakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta lähtien
- Vuosivuokra on 190 044 euroa. Hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 6 % tuottoon.
- Kaupunki saa vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan yhteensä 100 000 euroa.
- Vuokralaisen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille yleispanttausehdoin 380 088 euron suuruinen omavelkainen pankkitakaus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.

- Vuokra-aikana vuokralainen rakentaa kiinteistölle hotellin. Toteutettava rakennusoikeus on 10 558 k-m$^2$. Kun rakennusvelvollisuus on täytetty (hotelli on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty käyttöönotettavaksi), vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistö itselleen kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti.
- Kauppa on tehtävä 90 päivän kuluessa siitä, kun hotellirakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Kauppahinta on 3 167 400 euroa. Vuokraoikeus päättyy, kun lopullinen kauppa tehdään tai viiden vuoden vuokra-ajan jälkeen, mikäli hotelli ei ole valmistunut.
- Tontin kauppahinta 300 €/k-m$^2$ on 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.
- Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.
- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus laaditaan liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti.

**Päätösvalta:**

Kauppahinnan ylittäessä kaksi miljoonaa euroa myynnistä päättää hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 20**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Koy Raappavuorentie 6:n kanssa liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

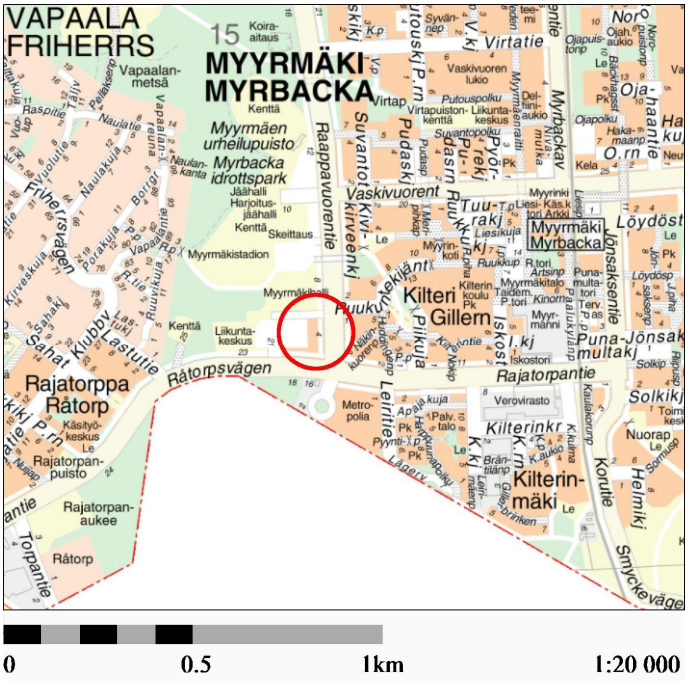
Liitteet:
- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
lakimies Paula Kovari, puh. 044 206 9355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


VAPAALA
FRIHERRS
MYYRMÄKI
MYRBACKA
Myyrmäen urheilupuisto
Myrbacka idrottspark
Myyrmäkistadion
Raappavuorentie
Rajatorppa
Råtorp
Rajatorpan-puisto
Rajatorpan-aukee
Råtorp
Rajatorpantie
Råtorpsvägen
Kilteri
Gillern
Kilterinmäki
Myyrmäki
Myrbacka
Puna-Jönsas multakj
Jönsaksentie
Löydöstie
Solkitie
Nuorapolku
Kortutie
Helmikj
Smyckevägen
Virtatie
Myrbackav
Vaskivuorentie
Suvantotie
Pudaskj
Ruukkutie
Leiritie
Pikkulantie
Pyörrekj
Isokj
Kilterinkr
Kilterinmäki
Liikunta-keskus
Kenttä
Skeittaus
Jäähalli
Harjoitus-jäähalli
Metro-polia
Iskostori
Veterinäri
Verovirasto
Kirkkopuisto
Kirkkopuistontie
Kirkkopuistonkuja
Kirkkopuistonkaari
Kirkkopuistonkatu
Kirkkopuistonpolku
Kirkkopuistonkulma
Kirkkopuistonkaarre
Kirkkopuistonkaarre
Kirkkopuistonkaarre

# MAANVUOKRASOPIMUS ja KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen 18. päivänä kesäkuuta 2018 pöytäkirjan [x] §:n kohdalla tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

**Vuokranantaja/myyjä** Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

**Vuokralainen/ostaja** Koy Raappavuorentie 6 (y-tunnus: 2914027-7)
c/o NREP Oy
PL 176, 00101 Helsinki
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

**Vuokrauksen kohde** Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan (Myyrmäki) korttelin 15806 tontti nro. 3, kiinteistötunnus 92-15-806-3 (jäljempänä ”**Vuokra-alue**” tai "**Kiinteistö**"). Kiinteistön pinta-ala on noin 2 903 m2. (Kiinteistön pinta-ala vahvistetaan, kun uusi tonttijako tulee sitovaksi.)

Kiinteistö on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontin rakennusoikeus on 10 558 k-m$^2$. (Kiinteistön rakennusoikeus vahvistetaan, kun uusi tonttijako tulee sitovaksi.)

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2).

**Vuokra-alueen käyttötarkoitus**

Vuokralainen toteuttaa Kiinteistölle **10 558** k-m$^2$ hotellirakennuksen.

Vuokralainen on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III –rahaston omistama yhtiö. NREP Oy:n henkilöstö tai niiden valtuuttamat edustavat Vuokralaista rakennushankkeeseen liittyen.

## 1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on **5** vuotta hotellirakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta lähtien.

1.2 Vuokralainen voi jo rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemista, tuoda Vuokra-alueelle työkoneita tai tehdä muita vastaavia valmistele-

via toimia, mikäli rakennusluvan mukaan valmistelevat työt voi aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

**2. Vuokra**

2.1 Vuokra on **190 044** euroa vuodessa.

**3. Vuokran maksu**

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

**4. Rakentamisvelvollisuus**

4.1 Vuokralainen rakentaa Kiinteistölle heille (hotellirakennuksen toteuttajille) myönnetyn tonttivarauksen, poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten mukaisesti hotellirakennuksen, jonka tulee olla kooltaan hankkeelle myönnettyjen poikkeamispäätöksen ja rakennuslupien mukainen, kooltaan kuitenkin vähintään 9 502 k-$m^2$. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

4.2 Rakentamisvelvollisuus katsotaan täytetyksi, kun hotellirakennus on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty käyttöönotettavaksi.

**5. Pankkitakaus**

5.1 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanttausehdoin **380 088** euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tästä sopimuskokonaisuudesta aiheutuvien velvoitteidensa (kuten vuokranmaksun ja mahdollisen sopimussakon) vakuudeksi.

**6. Tontin lunastusoikeus (kiinteistökaupan esisopimus)**

6.1 Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus lunastaa kiinteistö, kun Kiinteistölle rakennettava

hotellirakennus on valmis ja rakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Valmiin hotellirakennuksen tulee olla kooltaan hankkeelle myönnettyjen poikkeamispäätöksen ja rakennuslupien mukainen, kooltaan vähintään 9 502 k-m$^2$.

6.2 Lopullinen kauppa on tehtävä 90 päivän kuluessa siitä, kun hotellirakennus on rakennusvalvontaviranomaisen taholta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Mikäli Kiinteistön kauppaa ei ole Vuokralaisesta johtuvasta syystä toteutettu em. 90 päivän kuluessa, Kiinteistön maanvuokra nousee **316 740** euroon vuodessa ensimmäisen viivästymisvuoden ajalta, ja siitä eteenpäin **475 110** euroon vuodessa vuokra-ajan loppuun saakka.

6.3 Lopullinen kauppa on tehtävä tämän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana, eli viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen voimaantulosta (ks. kohta 1.1). Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä viiden vuoden määräajassa, Vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus Kiinteistöön raukeaa ja Vuokralaisen maanvuokraoikeus kiinteistöön päättyy.

6.4 Mikäli kuitenkin kohdassa 4.1 kuvatun rakennusvelvoitteen mukainen rakennus on valmistunut niin, että kohdassa 6.2 tarkoitettu 90 päivän määräaika lopullisen kaupan tekemiselle ei ole kulunut loppuun ennen viiden vuoden täyttymistä, Vuokralaisen lunastusoikeus ja -velvollisuus Kiinteistöön, sekä vuokrasuhde jatkuvat kuitenkin siihen asti, kunnes lopputarkastuksesta on kulunut 90 päivää.

6.5 Mikäli Vuokralaisen viivästys johtuu ylivoimaisesta esteestä tai rakentamiseen tarvittavista luvista tai päätöksistä tehtyjen valitusten johdosta, määräaikoja pidennetään esteen voimassaolon tai valituskäsittelyihin kuluneen ajan verran.

6.6 Lopullinen kiinteistökauppa voidaan osapuolten niin sopiessa tehdä myös ennen kohdissa 6.1-6.5 tarkoitettua määräaikaa.

6.7 Kauppakirjaluonnos, josta käyvät ilmi ehdot joilla lopullinen kauppa tehdään, on tämän sopimuksen liitteenä (liite 1).

## 7. Kunnallistekniikka

7.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

7.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

7.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

7.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat edellyttäen, että näistä töistä ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa hotellitoiminnalle Kiinteistöllä. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

## 8. Vuokraoikeuden kirjaaminen ja siirtäminen

8.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokralainen valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä **100 000** euroa. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille.

8.2 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

8.3 Vuokraoikeuden siirron saajalla tulee olla todelliset edellytykset tässä sopimuksessa tarkoitetun hotellirakennuksen toteuttamiselle.

8.4 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

8.5 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin. Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopi-

muksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava kohdan 5.1 mukainen vakuus velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

## 9. Vuokrasuhteen päättyminen

9.1 Vuokrasuhde päättyy, kun Kiinteistön lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tämän kiinteistön kaupan esisopimuksen mukaisesti. Vuokralainen hakee vuokraoikeusmerkinnän poistoa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

9.2 Mikäli Kiinteistön kauppa ei toteudu, vuokrasuhde päättyy viiden (5) vuoden kuluttua tämän asiakirjan allekirjoittamisesta ottaen kuitenkin huomioon mitä kohdassa 6 on sovittu.

9.3 Vuokrasuhteen päättyessä muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön, on Vuokralainen velvollinen Kaupungin pyynnöstä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita.

9.4 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden (1) vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä (mikäli vuokrasuhde päättyy muutoin kuin Vuokralaisen ostaessa Kiinteistön) lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

9.5 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

## 10. Sopimussakko

10.1 Mikäli Vuokralainen olennaisella tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

10.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

## 11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.

11.2 Hotellirakennuksen toteuttamisen yhteydessä Vuokra-alueella sijaitsevaa puustoa tullaan kaatamaan rakennusluvan mukaisesti.

11.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

11.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa, joka ei välittömästi liity sopimuksen mukaiseen hotellirakennuksen rakentamiseen.

11.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella Vuokra-aikana tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

11.6 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

11.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokrasopimuksen määräyksiä noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin määräämässä ajassa.

11.8 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen. Kaupunki ei saa ilman painavaa perusteltua syytä olla hyväksymättä Vuokralaisen ehdottamaa menettelyä tai muutoinkaan viivyttää pilaantuneen maanaineksen käsittelyyn liittyvää sopimista.

11.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on vuokrakauden 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. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli vuokrakauden aikana tapahtunutta pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11.10 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 9.3 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan. Tällöin vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta maksettava korvaus on suuruudeltaan **475 110** euroa vuodessa.

**12. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxkuuta] 2018

| | |
|---|---|
| **VANTAAN KAUPUNKI** | **KOY RAAPPAVUORENTIE 6** |
| _____ | _____ |
| Paula Kovari | [N.N] |
| lakimies, valtakirjalla | [xxxxxxxxxxxx] |

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Paula Kovari Vantaan kaupungin puolesta vuokranantajana/myyjänä ja [N.N] Koy Raappavuorentie 6:n puolesta vuokralaisena/ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kiinteistökaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [x. päivänä kesäkuuta 2018]

_____

**Liitteet**

Liite 1 Kiinteistön kauppakirjaluonnos
Liite 2 Kiinteistön kartta

# KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

## [LUONNOS liitteeksi kiinteistökaupan esisopimukseen]

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [xxxxxxxxxxxxxxx] ja osapuolten välillä Kiinteistön kaupasta [x.x.2018] päivättyyn esisopimukseen.

| | |
|---|---|
| **Myyjä** | Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7, 01300 Vantaa<br>(jäljempänä ”**Kaupunki**”) |
| **Ostaja** | Koy Raappavuorentie 6 (y-tunnus: 2914027-7)<br>c/o NREP Oy<br>PL 176<br>00101 Helsinki<br>(jäljempänä ”**Ostaja**”) |
| **Kaupan kohde** | Vantaan kaupungin 15. kaupunginosan (Myyrmäki) korttelin 15806 tontti nro. 3, kiinteistötunnus 92-15-806-3 (jäljempänä ”**Kiinteistö**”).<br>Kiinteistön pinta-ala on 2 903 m2. (Kiinteistön pinta-ala vahvistetaan, kun uusi tonttijako tulee sitovaksi)<br>Kiinteistö on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontin rakennusoikeus on 10 558 k-m2. (rakennusoikeus vahvistetaan, kun uusi tonttijako tulee sitovaksi)<br>Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 2). |
| **Kauppakirjan ehdot** | Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa. |

### 1. Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **3 167 400** euroa. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

1.2 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen las-

kettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (10 558 k-m$^2$), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 300 €/k-m$^2$.

**2. Omistus- ja hallintaoikeus**

2.1 Kiinteistön omistusoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

2.2 Kiinteistön hallintaoikeus on Ostajalla [x.x.2018] päivätyn maanvuokrasopimuksen perusteella.

2.3 Tämän kauppakirjan allekirjoituksella Ostajan [x.x.2018] päivätyn maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraoikeus Kiinteistöön päättyy.

**3. Rakentamisvelvoite**

3.1 Rakentamisvelvoite on täytetty ennen kaupantekoa ja Kiinteistölle Ostajan toimesta rakennettu hotellirakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

**4. Kohteeseen tutustuminen**

4.1 Ostaja tuntee Kiinteistön ja sillä sijaitsevat rakennukset hallittuaan kiinteistöä vuokraoikeuden nojalla ja rakentaneensa Kiinteistölle sillä sijaitsevan hotellirakennuksen. Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin.

**5. Asiakirjoihin tutustuminen**

5.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

**6. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet**

6.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön kiinnityksistä, rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

**7. Irtaimisto**

7.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

**8. Kiinteistön maaperä**

8.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Osapuolet toteavat, että rakentamisen aikana havaittu mahdollinen pilaantuminen on rakentamisen yhteydessä puhdistettu siten kuin [x.x.2018] päivätyssä maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksessa on sovittu.

**9. Muita ehtoja**

9.1 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

9.2 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

9.3 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9.4 [x.x.2018] päivätyn maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi asetetut vakuudet vapautetaan tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille, yksi NREP Oy:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 20xx

| | |
|---|---|
| VANTAAN KAUPUNKI | KOY RAAPPAVUORENTIE 6 |
| _____ | _____ |
| N.N<br>lakimies, valtakirjalla | N.N<br>xxxxxxxxxxxx |

**Liitteet:**

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

## KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [N.N] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [N.N] Koy Raappavuorentie 6:n puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [x. päivänä xxxxxkuuta 20xx]

_____

21 § **Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekannan myynti / Lehto Asunnot Oy / AK**

VD/8576/10.00.02.00/2017
AK/MH/ET

**Esitetään kaupunginhallitukselle, että myydään Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekanta Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 3 431 960 eurolla. Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri omistaa tontin 23150/2.**

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti (kaupunginvaltuusto 17.12.2012 § 13) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (kaupunginhallitus 17.6.2013 § 24) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

**Kaupunginhallitus** 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa. Alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle kesällä 2017. Rakenteilla on tonttijaon mukaiset tontit 23151/2 ja 23152/1.

Alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA -tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka paikkamäärä mitoitetaan rakennuttajien tarpeiden mukaan. Kaupungin ja Lujatalo Oy:n kesken allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa on sovittu, että pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA -tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA -tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 asunkerrostalotonttien (AK -tonttien) hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK -tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Jotta pysäköintilaitos saadaan rakenteille, tulee AK – tonttien toteuttajat olla tiedossa.

Kaupungilla on Kivistön keskusta–asuminen 5 alueelta luovuttamatta / varaamatta kaksi tonttia. Tontille 23151/3 etsitään toteuttajia Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla. Kilpailu päättyy 29.9.2017. Toinen tontti, joka on ilman toteuttajaa, on tontti 23150/2. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri.

Tontti 23150/2 esitetään laitettavaksi hintakilpailuun, jossa Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle toimijalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että tontille vahvistetaan alin hyväksyttävä hinta (550 €/k-m2).

Kilpailutontti 23150/2 sijaitsee Kivistön kaupunginosassa ja on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 4 760 k-m2.

Kilpailutontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin) omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.). Tontin luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23150/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen ja liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Osakekanta myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kiinteistöt ja asuminen esittää, että kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutontin voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella kiinteistöjohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan järjestykseen.

Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimman tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset.

**Kilpailun järjestelystä** vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on loppuvuonna 2017.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään osakekannan (tontin) kilpailutuksesta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 14**
**Kiinteistöjohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) järjestetään edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.
b) käytetään tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 550 €/k-m2.
c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään tarjouskilpailun voittaja, jolle tontti varataan.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 21**
**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:**
Päätetään

a) järjestää edellä esitetty tarjouskilpailu yhdestä liitteen mukaisesta asuinkerrostalotontista 23150/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon,
b) käyttää tarjouskilpailussa tontin pohjahintana 550 €/k-m², ja
c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunta päättämään tarjouskilpailun voittaja, jolle tontti varataan.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Tarjouskilpailu** Kivistön asuinkerrostalotontista 23152/2 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon järjestettiin 23.10.–1.12.2017. Kilpailusta ilmoitettiin Vantaan kaupungin kotisivuilla, sekä lisäksi kilpailusta ilmoitettiin sähköpostilla kaupungin yhteistyössä toimiville rakennuttajille / rakentajille.

Tontin pohjahinnaksi oli määritetty 550 €/k-m2. Kilpailuohjelmassa todettiin, että tontin omistaa kaupungin omistama asunto-osakeyhtiö, jonka osakekanta myydään tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m2) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuohjelmassa todettiin myös, että tontille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontin tulee jäädä asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin) omistukseen. Rakennuttaja saa myydä kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.).

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko.

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä kahdeksan tarjousta. Korkeimman tarjouksen 721 €/k-m2 teki Rakennuskartio Oy. Tontin 23150/2 voittajaksi esitetään Rakennuskartio Oy:tä, jolle edellä mainittu tontti varataan 31.12.2018 saakka.

Tontinsaaja sitoutuu noudattamaan saamansa tontin asemakaavamääräyksiä, tonttikilpailun ohjelmaa sekä asuntotonttien luovutushetkellä voimassa olevia luovutusehtoja. Asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti tontinostajan tulee ennen tonttikauppaa esittää kaupungin hyväksyttäväksi kaupungin tavoitteiden mukainen laatutaso asemakaavan mukaisella tontinkäyttö- ja korttelisuunnitelmalla.

Kilpailutontin sekä korttelien 23150–23153 autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen LPA -tontille 23152/2. Pysäköintilaitoksen toteutuksesta on sovittu erikseen ja toteuttaja myy autopaikat omakustannushintaan kortteleiden 23150–23153 asunto-osakeyhtiöille. Pysäköintilaitoksen autopaikat toteutetaan asemakaavamääräyksen mukaisella mitoituksella 1 ap/ 130 k-m2. Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeuden 4 760 km2 mukaisesti autopaikkoja tulee olemaan yhteensä 37. Parkkiyhtiön kaikki osakkeet tulevat omistamaan yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia.

Tontti 23150/2 on rakentamiskelpoinen heti. Poikkeamispäätöksellä tai rakennusluvan yhteydessä mahdollisesti kasvaneesta rakennusoikeuden määrästä ostaja maksaa kilpailussa tarjotun kerrosneliömetrihinnan perusteella.

Mikäli tontinsaaja kieltäytyy saamastaan tontista, kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus. **Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 21** oikeutti kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään tarjouskilpailun voittajan, jolle tontti varataan. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään osakekannan (tontin) varaamisesta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 27**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**
Päätetään
a) varata Kivistön tontti 23150/2 Rakennuskartio Oy:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen käynnistämään neuvottelut muiden toimijoiden kanssa, mikäli tontille ei löydy toteuttajaa tonttikilpailuun osallistuneiden joukosta

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———————

Lehto Asunnot Oy (ent. Rakennuskartio Oy) on käynnistämässä rakentamista tontille 23150/2.

Tontti 23150/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja asemakaavanmukainen rakennusoikeus on 4 760 k-m2. Tontille on haettu rakennusoikeuden ylitystä 101 k-m2 rakennusluvassa. Rakennusoikeuden ylityksen määrä selviää ennen osakekauppoja.

Lehto Asunnot Oy:n kilpailuehdotuksessa tarjoamalla tontin yksikköhinnalla osakekannan kauppahinnaksi tulee 721 €/k-m2 x 4 760 k-m2 = 3 431 960 €. Mikäli tontille 23150/2 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (4 760 k-m2), myyjällä on oikeus periä lisäkauppahintaa (721 €/k-m2).

Kilpailuohjelmassa oli asetettu ehto asuntojen huoneistotyyppijakaumaan:
asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko

Tontille 23150/2 on suunniteltu toteutettavaksi yhteensä 87 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista 26 asuntoa on yksiöitä (29,89 %) kaksioita on 20 asuntoa (22,99 %), kolmioita on 28 asuntoa (32,18 %), neliöitä on 10 asuntoa (11,50 %) ja kolme 87-91 m2 suurista loft-asuntoa (3,44 %). Tontin rakentaminen pyritään käynnistämään syksyn aikana.

Kivistön keskusta-asuminen 5 -nimisellä asemakaava-alueen AK -tonttien 23150/1, 23150/2, 23151/2, 23151/3, 23152/1 ja 23153/1 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, johon rakennetaan 386 paikkainen 5-kerroksinen, katettu maanpäällinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa kesällä 2018, jotta pysäköintilaitos valmistuu silloin kun ensimmäiset asuintalot valmistuvat. Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri tulee omistamaan LPA-tontista määräosan (4760/45515). Määräosan luovutus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalle omana asiakohtanaan.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 21**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että myydään Lehto Asunnot Oy:lle Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin (Y: 2753278-7) koko osakekanta seuraavin ehdoin:

- Kauppahinta on 3 431 960 euroa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Kauppahintaan lisätään yhtiön rahavarat.
- Yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23150 tontin 2 rakentamisessa on noudatettava tonttikilpailun ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
- Periä tontin toteuttajalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

- Toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
- Toteuttaja sitoutuu noudattamaan kilpailuohjelmassa asetettuja ehtoja. Ehtojen rikkomisesta kirjataan kauppakirjaan sopimussakkolausekkeet.
- Yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23150 tontin 2 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta.
- Lehto Asunnot Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

**Käsittely:**
Merkittiin, että jäsen Mikko Merelä poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

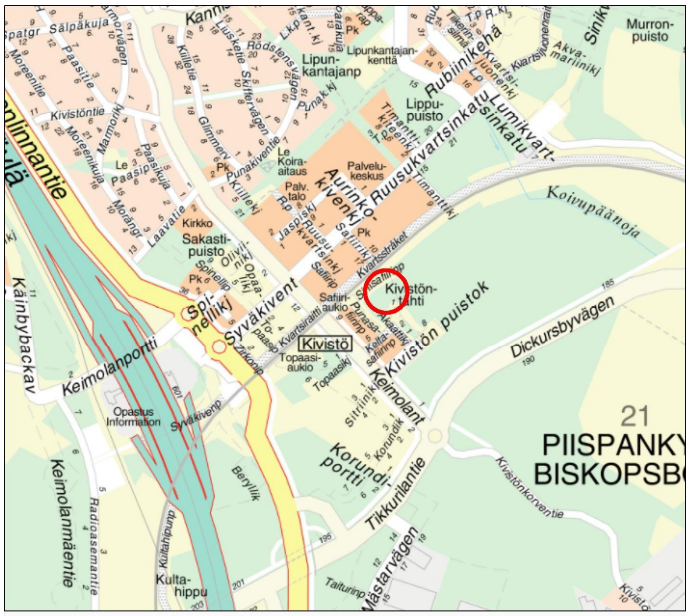
Liite:
- Kartta tontista 23150/2 myynti

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

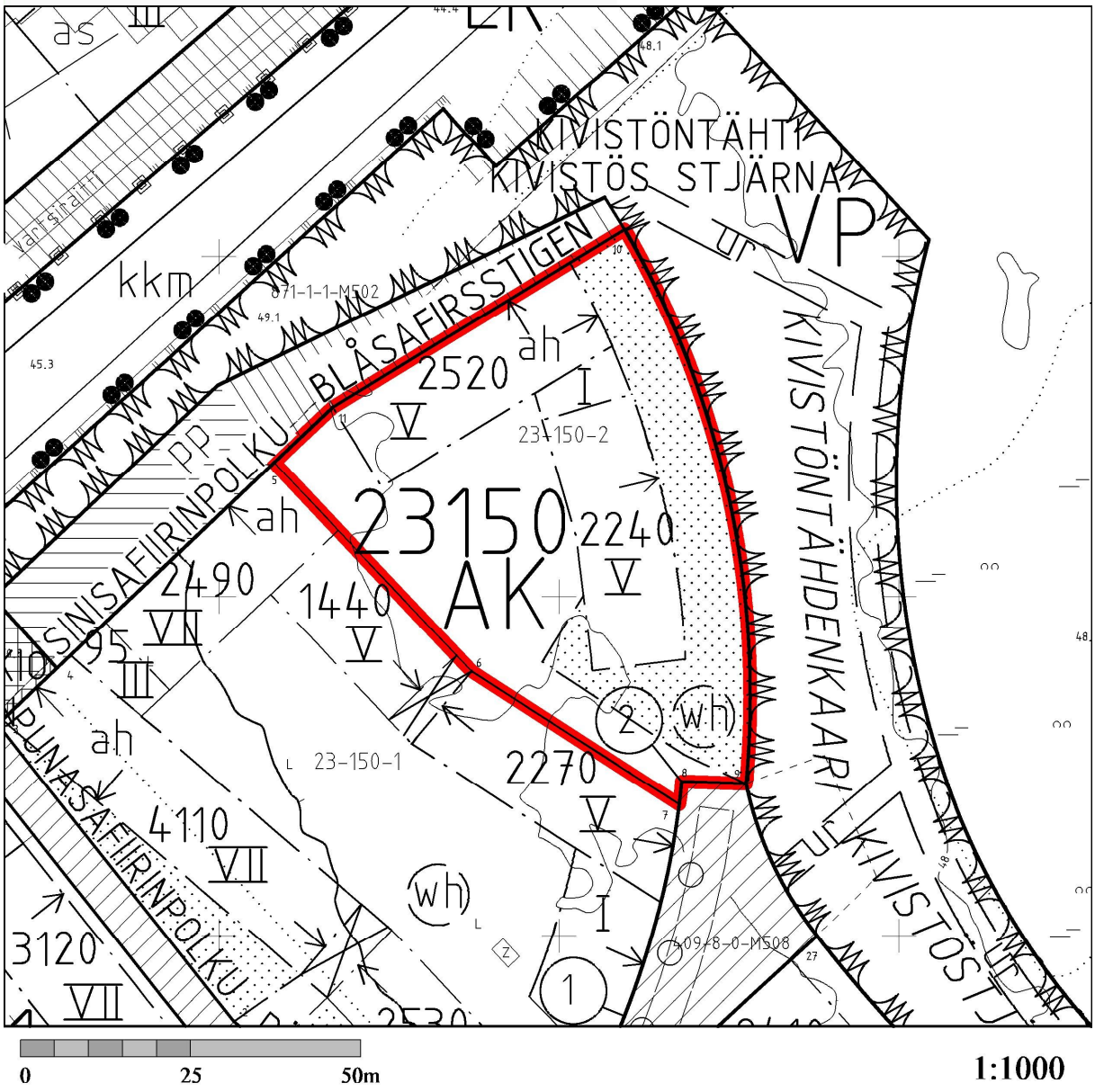



**TONTIN MYYNTI /**
**Asunto Oy Vantaan Sinisafiirin osakekanta Lehto Asunnot Oy:lle**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kortteli: 23150**

**Tontti 2**
**Pinta-ala 3337 m$^2$**
**Rakennusoikeus 4760 k-m$^2$**



## 22 § Leinelästä tontinluovutuskilpailu kerrostalotuotantoon vuonna 2018 / AK

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH/JL/ET

**Esitetään tonttikilpailun järjestämistä kaupungin kolmesta Leinelän asuinkerrostalotontista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kilpailu on tarkoitettu ammattimaisille rakennuttajille. Kilpailun tavoitteena on löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle.**

**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.

**Kiinteistöt ja asuminen** on valmistellut kilpailutettavaksi kolme kerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Tontit sijaitsevat Leinelässä. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla 70110/8 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 2640 k-m2. Tontilla 70110/9 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 3190 k-m2. Tontilla 70111/10 on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 4950 k-m2.

Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia omistusasuntoja.

**Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan tai vuokrataan, jolloin vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta sidottuna elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan puolessa välissä vuokrakautta. Tonttien 70110/ 8, 9 ja 70111/10 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

**Kilpailutontit:**

| Kortteli | Tontti | Tyyppi | Rak.oik. as.tilaa k-m2 | Myyntihinta € |
|---|---|---|---|---|
| 70110 | 8 | AK | 2640 | 1.346.400 |
| 70110 | 9 | AK | 3190 | 1.626.900 |
| 70111 | 10 | AK | 4950 | 2.524.500 |

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään tai vuokrataan asunto-osakeyhtiöille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit vuokrataan tai myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla (510 €/k-m2). Tonttien kauppakirjoihin sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Luonnonvarojen hupeneminen ja ilmastonmuutos pakottavat yhteiskunnat ympäri maailmaa muuttumaan tehokkaammiksi ja vähäpäästöisemmiksi. Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Käytännössä hiilineutraaliustavoite tarkoittaa ilmastoa lämmittävien päästöjen vähentämistä 80 % vuoden 1990 tasosta. Loput 20 prosenttia kompensoidaan esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla.

Kilpailuohjemassa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että tonttien rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiöiden autopaikoille. Autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina.

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Kilpailuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

**Kilpailun järjestelystä** vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikkö. Kilpailu järjestetään syksyllä 2018.

**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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 22**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

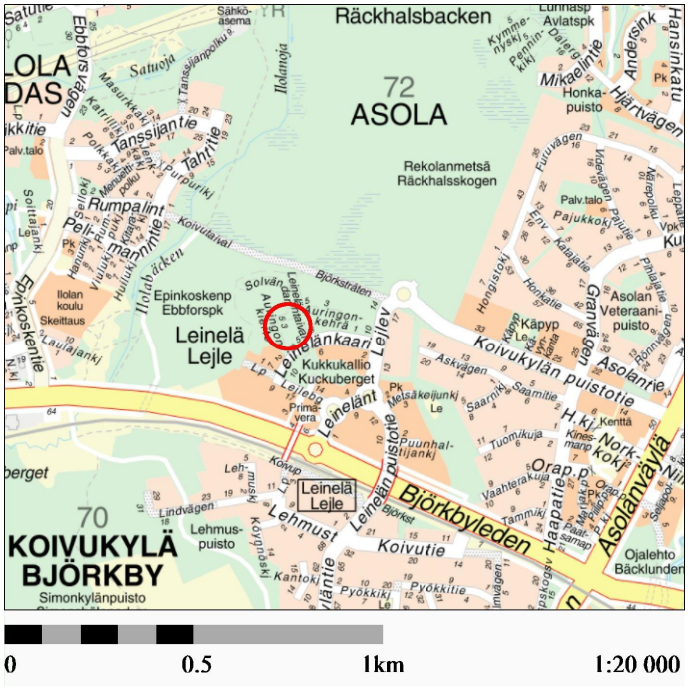
Liitteet:
- Kartta tontista 70110/8 kilpailu
- Kartta tontista 70110/9 kilpailu
- Kartta tontista 70111/10 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

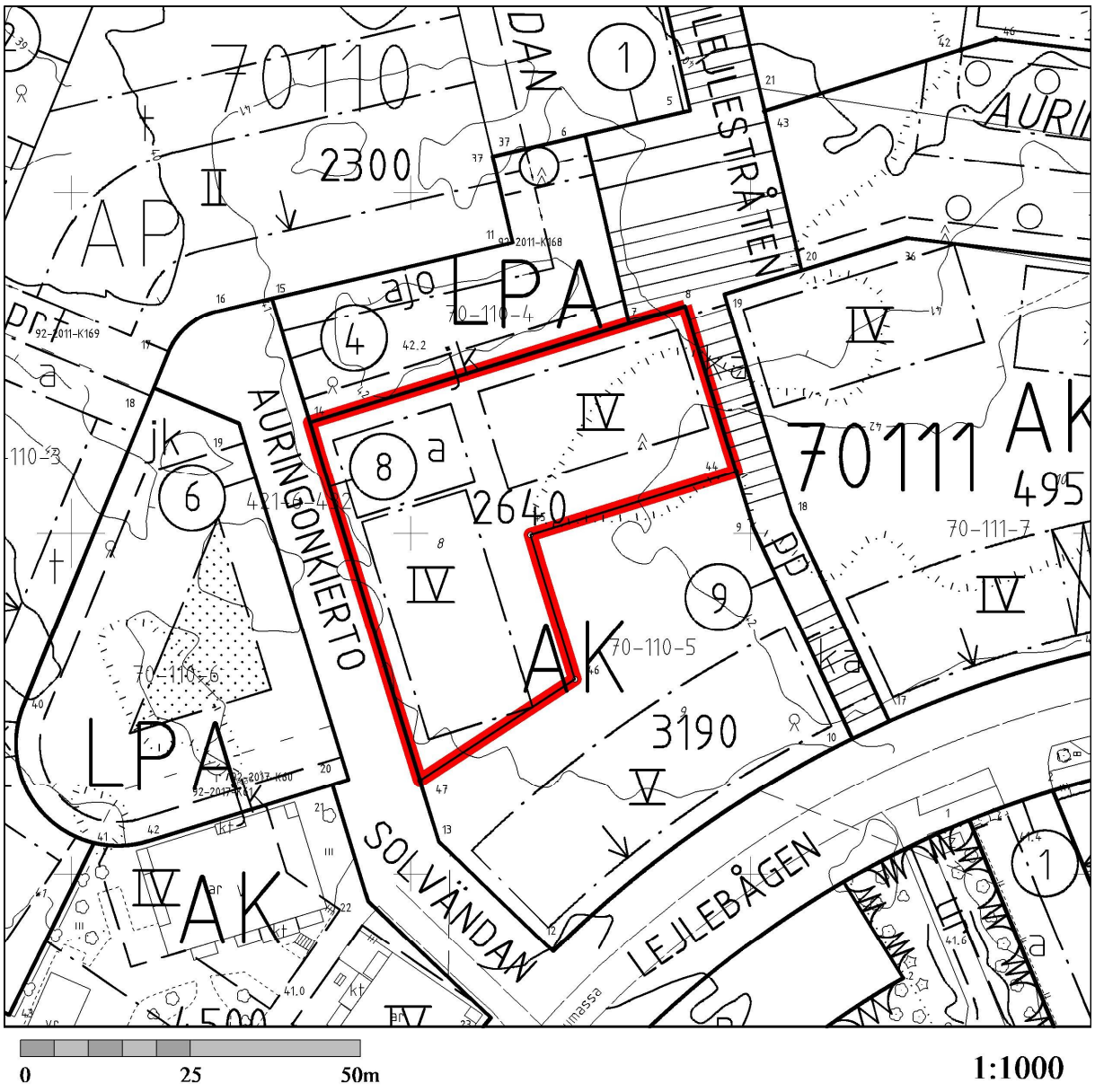



**KILPAILUALUE**

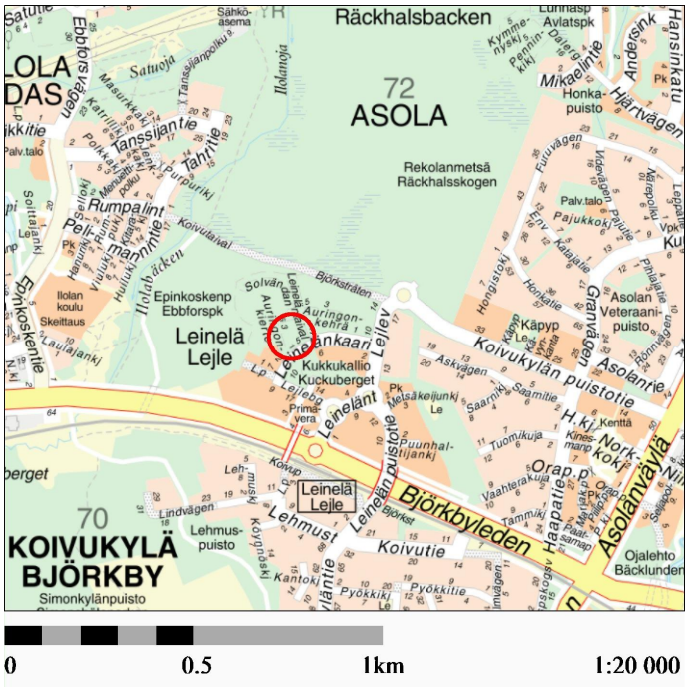
**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70110**

**Tuleva tontti: 8**
**Pinta-ala 2144 m$^2$**
**Rakennusoikeus 2640 k-m$^2$**



## KOHTEEN SIJAINTI

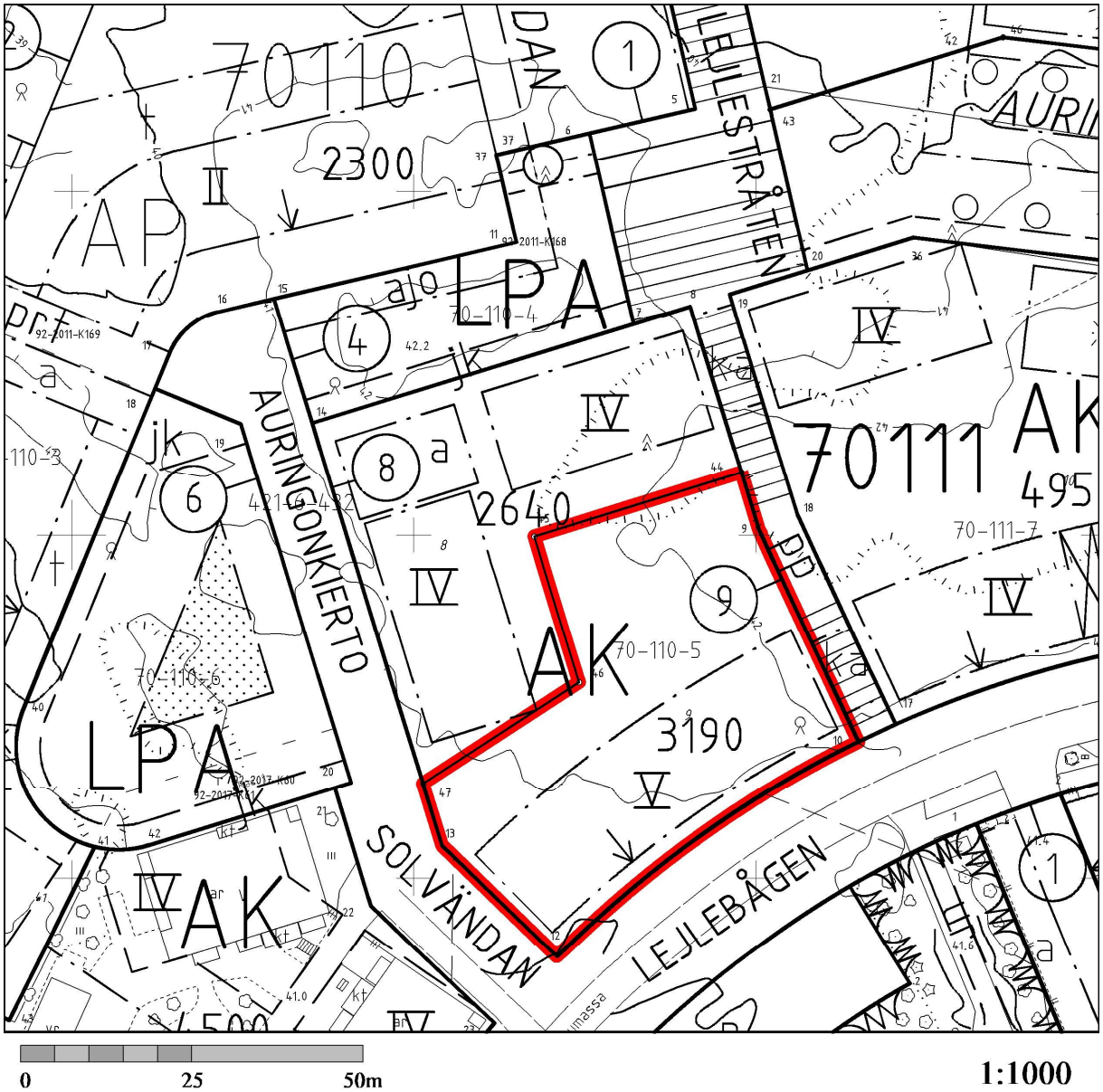



**KILPAILUALUE**

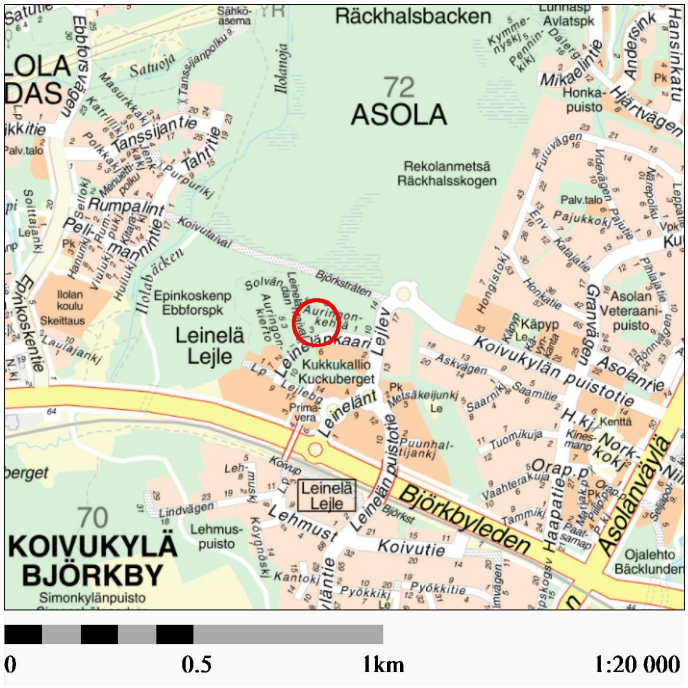
**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70110**

**Tuleva tontti: 9**
**Pinta-ala 2292 m$^2$**
**Rakennusoikeus 3190 k-m$^2$**



KOHTEEN SIJAINTI

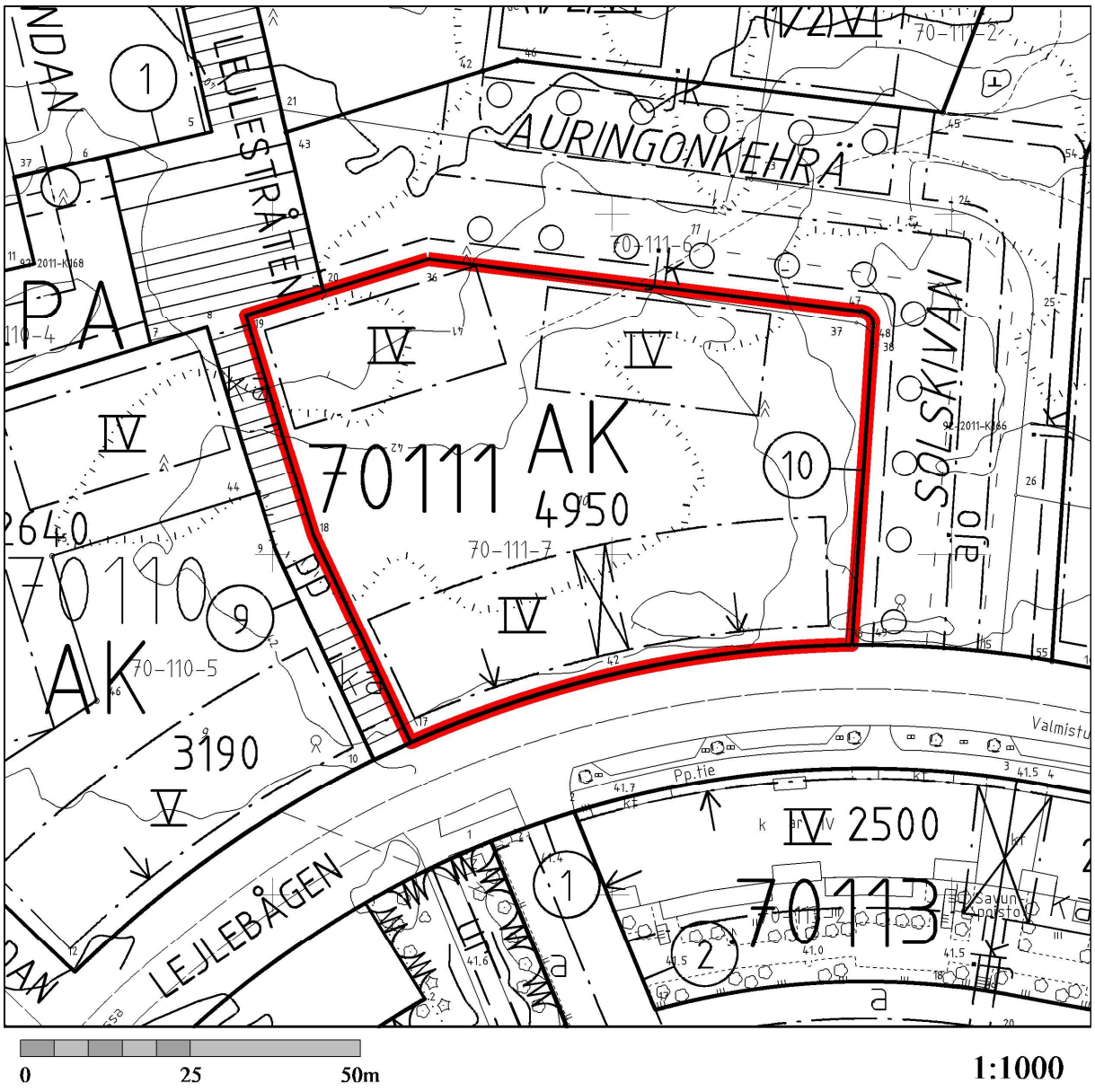



**KILPAILUALUE**

**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70111**

**Tuleva tontti: 10**
**Pinta-ala 4770 m$^2$**
**Rakennusoikeus 4950 k-m$^2$**



## 23 § Tonttien 23176/7 ja 8 myyminen Kivistöstä Asunto Oy Vantaan Amarellille ja Asunto Oy Vantaan Morellille / T2H Rakennus Oy / AK

VD/286/10.00.02.00/2015
AK/MH/ET

**Esitetään Kivistöstä asuinrakennustontin 23176/7 myymistä Asunto Oy Vantaan Amarellille omistusasuntotuotantoon 698 172 eurolla ja asuinrakennustontin 23176/8 myymistä Asunto Oy Vantaan Morelille omistusasuntotuotantoon 878 628 eurolla.**

**Yrityspalvelut ja asuntomessuprojekti** käynnistivät syksyllä 2012 neuvottelut Kivistön asuntomessualueen tuottajamuotoisten asuntotonttien toteuttamisesta useiden eri toimijoiden kanssa. Tontille 23176/4 ei löytynyt toteuttajaa neuvotteluista huolimatta.

Tontti 23176/4 kilpailutettiin kesällä 2015, mutta siitä ei jätetty tarjouksia eikä sille siten löytynyt toteuttajaa. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 36 oikeutti yrityspalvelut jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Yrityspalvelut esittää, että tontti 23176/4 varataan T2H Rakennus Oy:lle. Tontille tulee tehdä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

Tontin 23176/4 yksikköhinnaksi esitetään 20% yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.

Varattavan tontin 23176/4 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23171 LPA-tontille nro 4 rakennettuun pysäköintilaitokseen, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Autopaikoista on tehty rasitesopimus. Rasitesopimuksen mukaan tontilla 23176/4 on yhteensä 36 autopaikkaa. Autopaikkojen rakentamisen kustannuksista on vastannut Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 36 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontin 23176/4 ostajalle.

Tontin ostaja sitoutuu suorittamaan tontin 23176/4 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus erääntyy maksettavaksi tontin kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

**Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28** on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

**Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.
**Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 26**

**Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:**
Päätetään varata T2H Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23176 tontti 4.

Varausehdot ovat seuraavat:
1) Tontin varaus on voimassa 30.6.2018 saakka.
2) Tontti luovutetaan 20% yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan.
3) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

Tontille 23176/4 on vireillä tonttijaon muutos, jossa tontti tullaan jakamaan kahdeksi tontiksi 23176/7 ja 8. Tonteille on jätetty rakennusluvat lupapisteeseen.

Molempien tonttien 23176/7 ja 8 rakentaminen on suunniteltu alkavan syksyllä 2018. Tonteille on suunniteltu vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.

**Asunto Oy Vantaan Amerilli** -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 23176/7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 1594 k-m2.

**Asunto Oy Vantaan Morelli** -nimiselle yhtiölle myytäväksi esitettävä tontti 23176/8 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 2006 k-m2.

Varauspäätöksessä on päätetty, että tontit luovutetaan 20% yli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän kerrostalotonttihinnan. Näin ollen tontit esitetään myytäväksi 438 €/k-m2 yksikköhinnalla, joka vastaa tonttien käypää yksikköhintaa. Tontin 23176/7 kauppahinnaksi tulee 438 €/k-m2 x 1 594 k-m2 = 698 172 €. Tontin 23176/8 kauppahinnaksi tulee 438 €/k-m2 x 2 006 k-m2 = 878 628 €.

Mikäli tonteille 23176/7 ja 8 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1594 k-m2 ja 2006 k-m2), myyjällä on oikeus periä tonteista 23176/7 ja 8 lisäkauppahintaa (438 €/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille on myönnetty.

Tontin ostaja sitoutuu liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskusta-alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä ja se on otettu käyttöön elokuussa 2015.

Myytävien tonttien 23176/7 ja 8 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23171 LPA-tontille nro 4 rakennettuun pysäköintilaitokseen, jonka omistaa ja jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki -niminen pysäköintiyhtiö. Autopaikoista on tehty rasitesopimus. Rasitesopimuksen mukaan tontilla 23176/4 on yhteensä 36 autopaikkaa. Autopaikkojen rakentamisen kustannuksista on vastannut Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy on sitoutunut luovuttamaan ostajalle asemakaavan edellyttämät 36 autopaikkaa rakennetusta pysäköintilaitoksesta. Kivistön Pysäköinti Oy tulee luovuttamaan autopaikat ja niitä koskevat osakkeet samassa yhteydessä kuin Vantaan kaupunki myy tontit 23176/7 ja 8 ostajalle. Tontille 23176/7 myydään 16 autopaikkaa ja tontille 23176/ 8 myydään 20 autopaikkaa.

**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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 23**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Amerille -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23176 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 698 172 euron kauppahinnalla. Kauppahinta on sidottu vuoden 2018 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2019, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 23176/7 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös (kohta a).

b) myydä Asunto Oy Vantaan Morelli -nimiselle yhtiölle Kivistön korttelin 23176 tontti 8 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 878 628 euron kauppahinnalla. Kauppahinta on sidottu vuoden 2018 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymään enimmäishintaan. Jos kaupanteko siirtyy vuodelle 2019, kauppahinta tarkastetaan voimassa olevan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan mukaiseksi. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tontin 23176/8 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös (kohta b).

c) periä toteuttajalta tonttien osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Myyntiehdot ovat seuraavat:
Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja noudattaen soveltuvin osin Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 yhteistoimintasopimuksen ehtoja niihin tehtyine muutoksineen.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

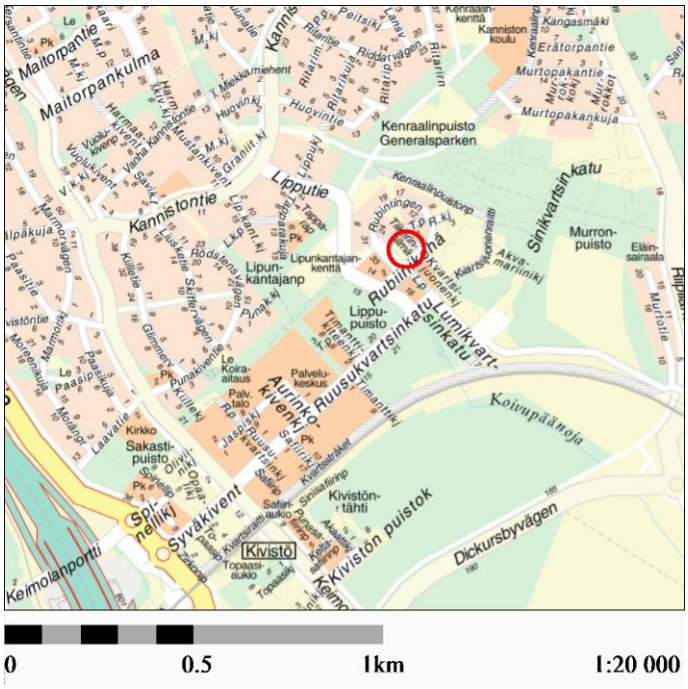
Liitteet:
- kartta tontista 23176/7 myynti
- kartta tontista 23176/8 myynti
- johtokartta tontista 23176/7
- johtokartta tontista 23176/8

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 Amarelli**

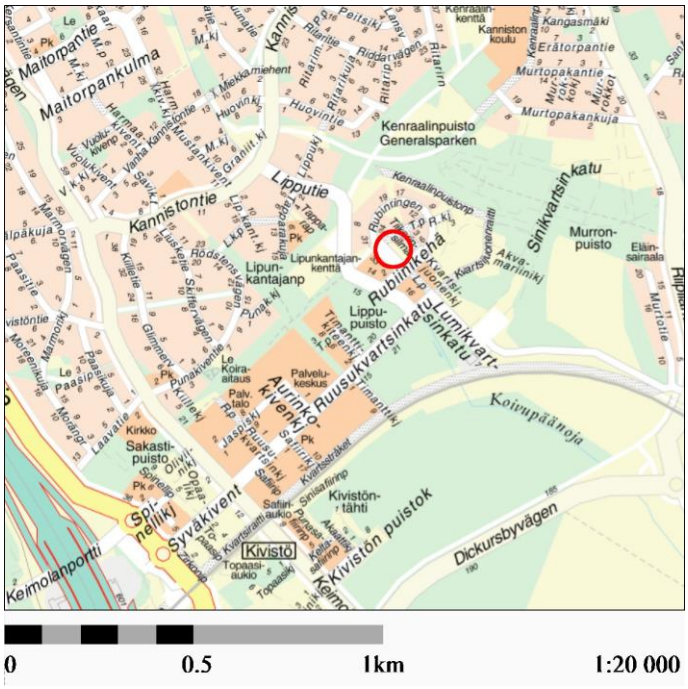
**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kortteli: 23176**

**Tuleva tontti 7**
**Rakennusoikeus 1594 k-m$^2$**



KOHTEEN SIJAINTI



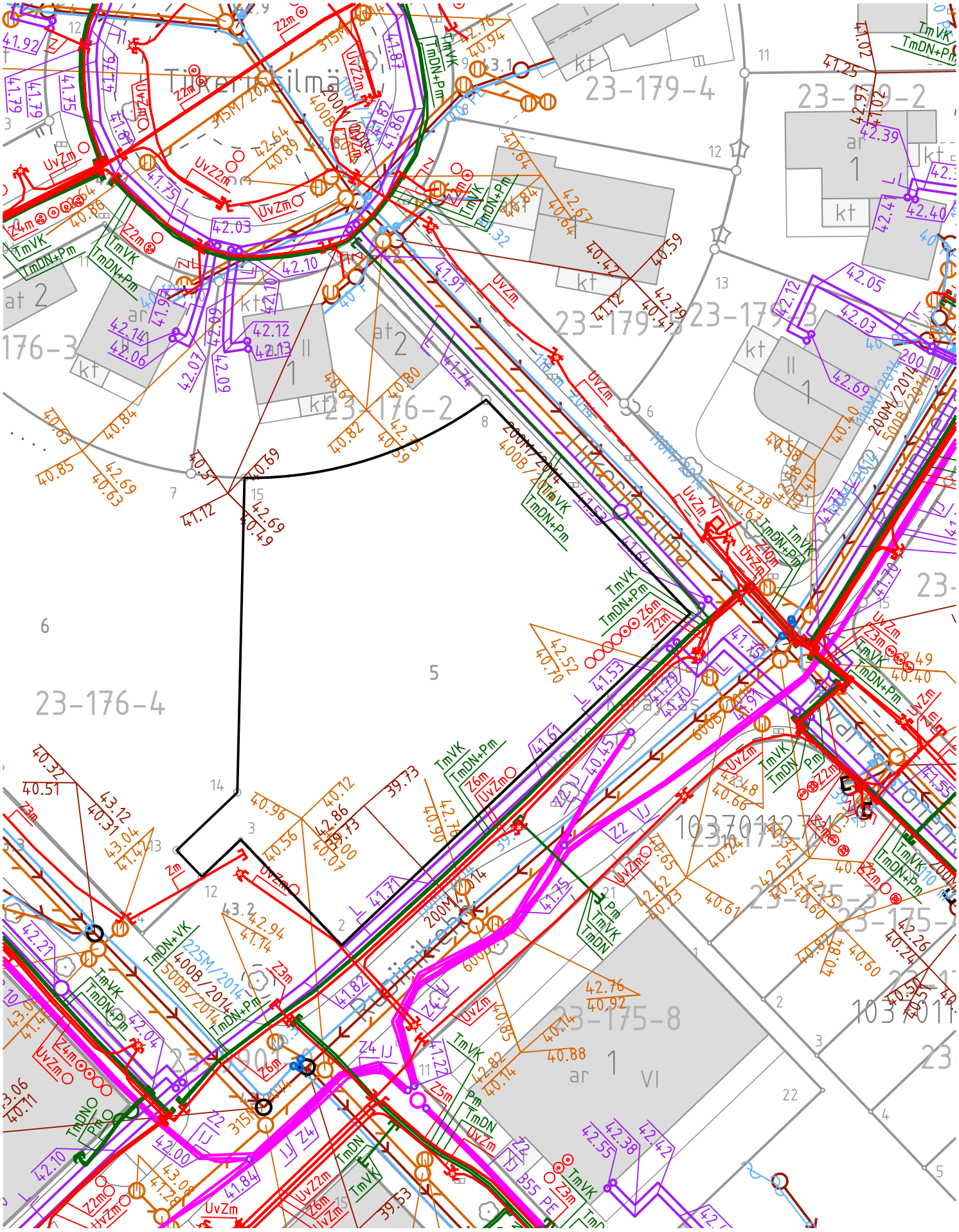

**TONTIN MYYNTI /**
**Asunto Oy Vantaan Morelli**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kortteli: 23176**

**Tuleva tontti 8**
**Rakennusoikeus 2006 k-m$^2$**






Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

29.5.2018
päiväys

**Johtokartta**

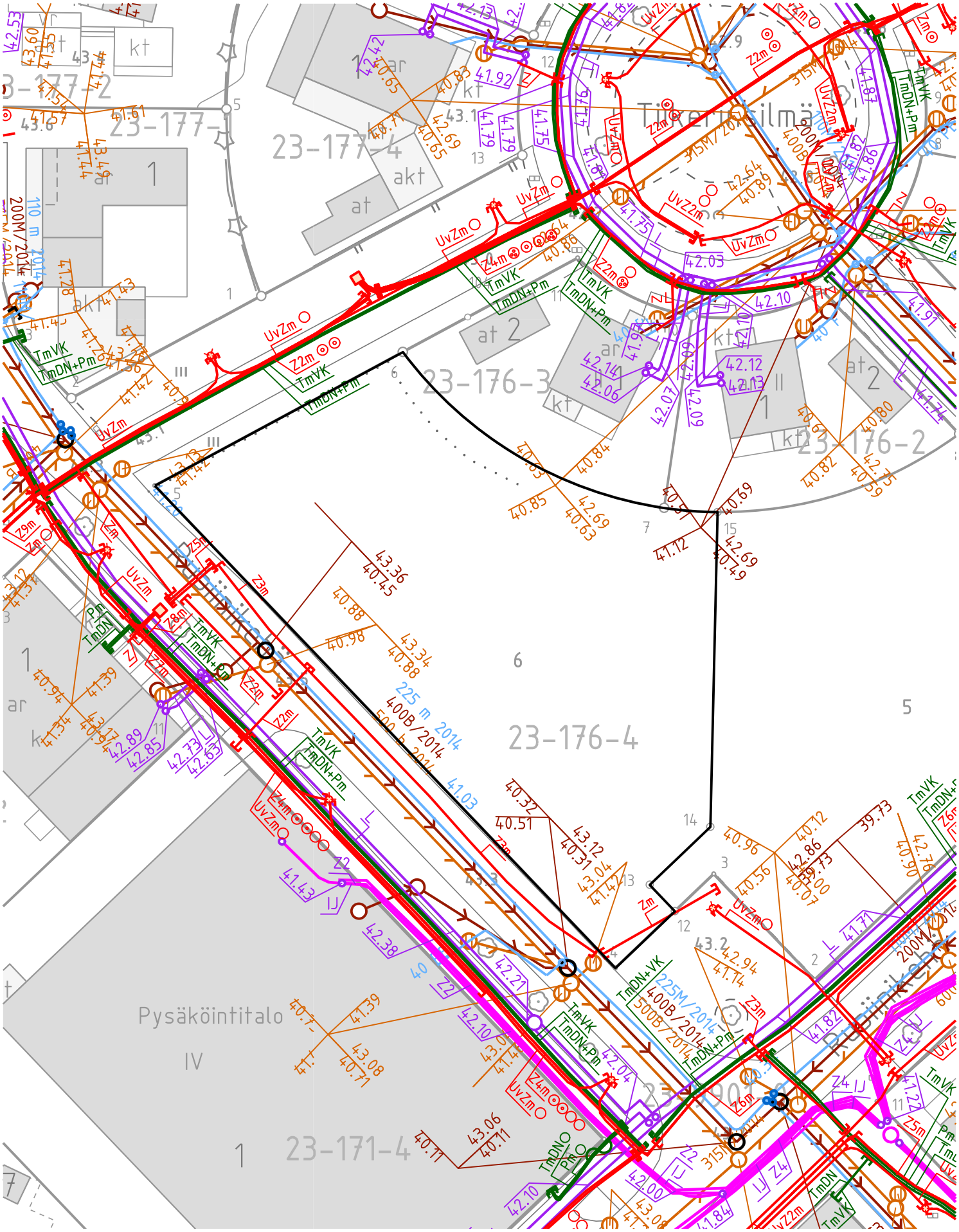
Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 10 50 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:500
mittakaava




| | | |
|---|---|---|
| Vantaan kaupunki<br>copyright<br><br>Kiinteistöt ja asuminen<br>tulosteen laatija<br><br>29.5.2018<br>päiväys | **Johtokartta**<br><br>Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.<br><br>0 10 50 m | ETRS-GK25<br>tasokoordinaattijärjestelmä<br><br>N2000<br>korkeusjärjestelmä<br><br>1:500<br>mittakaava |

## 24 § Tontin 23195/2 myynti Kivistön kaupunkikeskus 1 alueelta Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9:lle c/o Skanska Talonrakennus Oy / AK

VD/7294/10.00.02.00/2017
AK/MH/ET

**Esitetään tontin 23195/2 myymistä Kivistöstä 2 796 800 eurolla Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9:lle. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde, johon on tulossa 129 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus lähteä liikkeelle syksyllä 2018. Kohteen toteuttajana on Skanska Talonrakennus Oy.**

**Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 13** on hyväksynyt Kivistön kaupunkikeskus 1 (nro 230800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 24.8.2016. 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.

Sitriini- ja Topaasikujan kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Myös aluetta palveleva imujäteputki on rakennettu.

**Yhteistoimintasopimus** Kivistön kaupunkikeskus 1 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 14.12.2015. 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 mukaan Skanska toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23195 tontin 2 ja tontit 5-7 sekä korttelin 23196 tontit 1 ja 2 (tontit 23196/1 ja 2 on yhdistetty yhdeksi tontiksi 23196/5).

Tontille 23196/5 on rakenteilla Asunto Oy Vantaan Molskotti, jolle Skanska toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta, johon on tulossa 68 asuntoa. Skanskan suunnitelmissa on seuraavaksi alkaa rakentaa tontille 23195/2 vapaarahoitteista vuokra-asuntokohdetta Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9 syksyllä 2018. Sijoittaja ei ole vielä tiedossa. Kohteen toteuttajana on Skanska Talonrakennus Oy.

Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (419 €/k-m2) 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta, jolloin tontin 23195/2 yksikköhinnaksi tulee 460 €/k-m2. Tontin yksikköhinta on voimassa 24.8.2018 asti. Mikäli tonttikauppa tehdään 25.8.–31.12.2018 välisenä aikana, yksikköhintaa (460 €/k-m2) korotetaan 10 %:lla eli yksikköhinnaksi tulee tällöin 507 €/k-m2.

Myytäväksi esitettävä tontti 23195/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 040 k-m2. Tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 40 k-m2, joten hinnaksi muodostuu 6 080 k-m2 x 460 €/k-m2 = 2 796 800 euroa (6 080 k-m2 x 507 €/k-m2 = 3 082 560 euroa).

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (6 040 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (myyty €/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 23195/2 on myönnetty.

Kivistön asuntotonttien 23195/1-9 ja asuntotontin 23196/5 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23196/4, johon rakennetaan kolmikerroksinen maanpäällinen pysäköintilaitos. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 26** on päättänyt LPA-tontin 23196/4 luovuttamisesta määräosin tulevien asuntotonttien 23195/1-9 ja asuntotontin 23196/5 omistajille/haltijoille. LPA -tontin 23196/4 rakentaminen alkaa kesällä 2018. LPA – tontin hinta sisältyy korttelien 23195 ja 23196 asuintonttien hintoihin.

Tontin 23195/2 toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23195/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 11. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontti 23195/2 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Skanska Talonrakennus Oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes tonttia koskeva rakentamisvelvoite on täytetty.

**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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 24**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään

a) myydä Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9 -nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23195 tontti 2 vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina toteutettavaksi 2 796 800 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Mikäli tonttikauppa tehdään 25.8.–31.12.2018 välisenä aikana yksikköhintana käytetään 507 €/k-m2 ja tällöin kauppahinnaksi

tulee 3 082 560 euroa. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

b) periä toteuttajalta tontin 23195/2 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus.

Myyntiehdot ovat seuraavat:
Tontti 23195/2 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 14.12.2015 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

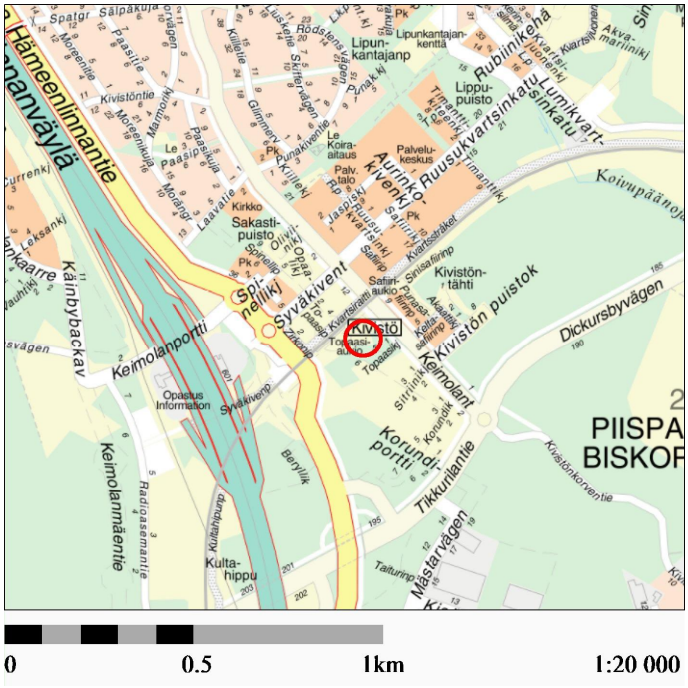
Liitteet:
- Kartta tontista 23195/2 myynti
- Johtokartta tontista 23195/2

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

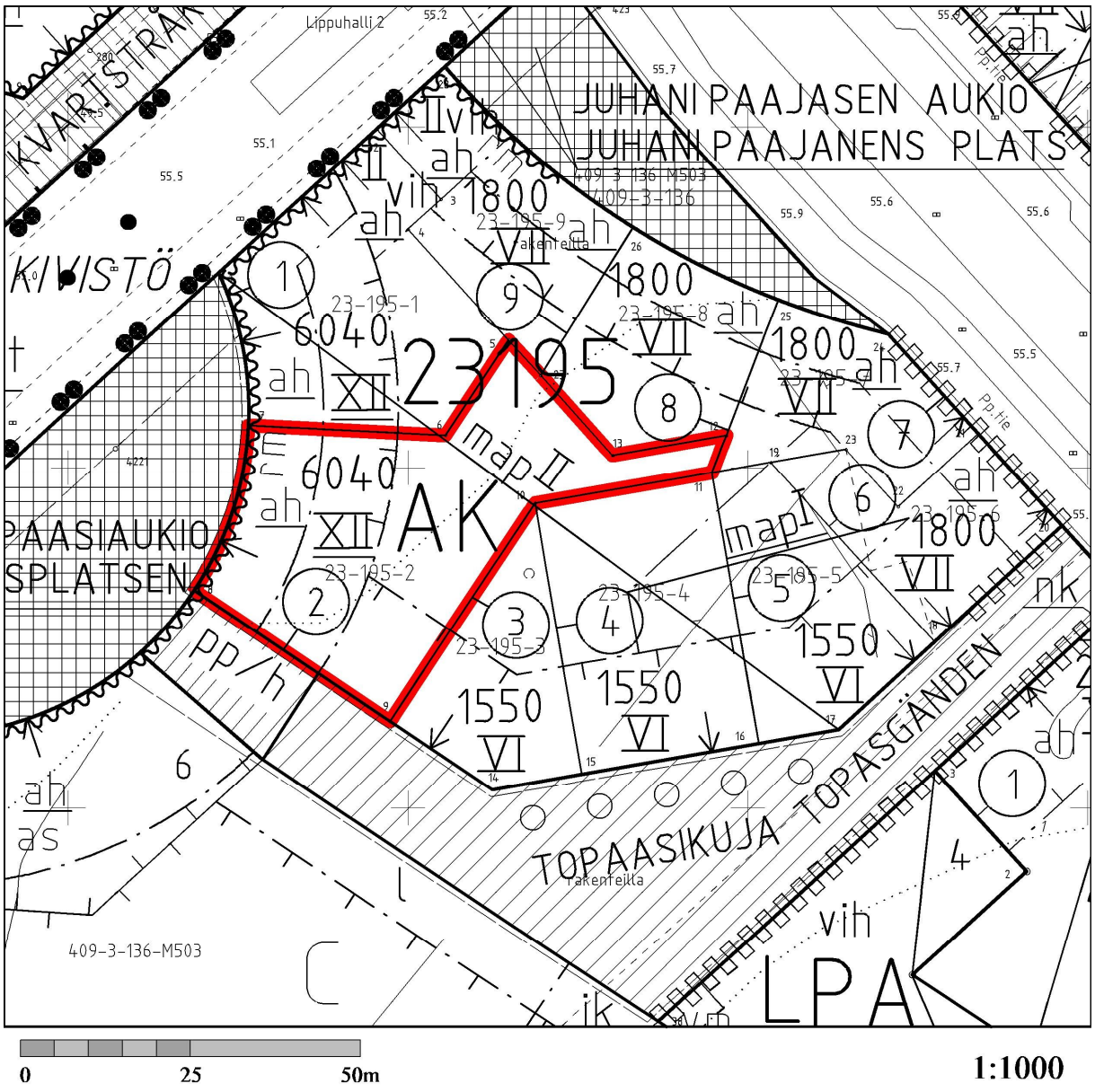


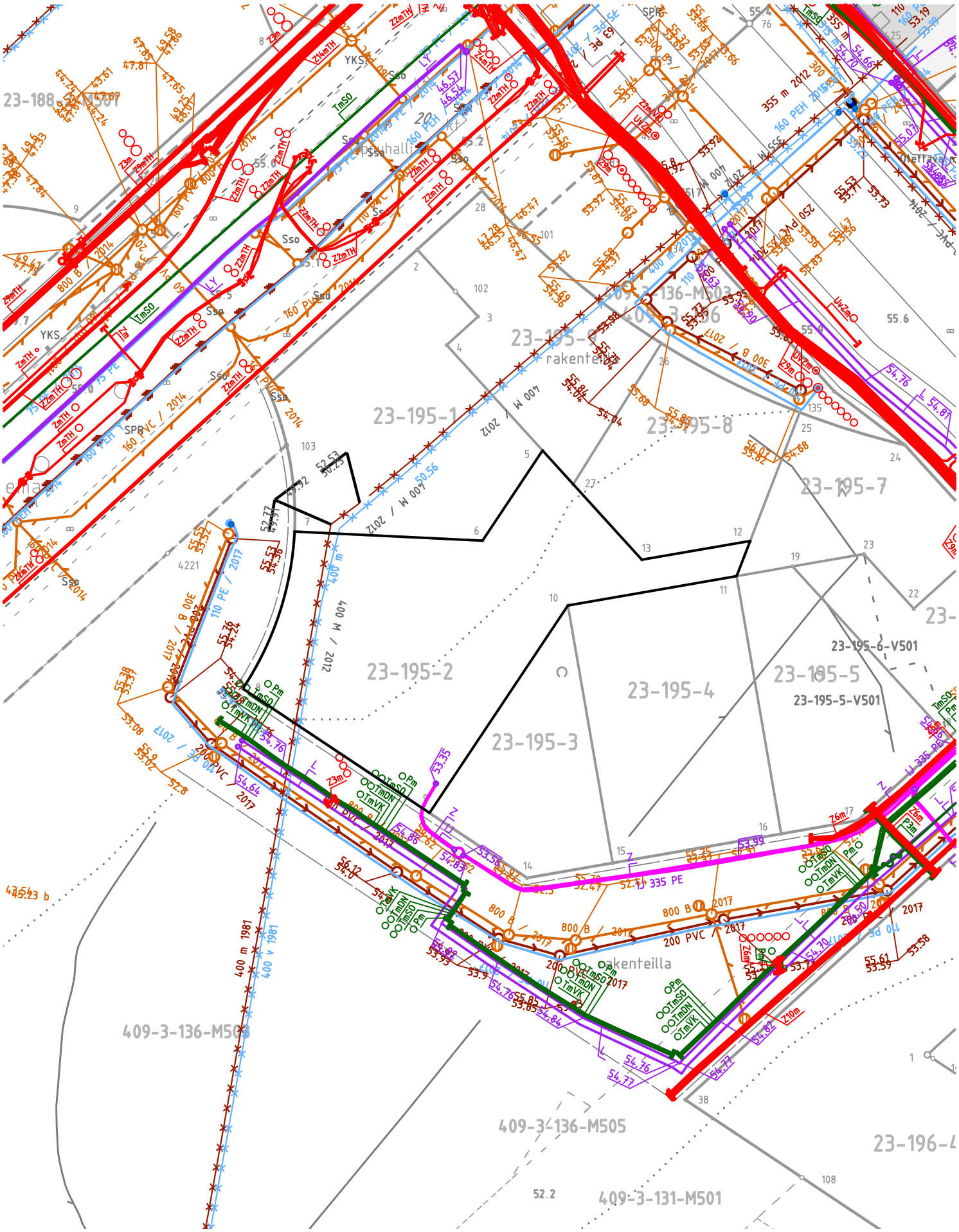

**TONTIN MYYNTI /**
**Asunto Oy Vantaan Topaasikuja 9:lle**
**c/o Skanska Talonrakennus Oy**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kortteli: 23195**

**Tontti 2**
**Pinta-ala 1727 m$^2$**
**Rakennusoikeus 6040 k-m$^2$**






| | | |
|---|---|---|
| Vantaan kaupunki<br>copyright<br><br>Kiinteistöt ja asuminen<br>tulosteen laatija<br><br>29.5.2018<br>päiväys | **Johtokartta**<br><br>Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.<br><br>0 — 15 — 75 m | ETRS-GK25<br>tasokoordinaattijärjestelmä<br><br>N2000<br>korkeusjärjestelmä<br><br>1:750<br>mittakaava |

25 § **Tonttien 70112/1 ja 2 myyminen Leinelästä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle / AK**

VD/9656/10.00.02.00/2016
AK/MH/ET

**Esitetään Leinelästä tonttien 70112/1 ja 2 myymistä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona 1 393 700 eurolla.**

**Leinelässä** on tällä hetkellä rakenteilla 141 asuntoa kortteliin 70118 sekä 76 asuntoa kortteliin 70122. Näiden valmistuttua Leinelässä on asuntoja jo noin 1400.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 36** on varannut tontit 70112/1 ja 2 Leinelästä asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2018 saakka. Asuntosäätiö on kirjallisesti pyytänyt, että tontit 70112/1 ja 2 varataan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, koska omistusasunnoilla on Leinelässä tällä hetkellä kysyntää. Alun perin ajatuksena oli, että korttelin 70112 tonteille 1-3 toteutetaan omistusasuntoja. Kysyntää omistusasunnoille ei silloin ollut, josta johtuen tontille 70112/3 on toteutettu asumisoikeusasuntoja ja tontit 70112/1 ja 2 on varattu asumisoikeusasuntotuotantoon. Nyt Asuntosäätiö palaisi alkuperäiseen ajatukseen. Asuntosäätiö on myös pyytänyt, ettei tonttien varausta asumisoikeustuotantoon peruttaisi, koska Asuntosäätiö toteuttaisi asumisoikeusasuntoja tonteille, mikäli vapaarahoitteisille omistusasunnoille ei saada riittävästi ennakkovaraajia. Asuntosäätiö lähtisi heti ennakkomarkkinoimaan kohdetta.

Tonteille 70112/1 ja 2 on suunniteltu kerrostalo, jossa on yhteensä 27 asuntoa pinta-alaltaan 38,5 – 74 m2 ja 16 paritaloasuntoa pinta-alaltaan 87,0 – 112,5 m2. Tonteille on myönnetty 19.12.2017 rakennusluvat. Kohteen urakkakilpailu on käyty ja kohteesta on saatu urakkatarjoukset.

Leinelän valmiista ja rakenteilla olevista 1400 asunnosta 244 (17 %) on asumisoikeusasuntoja ja 398 (28 %) omistusasuntoja, joten alueen sosiaalinen eheys kestää hyvin 43 asunnon kohteen muuttamisen asumisoikeusasunnoista omistusasunnoiksi tai toisin päin.

Varattavat tontit 70112/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m2 ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m2.

**Kiinteistöt ja asuminen** esittää, että nyt tehtävässä varauspäätöksessä huomioidaan molemmat tuotantomuodot ja tonttien 70112/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asuntosäätiö ilmoittaa kaupungille, kumpaa tuotantomuotoa tulee toteuttamaan, jonka perusteella tontit myydään joko Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n perustamalle as oy:lle tai sitten suoraan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

**Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22** hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit 70112/1 ja 2 myydään käypään hintaan. Tonttien käyväksi yksikköhinnaksi on arvioitu 490 €/k-m2. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

**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 12.2.2018 § 19**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.11.2016 § 36
b) varata Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Varausehdot:

Tonttien varaukset ovat voimassa 31.12.2018.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Asuntosäätiö** on 6.4.2018 pyytänyt kaupungilta tonttien 70112/1 ja 2 myymistä vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, koska tällä hetkellä näyttää ennakkovarauksien määrä hyvältä. Tonttien rakentaminen voisi lähteä liikkeelle jo kesällä 2018, jos tarvittava määrä ennakkovarauksia tulee.

**Asuntosäätiön** suunnitelmissa on rakentaa tonteille 70112/1 ja 2 yhteensä 43 asuntoa käsittävä omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Metsänhenki, johon tulee kaksi kolmikerroksista kerrostaloa ja kahdeksan kaksikerroksista paritaloa.

Myytäviksi esitettävät tontit 70112/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m2 ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m2.

Myytäväksi esitettävät tontit myydään 490 €/k-m2 yksikköhinnalla, mikä vastaa alueen käypää hintaa. Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 490 €/k-m2 x 3850 k-m2 = 1 886 500 €. Tonttien hinnat ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 950 k-m2 ja 1900 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (490 €/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. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tonteille on myönnetty.

**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 16.4.2018 § 24**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Metsänhenki -nimiselle yhtiölle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 886 500 eurolla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tonttien 70112/1 ja 2 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

---

**Asuntosäätiö** on 25.5.2018 pyytänyt kaupungilta tonttien 70112/1 ja 2 myymistä asumisoikeustuotantoon, koska omistusasuntotuotantoon ei saatu tarpeeksi ennakkovarauksia. Suunnitteilla oleva kohde on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA:sta) osapäätöksen. Tonttien rakentaminen voisi lähteä liikkeelle jo kesällä 2018.

**Asuntosäätiön** suunnitelmissa on rakentaa tonteille 70112/1 ja 2 yhteensä 43 asuntoa käsittävä asumisoikeuskohde, johon tulee kaksi kolmikerroksista kerrostaloa ja kahdeksan kaksikerroksista paritaloa.

Myytäviksi esitettävät tontit 70112/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m2 ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m2.

Myytäväksi esitettävät tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla 362 €/k-m2. Näin ollen tonttien kokonaiskauppahinnaksi tulee 362 €/k-m2 x 3850 k-m2 = 1 393 700 €. Tonttien hinnat ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (1 950 k-m2 ja 1900 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (362 €/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. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tonteille on myönnetty.

**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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 25**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään myydä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 393 700 eurolla kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää tonttien 70112/1 ja 2 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

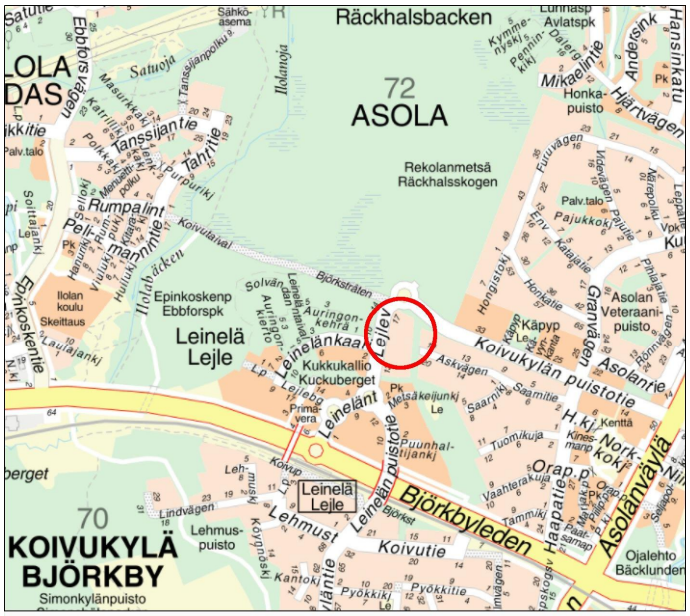
Liite:
- Kartta tonteista 70112/1 ja 2 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



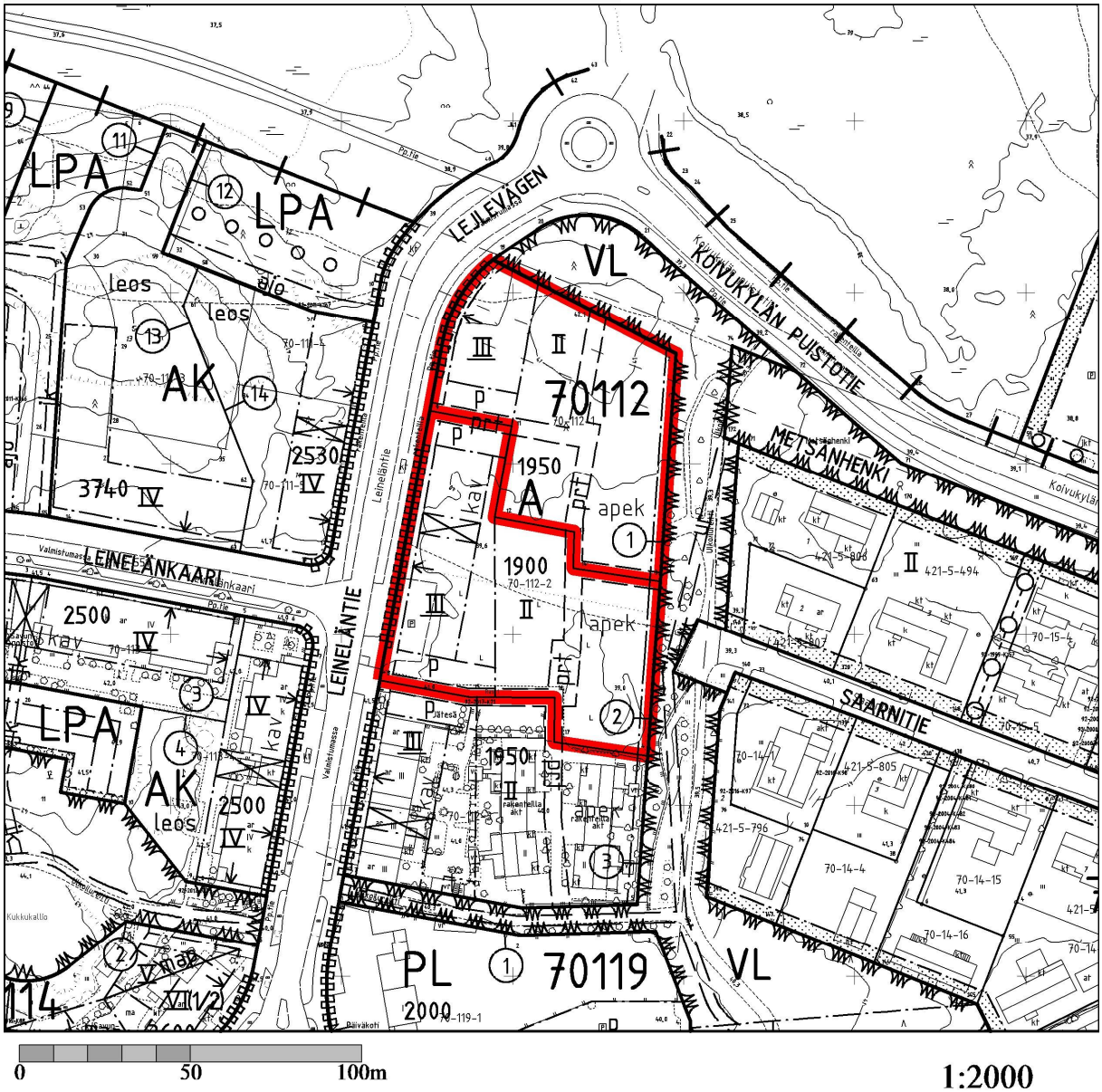

**TONTTIEN MYYNTI /**
**Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy**

**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70112**

**Tontti 1**
**Pinta-ala 4203 m$^2$**
**Rakennusoikeus 1950 k-m$^2$**

**Tontti 2**
**Pinta-ala 4654 m$^2$**
**Rakennusoikeus 1900 k-m$^2$**



26 § **Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin omistaman pysäköintilaitoksen (rakennuksen) ostaminen ja maanvuokraoikeuden ennen aikaisesta päättämisestä sopiminen / AK**

VD/5229/10.00.01.00/2018
AK/TJ/SB/ET

**Päätetään ostaa Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinniltä sen omistama pysäköintilaitosrakennus 1 miljoonan euron kauppahinnalla sekä sopia yhtiön ja kaupungin välinen maanvuokrasopimus päättyväksi Tikkurilan kirkon korttelin tulevan asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi.**

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 61204 yleisen (LP-) alueen 92-61-9906-1 sekä Asematien ja Unikkotien katualueet. Samassa korttelissa Vantaan seurakuntayhtymä omistaa tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) ja Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä) tontin nro 61-204-3. **Vantaan seurakuntayhtymä** haki 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilan kirkon purkamiseksi ja uuden kirkon rakentamiseksi sekä samalla tontilla sijaitsevan virastotalon purkamiseksi ja asuin- sekä muiden rakennusten rakentamisen mahdollistamiseksi tontille. Kaupunki ja seurakuntayhtymä neuvottelivat asemakaavan muutoshakemuksen yhteydessä ja todettiin, että mikäli kaavoitukseen ryhdytään, on kokonaisuuden kannalta perusteltua liittää kaavamuutostyöhön myös kaupungin tontti (edellä mainittu yleinen alue). **Kaupunginhallitus** päätti 20.10.2014 § 36 kirkon korttelin kehittämisestä ja tätä koskevan yhteistoimintasopimuksen hyväksymisestä.

**Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin** (yhtiö) toimialana on omistaa, hallita ja ylläpitää pysäköintilaitoksia ja -alueita Vantaalla. Yhtiö omistaa 1980-luvun lopussa valmistuneen pysäköintilaitoksen korttelin 61204 Unikkoparkki -nimisessä pysäköintilaitoskokonaisuudessa. Unikkoparkissa on kaikkiaan 424 pysäköintipaikkaa ja näistä 118 paikkaa on yhtiön omistamassa pysäköintilaitoksessa. Yhtiön ja kaupungin välillä on 30.6.2037 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus pysäköintilaitoksen tontista. Unikkoparkki sijaitsee asemakaavamuutoksen alueella.

**Kaupunginhallitus** päätti 28.5.2018 § 33 saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.5.2018 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen 002254 ja tonttijakoehdotuksen sekä tonttijaon muutosehdotuksen, 61 Tikkurila / Tikkurilan kirkon kortteli. Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuustossa kesäkuussa 2018.

Asemakaavamuutos ja alueesta järjestetty tontinluovutuskilpailu tulevat todennäköisesti johtamaan alueen pysäköintilaitoskokonaisuuden purkamiseen. **Kaupunginhallitus** päätti 28.5.2018 § 11 ostaa Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasemalta 50 Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin B-sarjan osaketta 434 482,76 euron kauppahinnalla. Vantaan kaupungin omistusosuus yhtiössä kaupunginhallituksen päätöksen täytäntöönpanon jälkeen on 100 %. Kaupunginhallitus totesi, että osakekaupan jälkeen kaupunki hankkii yhtiöltä pysäköintilaitoksen suoraan omistukseensa siten, että suoritettava kauppahinta sisältää korvauksen myös vuokraoikeuden ennenaikaisesta päättämisestä ja että tämän jälkeen kaupunki voi luovuttaa osuutensa tontinluovutuskilpailun perusteella valitulle toteuttajalle kilpailussa vahvistetuilla ehdoilla. Kaupunginhallitus totesi edelleen, että pysäköintilaitoksen ostamista ja vuokraoikeuden päättämistä koskeva järjestely käsiteltäisiin kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä erikseen kesäkuun aikana 2018.

Verotusmenettelylain 29 §:ssä säädetyllä peitellyllä osingolla tarkoitetaan rahanarvoista etuutta, jonka osakeyhtiö antaa osakkaansa hyväksi osakkuusaseman perusteella vastikkeetta tai tavallisesta olennaisesti poikkeavan hinnoittelun johdosta. Peiteltyä osinkoa tapauksessa syntyisi, jos Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinti luovuttaisi pysäköintilaitoksen alihintaan kaupungille, tai yhtiö luopuisi vuokrasopimuksesta korvauksetta kaupungin hyväksi. Sanotun takia kaupungin tulee veroriskin minimoimiseksi hankkia pysäköintilaitos yhtiöltä arvolla, joka pysäköintilaitoksella on yhtiön taseessa (n. 1 milj. euroa). Laadittavassa kauppakirjassa todetaan, että maanvuokrasopimus päätetään kaupanteon yhteydessä ja että pysäköintilaitoksen kauppahinta sisältää korvauksen myös vuokraoikeuden ennen aikaisesta päättämisestä.

Verohallinnon ohjeen mukaan sijoituskäytössä olevien kiinteistöjen ja toimitilaosakkeiden arvo määritetään tuottoarvomenetelmällä. Verohallinnon ohjeen mukaisesti laskien yhtiön pysäköintilaitoksen arvoksi saataisiin 1,019 milj. euroa, kun käytetään samoja tuottoja ja menoja kuin KPMG Oy Ab:n 9.2.2018 päivätyssä yhtiön osakkeiden arvonmäärityksessä. Kauppahinta 1 milj. euroa ei muodostaisi tavallisesta olennaisesti poikkeavaa hinnoittelua ottaen huomioon mm. pysäköintilaitoksen toiminnan päättämiseen liittyvä valmistelu ja pysäköintilaitoksen tekninen kunto, joka toiminnan jatkuessa edellyttäisi laajaa peruskorjaamista.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 26**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään
a) ostaa Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinniltä sen omistama kiinteistöllä 92-61-9906-1 sijaitseva pysäköintilaitos 1 milj. euron kauppahinnalla,
b) todeta laadittavassa kauppakirjassa, että 14.1.1988 allekirjoitettu kaupungin ja Kiinteistö Oy Tikkurilan keskustapysäköinnin välinen maanvuokrasopimus päätetään kaupanteon yhteydessä ja että pysäköintilaitoksen kauppahinta sisältää korvauksen myös vuokraoikeuden ennen aikaisesta päättämisestä,
c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen neuvottelemaan tarkemmista kaupan ehdoista ja valtuutetaan kiinteistöt ja asumisen lakimies allekirjoittamaan kauppakirja.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
konsernilakimies Susanne Boström, puh. 050 3122113
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

27 § **Maa-alueen vuokraaminen yleisestä alueesta 92-15-9904-2 Myyrmäessä / Koy Raappavuorentie 6 / AK / AK**

VD/5218/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo/ET

**Esitetään Myyrmäestä maa-alueen vuokraamista Koy Raappavuorentie 6:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi hotellin tukitoimintoja varten.**

Koy Raappavuorentie 6 hakee vuokrasopimusta 20 vuodeksi hotellin tukitoimintoja varten (huoltopiha, jätehuolto, sisäänkäynti sekä paikoitus) noin 928 $m^2$:n suuruiseen maa-alueeseen yleisestä alueesta 92-15-9904-2. Maa-aluetta tarvitaan naapuritontille 92-15-806-3 rakennettavan hotellin toimintoja varten. Vuokralainen on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III -rahaston omistama yhtiö. NREP Oy:llä on varaus hotellirakennuksen toteuttamiseen viereiselle tontille 92-15-806-3 (KH 27.11.2017 § 27). Tässä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa esitetään myös hyväksyttäväksi yhtiön kanssa maanvuokrasopimusta sekä kiinteistökaupan esisopimusta edellä mainitulle tontille 92-15-806-3.

Lainvoimaisessa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, Myyrmäen urheilupuisto).

Kiinteistöt ja asumisen -tulosalue on neuvotellut yhtiön kanssa maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta alkaen rakennettavan hotellin rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta.
- Vuosivuokra on 3 712 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 5 %:n tuottoon.
- Kaupunki saa vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan yhteensä 50 000 euroa.
- Vuokralaisen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille yleispanttausehdoin 10 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.
- Vuokra-alueella olevien rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- 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 11.6.2018 § 27**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään

a) vuokrata Koy Raappavuorentie 6:lle edellä esitetyn mukaisesti yleisestä alueesta 92-15-9904-2 hotellin tukitoimintoja varten oheisen karttaliitteen osoittama noin 928 $m^2$:n suuruinen maa-alue. Vuokra-aika on 20 vuotta alkaen rakennettavan hotellin rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta. Vuosivuokra on 3 712 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

b) Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Vuokralaisen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille

yleispanttausehdoin 10 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.

c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asumisen -tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

d) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2019, raukeaa tämä päätös.

e) Valtuutetaan kiinteistöt ja asumisen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

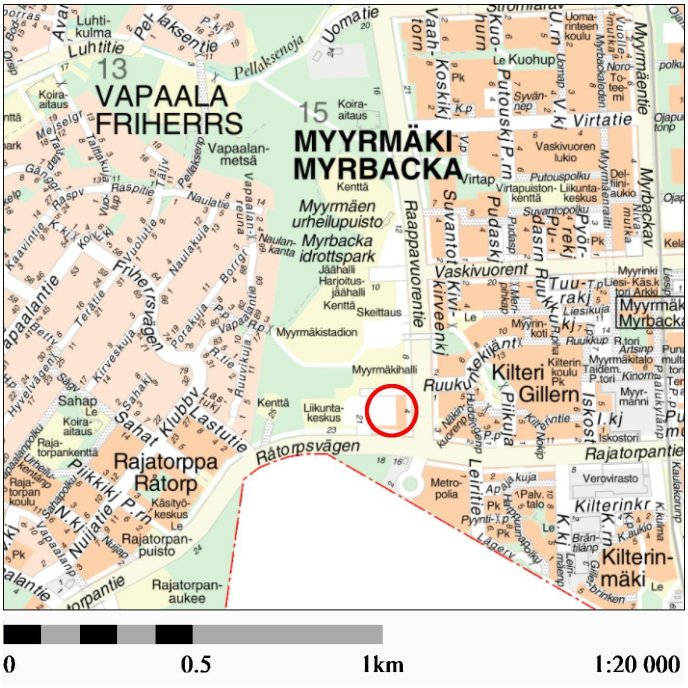
Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

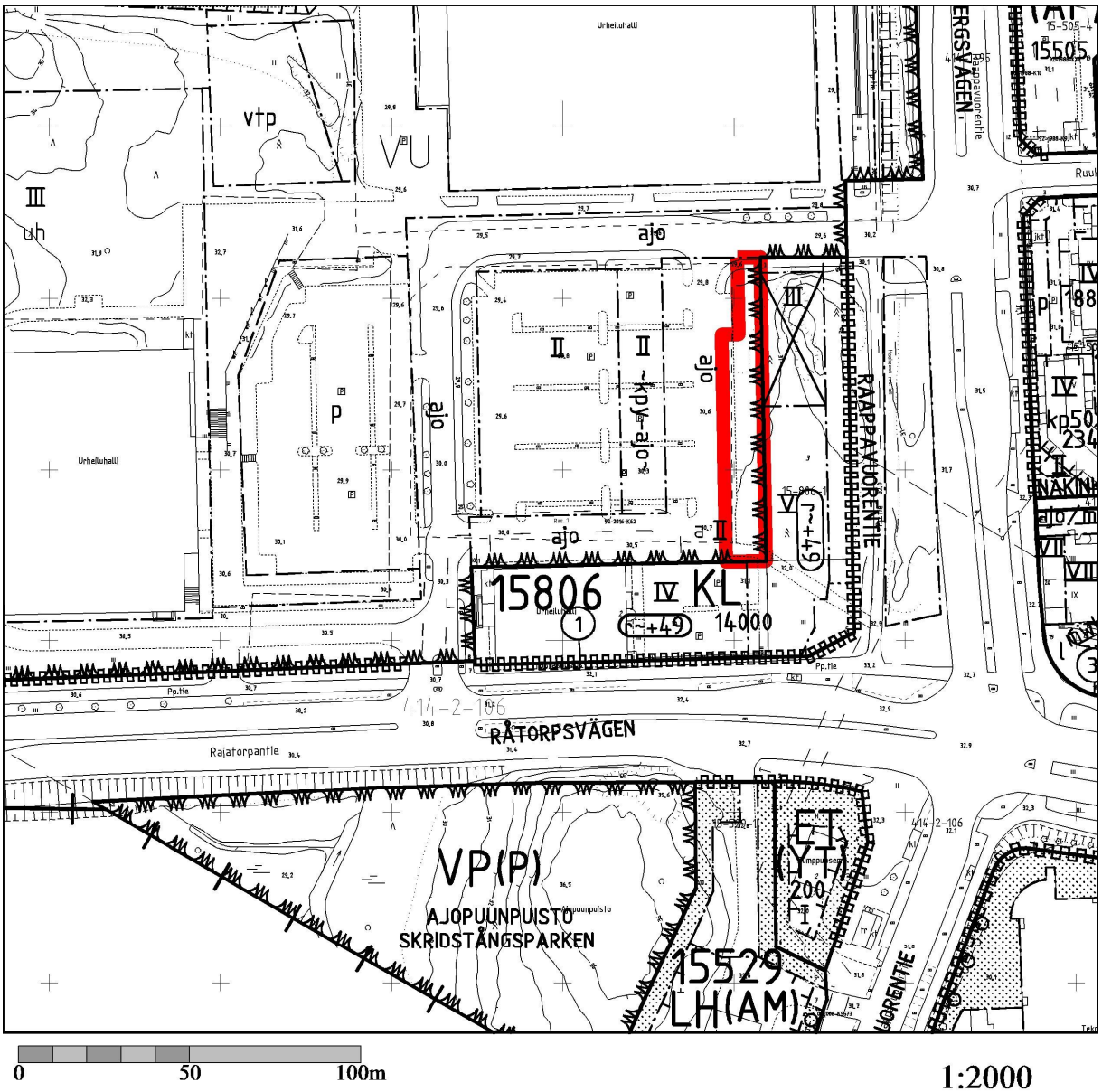
KOHTEEN SIJAINTI




**Maa-alueen vuokraaminen /**
**KOY RAAPPAVUORENTIE 6**

**Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)**

**n. 928 m$^2$:n suuruinen maa-alue**
**yleisestä alueesta: 92-15-9904-2**



# MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 11. päivänä kesäkuuta 2018 pöytäkirjan [x] §:n kohdalla tekemään lainvoimaiseen päätökseen.

| | |
|---|---|
| Vuokranantaja: | Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)<br>Asematie 7, 01300 Vantaa<br>(jäljempänä ”Kaupunki”). |
| Vuokralainen: | Koy Raappavuorentie 6 (y-tunnus: 2914027-7)<br>c/o NREP Oy<br>PL 176, 00101 Helsinki<br>(jäljempänä ”Vuokralainen”) |
| Vuokrauksen kohde | Karttaliitteen osoittama noin 928 $m^2$:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta yleisestä alueesta RN:o 92-15-9904-2 (jäljempänä ”Vuokra-alue”).<br><br>Vuokra-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU, Myyrmäen urheilupuisto). |

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan naapurikiinteistölle 92-15-806-3 rakennettavan hotellin tukitoimintoja varten (huoltopiha, jätehuolto, sisäänkäynti sekä paikoitus) maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

Vuokralainen on NREP Oy:n hallinnoiman NSF III -rahaston omistama yhtiö. NREP Oy:n henkilöstö tai niiden valtuuttamat edustavat Vuokralaista rakennushankkeeseen liittyen.

## 1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 20 vuotta naapurikiinteistölle 92-15-806-3 rakennettavan hotellin rakennusluvan lainvoimaiseksitulosta lähtien.

1.2 Vuokralainen voi rakennusluvan myöntämisen jälkeen, ennen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemista, tuoda Vuokra-alueelle työkoneita tai tehdä muita vastaavia valmistelevia toimia, mikäli rakennusluvan mukaan valmistelevat työt voi aloittaa ennen luvan lainvoimaisuutta.

2. Vuokra

2.1. Vuokra on 3 712 euroa vuodessa.

2.2. Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2020 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja siirtäminen

4.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti. Vuokralainen valtuuttaa Kaupungin hakemaan Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä 50 000 euroa. Samalla Vuokralainen määrää, että kirjaamisviranomaisen on luovutettava todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja Kaupungille.

4.2 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennelmien omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

4.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

4.4 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin. Vuokralainen sitoutuu siirtämään tästä sopimuksesta aiheutuvat velvoitteensa täysimääräisesti uudelle vuokralaiselle. Uuden vuokralaisen on asetettava koh-

dan 8.3 mukainen vakuus velvoitteiden täyttämiseksi. Tämän sopimuksen perusteella Vuokralaisen asettama vakuus voidaan vapauttaa vasta kun siirronsaaja (uusi vuokralainen) on asettanut uuden vastaavan vakuuden.

5. Rakentaminen

5.1 Vuokralainen saa rakentaa Vuokra-alueelle voimassaolevan asemakaavan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

6. Kunnallistekniikka

6.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennelmiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennelmissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

7. Vuokrasopimuksen muut ehdot

7.1 Puiden hoidosta sekä niiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua Kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

7.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat omistamansa rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

7.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen.

7.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella vuokra-aikana tapahtuvan Vuokralaisen toimesta tai lukuun tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

7.5 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

7.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia,

joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennelmat hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

7.7 Kaupungin tietojen mukaan Vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli hotellirakennuksen rakennushankkeen yhteydessä kuitenkin ilmenee tarvetta Vuokra-alueen pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, Vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen. Kaupunki ei saa ilman painavaa perusteltua syytä olla hyväksymättä Vuokralaisen ehdottamaa menettelyä tai muutoinkaan viivyttää pilaantuneen maanaineksen käsittelyyn liittyvää sopimista.

7.8 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. 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 pilaantumista ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

7.9 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

## 8. Vuokrasuhteen päättyminen

8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana.

8.2 Jollei rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokralainen luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä yleispanttausehdoin

10 000 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 7.9 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1-8.2 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

8.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

9.1 Mikäli Vuokralainen olennaisella tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään kulloinkin perittävän vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

9.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxkuuta] 2018

| | |
|---|---|
| VANTAAN KAUPUNKI | KOY RAAPPAVUORENTIE 6 |
| _____ | _____ |
| Paula Kovari | [N.N] |
| lakimies, valtakirjalla | [xxxxxxxxxxx] |

Liite

Liite 1 kartta vuokrattavasta maa-alueesta

28 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen kiinteistöistä 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / AK**

VD/5205/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo /ET

**Esitetään Kiilasta maa-alueen uudelleen vuokraamista Lentopysäköinti P24 Oy:lle kymmeneksi (10) vuodeksi pysäköintitoimintaan.**

Vantaan kaupungin ja Lentopysäköinti P24 Oy:n välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.1.2017 § 14 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi noin 36 760 $m^2$:n suuruisen alueen Kiilan kaupunginosan Seutulan kylästä ajalle 1.1.2017 - 31.12.2020. Vuokramiehellä on optio vuokrata ko. alue vuosiksi 2021 – 2023, mikäli vuokramies on hoitanut kaikki velvoitteet kaupungille nykyisellä vuokra-ajalla ja kaupungilla ei ole tarvetta vuokra-alueella muuhun käyttöön. Alueelle suunniteltu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 340700 on peruttu 30.5.2018. Alueen uudelleen suunnitteleminen on siirtynyt tulevaisuuteen.

Vuokramiehen selvityksen mukaan vuokra-alueen kunnostustyöt ovat olleet mittavat ja ovat vaatineet merkittäviä investointeja alueelle. Tästä johtuen vuokramies on esittänyt vuokra-ajan jatkamista 10 vuodeksi, vuokra-aluetta hieman suurentaen, saadakseen myös rahoitusneuvottelut uudelleen aikaiseksi mahdollisten sijoittajien kanssa. Tässä esitetty pidempi vuokrasopimus mahdollistaa yhtiön toimintaedellytykset.

Kiinteistöt ja asumisen -tulosalue on neuvotellut yhtiön kanssa noin 41 487 $m^2$:n suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamisesta 10 vuodeksi pysäköintitoimintaa varten Kiilasta kiinteistöistä 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Voimassa olevassa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Neuvotteluissa sovittiin maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.1.2019.
- Vuosivuokra on 41 487 euroa, kuitenkin niin että ensimmäisten viiden (5) vuoden vuosivuokra on 33 860 euroa. Tämän ensimmäisten viiden (5) vuoden vuosivuokran perusteena on vanhan vuokrasopimuksen voimassaoloaika sekä yksikköhinta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu alueen asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen ja siihen, että vuokrasopimuksen päättyessä kaupungille jää vuokramiehen kunnostama pinta-alaltaan suurehko kenttämäinen maa-alue. Tätä esirakentamista ei korvata vuokramiehelle.
- Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokramiehen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.
- Vuokramiehellä ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.
- Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 15.9.2017 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.
- Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.

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 11.6.2018 § 28**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään, että

a) Vantaan kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti kiinteistöistä 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 pysäköintitoimintaan oheisen karttaliitteen osoittaman noin 41 487 $m^2$:n suuruisen maa-alueen. Vuokra-aika on 10 vuotta ajanjaksolle 1.1.2019 – 31.12.2028. Vuosivuokra on 41 487 euroa, kuitenkin niin että ensimmäisten viiden (5) vuoden vuosivuokra on 33 860 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

b) Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 15.9.2017 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus. Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.

c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asumisen -tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

d) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 28.2.2019, raukeaa tämä päätös.

e) Valtuutetaan kiinteistöt ja asumisen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- Vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



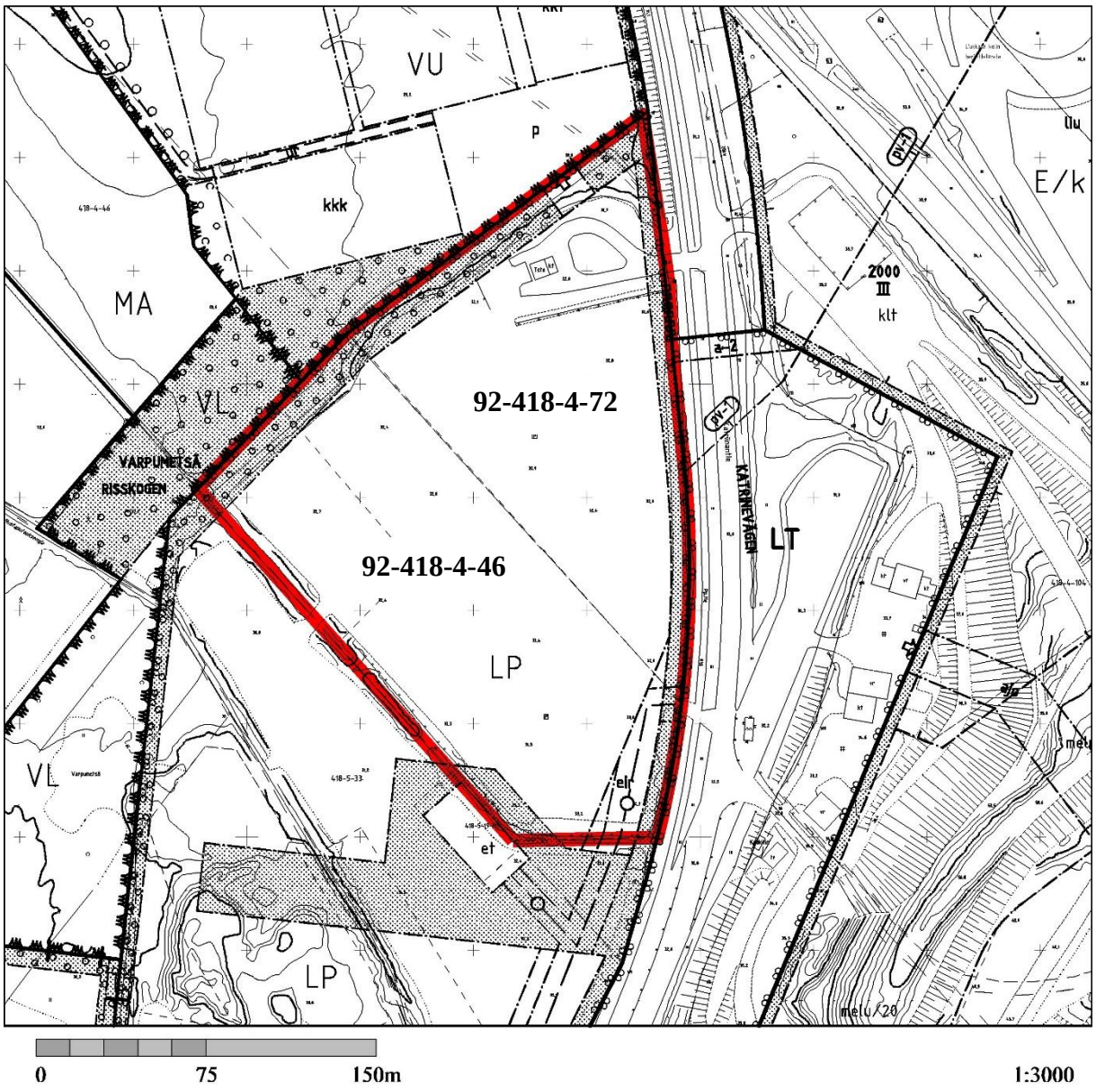

**MAA-ALUEEN VUOKRAUS /**
**Lentopysäköinti P24 Oy**

**Kaupunginosa: KIILA (34)**
**Kylä: SEUTULA (418)**

**n. 22310 m$^2$:n suuruinen maa-alue**
**tilasta: 92-418-4-46**

**n. 19177 m2:n suuruinen maa-alue**
**tilasta: 92-418-4-72**

**(yhteensä n. 41487 m$^2$)**



**MAANVUOKRASOPIMUS**

Tämä maanvuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 11.6.2018 § x.

**Vuokranantaja:** **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

**Vuokramies:** **Lentopysäköinti P24 Oy** (Y: 2609015-5)
Katriinantie 22, 01530 Vantaa
Yhteyshenkilö:
(jäljempänä Vuokramies)

**Vuokrauksen kohde**

Noin 41 487 $m^2$:n suuruinen maa-alue kiinteistöistä 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Alue on osoitettu asemakaavassa osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP). Alue on osoitettu ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä.
(jäljempänä Vuokra-alue)

**Vuokra-alueen käyttötarkoitus**

Vuokra-alue vuokrataan pysäköintitoimintaan.

**1. Vuokra-aika**

1.1 Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.1.2019 (1.1.2019–31.12.2028).

1.2 Tällä sopimuksella korvataan Kaupungin ja Vuokramiehen välinen 15.9.2017 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus. Aikaisempi vuokrasopimus sovitaan päättyneeksi 31.12.2018.

**2. Vuokra**

2.1 Vuosivuokra on 33 860 euroa ajanjaksolle 1.1.2019 – 31.12.2023 ja sen jälkeen vuosivuokra on 41 487 euroa ajanjaksolle 1.1.2024 – 31.12.2028.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2020 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

**3. Vuokran maksu**

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu. Ensimmäinen vuokramaksu suoritetaan kaupungin toimittamalla laskul-

la.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

**4. Rakentaminen**

4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

4.2 Vuokramies saa rakentaa Vuokra-alueelle pysäköintialueen tarvittavine rakennuksineen, rakennelmineen, laitteineen ja laitoksineen 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.

4.3 Maa-ainesten vastaanottaminen sekä läjittäminen Vuokra-alueelle on kielletty.

**5. Kunnallistekniikka**

5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

**6. Vuokrasopimuksen muut ehdot**

6.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.

6.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

6.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueen sekä sillä olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.

6.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin tässä sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

6.5 Vuokramiehen on sallittava väliaikainen kulkuoikeus Vuokra-alueen kautta, kun Katriinantie on suljettuna.

6.6 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.

6.7 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

6.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

6.9 Vuokra-alueella olevien rakennuksien tai rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

**7. Vuokraoikeuden siirtäminen**

7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

7.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

**8. Vuokrasuhteen päättyminen**

8.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois kaikki Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen. Sama koskee Vuokra-alueella olevaa muuta irtaimistoa. Vuokra-alue on tasoitettava ja puhdistettava vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.

8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita, laitoksia perustuksineen ja muuta irtaimistoa poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.

8.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei pilaantumista ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava Vuokra-alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan Vuokra-alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

8.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu kohdassa 8.1 edellytettyyn kuntoon ja Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

8.5 Vuokramies on asettanut kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuuden vuokran maksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun erääntyneet vuokrat on maksettu, Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1–8.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksella.

8.6 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

**9. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla x. päivänä kuuta 2018

**VANTAAN KAUPUNKI**

Heino Pitkänen
kiinteistönotaari, valtakirjalla

**LENTOPYSÄKÖINTI P24 OY**

toimitusjohtaja
**VALTAKIRJA**

29 § **Tontin 72119/1 vuokraus turvakodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan yhtiön lukuun / AK**

VD/8422/10.00.02.02/2017
AK/WT/ET

**Esitetään Asolan tontin 72119/1 vuokrausta turvakodin toteuttamista varten Suomen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan yhtiön lukuun 12 440 euron vuosivuokralla.**

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL) valvoo ja koordinoi turvakotitoimintaa, ja valitsee palveluntuottajat, joiden kanssa se tekee puitesopimuksen palvelujen tuottamisesta. THL valitsee palveluntuottajat tunnetuista ja pitkään turvakotitoimintaa tuottaneista yhdistyksistä, joilla on vankka kokemus ensi- ja turvakotien ylläpidosta. Palveluntuottajiksi valitut yhdistykset ovat Ensi- ja turvakotien liittoon kuuluvia toimijoita, sekä muutamia kaupunkien ylläpitämiä turvakoteja. THL:n lisäksi mikään muu taho ei rahoita turvakotitoimintaa, ja ilman sopimusta THL:n kanssa mikään toimija ei voi taata tuottavansa turvakotitoimintaa. Vantaan Turvakoti ry on Ensi- ja turvakotien liiton jäsenyhdistys ja sillä on THL:n kanssa voimassa oleva puitesopimus. Edellä mainituista syistä johtuen palveluntuottajan kilpailutus ei ole tarpeellista neuvottelumenettelyn yhteydessä.

**Vantaan Turvakoti ry** on kansalaisjärjestö, joka tekee työtä väkivallan ehkäisemiseksi, lähisuhdeväkivallan eri osapuolien auttamiseksi ja yleiseen väkivaltatietoisuuteen vaikuttamiseksi. Vantaan Turvakoti ry on ylläpitänyt turvakotia Vantaalla vuodesta 1991 alkaen, ensin Rekolassa ja sittemmin Koivukylässä. Nykyisessä turvakodissa on kahdeksan perhepaikkaa. Turvakoti on ympärivuorokautinen, lyhytkestoinen kriisinhoitopaikka perhe- ja lähisuhdeväkivaltaa kohdanneille aikuisille ja heidän lapsilleen. Turvakoti tarjoaa suojan, sekä henkistä ja käytännön apua väkivaltaan liittyvissä tilanteissa. Turvakotiin voi tulla asuinpaikasta riippumatta, mutta enemmistö asiakkaista on vantaalaisia lapsiperheitä. Turvakoti tekee päivittäistä yhteistyötä Vantaan lastensuojelun ja muiden sosiaali- ja terveysviranomaisten sekä poliisin kanssa.

Vantaan kaupunki rahoitti Vantaan Turvakoti ry:n toiminnan vuoteen 2015 saakka, jonka jälkeen turvakotitoiminta siirtyi valtiorahoitteiseksi turvakotilain voimaantullessa. Vantaan Turvakoti ry on neuvotellut turvakotitoiminnan laajentamisesta THL:n kanssa, joka on ottanut myönteisen kannan hankkeelle. Tällä hetkellä perhepaikkoja on Vantaalla kahdeksan ja THL on ilmoittanut paikkojen lisäämisen tarpeen olevan kuusi perhepaikkaa. Turvakotipaikkojen lisäämisen perusteena on nykyisten paikkojen vähäisyys. Nykyinen turvakotipaikkojen määrä ei ole riittävä Vantaalla ja avuntarvitsijoita jää vaille turvakotipaikkaa. **Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan johtoryhmä 25.4.2017** on puoltanut tontinluovutusta Vantaan Turvakoti ry:n hankkeelle.

Nykyinen turvakoti sijaitsee Koivukylän aseman lähellä ja myös uuden turvakodin tulee olla helposti saavutettavissa julkisella liikenteellä. Nykyinen turvakotitoiminta siirtyy uuteen turvakotiin, johon tulee yhteensä 14 asiakashuonetta. Jos tontilla riittää turvakodin lisäksi rakennusoikeutta, kiinteistöön voidaan rakentaa tilat myös avopalveluille. Hankkeen alustavan aikataulun mukaan turvakodin pitäisi valmistua viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä.

**Kilpailutontti 72119/1** sijaitsee Asolan kaupunginosassa ja tontti on asemakaavassa merkitty lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontti täyttää turvakodin sijaintivaatimukset, sillä se sijaitsee Leinelän ja Koivukylän asemien läheisyydessä, ja lisäksi Koivukylän keskustan palvelut ovat lähellä. Tontin pinta-ala on 2772 m2 ja rakennusoikeus 900 k-m2. Tontin vuokra-aika tulee olemaan 30 vuotta. Vuosivuokra on 4 % ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin

(vuoden 2017 ARA -hinnasta laskettu vuosivuokra on 12 287 euroa). Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta.

Kaikki halukkaat toimijat voivat ilmoittautua neuvottelumenettelyyn. Kilpailuehdotusten tarkentamiseksi jatkoneuvotteluihin kaupungin kanssa kutsutaan tarvittava määrä toimijoita. Tontinsaajaksi esitetään parhaan kokonaisratkaisun (mm. palveluntuottajan vuokra, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tontinsaaja sitoutuu vuokraamaan turvakodin Vantaan Turvakoti ry:lle. Ehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin maankäytön ja sosiaali- ja terveystoimen asiantuntijoista sekä Vantaan Turvakoti ry:n edustajista koottu arviointiryhmä.

Neuvottelumenettelyn järjestelyistä vastaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Lopullisen tontinluovutuspäätöksen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta. Päättäessään tontinsaajan, kaupunkisuunnittelulautakunta voi valita varasijalle 1-2 investoria/rakennuttajaa siltä varalta, että voittaja luopuu hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta. Neuvottelumenettely pyritään järjestämään syksyn 2017 aikana.

**Vantaan kaupungin hallintosäännön** 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 16**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen neuvottelumenettelyn Asolan tontista 72119/1.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Turvakodin neuvottelumenettelyyn ilmoittautumisaika oli 28.11.-14.12.2017.** Ilmoittautumisaikana osallistumishakemuksen jätti yhteensä viisi toimijaa: Kehitysexpertti Oy, Plus Hoivakiinteistöt Oy, Rakennusliike Lehto Oy, Realpro Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj. Osallistumishakemuksessa kilpailijan tuli esittää referenssit vastaavanlaisista hankkeista (esim. erityisasuminen), selvitys edellytyksistä selviytyä hankkeen toteutuksesta (tekniset, taloudelliset ja muut resurssit) sekä alustava arvio hankkeen toteuttamisaikataulusta. Kilpailun arviointiryhmän tekemän osallistumishakemusten kokonaisarvioinnin perusteella jatkoneuvotteluihin valittiin Plus Hoivakiinteistöt Oy, Rakennusliike Lehto Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj.

Neuvottelumenettelyn jatkoneuvottelut pidettiin 15.2.2018. Neuvotteluissa kukin kilpailija esitteli arviointiryhmälle tarjouksen palveluntuottajan pääomavuokrasta, luonnokset asemapiirroksesta ja pohjapiirroksesta sekä muita hankkeen tarkentavia tietoja.

**Arviointiryhmä valitsi Suomen Hoivatilat Oyj:n tarjouksen parhaimmaksi kokonaisratkaisuksi.** Voittaja tarjous sisältää Vantaan Turvakoti ry:lle parhaimman palvelutuottajan vuokran, toteuttamisaikataulun,

tontin käytön ja suunnitelmapiirrokset. Arviointiryhmän arvion mukaan hanke on toteuttamiskelpoinen ja toimijalla on riittävästi referenssejä vastaavanlaisista erityisasumisen hankkeista. Lisäksi toimijalla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit vuokrattavan tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin.

Uuteen turvakotiin tulee 14 asiakashuonetta ja hankkeen koko on noin 880 k-m2. Hankkeen autopaikat sijoittuvat kilpailutontille. Kaupunki vuokraa kilpailutontin Suomen Hoivatilat Oyj:lle, joka sitoutuu vuokraamaan turvakodin Vantaan Turvakoti ry:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Suomen Hoivatilat Oyj suunnittelee, rakennuttaa, rahoittaa ja omistaa kiinteistön. Kohteen valmistuminen ja luovutus Vantaan Turvakoti ry:lle tapahtuu noin yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan lainvoimaisuudesta ja hankkeen tavoiteaikataulun mukaan turvakoti valmistuu viimeistään kesällä 2019.

**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 19.3.2018 § 22**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään
a) valita Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajaksi Suomen Hoivatilat Oyj.
b) varata Asolan tontti 72119/1 Suomen Hoivatilat Oyj:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Suomen Hoivatilat Oyj**:llä on vireillä rakennuslupa Asolan tontille 72119/1 turvakodin toteuttamista varten. Rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2018 ja turvakodin on tavoitteena olla valmis elokuussa 2019. Tontinluovutuksen ehtona on, että palveluntuottajaksi valitaan Vantaan Turvakoti ry.

Tontin 72119/1 ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2018 on (346 €/k-m2 x 900 k-m2) 311 004 euroa. Tontin vuosivuokra on kilpailuohjelman mukaisesti 4 %:ia tontin pääoma-arvosta eli 12 440 euroa. Kaupungilla on oikeus korottaa tontin 72119/1 vuosivuokraa, mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (900 k-m2). Tontinsaaja on mahdollisen korotuksen määrittämistä varten velvollinen esittämään viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

Kilpailuohjelman mukaisesti Käpypolku jää tontin rasitteeksi ja sen valaisinpylväät säilytetään nykyisellä paikallaan. Kaupunki siirtää tontilta muut valaisinpylväät (pl. Käpypolun valaistus) kesän 2018 aikana, mutta tontinsaaja on tietoinen tontille jäävistä käytöstä poistuneista sähkökaapeleista ja poistaa ne tarvittaessa omalla kustannuksellaan. Lisäksi tontinsaaja vastaa puuston kaatamisesta omalla kustannuksellaan.
**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. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 29**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään

a) vuokrata Suomen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan yhtiön lukuun Asolan korttelin 72119 tontti 1 turvakodin toteuttamista varten
b) edellyttää, että palveluntuottajaksi valitaan Vantaan Turvakoti ry, jonka tarjoama palvelu on tontinluovutuksen perusteena
c) tontin 72119/1 vuosivuokraksi 4 %:ia tontin pääoma-arvosta eli 12 440 euroa. Tontin vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta. Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokramaksua ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.
d) oikeuttaa kaupunki korottamaan tontin 72119/1 vuosivuokraa, mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (900 k-m2)
e) luovuttaa tontti noudattaen kilpailuohjelmaa ja soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia erityispalvelutonttien luovutusperiaatteita, -ehtoja ja -hintoja
f) että tämä päätös raukeaa, mikäli tontin 72119/1 vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

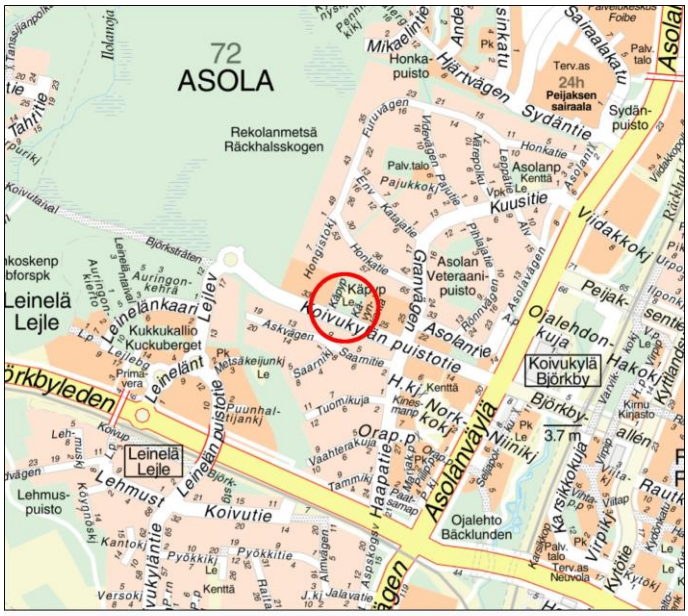
Liitteet:
- Kartta tontista 72119/1 vuokraus
- Johtokartta tontista 72119/1

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

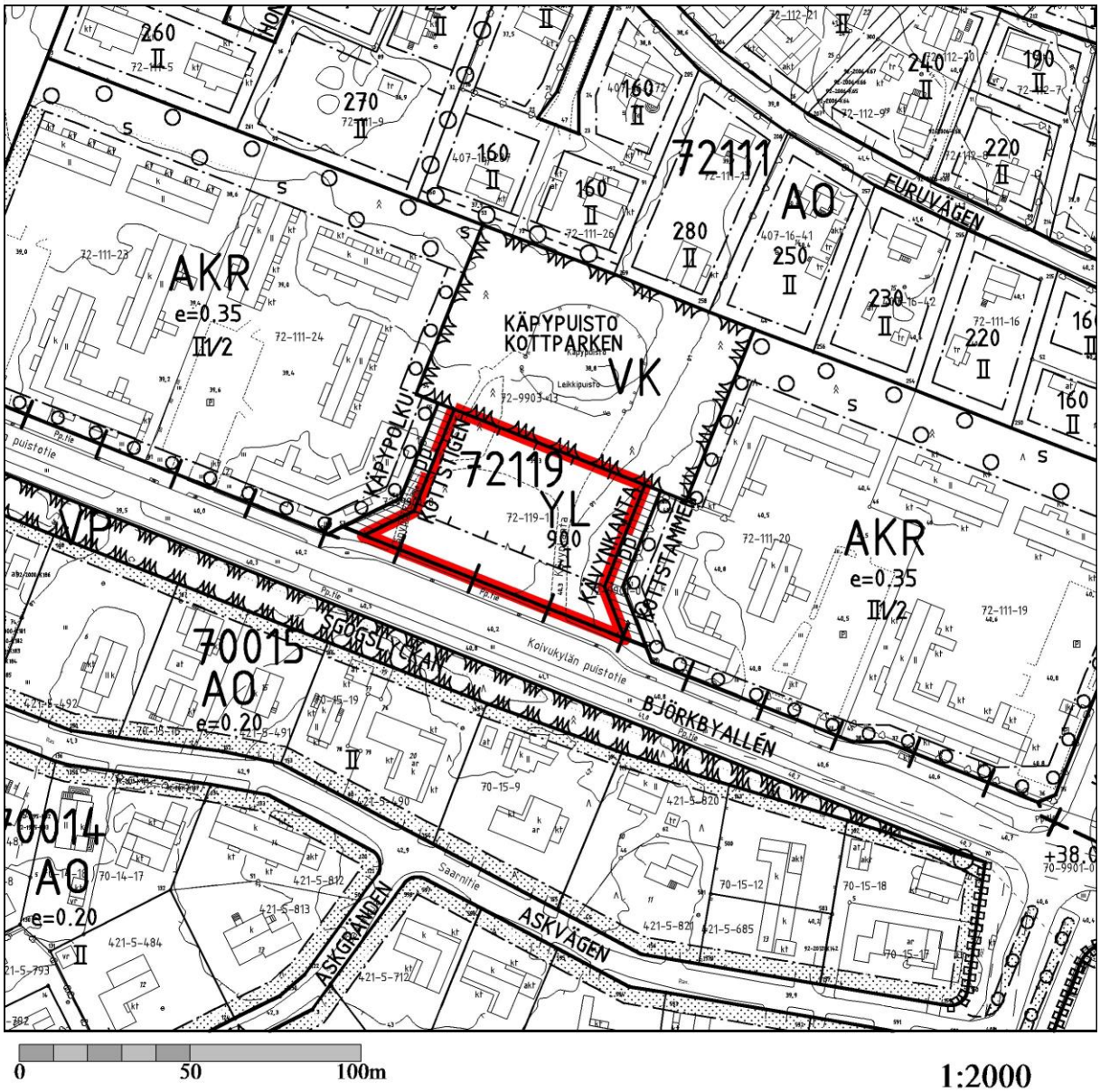
KOHTEEN SIJAINTI




**TONTIN VUOKRAUS / SUOMEN HOIVATILAT OYJ:LLE PERUSTETTAVAN YHTIÖN LUKUUN**

**Kaupunginosa: ASOLA (72)**

**Kiinteistö: 92-72-119-1**






Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

21.11.2017
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 11.06.2018 / 29 §

30 § **Kivistöstä LPA-tontin 23152/2 määräosien luovutus Asunto Oy Vantaan Sinisafiirille ja Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille / AK**

VD/1262/10.00.02.00/2018
AK/MH/ET

**Kivistön korttelien 23150-23153 asuntotonttien autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, johon rakennetaan maanpäällinen pysäköintilaitos. Rakentaminen alkaa kesällä 2018. Nyt esitetään määräosan 4760/45515 luovuttamista LPA-tontista 23152/2 Asunto Oy Vantaan Sinisafiirille ja määräosan 4820/45515 luovuttamista LPA-tontista 23152/2 Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille.**

**Kivistön keskusta-asuminen 5** -nimisellä asemakaava-alueella on tällä hetkellä rakenteilla 164 asuntoa kortteliin 23150, 116 asuntoa kortteliin 23151 ja 77 asuntoa kortteliin 23152 eli yhteensä 357 asuntoa.

Kivistön keskusta-asuminen 5 -nimisellä asemakaava-alueen AK -tonttien 23150/1, 23150/2, 23151/2, 23151/3, 23152/1 ja 23153/1 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, johon rakennetaan 386 paikkainen 5-kerroksinen, katettu maanpäällinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa kesällä 2018.

Alkujaan oli tarkoitus, että LPA -tontti 23152/2 luovutetaan vastikkeetta Lujatalo Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy:lle, joka toteuttaisi pysäköintilaitoksen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on kuitenkin ilmoittanut, ettei se enää hyväksy pysäköintitonttien luovuttamista kiinteistöosakeyhtiöille vakuusongelmien takia, vaan ne tulee luovuttaa määräosin asuntotonttien omistajille. Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) ei myöskään hyväksy ”osakkeiden ketjuttamista”. Sen takia nyt esitetään luovutettavaksi AK-tonttien 23150/2 ja 23153/1 osuudet LPA-tontista 23152/2. LPA-tontin hinta sisältyy asuntotonttien hintoihin.

**Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri** -nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 23150/2 määräosaa vastaava määräosa 4760/45515. Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri -nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 23150/1 määräosaa vastaava määräosa 4820/45515.

LPA-tontille 23152/2 tulee omistajien tehdä hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinnanjakautuminen omistajien kesken. LPA-tonttia ei saa kiinnittää ennen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista.

**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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 30**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään
a) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Sinisafiiri -nimiselle yhtiölle määräosa 4760/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Keltasafiirille -nimiselle yhtiölle määräosa 4820/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.

LPA-tontin 23152/2 luovutuksissa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

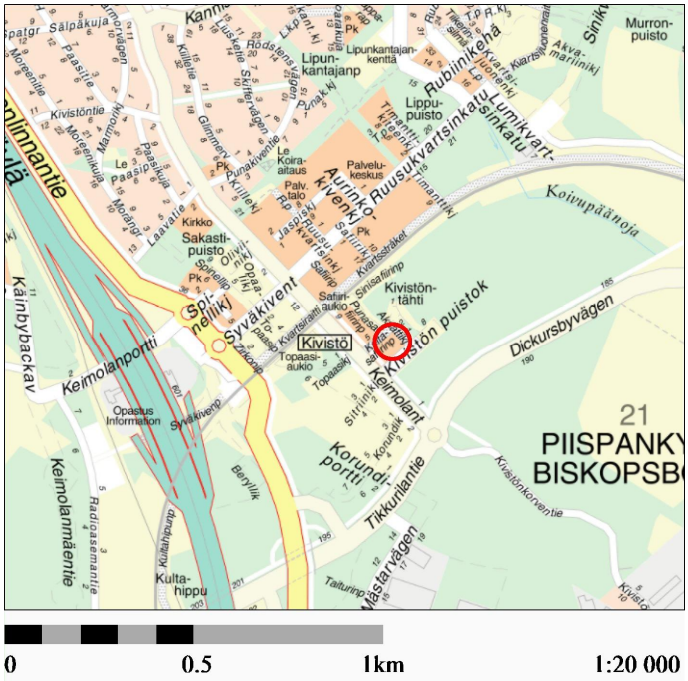
Liitteet:
- Kartta tontista 23152/2 määräosa Sinisafiirille
- Kartta tontista 23152/2 määräosa Keltasafiirille

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

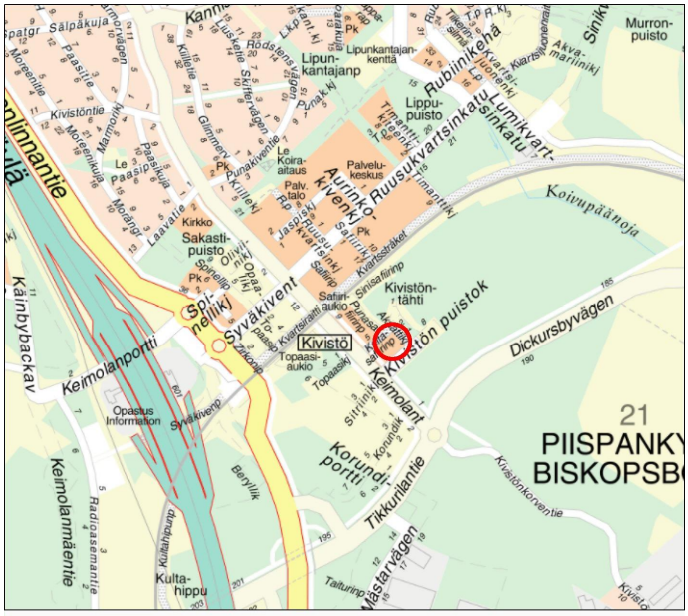
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


Kivistö
Kivistön puistok
Dickursbyvägen
Keimolanportti
Syväkivent
Keimolant
Kivistön-tähti
Aurinko-kivenk
Ruusukvartsinkatu
Lumikvartsinkatu
Rubiinikeha
Lipun-kantajanp
Lipunkantajan-kenttä
Murron-puisto
Palvelu-keskus
Palv. talo
Koivupäänoja
Kirkko
Sakasti-puisto
Le Koira-aitaus
Kivistöntie
Käinbybackav
Keimolanmäentie
Korundi-portti
Tikkurilantie
Kulta-hippu
Kulta-hippuntie
Opastus Information
Safiri-aukio
Topaas-aukio
Kvartsikatu
Sinisafiirinp
Kvartsikivi
Kvartsikaari
Kvartsikuja
Kvartsitie
Kvartsikaari
Kvartsikatu
Kvartsikivi

KOHTEEN SIJAINTI



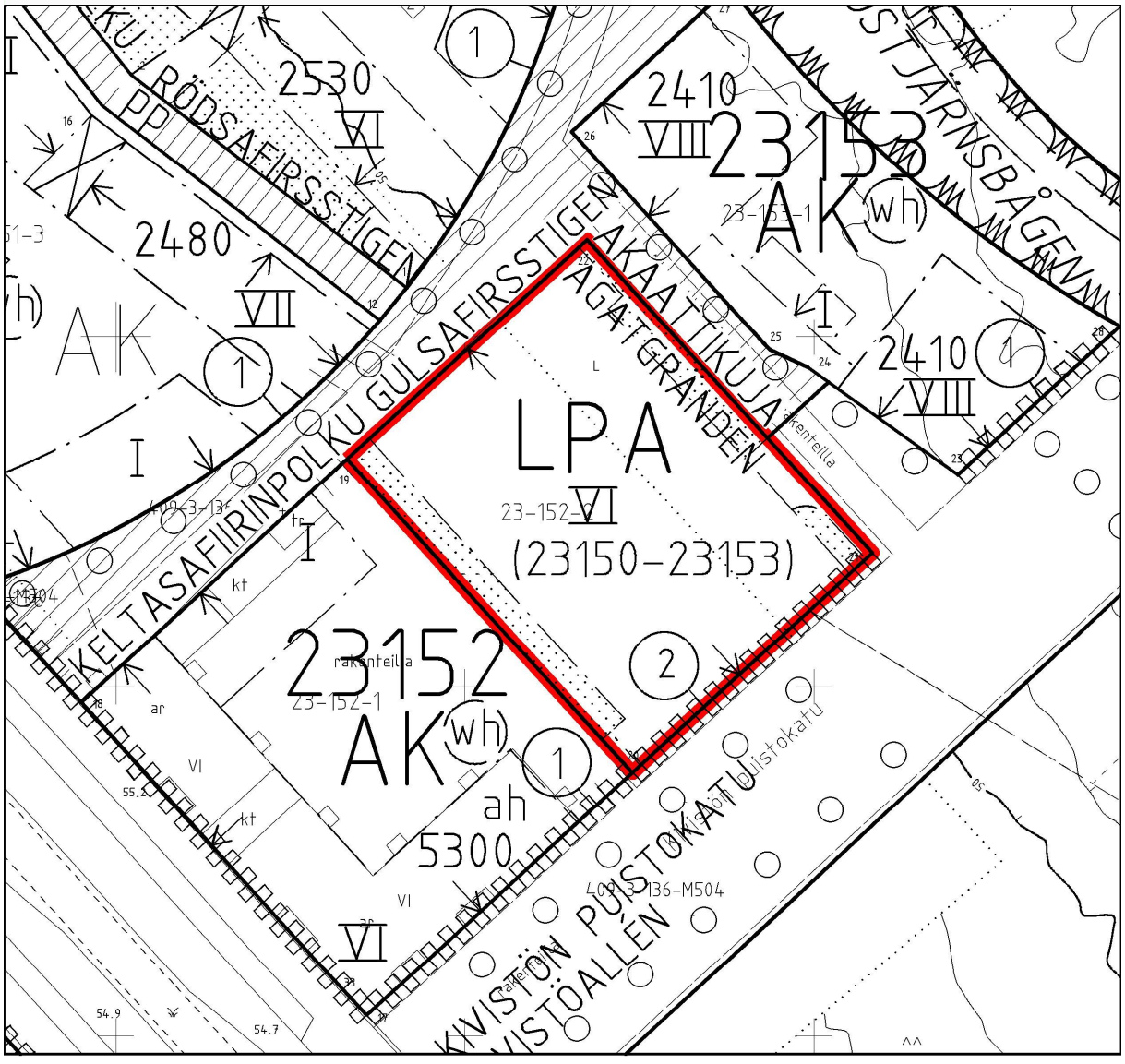

0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN LUOVUTUS /**
**(LPA-alue)**
**MÄÄRÄOSA 4820/45515 /**
**Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri**

**Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)**

**Kortteli: 23152**

**Tontti 2**
**Pinta-ala 2818 m$^2$**




0 25 50m 1:1000

31 § **Leinelän tonttien 70111/8, 9, 13 ja 14 varaaminen YIT Talo Oy:lle, Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle, Skanska Talonrakennus Oy:lle ja Kojamo Oyj:lle / AK**

VD/5052/10.00.02.00/2018
AK/MH/ET

**Esitetään Leinelästä korttelin 70111 tontin 8 varaamista YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi, tontin 9 varaamista Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi, tontin 13 varaamista Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi ja tontin 14 varaamista Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.**

**Leinelän** korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016. Kaavamuutoksesta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen keväällä 2018. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa on kuulutettu voimaan 16.5.2018.

**Leinelän yhteistoimintasopimuksen** mukaan korttelin 70111 alkuperäiset viisi asuntotonttia oli jaettu siten, että kaikille sopimuskumppaneille tuli yksi tontti toteutettavaksi. Avaran luovuttua Leinelän tonteista riittää muutetun asemakaavan mukaisista neljästä tontista edelleen yksi jokaiselle toteuttajalle eli Skanskalle, Lemminkäiselle nykyisin YIT Talo Oy:lle, VVO:lle nykyisin Kojamo Oyj:lle ja Asuntosäätiölle. Kaupunki on määrittänyt kaavamuutosalueen rahoitus- ja hallintamuodon. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin rahoitus- ja hallintamuotoa, tontti vapautuu kaupungille.

Asuntosäätiö on lupautunut toteuttaa kaavamuutosalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tämän johdosta kaupunki on antanut Asuntosäätiön valita ensimmäisenä tontin. Asuntosäätiö valitsi tontin 70111/9. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 toteuttajat on arvottu Leinelän yhteistyöryhmässä 29.11.2016.

Tontti 70111/9 esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi. Tontti 70111/8 esitetään varattavaksi YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/13 esitetään varattavaksi Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontti 70111/14 esitetään varattavaksi Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Vapaarahoitteiset omistusasuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan suoraan asunto-osakeyhtiöille eikä tonttirahastoille.

Tonttien varauksissa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että tonttien rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiöiden autopaikoille. Tämä ehto otetaan mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Tämä ehto otetaan myös mukaan tonttien kauppakirjoihin.

Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Tontin ostajan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

**Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18** hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään käypään hintaan. Tonttien 70111/8, 13 ja 14 käypä yksikköhinta on 510 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin. Tontti 70111/9 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti. Jos kumppani ei hyväksy kaupungin varausehtoja, tontti vapautuu kaupungille.

**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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 31**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään

a) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 8 YIT Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
b) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 9 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle pitkän korkotuen vuokrakohteena toteutettavaksi.
c) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 13 Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi.
d) varata Leinelän korttelin 70111 tontti 14 Kojamo Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Tontit kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Tonttivaraukset ja -hinnat ovat voimassa 31.6.2019 asti.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

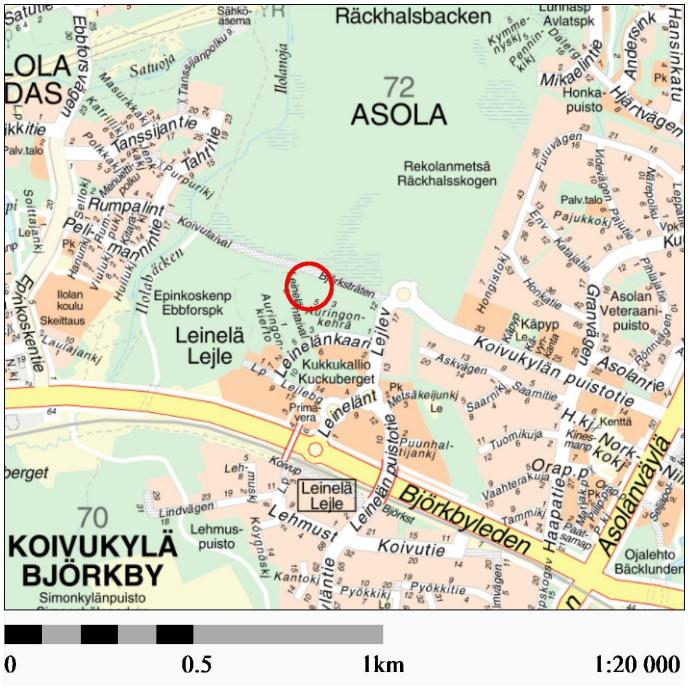
Liitteet:
- Kartta tontista 70111/8 varaus
- Kartta tontista 70111/9 varaus
- Kartta tontista 70111/13 varaus
- Kartta tontista 70111/14 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

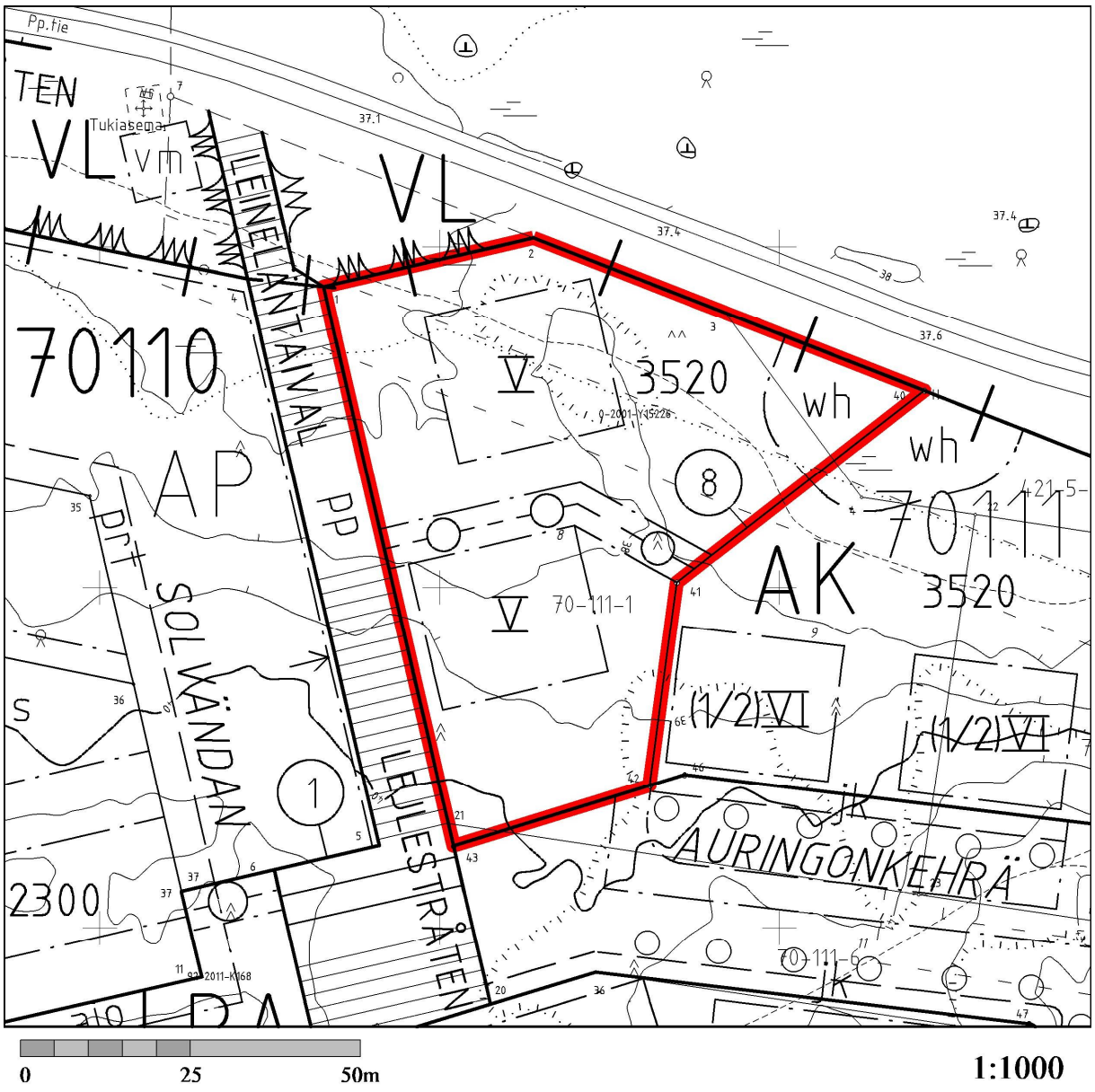



**TONTIN VARAAMINEN /**
**YIT Talo Oy**

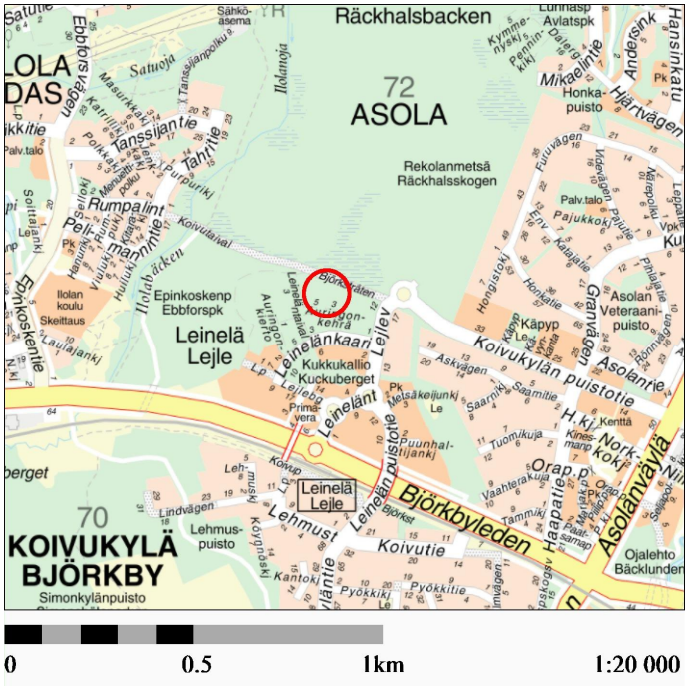
**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70111**

**Tuleva tontti: 8**



KOHTEEN SIJAINTI

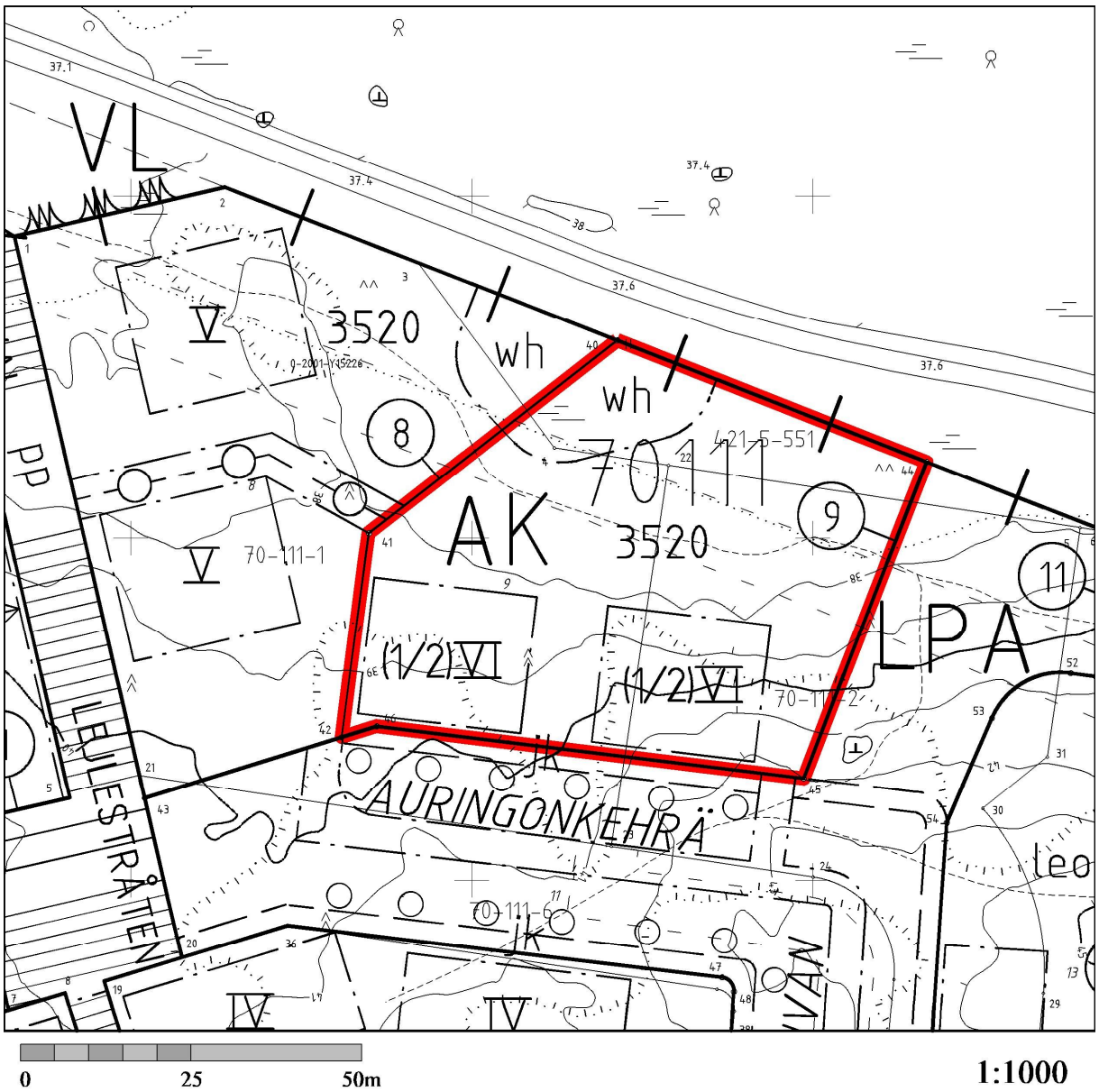



**TONTIN VARAAMINEN /**
**Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy**

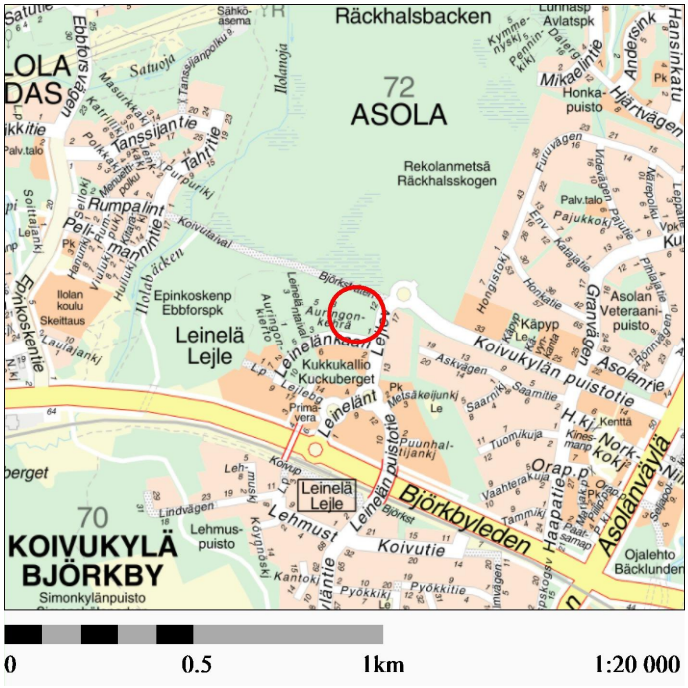
**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70111**

**Tuleva tontti: 9**



KOHTEEN SIJAINTI




**TONTIN VARAAMINEN /**
**Skanska Talonrakennus Oy**

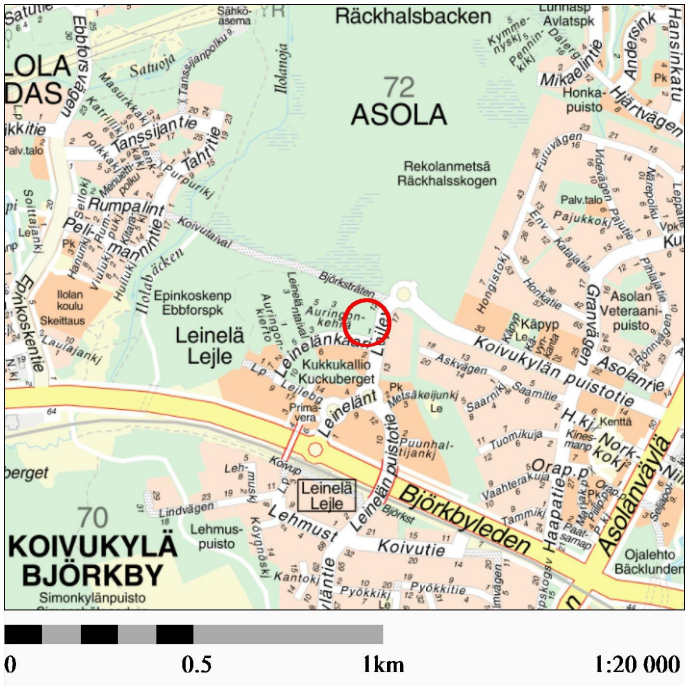
**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70111**

**Tuleva tontti: 13**



KOHTEEN SIJAINTI




**TONTIN VARAAMINEN /**
**Kojamo Oyj**

**Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)**

**Kortteli: 70111**

**Tuleva tontti: 14**



## 32 § Kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varaus Vaaralasta EAI Residential I Ky:lle / AK

VD/5067/10.00.02.00/2018
AK/JL/MH/ET

**Esitetään kiinteistön 92-403-2-156 sekä määräalojen 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 varaamista EAI Residential I Ky:lle toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.**

EAI Residential I Ky (Asunto Oy Vantaan Vinkkeli) osti vuonna 2016 määräalan 92-403-2-154-M501 korttelista 93223. **Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 25** päätti käyttää määräalan 92-403-2-154-M501 kauppaan etuosto-oikeutta, koska määräalan hankkimisella saataisiin kaupungin omistukseen riittävästi yhtenäistä aluetta kehitettäväksi asuntorakentamiseen. Määräala rajoittuu idässä, etelässä ja lännessä kaupungin omistamiin kiinteistöihin 92-403-2-156, 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0. Kaupungin puutteellisen tiedoksiannon johdosta päätös etuostosta kuitenkin kumottiin.

EAI Residential I Ky on ollut kiinnostunut ostamaan kaupungilta Vaaralan kaupunginosasta korttelista 93223 kiinteistöjä, koska alueen tarkoituksenmukainen toteuttaminen vaatii koko alueen hallintaa. Alueen rakentumisen kannalta olisi tarkoituksenmukaista luovuttaa kaupungin omistamat kiinteistöt (määräalat) 92-403-2-156, 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 korttelista 51223 EAI Residential I Ky:lle toteutettavaksi omistusasuntotuotantona.

Kiinteistö 92-403-2-156 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 625 k-m2.

Noin 1184 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-403-2-155 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 237 k-m2.

Noin 607 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-93-9901-0 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 121 k-m2.

Myytäväksi esitettävien alueiden kokonaisrakennusoikeus on 983 k-m2. EAI Residential I Ky on tehnyt kaupungin omistamista alueista ostotarjouksen, jossa yksikköhinta on 558 €/k-m2. Tarjoushinta vastaa alueen käypää hintaa. Varattavan kiinteistön ja määräalojen yhteenlasketuksi hinnaksi tulee 983 k-m2 x 558 €/k-m2 = 548 514 euroa.

Mikäli muodostettaville tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta, kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa (558 €/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 on myönnetty.

Alueella sijaitsee purettavia rakennuksia, kaksi päiväkotirakennusta, talousrakennus sekä muita rakennelmia. EAI Residential I Ky kilpailuttaa rakennusten purkamisen. Kaupunki hyvittää kaupungin arvion perusteella kohtuulliset purkukustannukset ja ne huomioidaan osana kauppahintaa.

Päiväkotirakennusten sähkö- ja vesihuollon liittymät siirretään ostajalle kaupanteon yhteydessä korvausta vastaan, mikäli niistä on saatavilla hyötyä alueen rakentamisessa. Tontin ostaja maksaa kaupungille liittymien arvon laskua vastaan.

**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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 32**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään
a) varata EAI Residential I Ky:lle kiinteistö 92-403-2-156 sekä noin 1184 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-403-2-155 ja noin 607 m2 suuruinen määräala kiinteistöstä. 92-93-9901-0 vapaarahoitteisena omistus-asuntotuotantona toteutettavaksi,
b) tonttivaraukset ovat voimassa 31.6.2019 asti.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta kiinteistöstä 92-403-2-156 sekä myytävistä määräaloista kiinteistöistä 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0 / varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9117
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI




**TONTIN VARAUS /**
**EAI Residential I Ky**

**Kaupunginosa: PAKKALA (51)**

**Kortteli: 93223**

**Kiinteistö: 92-403-2-156**
**Määräalat kiinteistöistä: 92-403-2-155 ja 92-93-9901-0**



## 33 § Helsingin hallinto-oikeuden päätös tontin 75010/1 varausta koskevasta valituksesta / AK

VD/9916/10.00.02.00/2016
AK/THe/WT/ET

**Helsingin hallinto-oikeus on antanut 7.3.2018 päätöksen tontin 75010/1 varausta koskevasta valituksesta. Päätöksellään hallinto-oikeus on poistanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 13.2.2017 § 12 liitetyn valitusoikeuden sekä kumonnut ja poistanut oikaisuvaatimuksen johdosta tehdyn päätöksen.**

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 37** päätti varata tontin 75010/1 Päiväkummusta nuorten mielenterveys- ja päihdekuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten. K.M. ja 23 muuta allekirjoittajaa tekivät tonttivarauksesta oikaisuvaatimuksen, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi päätöksellään 13.2.2017 § 12. K.M. teki Helsingin hallinto-oikeudelle 20.3.2017 kunnallisvalituksen koskien edellä mainittuja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksiä 21.11.2016 § 37 ja 13.2.2017 § 12.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.5.2017 § 27** antoi Helsingin hallinto-oikeudelle lausunnon, jossa kuntalaisen tekemä valitus tontin 75010/1 varauksesta esitettiin hylättäväksi aiheettomana.

**Helsingin hallinto-oikeus** on 7.3.2018 antanut päätöksen nro 02662/17/2299, jolla se poistaa Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 13.2.2017 § 12 liitetyn valitusosoituksen sekä kumoaa ja poistaa oikaisuvaatimuksen johdosta tehdyn päätöksen. Lisäksi hallinto-oikeus päätti jättää valituksen sekä rakennusluvan myöntämiseen ja tontin toimenpidekieltoon liittyvät vaatimukset tutkimatta.

Hallinto-oikeus perustelee päätöstään sillä, että kaupunkisuunnittelulautakunnan tontin varausta koskeva päätös 21.11.2016 § 37 koskee kuntalain (356/1995) 91 §:ssä tarkoitettua asian valmistelua. Kuntalain 91 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunnan ei olisi tullut ottaa oikaisuvaatimusta tutkittavakseen eikä liittää päätökseensä 13.2.2017 § 12 valitusosoitusta.

Hallinto-oikeuden päätöksen 7.3.2018 nro 02662/17/2299 perusteella jatkossa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämät tonttivaraukset ovat kuntalain (356/1995) 91 §:ssä tarkoitettua asian valmistelua ja näin ollen pelkästään tonttivarausta koskevissa päätöksissä tulee olemaan muutoksenhakuohjeena oikaisuvaatimus- ja valituskielto.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 33**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden 7.3.2018 antama päätös nro 02662/17/2299.

**Päätös:**
Merkittiin teidoksi.

Liite:
- Helsingin hallinto-oikeuden 7.3.2018 antama päätös nro 02662/17/2299

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Saapui 08.03.2018
Dnro VD/9916/10.00.02.00/2016

**Asia** Kunnallisvalitus

**Valittaja** [redacted]

**Päätös, josta valitetaan**

**Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 12**

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta oli päätöksellään 21.11.2016 § 37 päättänyt a) varata tontin 75010/1 Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1:lle mielenterveyskuntoutujien palvelukodin toteuttamiseen niin, että tonttivaraus on voimassa 30.6.2017 saakka, b) luovuttaa tontti kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin sekä c) edellyttää, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy, jonka tarjoama palvelukonsepti on tontinluovuttamisen perusteena.

Lautakunta on päättänyt 13.2.2017 hylätä [redacted] ja hänen asiakumppaneidensa lautakunnan päätöksestä tekemän oikaisuvaatimuksen.

**Valituksessa esitetyt vaatimukset**

Päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen valmisteluun. Tontinvuokrauspäätöstä ei saa tehdä eikä rakennuslupaa myöntää ennen kuin kunnallisvalitus on käsitelty. Päätöstä koskevalle tontille on määrättävä toimenpidekielto.

**Perusteet**

Päätös on valituksesta tarkemmin ilmenevin perustein syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa ja päätös on muuten lainvastainen.

**Asian käsittely ja selvittäminen**

**Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta** on antanut lausunnon.

**Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1** on ilmoittanut, että sillä ei ole huomautettavaa tai selvitettävää asiaan.

**Valittaja** on antanut vastaselityksen.

**Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus poistaa Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 13.2.2017 § 12 liitetyn valitusosoituksen ja kumoaa ja poistaa oikaisuvaatimuksen johdosta tehdyn sanotun päätöksen.

Hallinto-oikeus jättää valituksen sekä rakennusluvan myöntämiseen ja tontin toimenpidekieltoon liittyvät vaatimukset tutkimatta.

**Perustelut**

Kuntalain (365/1995) 91 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 21.11.2016 tekemällään päätöksellä varannut tontin 75010/1 määräajaksi Kiinteistö Oy Vantaan Lemminkäisentie 1:lle mielenterveyskuntoutujien palvelukodin toteuttamista varten. Päätöksen mukaan tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin, luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin. Lautakunta on myös edellyttänyt, että palveluntuottajaksi valitaan Mikeva Oy, jonka tarjoama palvelukonsepti on tontinluovuttamisen perusteena.

Hallinto-oikeus katsoo, että lautakunnan tontin varausta koskeva päätös koskee kuntalain 91 §:ssä tarkoitettua asian valmistelua. Vaikka päätöksellä on ratkaistu varauksensaaja, edellyttää varauksen toteutuminen vielä erillistä päätöstä alueen luovuttamisesta. Lautakunta on tosin päättänyt tontin luovuttamisesta siten, että siinä noudatetaan aikanaan tapahtuvalla luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen päättämiä yleisiä sopimusehtoja. Päätöksellä ei kuitenkaan voida katsoa sitovasti ratkaistun muun ohella tontin luovutustapaa eikä luovutuksensaajaa. Siten myös päätöskohta tontin luovuttamisesta on luonteeltaan kuntalain 91 §:ssä tarkoitettua valmistelua. Päätöksellä ei ole myöskään ratkaistu Mikeva Oy:n valintaa palveluntuottajaksi. Tältä osin päätös on palveluntuottajan valintaa koskevan asian tulevaa valmistelua koskevaa ohjausta, ja sellaisena rinnastettavissa kuntalain 91 §:ssä tarkoitettuun asian valmisteluun. Lautakunnan päätös ei siten sisällä sellaista asiaratkaisua, josta saa tehdä oikaisuvaatimuksen tai kunnallisvalituksen. Lautakunnan ei olisi tullut ottaa oikaisuvaatimusta tutkittavakseen eikä liittää päätökseensä 13.12.2017 § 12 valitusosoitusta. Päätökseen liitetty virheellinen valitusosoitus on poistettava ja oikaisuvaatimuksen johdosta tehty päätös on kumottava ja poistettava. Valitusta ei voida tutkia kunnallisvalituksena hallinto-oikeudessa.

Asiassa ei ole päätetty tontin rakennusluvasta. Hallinto-oikeus ei voi siten tässä yhteydessä tutkia rakennusluvan myöntämiseen eikä tontin toimenpidekieltoon liittyviä vaatimuksia.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut sekä
Kuntalaki (365/1995) 100 § (844/1996)
Hallintolainkäyttölaki 51 § 2 mom
Kuntalaki (410/2015) 147 §

**Muutoksenhaku**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Valitusosoitus on liitteenä (kunnallisvalitus).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Rita Ruuhimäki, Minna Ruuskanen (t) ja Tiina Virtanen.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

Esittelijäjäsen Tiina Virtanen

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös [redacted] saantitodistuksin

Oikeudenkäyntimaksu maksutta
(Tuomioistuinmaksulaki 7 §)

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös Vantaan kaupunginhallitus

Päätöksestä on julkaistava ilmoitus kuntalain 142 §:n 1 momentissa säädetyllä tavalla

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

**Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot**

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

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

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

Tuija Hämäläinen
lainkäyttösihteeri

## VALITUSOSOITUS

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

### Valitusaika

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

Jos päätöksestä valitetaan kunnan jäsenelle taikka kuntayhtymän jäsenkunnalle tai sen jäsenelle kuuluvan valitusoikeuden nojalla, valitusaika lasketaan siitä päivästä, jolloin ilmoitus päätöksestä on julkaistu kunnan, kuntayhtymän tai asianomaisten kuntien ilmoitustaululla.

Jos päätös on annettu asianomaiselle erikseen tiedoksi, valitusaika luetaan kuitenkin tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivän osoittaa tiedoksianto- tai saantitodistus. Sijaistiedoksiannossa päätös katsotaan tiedoksi saaduksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä todistuksen osoittamasta päivästä. Virkakirjeen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon saapumispäivänään.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä on ilmoitettava
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Valituskirjelmän liitteet

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

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

### Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

| Postiosoite: | Käyntiosoite: |
|---|---|
| PL 180 | Fabianinkatu 15 |
| 00131 HELSINKI | Helsinki |

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

**Kunnallisvalitus 01.16**

## BESVÄRSANVISNING

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

### Besvärstiden

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfåendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Om besvär anförs med stöd av den besvärsrätt, som tillkommer kommunmedlem, samkommuns medlemskommuner eller deras kommunmedlemmar räknas besvärstiden från den dag, då beslutet tillkännagetts genom anslag på kommunens, samkommunens eller behöriga kommuners anslagstavlor.

Om beslutet har delgivits personerna i fråga särskilt, räknas besvärstiden dock från delfåendet. Dagen för delfåendet framgår av delgivnings- eller mottagningsbeviset. Då fråga är om mellanhandsdelgivning anses delgivningen, såvida annat inte visas, ha ägt rum den tredje dagen efter den dag delgivnings- eller mottagningsbeviset utvisar. Tjänstebrev anses ha kommit till myndighets kännedom den dag brevet anlände.

### Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

### Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

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

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

### Besvärsskriftens bilagor

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

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

### Högsta förvaltningsdomstolens adress

| | |
|---|---|
| Postadress: | Gatuadress: |
| PB 180 | Fabiansgatan 15 |
| 00131 HELSINGFORS | Helsingfors |

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

**Kommunalbesvär 01.16**

34 § **Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämiselle ja Ojangon pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta / AK**

VD/6381/10.00.02.01/2013
AK/MH/ET

**Esitetään hylättäväksi tontin 92103/6 omistajien oikaisuvaatimus koskien rakentamisvelvoitetta, sopimussakkoa ja tontin 92103/6 takaisin ostamista.**

**Vantaan kaupunki** on myynyt 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Ojanko 92. kaupunginosan korttelin 92103 tontin nro 6. Tontille on myönnetty 24.10.2016 rakennuslupa. Tontilla ei ole kuitenkaan aloitettu rakentamista. Rakennusvalvonnan pitämä aloituskokous on pidetty 1.11.2016.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakentamisvelvoite sekä siihen liittyvä sopimussakko. Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, ostajat 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.

Kiinteistöt ja asuminen on lähettänyt sähköpostitse 22.8.2017 ja 4.1.2018 muistutuskirjeet tontin ostajille. Kirjeissä on muistutettu ostajia rakentamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 8.6.2018.

Tontin ostajat ovat 12.3.2018 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle 31.12.2019 saakka ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa henkilökohtaisiin asioihin vedoten. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että he aloittavat rakentamisen, kun he ovat saaneet asuntonsa myytyä.

Tontin ostajat ovat ostaessaan tontin olleet tietoisia ko. tontin rakentamisvelvoitteen olemassaolosta ja sopimussakosta. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta tontin ostajia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Tontin ostajat eivät ole esittäneet kaupungille riittävän pätevää syytä rakentamisvelvoitteen jatkoajan myöntämiselle eikä sellaisia perusteita, jonka pohjalta pitäisi olla perimättä sopimussakkoa. Tontin ostajat eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa.

Kaupungin puolelta on tontin ostajille myös kerrottu mahdollisesta vaihtoehdosta, että kaupunki ostaisi tontin takaisin alimmalla hyväksyttävällä myyntihinnalla, jolla tontti oli myytävänä tarjouskilpailussa vuonna 2015. Mikäli tontti päätetään ostaa takaisin, tontin myynti ei tuottane kaupungille ongelmaa.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 7.7.2015. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen kohdistuu kiinnityksiä yhteensä 600.000 euroa. Panttikirjat ovat lainan vakuutena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä. Pantinhaltijan tulee antaa suostumus sille, että hakijat saavat myydä tontin 92103/8 panttaamattomana kaupungille. Takaisinostotilanteessa myyjät

luovuttavat ilman eri korvausta panttikirjat kaupungille kaupantekotilaisuudessa tai kaupunki kuolettaa kiinnitykset myyjien kustannuksella.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa myyjille on palautettu heidän maksamansa lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseisen kustannuksen tontin tulevalta omistajalta.

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle esitetään, että kaupunki ei anna lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92103/6 panttaamattomana takaisin 128.000 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppaa ei ole tehty 14.9.2018 mennessä, kaupunki perii hakijoilta kauppakirjassa 7.2 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 9.6.2018 lähtien, jos rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2018 mennessä. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Hakijoilla on ollut mahdollisuus rakentaa tontille asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 8.6.2018 mennessä.

Ostopäätös raukeaa, jos luovutuskirjaa ei allekirjoiteta 14.9.2018 mennessä.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 29**

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään

a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa.
b) ostaa tontti 92103/6 panttaamattomana takaisin 128.000 euron kauppahinnalla ja palauttaa maksetut lohkomiskustannukset takaisin kaupanteon jälkeen.
Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 14.9.2018. Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 14.9.2018 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b)
c) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92103/6 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 14.9.2018 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2018 mennessä. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

Tontin 92103/6 omistajat ovat toimittaneet kaupungille 4.5.2018 päivätyn oikaisuvaatimuksensa koskien kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä 16.4.2018 § 29 olla myöntämättä tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteeseen lisäaikaa ja tontin 92103/6 takaisin ostamista.

Tontin 92103/6 omistajat vaativat päätöksen muuttamista siten, että heille myönnetään hakemuksen mukaisesti lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2019 saakka ja ettei heiltä peritä sopimussakkoa. Toissijaisesti he vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143 100 euron kauppahinnalla ja palauttaa maksetut lohkomiskustannukset takaisin.
Tontin 92103/6 omistajat vetoavat siihen, että he ovat saaneet rakennusluvan 24.10.2016, jonka saaminen kesti pitkään heistä riippumattomista syistä. Lisäksi he ovat vedonneet hakemuksessa ilmeneviin seikkoihin.

Kaupunki on myöntänyt rakentamisvelvoitteisiin jatkoaikoja ja ollut perimättä sopimussakkoja, jos rakentaminen on ollut käynnissä ja perusteet sopimussakon perimisestä luopumiseen ovat olleet päteviä.

Kaupunki on muutamissa tapauksissa ostanut tontin takaisin, jos tontin myynti myöhemmin ei tule tuottamaan vaikeuksia. Kaupungilla ei ole kauppakirjassa eikä missään muussakaan sopimuksessa velvoitetta ostaa tonttia takaisin. Kaupunki määrittelee jokaisessa tapauksessa erikseen takaisinostohinnan, jos kaupunki on valmis ostamaan tontin takaisin. Tapauskohtaisesti aina mietitään, onko kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista ostaa tontti takaisin. Kuten oikaisuvaatimuksessa todetaan, kaupungilla on edelleen kaksi tonttia myynnissä Tesseninkujalla. Toinen tonteista on varattu toukokuussa. Oikaisuvaatimuksessa todetaan myös, että tontin 92103/6 myynti olisi ongelmallista. Tontin 92103/6 omistajat ovat tässä oikeassa, siitä syystä kaupunki onkin esittänyt tontin 92103/6 ostamista takaisin tarjouskilpailun 128.000 euron pohjahinnalla eikä 143.100 eurolla. Kaupungin olisi vaikeuksia myydä tontti hakijoiden esittämällä hinnalla, jonka perusteella tonttia ei tule ostaa 143.100 euron hinnalla.

Tontin 92103/6 omistajat eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä sopimussakon perinnästä luopumisesta. Tontin 92103/6 omistajat eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta tontin 92103/6 omistajia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 34**

**Kiinteistöjohtajan esitys**:
Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Henkilötiedot.doc.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus**

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 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 annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.** Vahingonkorvausasioissa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan sen, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

**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 2018, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON

**Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa**

Tässä kokouksessa tehtyyn **päätökseen tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta.**

Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), kunnan jäsen, alueellinen ympäristökeskus tai muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa, maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia sekä rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Poikkeus: Kun kyse on vaikutukseltaan vähäisen muun asemakaavan kuin ranta-asemakaavan muutosta koskevasta asiasta, päätökseen ei ole valitusoikeutta kunnan jäsenellä.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa, tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

**Valitusaika**

Valitus on jätettävä valitusviranomaiselle **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

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