

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 21.04.2020

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 / TLA	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan uusi käyttösuunnitelma vuodelle 2020 / HP	10
- Uudet KS 2020 taulukot ja sitovuustasomuutokset, Kaupunkisuunnittelulautakunta	12
7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivallan delegointi osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisessä julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun suorittamisesta / HP	15
8 § Asemakaavan muutos 002415, 13 Vapaala / Piikkirinne 3 / TLA	17
- 002415 Piikkirinne 3 selostus 21.4.2020	19
9 § Asemakaavan muutos 002314, 61 Tikkurila / Kielotie 38 - 44 / TLA	51
- 002314 selostus, asemakaavamuutosehdotus 21.4.2020, Kielotie 28-44	54
10 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 971100 sekä maanalainen asemakaava 971100ma (satamarata) / 97 Kuninkaanmäki / Kuusijärvi 2 / TLA	78
- 971100 - Asemakaava ja asemakaavamuutosselostus, Kuusijärvi 2, 97 Kuninkaanmäki	81
11 § Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja / TLA	146
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.4.2020 / Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	150
- Muistutukset ja vastineet 21.4.2020 / Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	183
- Lausunnot ja vastineet 21.4.2020/ Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	190
- Aikaisemmat käsittelyvaiheet-liite 21.4.2020/ Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	198
12 § Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63 / Kiilletie 24 / TLA	203
- Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63/ Asunto Oy Kiilletie 12_henkilötiedot peitetty	210
- Poikkeamispäätös 22.1.2020 / Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63/ Asunto Oy Kiilletie 12 / henkilötiedot peitetty	225
- Asemapiirros / Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63/ Asunto Oy Kiilletie 12	230
- Ote asemakaavasta/ Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 §63, Kiilletie 24	231
- kaavamääräykset / Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 §63, Kiilletie 24	232
13 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 27.1.2020 § 71 / Mosapakantie 7 / TLA	233
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 27.1.2020 liitteineen/ 31.1.2020 / henkilötiedot peitetty	235
- Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 27.1.2020 §71, 11.2.2020 / henkilötiedot peitetty	242
- Suunnittelutarveratkaisu 27.1.2020 §71 / henkilötiedot peitetty	244
14 § Lunastustoimituksen hakeminen maankäyttö- ja rakennuslain 109.2 §:n nojalla kunnalle siirtyvän asemakaavan mukaisen katualueen haltuunottokorvauksen määrittämiseksi tilasta 92-420-1-62 / AK	247

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 21.04.2020

- Kohdekartta katualueesta	250
15 § Kivistön tontti 23153/1 varauksen peruminen / EKE-Rakennus Oy / AK	251
- kartta tontista 23153/1 varauksen peruminen	253
16 § Myyrmäestä tontin 15673/11 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra- asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy /AK	254
- Kartta tontista 15673/11 varaaminen	256
17 § Ojangon Koiraurheilukeskus Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen Ojangossa/ Ojangon Koiraurheilukeskus Oy / AK	257
- Kohdekartta vuokra-alueesta	259
- Sopimusluonnos	260
18 § Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä tehtyyn valitukseen koskien rakentamisvelvoitteen pidentämistä ja Ojangon tontin 92103/6 takaisin ostamista /AK	262
- KHO selitys	264
- Valitus KHO:lle - henkilötiedot poistettu	269
19 § Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK	274
- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1	277
20 § Leinelän tontin 70111/9 myyminen ja LPA-tontin 70111/11 määräosan luovuttaminen Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle / AK	278
- kartta tontista 70111/9 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11	280
- johtokartta tontista 70111/9 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11	281
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	282
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	284
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	285
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	286
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	291
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	292



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 21.4.2020 klo 17.05-18.40
Paikka Tikkurila, Asematie 7, valtuustosali

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (etäyhteydellä)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (etäyhteydellä)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x (etäyhteydellä)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (etäyhteydellä)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x (etäyhteydellä)	Liinakoski Eija	
Malmberg Piia, varapuheenjohtaja	x (pj §:t 1-20)	Lindell Miia	
Lehmuskallio Paula	x (§:t 1-7, klo 17.05-18.01) (etäyhteydellä)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x (etäyhteydellä)	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	-	Koivisto Jari	x (etäyhteydellä)
Mäkelä Mikko	-	Spets Jouni	x (§:t 3-20, klo 17.18- 18.40) (etäyhteydellä)
Nguyen Chau	x (etäyhteydellä)	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x (etäyhteydellä)	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x (etäyhteydellä)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (etäyhteydellä)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	-	Miessmer Petra	x (etäyhteydellä)
Vanhanen Maija	x (etäyhteydellä)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (etäyhteydellä)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	-	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Linnakangas Jaakko	-	Kyber Henri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (etäyhteydellä)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (§:t 1-14, 16-20)	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x (etäyhteydellä)	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Eija Pasanen, tekninen sihteeri		x (etäyhteydellä)	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Piia Malmberg

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 23.4.2020 klo 11.00 mennessä

Otso Kivimäki

Tarja Eklund

Pykälät 7, 12, 13 ja 18 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 24.4.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Käsittely:

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen avasi kokouksen ja totesi, että puhetta kokouksessa johtaa varapuheenjohtaja Piia Malmberg.

Päätös:

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Mikko Mäkelä (varalla Otso Kivimäki ja Minna Räsänen) ja Tarja Eklund (varalla Paula Lehmuskallio ja Maija Vanhanen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 23.4.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Otso Kivimäki ja Tarja Eklund, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 23.4.2020 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Poikkeustilanteen ajankohtaiset vaikutukset kaupunkiympäristön toimialalla / apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Osallistuminen kaavoitukseen poikkeustilan aikana / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

14.4.2020

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
062700	Tikkurilan kaavarunko 2020	17.03.2020	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150054_062700_oas_17032020_tikkurilan_kaavarunko_2020_paivitetty.pdf
002442	Petikontie 23	23.03.2020	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150120_002442_petikontie_23_oas_23.3.2020.pdf
002443	Variston sähköasema	23.03.2020	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150347_kaupsu_002443_oas_230302020.pdf
002054	Voudintie 1	02.04.2020	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150413_002054_oas_voidintie.pdf
002439	Veromäen koulun laajennus	02.04.2020	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150418_002439_oas_koulu.pdf
002290	Mikkolan laajennusalue	08.04.2020	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/150427_002290_oas_8.4.2020_mikkolan_laajennusalue.pdf



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

31.3.2020 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 4/2020 Kiinteistön 92-83-9903-5 määräalan uudelleen vuokraaminen yleiskioskin pitoa varten Metsolassa / R-kioski Oy
- § 5/2020 Kiinteistön 92-74-9903-2 määräalan uudelleen vuokraaminen yleiskioskin pitoa varten Havukoskella / R-kioski Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 6/2020 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5792 Ilolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 7/2020 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5736 Keimolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 8/2020 Maanomistajan lupa maakaapeille sekä jakokaapeille Keimolassa ja Vestrassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 12/2020 Viljelysmaan vuokraaminen Martinkylän kylästä

Asumisen erityisasiantuntija vs. Virve Hutchinson

- § 1/2020 Asukasvalinnan hyväksyminen/ Määräaikaisen vuokrasopimuksen jatko / Nuorisosäätiö

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 29/2020 Kaupunkisuunnittelujohtajan sijaisuudet 18.3.2020 alkaen
- § 33/2020 Kiinteistöjohtajan sijaisuudet 24.3.2020 alkaen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 3/2020 Vuokraoikeuden siirron hyväksyminen, 92-25-100-2 / BCC Solutions Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 3
- § 4/2020 Tilojen 92-418-4-144 ja 92-418-4-145 ostaminen Seutulan kylästä

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 11/2020 Tilan (katualue) vastikkeeton luovutus Vaaralasta



Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä ja
- b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 38/2020 Osallistumisen peruminen Plan City -tutkimushankkeeseen

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 6/2020 Määräalan (AP-korttelialueen osa) myyminen tilasta 92-401-6-370 Nikinmäessä / VAV
Asunnot Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 9/2020 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen mullan käsittelyä ja varastointia varten Ojangossa /
Hyvinkään Tieluiska Oy

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan uusi käyttösuunnitelma vuodelle 2020 / HP

VD/9169/02.01.00.00/2019

HP/JH

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.11.2019 talousarvion 2020 ja taloussuunnitelman vuosille 2020–2023 sekä talousarvion täytäntöönpanomääräykset. Toimialojen tarkennetut käyttösuunnitelmat 2020 laadittiin sen pohjalta. 1.1.2020 voimaan astuneen Vantaan kaupungin organisaatiomuutoksen kaikki vaikutukset toimialojen talousarvioihin eivät olleet vielä selvillä vuoden 2020 talousarviosta päätettäessä. Toimialojen määrärahoja on lautakuntien hyväksymien käyttösuunnitelmien jälkeen tarve muuttaa vastaamaan Uusi Vantaa organisaation mukaista toimintaa sovitulla henkilöstö- ja muita määrärahoja ja tuloja koskevilla siirroilla. Kaupunginvaltuuston hyväksymien sitovuustasojen väliset määrärahasiirrot ovat muutettavissa vain kaupunginvaltuuston päätöksellä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt määrärahasiirrot 23.3.2020.

Kaupunginvaltuuston hyväksymät muutokset vaikuttavat kaupunkiympäristön toimialan sitovuustasojen menoihin ja toimintakatteisiin. Lisäksi muutos koskee Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahaston aluemarkkinointia koskevia tuloja ja menoja, jotka siirtyivät kaupunkistrategian ja johdon toimialan viestintäyksikön vastuulle valmisteluohjeen mukaisesti.

Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto hyväksyivät 23.3.2020 tämän päätösesityksen mukaiset määrärahojen ja sitovuustasojen muutokset kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan määrärahojen ja sitovuustasojen muutokset ovat seuraavat:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan bruttoyksiköiden menoja alennetaan 127 tuhatta euroa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan nettoyksikön, rakennusvalvonnan toimintakatetta nostetaan 83 tuhatta euroa.
- Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahaston aluemarkkinoinnin tuloja alennetaan 350 tuhatta euroa ja menoja alennetaan 500 tuhatta euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan uusi käyttösuunnitelma 2020 ja sitovuustasojen muutokset liitteen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

Uudet KS 2020 taulukot ja sitovuustasomuutokset, Kaupunkisuunnittelulautakunta

Täytäntöönpano: Matti Ruusula, talousohjaus

Muutoksenhakuohje: 3. oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Uudet KS 2020 taulukot ja sitovuustasomuutokset, Kaupunkisuunnittelulautakunta

	Käyttösuunnitelma (1.000 €), HSY mukana	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000 €
Kaupunkiympäristö	MYYNTITUOTOT	24 046	24 046	0
	MAKSUTUOTOT	21 214	21 214	0
	TUET JA AVUSTUKSET	50	50	0
	MUUT TOIMINTATUOTOT	240 877	240 877	0
	TOIMINTATUOTOT	286 187	286 187	0
	HENKILÖSTÖKULUT	-34 730	-34 542	189
	PALVELUJEN OSTOT	-101 741	-101 631	110
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-23 331	-23 331	0
	AVUSTUKSET	-104	-104	0
	MUUT TOIMINTAKULUT	-86 934	-86 934	0
	TOIMINTAKULUT	-246 840	-246 541	299
	TOIMINTAKATE	39 347	39 646	299

	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000 €
KALA, yhteensä	MYYNTITUOTOT	490	490	0
	MAKSUTUOTOT	6 322	6 322	0
	TUET JA AVUSTUKSET			0
	MUUT TOIMINTATUOTOT	36 458	36 458	0
	TOIMINTATUOTOT	43 270	43 270	0
	HENKILÖSTÖKULUT	-13 593	-13 380	214
	PALVELUJEN OSTOT	-2 252	-2 254	-2
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-374	-376	-2
	MUUT TOIMINTAKULUT	-1 261	-1 261	0
	TOIMINTAKULUT	-17 481	-17 271	210
	TOIMINTAKATE	25 789	25 999	210

	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Kaupunkisuunnittelulautakunta, bruttoyksiköt yhteensä	MYYNTITUOTOT	490	490	0
	MAKSUTUOTOT	1 762	1 762	0
	TUET JA AVUSTUKSET	0		0
	MUUT TOIMINTATUOTOT	36 458	36 458	0
	TOIMINTATUOTOT	38 710	38 710	0
	HENKILÖSTÖKULUT	-10 738	-10 603	135
	PALVELUJEN OSTOT	-1 563	-1 569	-6
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-299	-301	-2
	MUUT TOIMINTAKULUT	-1 115	-1 115	0
	TOIMINTAKULUT	-13 716	-13 589	127
	TOIMINTAKATE	24 994	25 121	127

	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020 9.12.2019	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Sitovuustasomuutos Kaupunkisuunnittelulautakunta, bruttoyksiköt yhteensä	TOIMINTATUOTOT	38 710	38 710	0
	TOIMINTAKULUT	-13 716	-13 589	127
	TOIMINTAKATE	24 994	25 121	127

Uudet KS 2020 taulukot ja sitovuustasomuutokset, Kaupunkisuunnittelulautakunta

	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Kaupunkisuunnittelulautakunta	HENKILÖSTÖKULUT	-82	-82	0
	PALVELUJEN OSTOT	-14	-14	0
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-1	-1	0
	TOIMINTAKULUT	-97	-97	0
	TOIMINTAKATE	-97	-97	0
	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Yhteiset palvelut	TOIMINTATUOTOT			0
	HENKILÖSTÖKULUT	-1 816	-1 963	-146
	PALVELUJEN OSTOT	-505	-525	-20
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-54	-56	-2
	MUUT TOIMINTAKULUT	-101	-101	0
	TOIMINTAKULUT	-2 476	-2 644	-168
	TOIMINTAKATE	-2 476	-2 644	-168
	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Kiinteistöt ja asuminen	MYYNITUOTOT	484	484	0
	MAKSUTUOTOT	1 504	1 504	0
	MUUT TOIMINTATUOTOT	36 458	36 458	0
	TOIMINTATUOTOT	38 446	38 446	0
	HENKILÖSTÖKULUT	-5 105	-4 962	143
	PALVELUJEN OSTOT	-695	-687	8
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-195	-195	0
	MUUT TOIMINTAKULUT	-844	-844	0
	TOIMINTAKULUT	-6 839	-6 688	151
	TOIMINTAKATE	31 607	31 758	151
	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Kaupunkisuunnittelu	MYYNITUOTOT	6	6	0
	MAKSUTUOTOT	258	258	0
	TUET JA AVUSTUKSET			0
	TOIMINTATUOTOT	264	264	0
	HENKILÖSTÖKULUT	-3 735	-3 597	138
	PALVELUJEN OSTOT	-349	-343	6
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-49	-49	0
	MUUT TOIMINTAKULUT	-171	-171	0
	TOIMINTAKULUT	-4 304	-4 160	144
	TOIMINTAKATE	-4 040	-3 896	144

Uudet KS 2020 taulukot ja sitovuustasomuutokset, Kaupunkisuunnittelulautakunta

Sitovuustasomuutos	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020 9.12.2019	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Kaupunkisuunnittelulautakunta, rakennusvalvonta nettoyksikkö	TOIMINTATUOTOT	4 560	4 560	0
	TOIMINTAKULUT	-3 765	-3 682	83
	TOIMINTAKATE	795	878	83

	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Rakennusvalvonta	MAKSUTUOTOT	4 560	4 560	0
	TOIMINTATUOTOT	4 560	4 560	0
	HENKILÖSTÖKULUT	-2 855	-2 776	79
	PALVELUJEN OSTOT	-689	-685	4
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-75	-75	0
	MUUT TOIMINTAKULUT	-146	-146	0
	TOIMINTAKULUT	-3 765	-3 682	83
	TOIMINTAKATE	795	878	83

Sitovuustasomuutos	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	TA 2020 KH 11.11.2019	Uusi KS 2020 KH 23.3.2020	Muutos 1000€
Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto	TOIMINTATUOTOT	350	0	-350
	TOIMINTAKULUT	-950	-450	500
	TOIMINTAKATE	-600	-450	150

	Käyttösuunnitelma (1.000 €)	KS 2020	Uusi KS 2020	Muutos 1000€
Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto	MUUT TOIMINTATUOTOT	350	0	-350
	TOIMINTATUOTOT	350	0	-350
	PALVELUJEN OSTOT	-947	-450	497
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-3	0	3
	MUUT TOIMINTAKULUT		0	0
	TOIMINTAKULUT	-950	-450	500
	TOIMINTAKATE	-600	-450	150



7 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toimivallan delegointi osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisessä julkisoikeudellisen tai yksityisoikeudellisen maksun suorittamisesta / HP

VD/3051/00.01.01.02/2020

HP/JH/AK/KN

Vantaan kaupungin 1.1.2020 voimaan astuneen hallintosäännön luvun 16 §:n 11 mukaan lautakunnalla on alaisensa toiminnan osalta oikeus päättää, ellei laista tai asetuksesta muuta johdu, osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä yksittäistapauksessa kaupungille tulevan:

1. julkisoikeudellisen maksun tai muun saatavan suorittamisesta,
2. yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta.

Kaupunginhallitus tai lautakunta voi siirtää edellä tässä pykälässä mainitun päätösvallan alaiselleen viranhaltijalle tai toimialan talous- ja hallintojohtajalle.

Edellä kuvattua päätösvaltaa esitetään siirrettäväksi kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osalta kaupunkiympäristön talous- ja hallintojohtajalle, jonka virkatehtäviin toimivalta luonteeltaan parhaiten sopii. Tekninen lautakunta on alaisensa toiminnan osalta tehnyt vastaavan delegointipäätöksen 6.6.2017 § 7.

Toimivallan siirtäminen talous- ja hallintojohtajalle selkeyttäisi tilannetta kaupungin sopimuskumppaneiden näkökulmasta. Tällöin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen hyvityspäätöksissä toimivalta olisi samalla taholla riippumatta siitä, onko asiakkaan yhteistyökumppani kaupungin organisaatiossa tilakeskuksen vai tonttien ja maanhankinnan palveluyksikkö. Vuoden 2020 alusta voimaan tullessa Uusi Vantaa -organisaatiouudistuksessa entiset kiinteistöjen ja asumisen sekä tilakeskuksen tulosalueet yhdistyivät kiinteistöjen ja tilojen palvelualueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään delegoida hallintosäännön luvun 16 § 11 mukainen toimivalta kaupunkiympäristön toimialan talous- ja hallintojohtajalle seuraavasti:

Talous- ja hallintojohtaja päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osalta osittaisen tai täydellisen vapautuksen myöntämisestä yksittäistapauksessa kaupungille tulevan

- 1) julkisoikeudellisen maksun tai muun saatavan suorittamisesta, sekä
- 2) yksityisoikeudellisen maksun, korvauksen tai muun saatavan suorittamisesta.

Tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: KATO/Talous- ja hallintopalvelut



Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Hallintoasiantuntija Katariina Nummi,
puh. 040 571 0688,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



8 §

Asemakaavan muutos 002415, 13 Vapaala / Piikkirinne 3 / TLA

VD/5265/10.02.04.00/2019

TLA/TKA/MKU

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee Piikkirinne 3:n rakentamattomalle pysäköintitontille kahdeksankerroksisen kerrostalon kaavoittamista, yhteensä 1 600 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13082, kaupunginosassa 13 Vapaala.

Alue sijaitsee osoitteessa Piikkirinne 3.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1. Tontti sijaitsee keskustatoimintojen alakeskuksessa c.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee Rajatorpassa keskeisen, mutta rakentamattoman, pysäköintitontin kaavoittamista kerrostalotontiksi. Tontti on ollut rakentamatta 42 vuotta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialuetta AP.

Tontti on rakentamatonta sekametsää, jossa kasvaa vaahteroita, koivuja, haapoja ja pihlajia. Tontti sijaitsee Rajatorpan keskeisessä risteyksessä, noin 1,5 metriä Nuijatietä alempana. Tontin vieressä on Nuijapuisto, vastapäätä on ostoskeskus. Tonttiliittymä järjestyy Piikkirinteeltä.

Asemakaavamuutoksessa tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1 600 k-m². Tontin pinta-ala on 1 277 m², jolloin tonttitehokkuus on $e = 1,25$. Lisäksi tulee toteuttaa 40 – 80 m² liiketilaa. Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII), mikä korostaa keskeistä risteystä. Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston. Pihalle maan tasoon mahtuu 16 ap (1 ap / 100 k-m²).

Rakennus sijoittuu Rajatorpan ruutukaavaan nähden hieman vinoon, jolloin asunnoista ei katsota suoraan toisiin asuntoihin. Asetelma merkitsee Rajatorpan keskeisen risteyksen, korostaa sitä ja jättää väljän yhteyden Nuijapuistoon.

Rakennuksen julkisivun tulee olla pääosin valkoinen, paitsi liiketilaosuuden väriltään tumma.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.2.2020 ja tarkistettu 16.3.2020.



Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja Vantaan asukaslehdessä.

Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavatilaisuus 18.3.2020 peruttiin koronapandemian vuoksi.

Mielipiteitä saatiin 14 kpl, joista asukkailta 8 kpl.

Niissä vastustettiin tontin rakentamista, talon korkeutta, sijoitusta ja pysäköintipaikkojen määrää sekä katupysäköinnin (2 ap) vähenemistä tonttiliittymän vuoksi. Katutasoon toivottiin liiketilaa.

- Rakennus korostaa Rajatorpan keskustaa. Pysäköintipaikkojen määrää on lisätty 2 ap. Katutasoon on osoitettu liiketilaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu Vantaan kaupungin maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 1 600 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.4.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002415, 13 Vapaala / Piikkirinne 3
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen teki seuraavan palautusesityksen: "Esitän kaavan palauttamista valmisteltavaksi niin, että täydennysrakentaminen toteutetaan alueen arkkitehtuuri paremmin huomioon ottaen, ja lisäksi rakennuksen korkeutta tulisi madaltaa. Parkkipaikkojen riittävyyteen tulisi kiinnittää huomiota." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.4.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002415 PIIKKIRINNE 3

VAPAALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 21.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 002415

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee Piikkirinne 3:n rakentamattomalle pysäköintitontille kahdeksankerroksisen kerrostalon kaavoittamista, yhteensä 1 600 k-m².



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
Osa korttelia 13082

Kaava-alueen sijainti

Piikkirinne 3

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4	Asemakaavan kuvaus	20
5	Asemakaavan toteutus	27

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaava-alueelta etelästä.

Google maps 2019

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat hakee Rajatorpassa keskeisen, mutta rakentamattoman, pysäköintitontin kaavoittamista kerrostalotontiksi. Tontti on ollut rakentamatta 42 vuotta.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on autopaikkojen korttelialuetta AP.

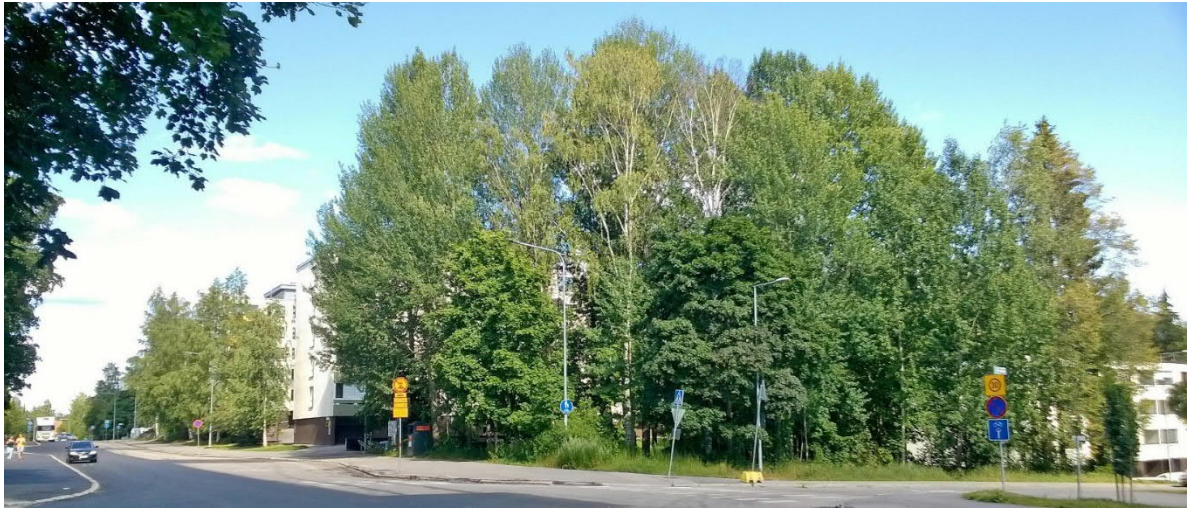
Tontti on rakentamatonta sekametsää, jossa kasvaa vaahteroita, koivuja, haapoja ja pihlajia. Tontti sijaitsee Rajatorpan keskeisessä risteyksessä, noin 1,5 metriä Nuijatieta alempana. Tontin vieressä on Nuijapuisto, vastapäätä on ostoskeskus. Tonttiliittymä järjestyy Piikkirinteeltä.

Asemakaavamuutoksessa tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka rakennusoikeudeksi tulee 1 600 k-m². Tontin pinta-ala on 1 277 m², jolloin tonttitehokkuus on $e = 1,25$. Lisäksi tulee toteuttaa 40 – 80 m² liiketilaa. Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII), mikä korostaa keskeistä risteystä. Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston. Pihalle maan tasoon mahtuu 16 autopaikkaa (1 ap / 100 k-m²).

Rakennus sijoittuu Rajatorpan ruutukaavaan nähden hieman vinoon, jolloin asunnoista ei katsota suoraan toisiin asuntoihin. Asetelma merkitsee Rajatorpan keskeisen risteyksen, korostaa sitä ja jättää väljän yhteyden Nuijapuistoon.

Rakennuksen julkisivun tulee olla pääosin valkoinen, paitsi liiketilaosuuden väriltään tumma.

2. LÄHTÖKOHDAT



Nuijatien ja Piikkirinteen kulmaus.

TKa 19.7.2019

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Rajatorppa on osa Vapaalan kaupunginosaa, kerrostaloalue, jonka keskellä on ostoskeskus.

Kaupunkirakenne

Rajatorppa on osa Vihdintiehen tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä". Alue on rakennettu ruutukaavaan. Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuului virtaava tila ja avoin rakennustapa. Tyypillisiä piirteitä ovat erilliset rakennukset ja korttelin nurkkien jättäminen auki. Ajalle tyypilliseen tapaan rakentamistapa on väljä. Alueen eteläreuna on muuta aluetta matalammin rakennettu. Ostoskeskus sijaitsee kerrostalojen keskellä, mutta muut liiketilat ovat ryhmittyneet alueen länsipäähän sisääntulokohtaan.

Luonnonympäristö

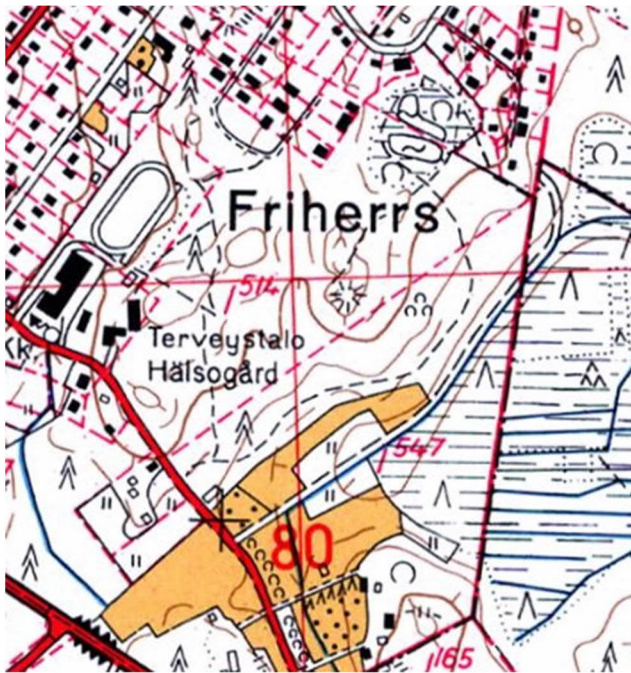
Kerrostaloalue on rakennettu kuusikkoiselle mäelle. Viereisessä Nuijapuistossa on avokallio. Rakentamatta jääneellä tontilla on metsikkö, jossa kasvaa vaahteroita, koivuja, haapoja ja pihlajia. Tontti sijaitsee noin 1,5 m Nuijatietä alempana. Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Pysäköintitontti on ollut rakentamatta 42 vuotta. Naapuritonteilla on asuinkerrostaloja (1970-73) ja ostoskeskus (1972).

Rajatorppa on ollut Helsingin Sato Oy:n aluerakentamiskohde. Aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Ruutuasemakaavan suunnittelivat arkkitehdit Pentti Ahola ja Riitta Thuneberg 1968, kaikki talot arkkitehtitoimisto Hyvärinen ja Harlo / rakennusarkkitehti Seppo Sarén. Alueen rakensivat Rakennustoimisto Viljo Kyllönen (1. vaihe) ja Hartela Oy. Talot valmistuivat 1969 – 1974.

Rajatorpassa on 31 asuinkerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee 3 – 8 kerrokseen. Rakennuksissa on maanpäällisiä kellareita, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Lisäksi taloissa on ullakkoja.



Alue ennen kerrostaloja, peruskartta 1967.

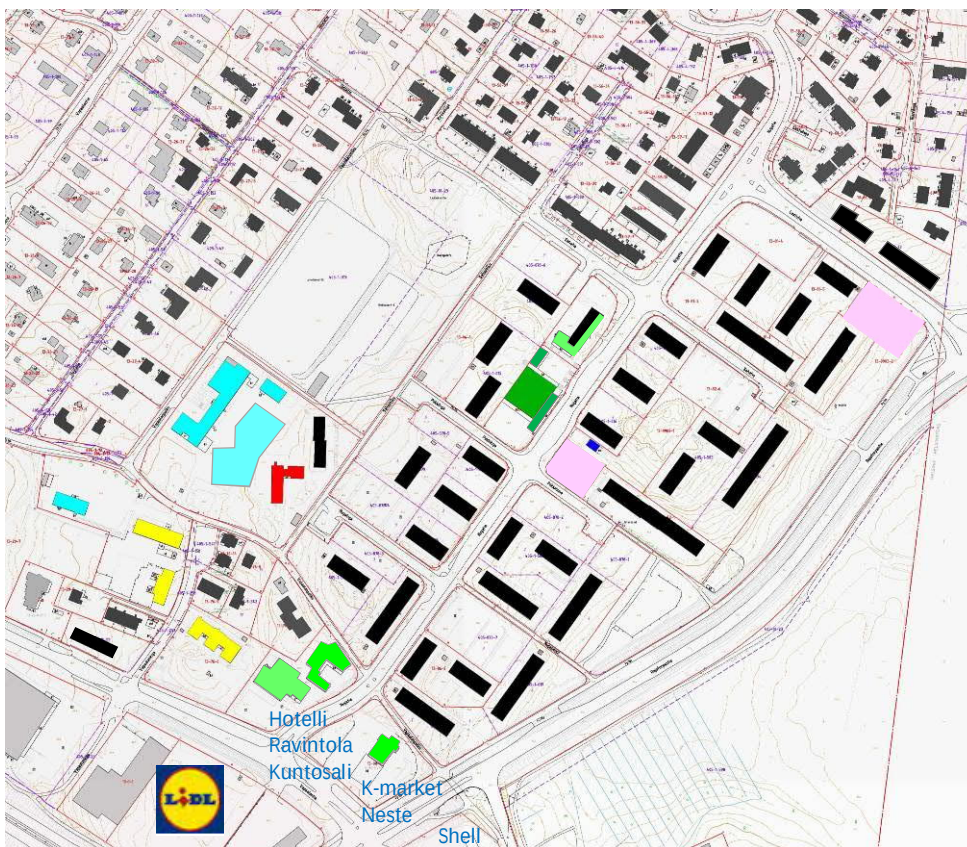
Rajatorpan historiaa

Kerrotaan, että 1700-luvulla Hämeenkylässä Övre Labbasin omistajat raivasivat täältä suota viljelyyn. Kylän rajalle syntyi Övre Labbaksen torppa, 1856 Råkärr torp, 1898 Råhus torp, itsenäistyessä 1909 Råtorp. Uusi päärakennus valmistui Torpantien itäpuolelle 1916. Vanha torppa paloi 1917 ja sen tilalle rakennettiin uusi talo 1920. Tilan maille maantien (nyt Vapaalanpolun) varteen syntyi vähän asutusta. Kulmakunnan nimenä oli 1958 Rajatorppa.

Helsingin maalaishallitus osti tilasta 16 ha 1967. Kerrostaloalueesta tehtiin aluerakentamissopimus Helsingin Sato Oy:n kanssa 1967. Tällöin alue oli vielä synkkää kuusimetsää. Täällä on ollut Råtorpin tilan lehmähaka, 1913 Kohagen. Mäeltä kerättiin marjoja ja sieniä. Maakaupan jälkeen kunta hakkautti hyötöpuun, minkä jälkeen alue kasvoi vesakkoa.

Inventointi

Rajatorpan kerrostaloalue on inventoitu vuonna 2009 (Stadionark / Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 15.3.2010).



Kaupunkirakenne.

- Kerrostaloja.
- Pientaloja.
- Ostoskeskus.
- Muut liiketilat.
- Terveyskeskus.
- Peruskoulut.
- Päiväkodit.
- Väestönsuoja.
- Rakentamaton tontti.

Ostoskeskuksessa on Alepa, pizzeria, pub ja muita liikkeitä, naapuritontilla toimii kirpputori. Vapaalantie 2:n tontille on rakenteilla Lidl.

Schalin & al. 2010
Täydennys Kallaluoto 2020



Lähiympäristön inventointi; liikenne, pysäköinti, rakennukset ja puistot.

- Pääkatu, kokoojaku.
- Tonttikatu.
- Kevyen liikenteen raitti.
- Pysäköintialue.
- Puisto.
- Rakentamaton tontti.
- Aukio tontilla.
- Liike- tai palvelurakennus.
- Bussipysäkki.
- Inventointialueen raja.

Schalin & al. 2010
Täydennys Kallaluoto 2020

Kaupunkikuva

- Korttelirakenne ja asuinrakennusten ryhmittely

Rajatorppa on suunniteltu ruutukaavaan kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi, jonka keskuksena on ostoskeskus. Asemakaavan runkona on pääkatu, Nuijatie, joka suunnattiin Vapaalan katuverkon koordinaatistoon ja jolta lähtee lyhyitä pistokatuja. Kaupunkikuva muodostuu suorista katunäkymistä ja katuja reunustavista kerrostaloista. Puut ja pensaat rajaavat ja pehmentävät näkymiä, mutta pysäköintialueet ovat avoimia kenttiä ilman pensasrajauksia.

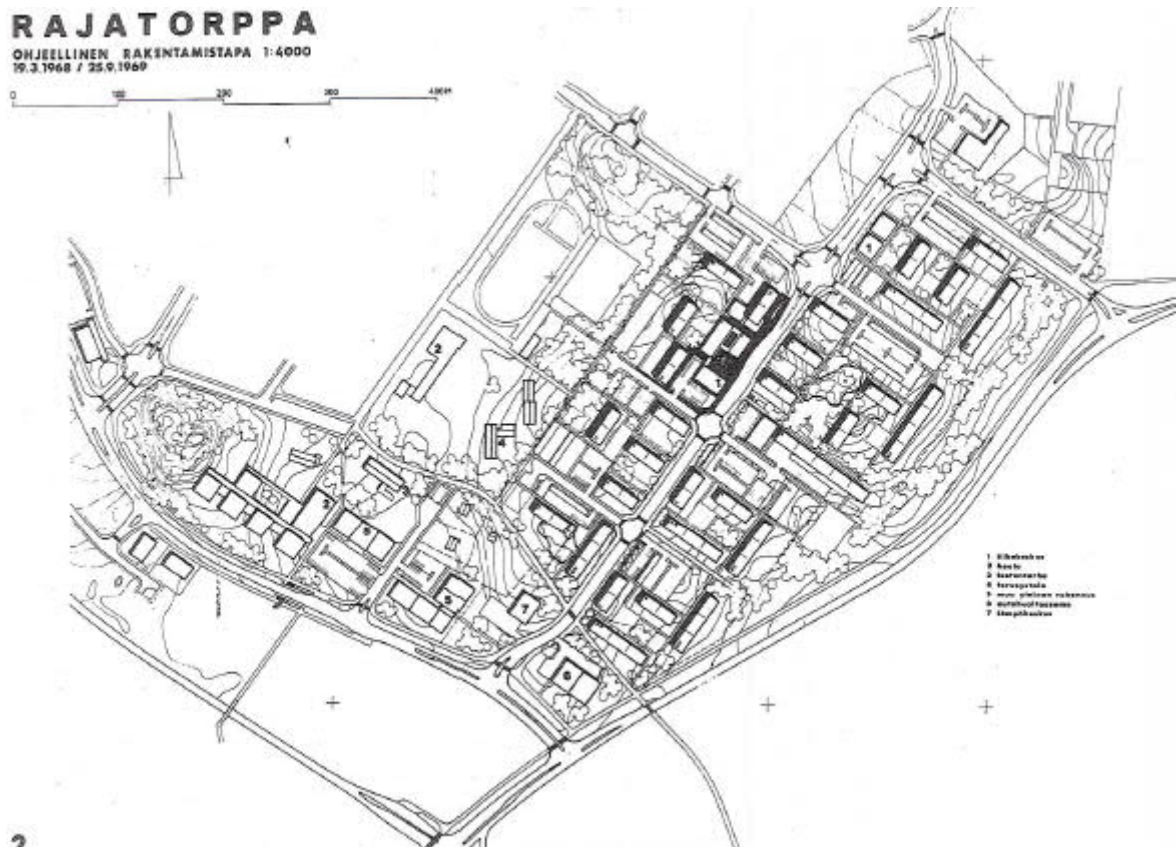
Rakennukset on sijoitettu monin paikoin etäälle toisistaan ja kauas katulinjasta. Laajat pysäköintialueet korostavat harvaa rakennustapaa. Korkeimmat talot on keskitetty Nuijatieen tuntumaan ja matalammat alarinteeseen.

- Rakennusten ominaispiirteet

Johdonmukainen asemakaavaratkaisu, toistuvat rakennustyyppit ja yhtenäiset julkisivumateriaalit ovat luoneet alueelle yhtenäisen ilmeen. Alueella on pääsääntöisesti käytetty kahta rakennustyyppiä: 5 – 7 -kerroksista, kahden porrashuoneen kerrostaloa ja 3 – 4 -kerroksista, kahden tai useamman portaalan lamellitaloa. Taloissa on isot ikkunat. Parvekkeet on sijoitettu rungon sisään pareittain ja kulmissa yksittäin. Porrashuoneiden kohdalla on syvennys. Sokkelit ovat puhtaaksi valettua, maalattua betonia ja julkisivut maalattuja, harjattuja betonipintaisia ruutuelementtejä. Parvekkeen sisäseinä on kevytrakenteinen ja verhoiltu keraamipintaisella mineriitillä.

Sokkelit on maalattu ruskeiksi ja julkisivujen elementtipinnat valkeiksi. Parvekekaiteet ja porrashuoneiden julkisivulevyt on maalattu tehostevärein.

Rakennuksissa on tasakatot. Hissien konehuoneet kohoavat peltikattoisina ja peltiverhottuina vesikatton yläpuolelle. Osassa rakennuksia on yhtenäinen, pitkittäinen ullakkokerros.



Rajatorpan asemakaavan nro 130100 havainnepiirros (1969).

- Ulkotilat

Topografia on saanut taipua rationaaliseen ruutujakoon. Ajalle tyypilliseen tapaan kallioleikkauksia on vältetty. Lakikohdat on pääsääntöisesti varattu pihoiksi tai korttelipuistoksi. Niiden kasvillisuuden näkyvimmän osan muodostaa rakentamiselta säästynyt alkuperäinen metsäpuusto.

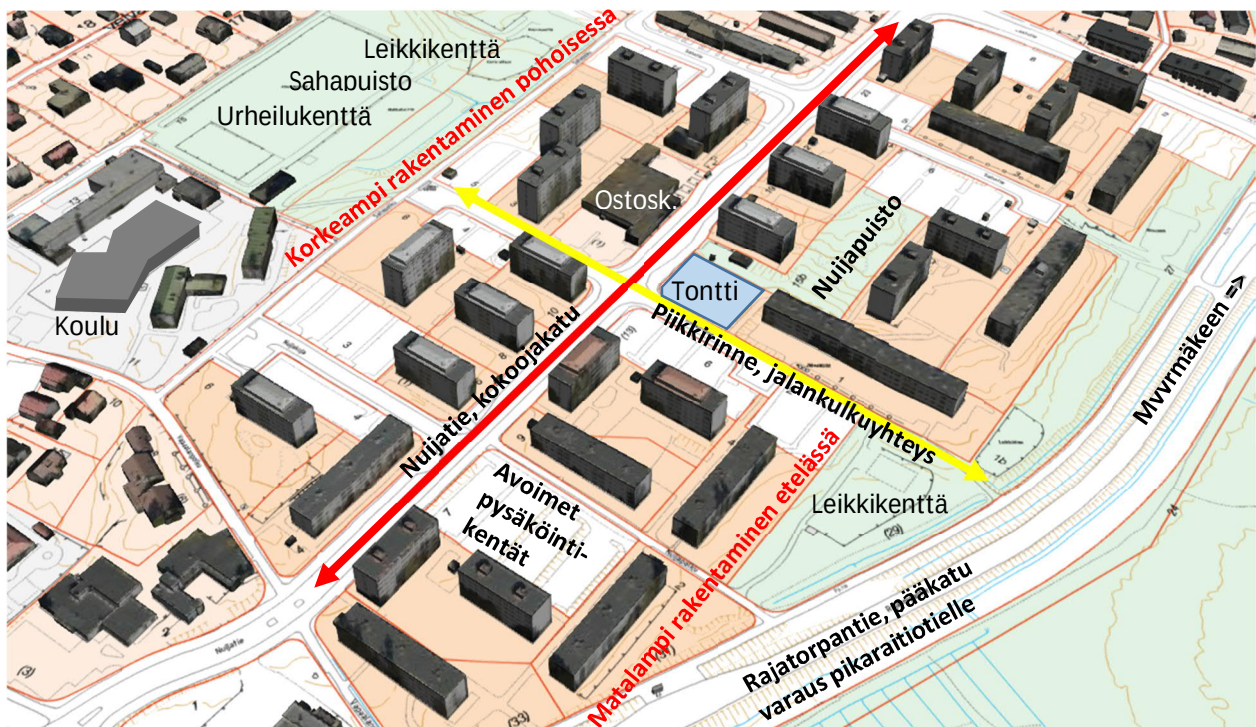
Katunäkymiä hallitsevat laajat, lähes puuttomat pysäköintialueet. Niiden vastapainoksi pihoilta on kaavoitettu oleskelu- ja leikkialueita korttelin yhteiseen käyttöön. Porrashuoneiden sisäänkäynnit sijaitsevat vain talon toisella sivulla, jonka seurauksena jokaiselle pihalle on suora yhteys vain toisesta pihaa rajaavasta talosta.

- Kasvillisuus

Rakentamisen aikaan puita ja pensaita on istutettu niukasti ja lajivalikoima on pieni. Pihoilta on istutettu vaahteroita ja koivuja. Suurin osa puista lienee alkuperäisen metsäluonnon puita (mäntyä, koivua, haapaa, pihlajaa ja kuusta) ja niiden jälkeläisiä. Nuijatien varrella on katupuita. Kurtturuusu on yleinen pensas pysäköintialueilla, mutta se on nyt kielletty ja pitää poistaa.

- Julkisivumuutokset ja niiden vaikutus

Julkisivuja on kunnostettu ja korjattu pääsääntöisesti alkuperäisiä ominaispiirteitä säilyttäen, mutta väri on muuttunut varsinkin, kun on tehty lämpörappauksia ja käytetty valmiiksi pinnoitettuja tuotteita. Ikkunoihin on asennettu metallipuitteisia lisälaseja, ulko-ovia on uusittu ja parvekelasituksia on lisätty. Rajatorppa on kuitenkin säilynyt yhtenäisenä ja eheänä.



Lähiympäristön analyysi.

TKa 27.3.2020

- Ominaispiirteet

Johdonmukainen ruutukaava, teollinen rakennustapa, toistuvat rakennustyytit ja yhtenäiset julkisivumateriaalit luovat alueelle yhtenäisen ilmeen. Alueella on pääsääntöisesti käytetty kahta la-mellikerrostalotyyppiä, joiden julkisivuissa toistuvat samat ruutuelementti- ja parveketyypit.

- Ympäristön erityispiirteet, tiivistelmä

Topografia on tarjonnut maisemallisen lähtökohdan kokonaisrakenteelle. Vaikka asemakaava perustuu suorakulmaiseen katujärjestelmään, joka viittaa "kompaktikaupunki"-ajatteluun, on rakennukset monin paikoin sijoitettu etäälle toisistaan ja kauas katulinjasta. Katunäkymiä hallitsevat katujen varsille sijoitetut laajat, lähes puuttomat pysäköintialueet. Rinnemaaston lakikohdat on pääsääntöisesti varattu pihoiksi tai korttelipuistoksi. Pihojen istutettuja puulajeja ovat vaahtera ja koivu. Suurin osa puista lienee alkuperäisen metsäluonnon puita.

Tiivistelmä inventoinnista; Stadionark / Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 15.3.2010

Kulttuurihistorialliset kohteet

Tontilla ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä. Rajatorppa ei ole enää arvotettu kokonaisuutena rakennusperintökohteeksi, koska julkisivuihin on tehty muutoksia.

Asunnot ja asukkaat

Vapaalassa on 4 001 asukasta, niistä Rajatorpan kerrostaloalueella 1 551 (2019). Rajatorpassa on 1 002 asuntoa, niistä omistusasuntoja 90 % ja vuokra-asuntoja 10 %, keskipinta-ala on 59 h-m². Vapaalan väestöstä on yli 65-vuotiaita 19 % ja yksin asuvia 18 %.

Palvelut

Rajatorpassa on ostoskeskus, koulu ja päiväkotia. Nuijatiellä on kivijalkaliiketiloihin. Vapaalantielle on rakenteilla Lidl. Myyrmäkeen Paalutorille ja Myyrmäkiin on 1,8 km.

Virkistys

Tontti ei ole yleisessä virkistyskäytössä. Vieressä on kalliomäki, Nuijapuisto. Sahapuistossa on pallokenttä, leikkikenttä ja koirapuisto. Myös Rajatorpanpuistossa on leikkikenttä. Kalliosuoja on urheilukäytössä. Lähellä ovat myös Myyrmäen urheilupuisto ja Malminkartanonhuippu.

Liikenne ja pysäköinti

Nuijatie on kokoojkatu ja Piikkirinne on tonttikatu. Kaduilla on jalkakäytävät.

Kaduilla on noin 110 autopaikkaa, joilla on aikarajoituksia (15 min – 24 h). Kerrostalojen autopaikat on osoitettu yleensä pysäköintitonteille, joille saa rakentaa pysäköintitaloja, mutta kaikki autopaikat ovat maan tasossa. Pysäköintinormi on 1 ap / 70 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto, josta tuli toteuttaa aluksi 60 % ja loput vuoteen 1985 mennessä, mutta tätä ei ole kaikilla tonteilla toteutettu. Tällöin todellinen autopaikkamäärä on 1 ap / 117 k-m², kuitenkin 0,6 ap / asunto.

Rajatorppa kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. HSL esittää Rajatorpantielle kahta runkobussilinjaa: 520 Matinkylä – Leppävaara – Martinlaakso ja 530 Matinkylä – Espoon keskus – Myyrmäki (toteutus syksyllä 2022). Lisäksi Vihdintieltä bussit Helsinkiin. Yleiskaavassa on varauduttu raitiotiehen Rajatorpantielle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Tontin lentomelutaso Lden 50...55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ja toimistoilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Tontti ei sijaitse laskeutumisvyöhykkeellä.
- Tiemelut: Tontin tiemelutaso on päivällä alle 50 dB ja yöllä alle 45 dB (2016), jolloin asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 30 dB (YM asetus 796/2017). Lentomelu on määräävä.

Tekninen huolto

Kaduilla on valmis kunnallistekniikka (kaukolämpö, vesi, viemäri, hulevesi). Tontin rajoilla on sähkö- ja telekaapeleita, jotka voidaan siirtää, ja paloposti. Tontilla on hulevesijohtoja.

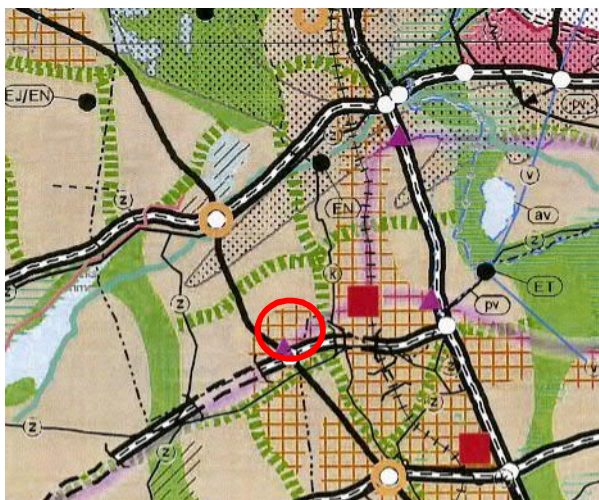
Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

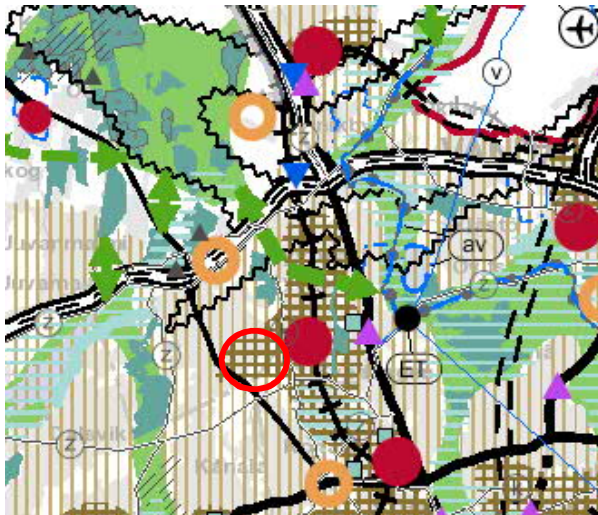
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017) => Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavat

Tavoitteena on ohjata kasvu ratojen yhteyteen. Uudenmaan maakuntakaavoissa alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta. => Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaava-alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, Myyrmäki on keskus. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä syksyllä 2019. (Uudenmaan liitto)

=> Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



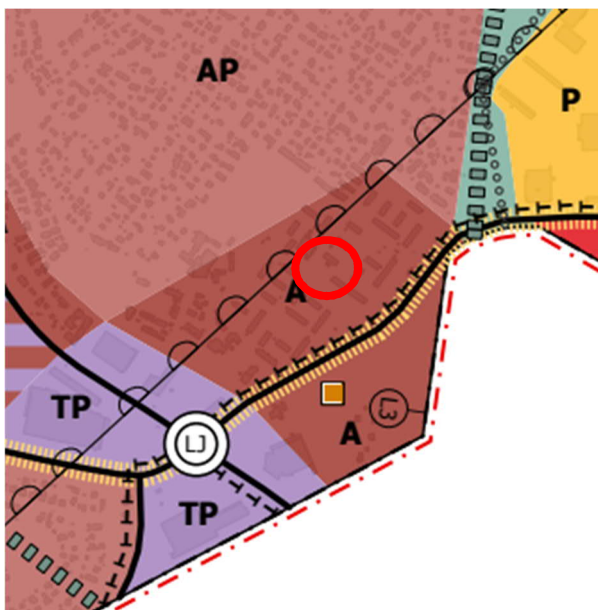
Voimassa oleva yleiskaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

(Kv 17.12.2007)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- P1 Palvelujen alue.
- TP Työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

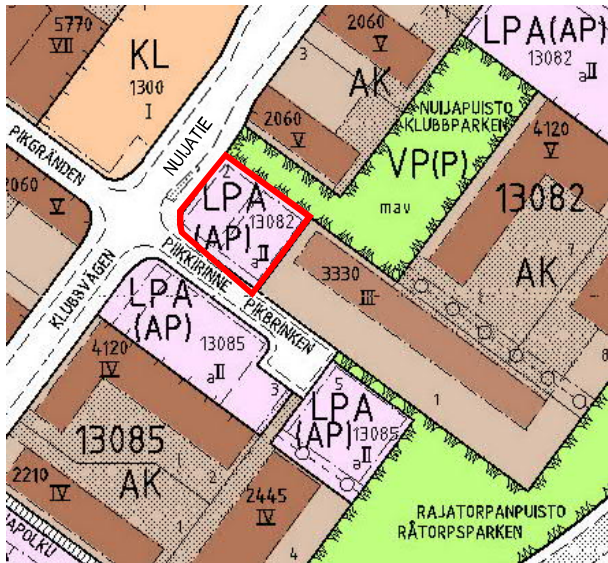


Yleiskaavaehdotus 2020

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on asuinaluetta A ja lentomelu-
vyöhykettä L3 (Lden 50 – 55 dB). (Kh 6.4.2020)

=> Kaavamuutos on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

- A Asuinalue.
- AP Pientalovaltainen asuinalue.
- P Palveluiden ja hallinnon alue.
- TP Monipuolinen työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- Katukuvan kehittämisvyöhyke.
- Ekologinen runkoyhteys.
- Laskeutumisvyöhyke.
- Joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Voimassa oleva asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava 000087 (SM 21.11.1977), jossa tontti on autopaikkojen korttelialuetta AP.

Ajantasa-asemakaava.

AK	Asuntokerrostalojen korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
LPA(AP)	Autopaikkojen korttelialue.
VP(P)	Puistoalue.
12058	Korttelin numero.
3330	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
13082	Kortteli, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
V	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
all	Suurin autotasojen lukumäärä.
.....	Istutettava alueen osa.
	Kaavamuutosalueen raja.

Katso Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Helsingin seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen suunnitelma (MAL 2019)

Maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. (HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)
=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2020

Kaavoitetaan uutta asuntokerrosalaa 240 000 k-m². Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle. Asemakaavat tuottavat kansainvälisesti kilpailukykyistä kaupunkiympäristöä. (Kh 28.10.2019)

=> Kaavamuutos tuottaa kerrostalotontin ja asuinkerrosalaa yhteensä 1 600 k-m².

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET



Piikkirinne Nuijatien risteyksestä. Tontti vasemmalla.

TKa 5.7.2019

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja tilat (aiemmin kiinteistöt ja asuminen) haki 11.6.2019 kerrostalon kaavoittamista Piikkirinne 3:n pysäköintitontille.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Kaavoituksessa osallisia 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, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

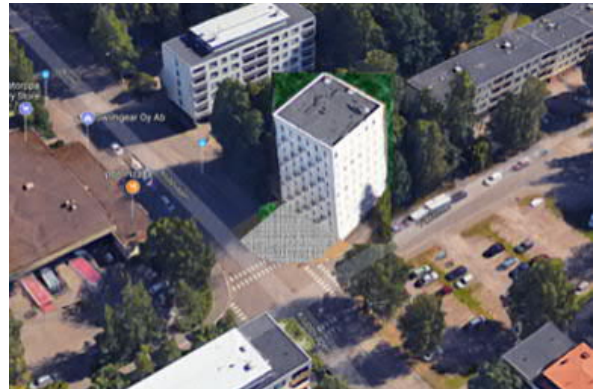
Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 6.2.2020. Tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.3.2020. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 31.3.2020 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8.2.2020, Myyrmäen uutiskirjeessä 14.2.2020 ja Vantaan asukaslehdessä 7.3.2020.
- Kaavoituksesta ilmoitettiin myös kaavoituskatsauksessa 7.3.2020.
- Aluearkkitehdin ilmoitettiin olevan tavattavissa Nuijatien ja Piikkirinteen kulmauksessa 18.3.2020 klo 17.00, mutta perustuen valtakunnallisiin suosituksiin koronaviruksen leviämisen estämiseksi, kaavatöihin liittyvät yleisötilaisuudet ja -tapaamiset peruttiin 31.5.2020 saakka. Peruutus ilmoitettiin sähköpostein naapureille ja paikalla valaisinpylväässä.

Suomen hallitus totesi yhteistoiminnassa tasavallan presidentin kanssa Suomen olevan poikkeusoloissa koronavirustilanteen vuoksi 16.3.2020.

- Tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 16.3.2020 ilmoitettiin, että aluearkkitehti on tavattavissa sähköpostilla ja puhelimitse.
- Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava maankäyttöluonnos



Tontti 1 277 m², 8 kerrosta, kerrosala 1 600 k-m², tonttitehokkuus $e = 1,25$, autopaikat 14 kpl. Lisäksi saa rakentaa porras- ja aputiloja sekä katolle saunaosaston ja teknisiä tiloja. Katutasossa saa olla liiketilaa. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi. / Oas 6.2.2020

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin 14 mielipidettä, joista asukkailta 8 kpl.

1. Elisa Oyj, 7.2.2020:

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutosehdotukseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita kuitenkin joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla todella hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (MRL 89 §).

2. Naapuri A, 13.2.2020:

Vastustan kaavan muutosta. Omistan asunnon ---.

Syy: Suunnitelma ei noudata alueen rakentamisperintöä ja rikkoisi alueen arkkitehtonisen yhtenäisyyden. Alueella on tehty viime vuosina paljon julkisivuremontteja, joiden osalta ei sallittu alkuperäiseltä ulkonäöltä poikkeamista. Kaavamuutos ei selvästi noudata tätä sääntöä. Kaikki alueen rakennukset on muuten sijoitettu lounais-koillisakselin mukaan, kaavamuutoksen rakennus ei. Lisäksi rakennus olisi korkeampi kuin kaikki muut rakennukset alueella. Eli se vaikuttaisi kielteisesti sekä viihtyisyyteen että alueen yleisilmeeseen. Rakentaminen vähentäisi naapurikiinteistöjen arvoa.

=> Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin. Uusi kerrostalo sijoittuu hieman vinoon, jolloin se merkitsee keskeisen risteyksen eivätkä talojen ikkunat tule vastakkain. Kasvavissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat. Julkisivuremonteissa on poikettu alkuperäisestä ulkonäöstä. Arkkitehtuurista annetaan kaavamääräyksiä.



Tontti maaliskuussa. Kaavatilaisuuden peruutus ilmoitettiin valaisinpylväässä.

TKa 19.3.2020

3. Naapuri B, 13.2.2020:

Olen huolestunut --- asukas. Saimme tänään tiedon, että Piikkirinne 3:n tyhjälle tontille kaavailaan kerrostalon rakentamista. Perustena on mainittu, että tonttia ei ole tarvittu 42 vuoteen autopaikkojen rakentamiseen. Se ei pidä paikkaansa. Olemme odottaneet omaa parkkipaikkaa jo 7 vuotta. Tällä hetkellä vuokraamme parkkipaikkaa toisen taloyhtiön pihalta ja maksamme siitä 13 euroa. Iso 8:n kerroksinen talo vie ikkunoista valoa ja lisää asukkaille ahdistusta. Olemme mieheni kanssa muuttaneet Helsingistä Rajatorppaan juuri tämän rauhallisen ympäristön ja vihreän ympäristön takia. Joudumme nyt taas harkitsemaan muutosta Vantaalta pois. Toivon, että otatte huomioon nykyisten asiakkaiden toiveet eikä aloittaa rakennusta näin ahtaalle tilalle joka huonontaa nykyisten asukkaiden viihtymistä omilla asunnoilla.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuintontteja. Rajatorppa on maakuntakaavassa tiivistettävää aluetta ja yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta. Taloa on käännetty, jolloin talojen ikkunat eivät tule vastakkain. Kaupungissa on pulaa sekä pysäköintipaikoista että asuintonteista. Maantsoisen autopaikan rakentaminen maksaa noin 4 000 € (2020).

4. Asukas Sahatieltä, 15.2.2020:

Näin että Piikkirinne 3:een tulee uusi kerrostalo. Se on hienoa että saadaan uudempaankin rakennuskantaa tänne. Onko kyseessä oleva talo kaupungin vuokra-asunnoille vai onko kyseessä myyntiin tulevat osakehuoneistot ja onko niistä jo joku neliöhinta tiedossa? Asumme rivitalossa Vapaalassa Sahatiellä ja etsimme muutaman vuoden sisään pienempää asuntoa ja olisi hyvä jos tuohon tulee uusia asuntoja niin saattaisi kiinnostaa ihan ostaa sellainen 😊

=> Hankkeen toteuttaja päätetään myöhemmin kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

5. Yrittäjä, 18.2.2020:

Olen ravintolayrittäjä ja meillä on pizzeria ---. Valitettavasti ravintolamme nykyinen liiketila puretaan lähitulevaisuudessa. Sain tietää, että Piikkirinne 3 --- kulmaukseen on tulossa liiketilaa katusu- tasoon. Olisimmekin kiinnostuneita kyseisestä liiketilasta kun se valmistuu, onko se vapaana? --- Tarve on 60 – 80 m².

=> Liiketilaa tulee rakentaa 40 – 80 m². Tontti myydään ja liiketila on vuokrattavissa ostajalta.

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 19.2.2020:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Rakennettu vesihuolto tulee ottaa huomioon kaavan jatkovalmistelussa, jossa tulee mm. huomioida, että puita tai rakenn- teita ei sijoiteta 4 metriä lähemmäksi tontin luoteiskulmassa sijaitsevaa palovesiasemaa.

=> Palopostin vieressä on nyt puita. Rakennusala sijoittuu 14,0 metrin päähän palopostista. Anne- taan kaavamääräys, jonka mukaan paloposti on huomioitava.

7. Vantaan Energia Oy ja Vantaan sähköverkot Oy, 24.2.2020:

Sähköverkko:

Ei huomautettavaa. Uusi kulutuskohde voidaan lisätä liittymänä sähkön jakeluverkkoon tontin pohjoispuolella. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat kartta- liitteiden mukaisesti. Vantaan 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 yhteistyösopi- muksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Ei huomautettavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimi- taan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukai- sesti.

=> Mahdolliset johtosiirrot toteutetaan sovitulla tavalla tontin rakentamisen yhteydessä.

8. Naapuri C, 19.3.2020:

--- Olen asunut Piikkirinne 1:ssä viimeiset 16,5v, eikä alueella ole koskaan ollut ylimääräisiä parkki- paikkoja. Kahden auton talouksissa toista autopaikkaa on saanut hakemalla hakea ja pitkäaikaista parkkiahan täältä ei juuri löydy. Meidän kujamme on parhaillaan ainoita tienpätkiä, jota vielä voi käyttää rekkaparkkina ja siinä käytössä se usein myös on. Kuntalaisetko ovat estäneet näiden 42v ajan tuon parkkialueeksi kaavaan merkatun alueen käyttöönoton? Ottaisitte sen vihdoinkin käyt- töön, vaikka juuri rekkaparkiksi, niin tappelu parkkipaikoista hellittäisi edes vähän.

Meidän rakennuksemme haki muutamia vuosia sitten lupaa korottaa kerrostaloamme 1-2krs, mutta tähän muutokseen ei suostuttu. Nyt olette kuitenkin lisäämässä keittiön ikkunani eteen 8 kerroksista kerrostaloa.

Eteläpuolella Nuijatietä ei ole yhden yhtä niin korkeata rakennusta, eikä myöskään vinoon raken- nettuja taloja. Alueen kerrostalot on aikanaan sommiteltu kaavaan tasaisin välein. Suunniteltu kerrostalo poikkeaa alueen kaupunkikuvasta täysin.

Uudelle rakennukselle on suunniteltu kaikki 14 autopaikkaa. Vaikka kaikki rakennuksen muut asukkaat liikkuisivatkin fillareilla, niin ei se pyörämääräkään kovin pieneen tilaan mahdu. Miten olitte ajatelleet ratkaista tämän ongelman?

=> Tiivistäminen ja täydentäminen ovat maakuntakaavan ja yleiskaavan pääperiaatteita. Kaupungissa on pulaa sekä pysäköintipaikoista että asuintonteista. As Oy Vantaan Piikkirinne haki 21.9.2010 asuinkerrostalon korottamista yhdellä tai kahdella kerroksella, mutta ei ryhtynyt siihen vaan peruskorjasi talon korottamatta sitä ja lopulta perui hakemuksen tarpeettomana 17.8.2017. Pyöräpaikkoja toteutetaan rakennusjärjestyksen ja pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen yhtenäisen käytännön mukaisesti. Kaavaratkaisu on perusteltu jäljempänä luvussa 4.



Näkymä Nuijatieta luoteeseen. Tontti oikealla.

TKa 1.7. ja 5.7.2019

9. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 24.3.2020:

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Nuijatiellä ja Rajatorpantiellä kulkevat linjat 311, 332, 555, 565 ja 571 tarjoavat vaihdottomat yhteydet Vantaan ja Espoon aluekeskuksiin sekä Helsingin keskusta.

HSL suunnittelee parhaillaan Länsi-Vantaan alueen bussiliikenteen uudet runkolinjat ja niihin liittyvän liityntälinjaston. Alustavien suunnitelmien mukaan Rajatorpantielle perustetaan uudet runkolinjat 520 ja 530, jotka tarjoavat tiheät vaihdottomat yhteydet Myyrmäkeen, Martinlaaksoon sekä Espoon aluekeskuksiin. Helsingin keskusta tiheän vaihdottoman yhteyden tarjoaa uusi runkolinja 300, jonka lähin pysäkki löytyy kaava-alueelta 700 metrin kävelymatkan päässä.

Kaavamuutosalueen läntisellä reunalla, Nuijatiellä sijaitsee linjan 332 pysäkki. Pysäkki pysyy käytössä myös uuden linjastosuunnitelman linjastolla. HSL pitää tärkeänä, etteivät alueen rakennustyöt häiritse bussien liikennöintiä eivätkä kyseisen pysäkin käyttöä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

10. Rajatorppaseura ry ja Vapaalan Omakotiyhdistys, 30.3.2020:

Rajatorppaseura sekä Vapaalan Omakotiyhdistys haluavat lisätietoja suunnitteilla olevasta kaavamuutoksesta no 002415, joka koskee Piikkirinne 3:n lisärakentamista.

Tämänhetkinen informaatio asiasta ei kerro riittävästi erimerkiksi liikennejärjestelyistä tai tarvittavien parkkipaikkojen määrästä.

Vaarallinen risteysalue

- Uuden rakennuksen myötä liikenne Nuijatiellä tulee lisääntymään. Miten hoidetaan jalan- kulkijoiden ja pyöräilijöiden kulku Nuijatien yli jo nyt vaarallisissa risteyksissä?
- Nuijatielle on pyydetty hidasteita jo aiemmin, mutta vastaus on ollut kieltävä.
- Autot pysäköivät kadun reunaan, jolloin näkyvyys on katua ylittävälle täysin pimennossa. Varsinkaan lapset eivät pysäköityjen autojen takaa pysty näkemään tiellä kulkevia autoja.

Parkkipaikat

Suunnitelmassa on 14 parkkipaikkaa. Mikä lieenee taloon suunniteltujen asuntojen määrä, todennäköisesti paljon enemmän? Uuden rakennuksen yhteyteen suunnitellut parkkipaikat ovat täysin riittämättömät, sillä jo nyt parkkipaikkojen vähyys on Rajatorpassa iso ongelma. Kadun varsille ei parkkipaikkoja mahdu enempää. Vastoin yleisiä oletuksia, yksityisautoilu Rajatorpan ja Vapaalan alueella ei käsityksemme tule lähivuosina vähenemään. Uuden linjastosuunnitelman toteutuessa bussiyhteydet eri puolille Vantaata ja pääkaupunkiseutua heikentyvät ja suora linja Helsinkiin häviää kokonaan, mikä ei edesauta joukkoliikenteen käyttöä.

=> Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä luonnosta on täydennetty tähän kaavaselostukseen. Piikkirinteen ja Piikkikujan risteykseen on suunniteltu samanlainen kavennus kuin jo Nuijakujan risteyksessä. Katuratkaisut suunnitellaan katusuunnitelmassa. Tontille sijoittuu 16 autoa paikkaa. Tarkemmat tiedot ja perustelut luvussa 4.

11. Vantaan kaupunginmuseo, 30.3.2020:

Ei huomautettavaa.

12. Asunto-osakeyhtiö Vantaan Piikkirinne 1, 31.3.2020:

Asuntoyhtiö Vantaan Piikkirinne 1 tarvitsee lisätietoa suunnitteilla olevasta kaavamuutoksesta koskien naapuritontti Piikkirinne 3:n lisärakentamista. Tällä hetkellä etenkin liikennejärjestelyjen sekä tarvittavien parkkipaikkojen määrän osalta tarvitaan lisäselvityksiä sekä korjauksia jo esitettyihin suunnitelmiin.

Pysäköintipaikat

Suunnitelmassa on mainittu 14 parkkipaikkaa rakennettavalle talolle. Tämä määrä on täysin riittämätön. Koko Rajatorpan alue kärsii liian vähäisistä pysäköintipaikoista ja kadun varret ovat etenkin ilta-aikaan täynnä pysäköityjä autoja. Kun suunnitellun rakennuksen kulku tapahtuu vielä Piikkirinteen puolelta, vähenevät jo ennestään niukat pysäköintipaikat Piikkirinteen varrelta olemattomiin. Tämä kadun pätkä on mm. taloyhtiömme asukkaille erittäin kriittinen ajoneuvojen pysäköinnin kannalta. Yhtään enempää autoja ei alueelle mahdu ilman, että parkkipaikkojen määrää kasvatetaan reilusti.

Julkinen liikenne ei ole näillä näkymin parantumassa, päinvastoin. Suorat yhteydet eri puolille pääkaupunkiseutua vähenevät. Samoin suoran linjan häviäminen Helsinkiin ei auta tilannetta lainkaan. Näkemys siitä, että julkinen liikenne toisi tilanteeseen helpotusta ei pidä näkemyksemme mukaan paikkaansa.

Liikennesuunnittelu

Nuijatien liikennöinti on jo tällä hetkellä erittäin vaarallista, etenkin lapsille. Tien turvallisuuden kohentamiseksi on tehty pyyntöjä mm. hidastetöyssyjen asentamisesta, mutta tuloksetta.

Jo edellä mainittu pysäköintiongelma koskee koko aluetta (parkkipaikkoja alueella aivan liian vähän), joten myös koko Nuijatien kadunvarsi on täynnä pysäköityjä autoja, jotka estävät näkyvyyden suojatietä käyttävillä jalankulkijoilla. Lisäksi katu on leveä, joka mahdollistaa autojen huomattavan ylinopeuden.

Lisäksi kaavaillun rakennuksen korkeus ja sijoittelu poikkeaa alueen arkkitehtuurista.

=> Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä luonnosta on täydennetty tähän kaavaselostukseen. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuintontteja. Nyt tontti on rakentamaton. Kaupun-

gissa on pulaa sekä pysäköintipaikoista että asuintonteista. Autopaikkoja tulee 16 kpl. Tonttiliittymä vie kadulta kaksi autopaikkaa, kun autopaikkoja on nyt 9 kpl. Piikkirinteen ja Piikkikujan risteykseen on suunniteltu samanlainen kavennus kuin nyt Nuijakujan risteyksessä. Taloa on käännetty, jolloin talojen ikkunat eivät tule vastakkain. Talon korkeus ja sijoittelu on perusteltu tarkemmin luvussa 4.

13. Naapuri D, 31.3.2020:

Rajatorpan Nuijatie 15 / Piikkirinne 3 sijaitsee keskeisellä paikalla alueella jota julkisivumääräykset ovat ohjanneet pitkään säilyttämään 70 luvulta alkaneen perintönsä. Nyt yritetään rikkoo tätä rakentamalla ympäristöön täysin sopimaton asuinkiinteistö.

Ensinnäkin alue on rakennettu jo täyteen joten kivikylämaisyys ei tarvitse jatkoa, sillä viheralueita ei todellakaan ole Rajatorpassa liikaa.

Alun perin parkkipaikaksi kaavoitetusta alueesta on muodostunut Nuijapuiston pieni jatke joka on hyvin tarpeellinen. Puisto syö kaupunkimelua, puhdistaa ilmaa ja toimii eläinten asuinpaikkana tuoden naapuruston asukkaille iloa. Metsäjänikset, siilit, oravat, palokärjet, mustarastaat ja muut eläimet ovat tervetulleita tänne ennemmin kuin joku tornitalo muutaman metrin päähän vanhojen talojen asukkaiden ikkunoista.

Vantaalta löytyy varmasti parempia paikkoja rakentaa uusia taloja kuin tulla rikkomaan 50 vuotta vanhaa osittain jo suojeltua aluetta.

=> Kyseessä on rakentamaton tontti. Alue ei ole tiemelualuetta eikä puilla muutenkaan ole merkitystä meluntorjunnassa. Mainitut eläinlajit eivät ole suojeltuja. Etäisyys rakennusalueesta lähimpään taloon on 27 metriä. Täydennysrakentamiskohteita on kaikissa kaupunginosissa. Rajatorppaa ei ole suojeltu. Kaavamääräyksiin pyritään korkeatasoiseen laatuun.

14. Naapuri E, 31.3.2020:

tässä ovat syyt, miksi vastustan kerrostalon suunnittelua ja sen varsinaista rakentamista---

1. Yksityisyys. Yksityisyys katoaa. Uudesta talosta näkyy sisään ja parvekkeelle.
2. Pääsy väestönsuojaan. Mikäli rakennetaan uusi talo en näe miten järkevästi saadaan varmistettua nopea ja vaivaton pääsy alueen väestönsuojaan.
3. Mihin jätetään autot? Tälläkin hetkellä alueella on hyvin rajallinen määrä parkkipaikkoja ja autoja jätetään mihin sattuu. Jos rakennetaan uusi talo mihin uudet ja vanhat autot jätetään.

=> 1. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. 2. Väestönsuojaan pääsy säilyy ennallaan. 3. Kaupungissa on pulaa sekä pysäköintipaikoista että asuintonteista. Tontille tulee 16 autopaikkaa. Piikkirinteeltä poistuu 2 autopaikkaa tonttiliittymän kohdalta.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutos vastaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin. Tavoitteena on kaavoittaa kerrostalotontti rakentamatta jääneen pysäköintitontin paikalle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



A. Kerrostalo sijoittuu kadun kulmaan hieman vinottain.

Edut: Talo korostaa keskustaa eikä ikkunoista katsota toisiin asuntoihin. Talosta muodostuu maamerkki. Asunnoista muodostuu vinoja näkymiä.

Haitat: Talo ei ole 1960-luvun koordinaatissa, mikä ei ole haitta, vaan erityistä tällä kohdalla.



B. Kerrostalo sijoittuu kadun kulmaan suoraan kulmaan.

Edut: Talo hieman korostaa keskustaa, mutta ei erityisesti erotu.

Haitat: Ikkunoista katsotaan suoraan toisiin asuntoihin.



C. Matalampi Nuijatieta rajaava kerrostalo.

Edut: Talo rajaa Nuijatieta, mutta ei juuri korosta keskustaa.

Haitat: Talo sijoittuu Nuijatie 17:n ikkunoiden ja parvekkeiden eteen ja muistakin ikkunoista katsellaan suoraan vastapäistä taloa. Talo sijoittuu osittain bussipysäkin kohdalle. Visuaalinen yhteys Nuijapuistoon kapeenee. Ei tilaa leikki- ja oleskelupaikalle.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin keskeiselle paikalle jää rakentamaton tontti. Pelkästään pysäköintipaikkojen rakentaminen ei toteuta maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamista-voitetta, jolla vastataan kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen.

Tonttiliittymä tulee Piikkirinteelle, koska sitä ei voi sijoittaa Nuijatielle bussipysäkin kohdalle.

Kaavoitusta on jatkettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (vaihtoehto A).

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnekuva.

TKa 31.1.2020

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan tarkoituksena on muuttaa rakentamaton pysäköintitontti asuinkäyttöön.

42 vuotta rakentamatta ollut autopaikkojen korttelialue AP muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontin rakennusoikeudeksi tulee 1 600 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 1,25$. Tontin pinta-ala on 1 277 m². Suurin kerrosluku on kahdeksan (VIII). Ullakolle sijoittuu saunaosasto ja teknisiä tiloja. Tontille sijoittuu maantasopysäköintinä 16 autopaikkaa. Vieressä on Nuijapuisto.

Kaavan perustelut

Kaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin tarpeeseen löytää tontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä.

Rajatorppa on maakuntakaavassa tiivistettävää aluetta, maakuntakaavaehdotuksessa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta ja yleiskaavaluonnoksessa tiivistä asuntoaluetta. Tontti sijaitsee Rajatorpan keskeisessä risteyksessä vastapäätä ostoskeskusta.

Alueella on hyvät palvelut: kaupat, koulut, päiväkodit, urheilukenttä, leikkikentät, koirapuisto ja Myyrmäen urheilupuisto. Rajatorpan kalliosuoja on urheilukäytössä. Alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. Rajatorpantielle ollaan toteuttamassa kaksi runkobussilinjaa syksyllä 2022. Myyrmäen keskusta on lähellä (alle 2 km).

Siten kaupunginosan keskeinen tontti on perusteltua rakentaa tehokkaasti.

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
13-82-2	Piikkirinne 3	1 277	1 600	1,25



Asemakaavan havainnepiirros.

Kallaluoto 31.1.2020

Tontti sijaitsee keskustatoimintojen alakeskuksessa, palvelujen luona, lähellä Myyrmäkeä, joten ensisijaisena tavoitteena tontille on kasvavan kaupungin tarvitsema asuntorakentaminen.

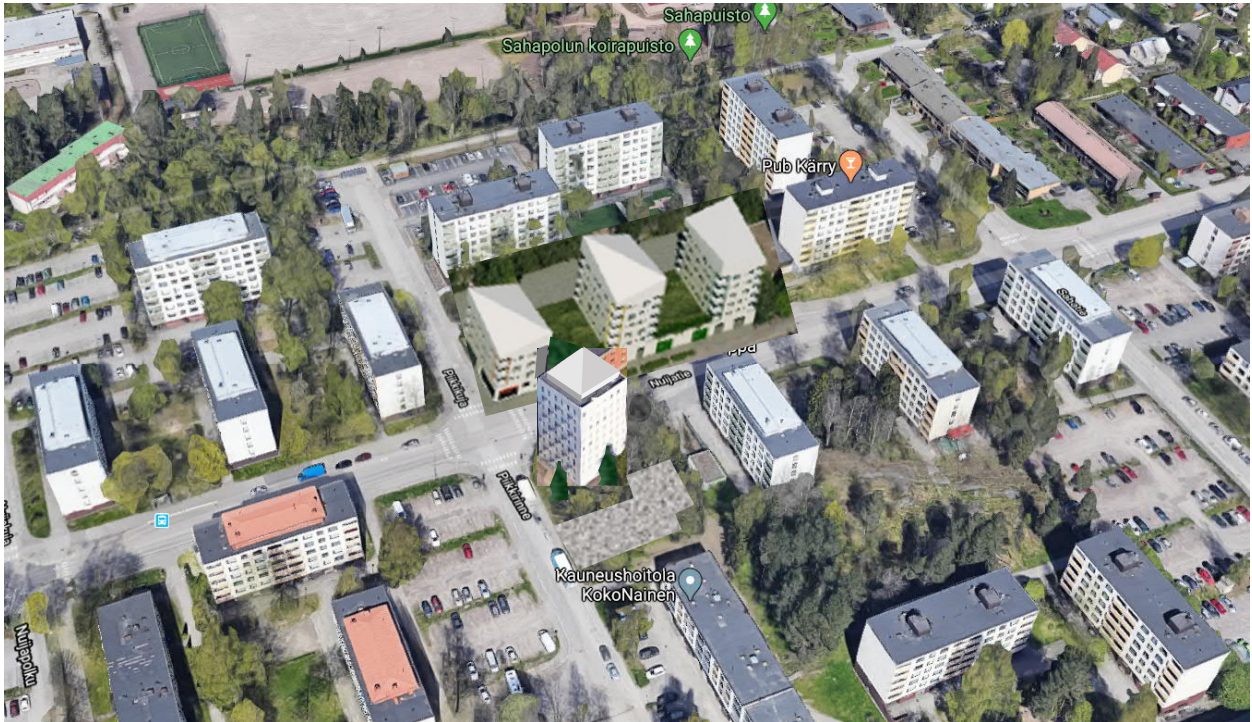
Tontille mahtuu hyvin kahdeksankerroksinen 1 600 k-m² suuruinen rakennus. Rakennuksen korkeutta perustelelee sijainti kaupunginosan keskeisessä risteyksessä. Ylimmistä kerroksista avautuu parhaat näkymät.

Kaupungissa vanha rakennus saattaa sijaita poikkeavasti, kuten Rajatorpassa terveystalo. Samoin uusikin talo voi sijaita perustellusti poikkeavasti. Hieman käännettynä talo merkitsee keskeisen risteyksen ja korostaa sitä eikä ikkunoista katsota suoraan toisiin asuntoihin.

Tasoeron vuoksi rakennukseen voidaan rakentaa helposti kellari. Muu tontti voidaan täyttää.

Tontille mahtuu 16 autopaikkaa (1 ap / 100 k-m²). Pienellä tontilla autopaikkoja ei voi sijoittaa maan alle eikä talon sisään, mikä heikentäisi huomattavasti hankkeen toteutettavuutta, eikä tontille mahdu ajoluiskaa. Palvelut ovat lähellä ja bussien runkolinjoille on kävelen 300 – 450 m. Tontin myynnissä voidaan vaatia, että yksi autopaikka on yhteiskäyttöautolle. Pysäköintiratkaisu edistää kaupunkirakenteen tiivistämistavoitetta.

Tontilla on oma pieni piha ja vieressä on korttelipuisto, Nuijapuisto. Myös pallo- ja leikkikentille ja koirapuistoon on lyhyt matka.



Idealuonnos Rajatorpan keskustan uudistamisesta. Ostoskeskuksen tontille kerrostaloja ja liiketilaa kivi-jalkaan (L-arkkitehdit 2019). Piikkirinteen tontille 8-kerroksinen talo, joka kääntyy niin, että rakennus merkitsee keskeisen risteyksen eikä ikkunoista katsota suoraan toisiin asuntoihin (Kallaluoto 2020).

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä. Polkupyöräpysäköinnin määrä määrätään rakennusjärjestyksessä (1 pp / 30 k-m²) ja siitä on annettu pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen ohje.

4.3 ALUEVARAUKSET

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusoikeudesta määrätään:

- Tontin rakennusoikeus on 1 600 k-m² ja suurin kerrosluku kahdeksan (VIII).
- Nuijatie puolelle tulee rakentaa 40 – 80 m²:n suuruinen liiketila, jonka saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.
- Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston sekä yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.
- Maantasokerrokseen saa sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, varastoja, väestönsuojia sekä huolto- ja teknisiä tiloja rakennusoikeuden estämättä.
- Porrashuoneen 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- Lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta autopaikkoja, pyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

Julkisivuista määrätään:

- Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.
- Rakennuksen tulee korostaa keskeistä risteystä ja rakennusta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.
- Julkisivujen ja eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus modernin arkkitehtuurin keinoin.
- Julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia.
- Ullakko tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
- Jokaisella asunnolla tulee olla parveke, viherhuone tai terassi.
- Parvekkeiden tulee olla julkisivun ulkopuolella, noin 1,0 m syviä, ilman pilareita ja pinnakaitteellisia.
- Ikkuna- ja parvekeaukotuksen tulee olla mahdollisimman suurta.
- Kulmahuoneistojen ja parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen suuntaan.
- Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.
- Porrashuoneen sisäänkäynti tulee olla sekä kadulle että pihalle ja niitä tulee korostaa.
- Liiketilaa tulee olla suora sisäänkäynti kadulta. Liiketilän julkisivua ja ikkunapuitteita tulee korostaa kiiltävällä materiaalilla, tummalla värillä ja isoilla näyteikkunoilla.
- Liiketilän korkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä.
- Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.
- Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen kadun pintaa ylempänä.
- Ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa 28 dB.

Pihasta määrätään:

- Tontinosa Nuijatien ja Piikkirinteen kulmauksessa tulee kivetä kaupunkiaukioksi.
- Väestönsuojan, varastoja ja teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, niin että rakennuksen päälle rakennetaan leikki- ja oleskelupiha.
- Katuluiskan, katuvalaisimia, valaistuksen varusteita, kaapeleita, liikennemerkkejä ja katukylttejä saa sijoittaa tontin rajalle, tontin puolelle ja rakennukseen.
- Rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa puita, pensaita ja perennoja.
- Vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,9. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.
- Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä.
- Hulevedet on viivytettävä.
- Paloposti on huomioitava.
- Autopaikat on rajattava katua, toista tonttia ja puistoa vastaan pensasaidalla tai vähintään 0,4 metriä korkealla muurilla.
- Ajoliittymä tulee olla Piikkirinteelle.
- Autopaikkoja on varattava vähintään 16 kpl.



Pihaluonnos, jossa vihertehokkuus 0,9.

Elina Ekroos 2.4.2020

Tekninen huolto

- Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on metsittynyttä täyttömaata, jonne satavat vedet imeytyvät maaperään.

Kaava-alue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Mätäoja virtaa Helsinkiin laskien vetensä Isossa Huopalahdessa mereen. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

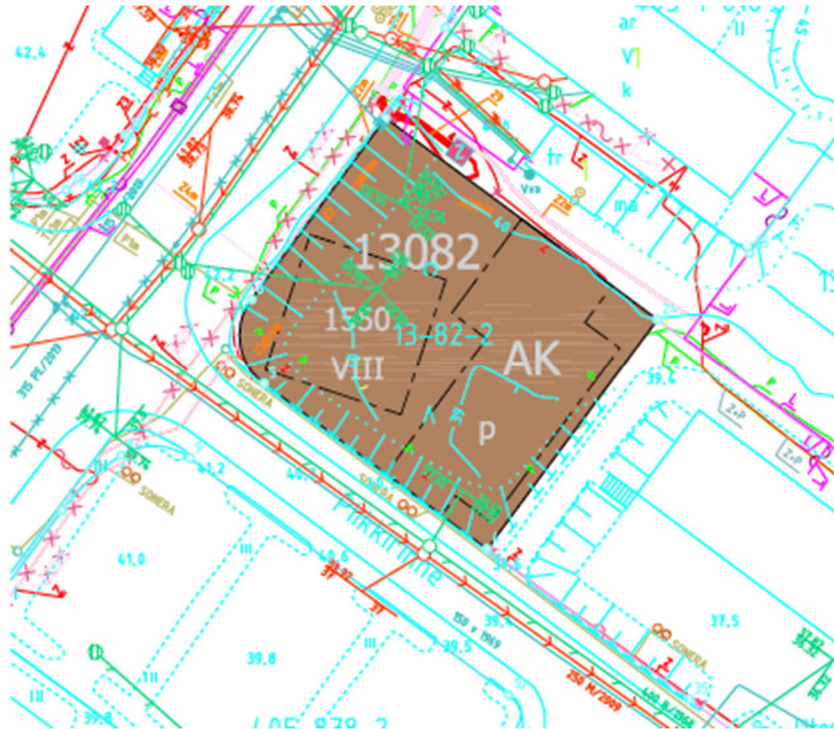
Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua tonteilla hillitään viivyttämällä hulevesiä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

- Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät vesijohdot sijaitsevat Piikkirinteellä. Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myrmyrjän painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.



Vesihuollon esisuunnitelma perustuu nykyiseen johtoverkkoon.

Elina Kettunen 3.4.2020

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät jätevesiviemärit sijaitsevat Piikkirinteellä. Jätevedet johdetaan etelään Rajatorpantien runkoviemäriin, josta jätevedet johdetaan Vapaalan pumpppaamolle. Pumpaamolta jätevedet johdetaan Vapaalan pohjoisosan kautta länteen Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti, hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät hulevesiviemärit sijaitsevat Piikkirinteellä. Hulevesiviemäri purkaa Piikkirinteen eteläpuolella Rajatorpantien varren ojaan. Sieltä vedet virtaavat itään Myyrmäen halki päättyen Mätäojanlaaksoon.

Vesihuollon suunnitelma

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavasta ei aiheudu vesihuollolle kustannuksia.

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 samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tulvatilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Elina Kettunen, Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus, suunnittelu, vesihuollon yleissuunnittelu
31.3.2020

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamaton metsäinen tontti tulee rakennetuksi. Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita eikä suojeltuja eläinlajeja. Kaavamuutoksessa menetetään sekametsikkö, joka on yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta eikä ole osa laajempaa viheralueverkostoa.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää Vihdintien suunnan kaupunkirakennetta lähellä Myyrmäen keskustaa. Alue on maakuntakaavan tiivistettävää aluetta ja yleiskaavan tehokasta asuntoaluetta. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajakentästä tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa. Rakentaminen sijoittuu olevien kerrostalojen ja ostoskeskuksen naapuriin. Tontti liittyy valmiisiin katuihin ja valmiiseen kunnallistekniikkaan. Vieressä on puisto.

Liikenteelliset vaikutukset

Uusi kerrostalo tuottaa liikennettä noin 48 ajon/vrk, mikä mahtuu hyvin katuverkolle. Kaava tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee joukkoliikennekaupungin kehittämistä. Tonttiliittymän vuoksi Piikkirinteeltä poistuu kaksi autopaikkaa, jotka poistuvat otettaisiin tontti mihin tahansa käyttöön.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa asuntoja, joille on kysyntää, ja täyttää kaupungin asuntorakentamistavoitetta. Uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki saa tontin myynnistä maanmyyntituloja eikä kaavamuutos aiheuta kadun tai kunnallistekniikan rakentamistarvetta. Kaupunki tuottaa asukkaille tarvittavat palvelut.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tontilla on mahdollista hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta ja hulevesien johtamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta nykyistä nimistöä.

Rajatorppa / Råtorp on saanut nimensä kolmen kylän rajalla sijainneesta Hämeenkyön Övre Labbaksen torpasta, 1856 Råkärr torp, 1898 Råhus torp, 1909 Råtorp, 1958 Rajatorppa (asutus).

Kadunnimet Nuijatie / Klubbägen (1965) ja Piikkirinne / Pikbrinken (1968) on annettu työkalujen aihepiiristä, koska Vapaala on ollut alun perin 1930-luvulla työväestön kylä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontti myydään tai vuokrataan, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavaan ei liity maankäytösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	maanmittausharjoittelija	Anne Partanen
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	liikenneinsinööri	Teemu Vihervaara
	kadunsuunnittelupäällikkö	Olli Lappalainen
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	asumisasioiden päällikkö	Tomi Henriksson
	tontti-insinööri	Juho Lumme
Rakennusvalvonta	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
Yleiskaavoitus	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
	yleiskaava-arkkitehti	Virpi Mamia

Aloituskokous pidettiin 5.2.2020, Infra 30.3.2020, aluetiimi 1.4.2020, suunnittelukokous 2.4.2020.

Vantaa 21.4.2020

VANTAAN KAUPUNKI

Länsi-Vantaan asemakaavoitus



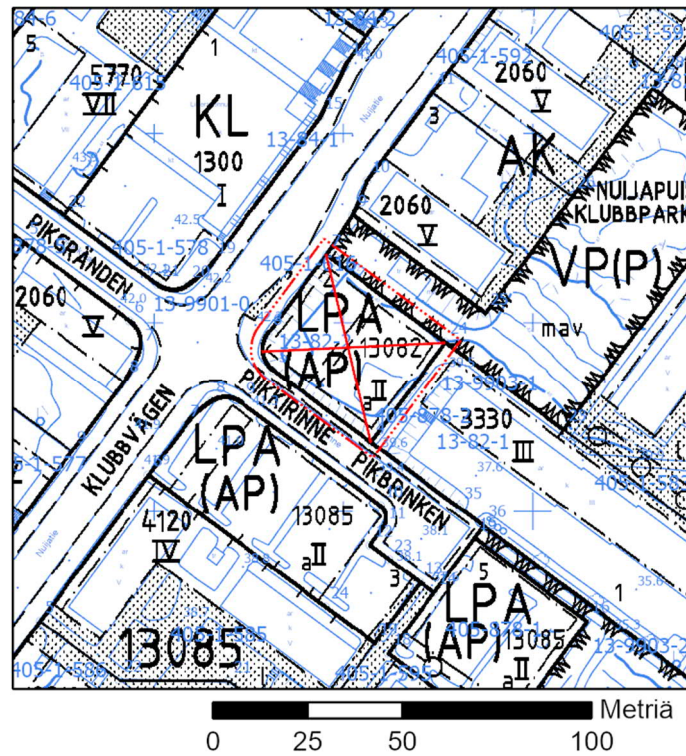
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

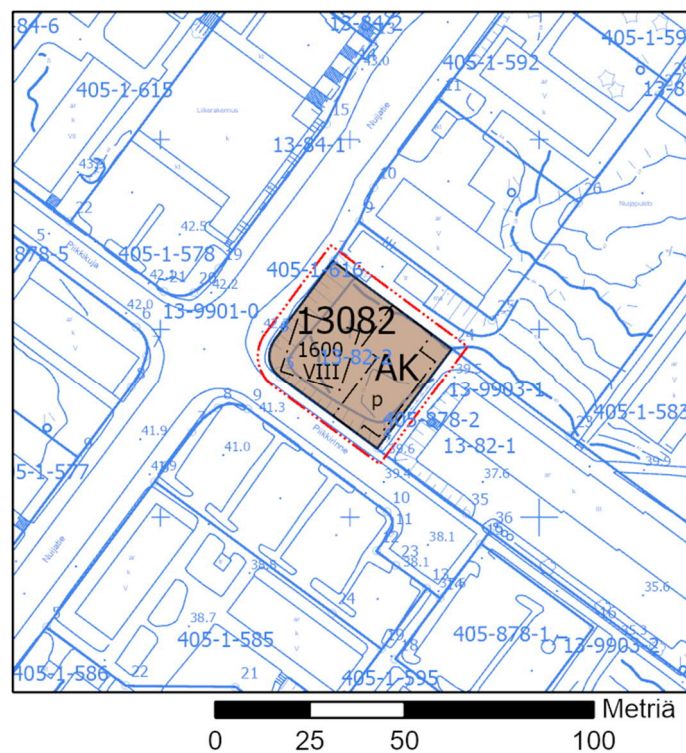
p. 050 3122 132

Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

Poistettavat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002415	Päiväys Datum 21.4.2020	1/2
Vantaan kaupunki PIIKKIRINNE 3 Kaupunginosa 13, Vapaala Asemakaavan muutos Osa korttelia 13082. 1:2000	 Vanda stad PIKBRINKEN 3 Stadsdel 13, Friherr Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 13082. 1:2000	

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.**Rakennusoikeus**

Nuijatie puolelle tulee rakentaa 40 – 80 m²:n suuruinen liiketila, jonka saa rakentaa kaavassa annettun rakennusoikeuden lisäksi.

Ullakolle saa sijoittaa saunaosaston sekä yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Maantasokerrokseen saa sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, varastoja, väestönsuojia sekä huolto- ja teknisiä tiloja rakennusoikeuden estämättä.

Porrashuoneen 15 m² yllättävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta autopaikkoja, pyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

Julkisivut

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Rakennuksen tulee korostaa keskeistä risteystä ja rakennusta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivujen ja eri pintojen tulee muodostaa arkkitehtoniselta teemaltaan yhtenäinen kokonaisuus modernin arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia.

Ullakko tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Jokaisella asunnolla tulee olla parveke, viherhuone tai terassi.

Parvekkeiden tulee olla julkisivun ulkopuolella, noin 1,0 m syviä, ilman pilareita ja pinnakaiteellisia.

Ikkuna- ja parvekeaukotuksen tulee olla mahdollisimman suurta.

Kulmahuoneistojen ja parvekkeiden tulee avautua vähintään kahteen suuntaan.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneen sisäänkäynti tulee olla sekä kadulle että pihalle ja niitä tulee korostaa.

Liiketilaa tulee olla suora sisäänkäynti kadulta. Liiketilaa julkisivua ja ikkunapuitteita tulee korostaa kiiltävällä materiaaleilla, tummalla värillä ja isoilla näyteikkunoilla.

Liiketilaa korkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen kadun pintaa ylempänä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.**Byggrätt**

På Klubbvägens sida ska byggas 40 – 80 m² stort affärsutrymme som kan byggas utöver den byggnadsrätt som anges i detaljplanen.

På vinden får placeras bastuavdelningen, gemensamma, förräds- och tekniska utrymmen utan hinder av våningsantalet och byggnadsrätten.

På marknivån får placeras gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, skyddsrum samt service- och tekniska utrymmen utan hinder av byggnadsrätten.

Den del av trapphuset som överstiger 15 m² får på varje våning byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan.

Ytterligare byggnadsrätter dimensionerar inte bilplatser, cykelplatser eller skyddsrum.

Fasader

Byggnaden ska vara arkitektonisk högklassig och högklassiga material ska användas i byggnadens fasader.

Byggnaden ska betona den centrala korsningen och byggnaden ska framhävas med arkitektoniska medel.

Fasadernas olika ytor ska till sitt arkitektoniska tema bilda en sammanhängande helhet med moderna arkitektoniska medel.

Fasaderna ska vara huvudsakligen vita till färgsättningen.

Vinden ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Varje bostad ska ha balkong, grönrum eller terrass.

Balkongerna ska vara utanför fasaden, cirka 1,0 meter djupa, utan pelare, och med grubba räcke.

Fönster- och balkongöppningarna ska vara så stora som möjligt.

Lägenheterna i byggnadens hörn och balkongerna ska öppnas minst mot två riktningar.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Ingången till trapphuset ska vara både till gatan on till gårdsplan och de ska framhävas.

Affärslokalen ska ha en direkt entré från gatan.

Affärsfasaden och fönsterramarna ska framhävas med glansigt material, mörk färgsättning och stora skyltfönster.

Affärsutrymme ska vara minst 4,0 meter hög.

Också de lägre våningarna ska ha fönster. Fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Bostadsrummets golv ska ligga minst 0,7 meter över den intilliggande gatans nivå.

Ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB sekä toimistoissa ja vastaavissa työtiloissa 28 dB. Piha Tontinosa Nuijatie ja Piikkirinteen kulmauksessa tulee kivetä kaupunkiaukioksi. Väestönsuojan, varastoja ja teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, niin että rakennuksen päälle rakennetaan leikki- ja oleskelupiha. Katuluiskan, katuvalaisimia, valaistuksen varusteita, kaapeleita, liikennemerkkejä ja katukylttejä saa sijoittaa tontin rajalle, tontin puolelle ja rakennukseen. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa puin, pensain ja perennoin. Vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,9. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä. Hulevedet on viivytettävä. Paloposti on huomioitava. Autopaikat on rajattava katua, toista tonttia ja puistoa vastaan pensasaidalla tai vähintään 0,4 metriä korkealla muurilla. Ajoliittymä tulee olla Piikkirinteelle. Autopaikkoja on varattava vähintään 16 kpl. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa-alueen raja. Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. 13 VAPAA 13082 1600 VIII Rakennusala. Pysäköimispaikka. TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	Ljudisolering ΔL mot flyg- och gatubuller ska vara mot bostäderna minst 32 dB samt mot kontors- och andra arbetsutrymmen minst 28 dB. Gårdsplan Tomtdelen i hörnet av Klubbvägen och Pikbrinken ska stenas med plattor som stadspåsar. Skyddsrum, förråd och tekniska utrymmen får placeras utanför byggnadsytan så, att gårdsplan för lek och vistelse byggas ovanpå byggnaden. Gatusluttningen, gatubelysningar, belysningsutrustningar, kablar samt trafik- och gatuskyltar får placeras på tomtgränsen, på tomtens sida och i byggnaden. På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats eller vistelseområde eller för trafik ska planteras med träd, buskar och perenner. Grönfaktor ska vara minst 0,9. Gårdsplan ska bifogas till byggnadslovshandlingarna. På området får inte användas asfaltbeläggning. Dagvatten ska fördröjas. Brandposten ska beaktas. Bilplatserna ska avgränsas mot gatan, annan tomt eller park med häck eller minst 0,4 meter hög mur. Utfart ska vara till Pikbrinken. Bilplatser ska reserveras minst 16 st. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Byggnadsyta. Parkeringsplats. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	Ljudisolering ΔL mot flyg- och gatubuller ska vara mot bostäderna minst 32 dB samt mot kontors- och andra arbetsutrymmen minst 28 dB. Gårdsplan Tomtdelen i hörnet av Klubbvägen och Pikbrinken ska stenas med plattor som stadspåsar. Skyddsrum, förråd och tekniska utrymmen får placeras utanför byggnadsytan så, att gårdsplan för lek och vistelse byggas ovanpå byggnaden. Gatusluttningen, gatubelysningar, belysningsutrustningar, kablar samt trafik- och gatuskyltar får placeras på tomtgränsen, på tomtens sida och i byggnaden. På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats eller vistelseområde eller för trafik ska planteras med träd, buskar och perenner. Grönfaktor ska vara minst 0,9. Gårdsplan ska bifogas till byggnadslovshandlingarna. På området får inte användas asfaltbeläggning. Dagvatten ska fördröjas. Brandposten ska beaktas. Bilplatserna ska avgränsas mot gatan, annan tomt eller park med häck eller minst 0,4 meter hög mur. Utfart ska vara till Pikbrinken. Bilplatser ska reserveras minst 16 st. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Byggnadsyta. Parkeringsplats. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
---	--	--

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Stadsstruktur och miljö Detaljplanerin
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Vantaalla / Vanda __./__20__ Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __./__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	01.04.2020
Kaavan nimi	002415 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002415
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1276	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1276

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1276	100,0	1600	1,25	0,0000	1600
A yhteensä	0,1276	100,0	1600	1,25	0,1276	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1276	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1276	100,0	1600	1,25	0,0000	1600
A yhteensä	0,1276	100,0	1600	1,25	0,1276	1600
AK	0,1276	100,0	1600	1,25	0,1276	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1276	0
LPA	0,0000		0		-0,1276	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



9 §

Asemakaavan muutos 002314, 61 Tikkurila / Kielotie 38 - 44 / TLA

VD/7872/10.02.04.00/2016

TLA/RKO/NIS/MKU

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan pohjoispuolelle, Kielotien varteen. Rakennukset muodostavat ehjän, 1950-luvulla rakennettujen rakennusten sarjan. Rakennuksista teetettiin rakennushistoriaselvitys, jonka perusteella rakennukset suojellaan. Korttelialueiden käyttö säilyy asuinkerrostalojen (AK) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueena. Nykyisten rakennusten (9 985 k-m²) lisäksi ei osoiteta uutta rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61303 ja osaa korttelista 61300 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61303 ja osa korttelista 61300 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustan pohjoispuolella, Kielotien varressa. Matkaa Tikkurilan asemalle on noin 500 metriä. Suunniteltava alue rajautuu Lummetiehen, Kielotiehen ja Oksanmäkeen. Lännessä rajana on Orvokkitie ja Kämmeikkäkuja.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaupunki on alueen maanomistaja As Oy Kultapyrstön lisäksi.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavatyö käynnistyi vuonna 2016 numerolla 002299. Alue oli laajempi, sillä siihen kuului myös osa Lummetien eteläpuolista korttelia. Työn aikana päätettiin kuitenkin viedä Lummetien eteläpuolinen Kielotie 34-36 omana kaavamutoksenaan, sillä siellä oli tarkoitus korvata nykyiset rakennukset uusilla. Kaava hyväksyttiin keväällä 2017. Lummetien pohjoispuolelle jäävien kortteleiden kaavatyö sai tuolloin numeron 002314.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokasta asuntoaluetta (A1). Kielotien varteen on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaavamuutos

Nykyiset asuinrakennukset ja neuvola muodostavat ehjän 1950-luvulla rakennettujen rakennusten sarjan ja merkittävän kappaleen maalaiskunnan historiaa. Rakennuksista teetettiin rakennushistoriaselvitys, jonka perusteella rakennukset suojellaan. Uutta rakennusoikeutta alueelle ei osoiteta.

Asemakaavamuutos säilyttää korttelien käyttötarkoituksen asuinkerrostalojen (AK) ja yleisten rakennusten (Y) ennallaan. Aiemmin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuun, nyt se merkitään todellisten käytettyjen kerrosneliömetrien mukaisesti, jolloin rakennusoikeus teoreettisesti tarkasteltuna



pienenee. Samalla ajanmukaistetaan mm. pysäköintiä koskevia määräyksiä. Rakennuksista tulee yhteensä 9 985 kerrosneliömetriä ja aluetehokkuudeksi tulee $e=0,55$. Kaava-alueen pinta-ala on reilut 1,8 hehtaaria.

Kaavamääräyksiin suojellaan rakennusten ulkomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit. Jos aiemmissa muutostöissä on toimittu suojelutavoitteiden vastaisesti, tulee tulevat korjaustyöt tehdä alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostöistä pitää pyytää kaupunginmuseon lausunto ja suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Kortteleiden pihalle on osoitettu istutettavat alueet. Vanhat männyt ja tammi on merkitty kaavaan suojelluiksi. Lisäksi nykyistä kasvillisuutta pitää säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen pe-rinteisiä puutarhalajikkeita suosien.

Autopaikkoja varataan Tikkurilan keskustan normin mukaisesti 1ap/130 k-m², tai 1 ap/ 3 asuntoa. Normin mukaiset autopaikat on jo rakennettu. Lisäksi tulee varata 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.3.2016 osana kaavamuutosta nro 002299. Sitä on päivitetty 2.9.2016 ja uudelleen 7.1.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 17 kpl, mutta ne kohdistuivat enimmäkseen Lummetien eteläpuoliseen kortteliin ja siten kaavamuutokseen nro 002299.

Maanomistajille järjestettiin 3.3.2020 erillinen tilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnos.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaavamuutos itsessään ei luo uutta asuinkerrosalaa, mutta se kuului aluksi kaavamuutokseen 002299, jossa Lummetien eteläpuoli tiivistyi ja tämä pohjoispuoli päätettiin säilyttää nykytilassaan ja tehdä oman kaavamuutoksenaan.

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.4.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002314, 61 Tikkurila / Kielotie 38–44
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.4.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104267,
arkkitehti Seppo Niva, p. 050 3029298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002314 KIELOTIE 38-44

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002314. Kaavoitus on tullut vireille 14.3.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

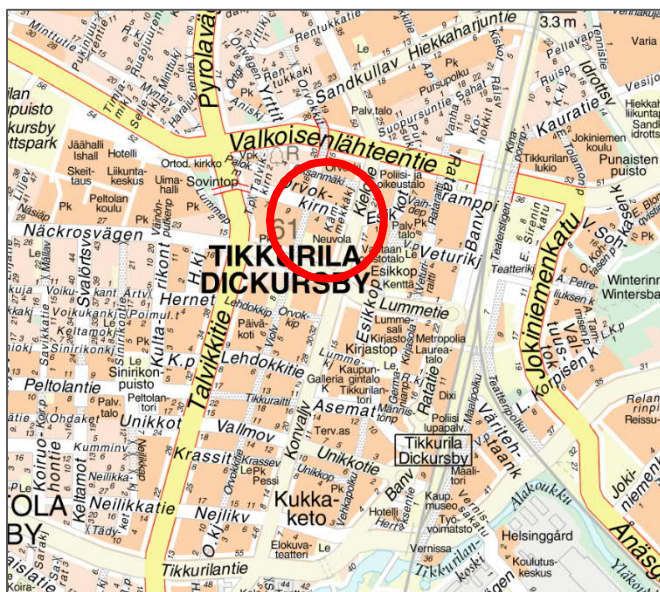
Asemakaavan muutos:

Kortteli 61303 ja osa korttelista 61300 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 61303 ja osa korttelista 61300 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan pohjoispuolelle, Kielotien varteen. Rakennukset muodostavat ehjän, 1950-luvulla rakennettujen rakennusten sarjan. Rakennuksista teetettiin rakennushistoriaselvitys, jonka perusteella rakennukset suojellaan. Korttelialueiden käyttö säilyy asuinkerrostalojen (AK) ja yleisten rakennusten (Y) korttelialueena. Nykyisten rakennusten (9 985 k-m²) lisäksi ei osoiteta uutta rakennusoikeutta.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustan pohjoispuolella, Kielotien varressa. Matkaa Tikkurilan asemalle on noin 500 metriä.

Suunniteltava alue rajautuu Lummetiehen, Kielotiehen ja Oksanmäkeen. Lännessä rajana on Orvokkitie ja Kämmekekäkuja.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavoitus tuli vireille 14.3.2016 osana kaavamuutosta nro 002299.
- Mielenpitoa pyydettiin 15.4.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Kaava erotettiin 002299:stä omaksi kaavatyökseen 2.9.2016 ja se sai numeron 002314. Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2016.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.9.2016 ja uudelleen 7.1.2020.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet	14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
4.3 Aluevaraukset.....	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	17
4.5 Ympäristön häiriötekijät	19
5. Asemakaavan toteutus	19
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	19
7. Asemakaavan seurantalomake	20
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	22

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

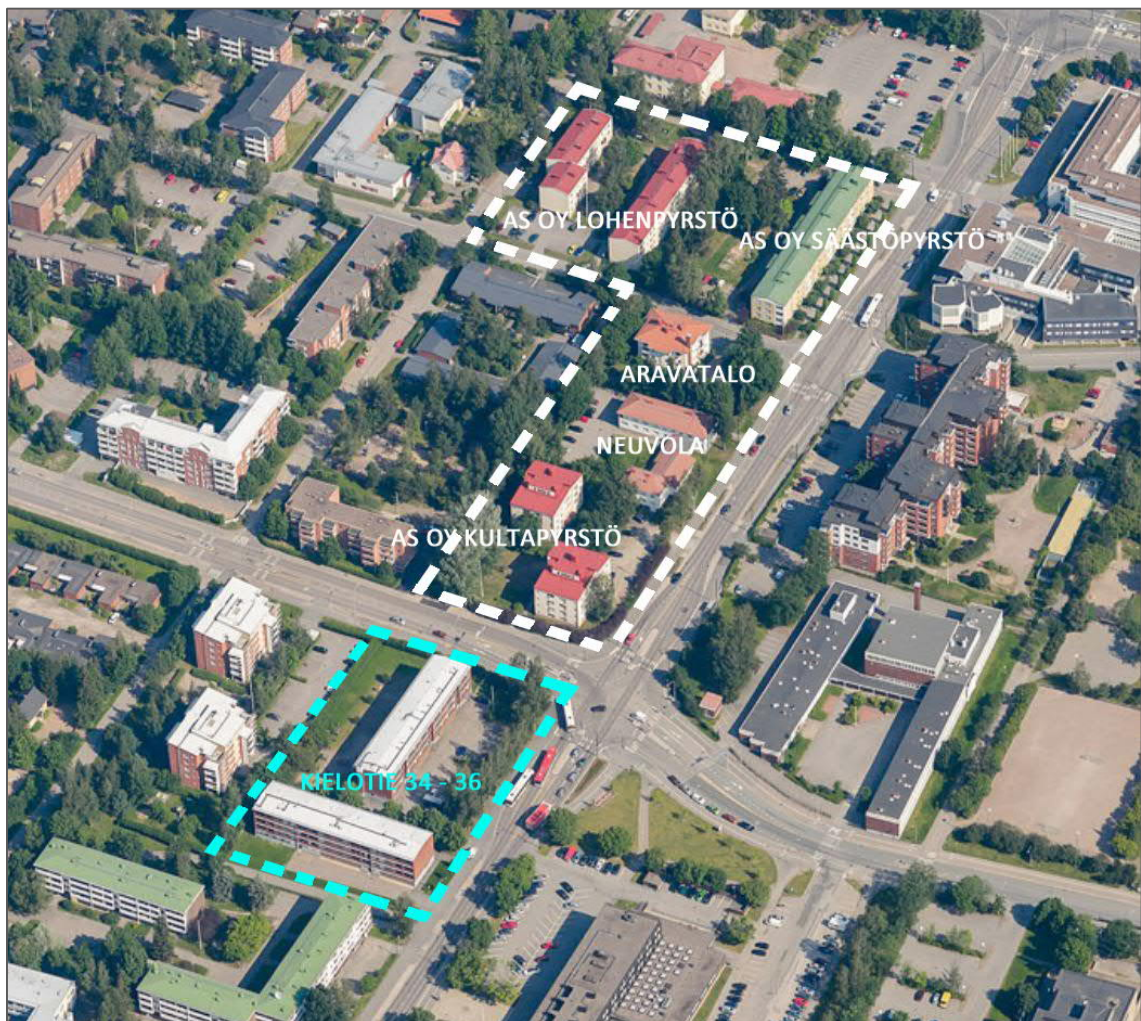
- Kielotien varren rakennushistoriaselvitys, Vantaan kaupunki, Ramboll, 2.6.2017.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyö käynnistyi jo vuonna 2016 numerolla 002299. Alue oli laajempi, sillä siihen kuului myös osa Lummetien eteläpuolista korttelia. Työn aikana päätettiin kuitenkin viedä Lummetien eteläpuolinen Kielotie 34-36 omana kaavamuutoksenaan, sillä siellä oli tarkoitus korvata nykyiset rakennukset uusilla. Kaava hyväksyttiin keväällä 2017.

Lummetien pohjoispuolelle jäävien kortteleiden kaavatyö sai numeron 002314. Nykyiset asuinrakennukset ja neuvola muodostavat ehjän 1950-luvulla rakennettujen rakennusten sarjan ja merkittävän kappaleen maalaiskunnan historiaa. Aravatalossa oli kunnan keskustoimisto, nykyinen neuvola oli aluksi terveystalo ja Kielotien toisella puolella oleva Vantaan aikuisopisto toimi Keskuspuiston kansalaiskouluna.

Rakennuksista teetettiin rakennushistoriaselvitys, jonka perusteella rakennukset suojellaan. Uutta rakennusoikeutta alueelle ei osoiteta. Aiemmin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuin, nyt se merkitään todellisten käytettyjen kerrosneliömetrien mukaisesti. Rakennuksista tulee yhteensä 9 985 kerrosneliömetriä ja aluetehokkuudeksi tulee $e=0,55$. Kaava-alueen pinta-ala on reilut 1,8 hehtaaria.



Etualalla kaavan 002299 rajaus ja Lummetien pohjoispuolella kaavan 002314 rajaus ja suojeltavat rakennukset.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan pohjoisosaan Kielotien varteen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Seenaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

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

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Maaperä

Alueen maaperä on eteläosaltaan savea. Oksanmäellä maasto nousee ja maaperä on moreenia, eikä kalliokaan ole syvällä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2019 alussa 6 519 henkeä. Alueen väkiluku pysyi tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta on kasvanut vuodesta 2015 noin 1 000:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Ennusteen mukaan väkiluku ylittää 9 000:a vuonna 2028. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli noin 44 000 henkeä (1.1.2019), ja sen arvioidaan kasvavan 50 000:een seuraavan 10 vuoden aikana. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.¹

Asuminen

Kaava-alueella olevissa 1950-luvun kerrostaloissa on yhteensä 160 asuntoa, jolloin asukasluku on noin 200:n vaiheilla.

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

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

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan ydinkeskustan pohjoispuolelle, Kielotien varrelle. Kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti–Asematie on noin 350 m päässä alueen eteläpuolella. 1950-luvulla rakennetulle alueelle keskittyi Helsingin maalaiskunnan julkinen rakentaminen. Aravatalossa oli kunnan keskustoimisto, nykyinen neuvola oli aluksi terveystalo ja Kielotien toisella puolella oleva Vantaan aikuisopisto toimi Keskuspuiston kansalaiskouluna. Orvokkitien musiikkiopisto ja kuvataidekoulu pohjoisempana rakennettiin aiemmin 1920- ja 1940-luvulla ja tunnettiin nimellä Oksanmäen koulu. Siellä toimi myös Helsingin maalaiskunnan kirjasto.

Julkisten rakennusten sarjaa vahvistaa 1980-luvulla rakennettu poliisi- ja oikeustalo Kielotien itäpuolella sekä Kuuselan perhekuntoutuskeskus Orvokkitien länsipuolella.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Kaava-aluetta ympäröivälle kaupunkikuvalle tyypillistä on eri aikakausina toteutunut julkinen ja asuinrakentaminen. Punatiili on vallitseva julkisivumateriaali, josta Kielotien vanhimmat kerrostalot erottuvat hyvin omaksi kokonaisuudekseen.

Kaava-alue on rakentunut kokonaisuudessaan 1950-luvun aikana ja se muodostaa tunnistettavan kokonaisuuden Tikkurilan keskustassa. 1950-luvun arkkitehtuuria leimasivat funktionalismin ohella romanttiset piirteet: luonnonmateriaalien kekseliäs käyttö, asuntojen luonnonläheisyys, ihmisläheinen mittakaava ja samalla myös yleinen vaatimattomuus, tarkoituksenmukaisuus ja käytännöllisyys.

Kielotien varren rakennukset sijoittuvat ilmeisesti toisiinsa ja katuihin nähden, noudattaen aikakautensa suunnitteluihanteita. Kerrostalolamellit ja pistetalot myötäilevät maastonmuotoja ja luontoa pyrittiin mahdollisuuksien mukaan säilyttämään sellaisenaan. Pihapiirit ja luonto liittyivät saumatta toisiinsa ja pihat perustuivat luonnonympäristön hienovaraiseen käsittelyyn. Suurelta osin pihat jätettiin lähes luonnontilaan ja mahdolliset istutukset sijoituivat rakennusten välittö-

mään läheisyyteen tai sisäänkäyntien yhteyteen. Pihojen keskeinen elementti oli suuri nurmipinta, joka ulottui rakennusten sokkeliin saakka. Tontteja ei merkitty maastoon aidoin tai istutuksin. Pihan toiminnot, kulkuväylät ja varusteet sommiteltiin vapaasti maastoon lähtökohtana luonnon erityispiirteet ja olemassa oleva kasvillisuus. Maaston käsittelyssä suositettiin luonnonmukaisia ratkaisuja ja pihaille linjattiin kaartuvia polkuja, jotka olivat sorapintaisia tai liuskekivetettyjä.

Inventointialueen pohjoisemman korttelin kolmikerroksiset lamellitalot sijoittuvat luontevasti rinteeseen suuntaisesti. Korkeimmalla kohdalla sijaitseva lamellitalo niveltyy ja porrastuu mukautuen harkitusti maastonmuotoihin. Kolmi- ja nelikerroksiset pistetalot sijaitsevat eteläisemmässä korttelissa ja niiden välissä kadun varrella sijaitsee matalampi terveystalo. Rakennustapa alueella on yhtenäinen. Massoittelu on selkeää ja hallittua, vaihtelua tuovat hillityt julkisivun porrastukset. Kattomuotona on loiva harjakatto tai lapekatto. Matalammassa terveystalossa on jyrkempi aumakatto. Rakennukset ovat paikallamuurattuja ja julkisivuiltaan eläväpintaisesti roiskerapattuja. Väritys on yhtenäisen vaalea, todennäköisesti yleisilme on nykyisin alkuperäistä vaaleampi. Katomateriaalina on tiili tai maalattu pelti.

Tontit rajautuvat yleisiin kulkuväyliin pensasaidanteilla tai puuriveillä. Rakennusten etäisyys kadusta tai kujasta vaihtelee muutamasta metristä lähes kahteenkymmeneen. Alueen yleisilme on hyvin vihreä ja aluetta ryhdistävät kookkaat havupuut ja jalot lehtipuut. Alueelle tyypilliset kujat ovat puiden ja pensaiden reunustamia ja asfaltti- tai sorapintaisia.²

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen rakennukset on kaikki arvotettu Vantaan kaupunginmuseon tekemässä inventoinnissa luokkaan R1 eli kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä. Vantaan kaupunki tilasi Rambollilta Kielotien varren rakennushistoriaselvityksen, joka valmistui vuonna 2017.

Neuvola rakennettiin alun perin terveystaloksi, joten sen käyttötarkoitus on säilynyt miltei alkuperäisenä. Asunnot on muutettu neuvolan tiloiksi. 1960-luvun laajennuksen jälkeen alkuperäinen rakennus on jäänyt osaksi laajempaa kokonaisuutta, mutta se on edelleen tyyliltään ja julkisivumateriaaleiltaan tunnistettavissa laadukkaaksi 1950-luvun arkkitehtuurin edustajaksi. 1960-luvun laajennusosan loiva peltiharjakatto on muutettu myöhemmin tiiliaumakatoksi, ja nauhaikkunoita korostanut julkisivuväritys on muutettu yksiväriseksi vaaleaksi rappaukseksi. Muutokset heikentävät 1960-luvun arkkitehtuurin tunnistettavuutta, mutta toisaalta yhtenäistävät eri vuosikymmenien rakennukset yhdeksi kokonaisuudeksi.

Rakennuksessa muutoksille herkimpiä ovat: mittakaava, julkisivumateriaalit, inventoidun aluekokonaisuuden yhtenäisyyttä korostava vaalea yleisilme ja ikkuna-aukotuksen pääperiaatteet. Alkuperäisessä käytössä olevia huonetiloja on vain porrashuone. Muutoin rakennuksessa on tehty merkittäviä huonetila- ja materiaalimuutoksia. Arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen rakennuksen on suunnitellut tunnettu arkkitehtitoimisto Linnasalmi.

Aravatalo (Kielotie 42) on säilynyt erittäin hyvin alkuperäisenä. Rakennus edustaa 1950-luvun taidokasta asuinkerrostaloarkkitehtuuria massoittelultaan, julkisivumateriaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan.

Rakennus on Tikkurilan ensimmäinen aravalainoitetuksi asuinkerrostaloksi suunniteltu kohde. Valmistuttuaan rakennus toimi kunnanvirastona aina vuoteen 1957 ja on nykyisin taas asuinkäytössä. Arkkitehtuuri on korkeatasoista ja tunnetun arkkitehdin Olavi Tuomiston käsialaa.

Rakennus on kokonaisuutena hyvin herkkä muutoksille. Massoittelu, julkisivujen aukotus ja materiaalit, alkuperäiset tai niiden kaltaiset ovet, ikkunat ja muut rakenteet tulisi pitää alkuperäisinä.

² Kielotien varren rakennushistoriaselvitys, Vantaan kaupunki, Ramboll, 2.6.2017.

As Oy Lohenpyrstön (Orvokkitie 13) rakennukset ovat niille alun perin suunnitellussa asuinkäytössä. Mäkitien varren alkuperäiset myymälätilat ovat eri vaiheiden jälkeen nykyisin toimisto- ja liiketiloina. Rakennusten massoittelu ja aukotus ovat alkuperäiset. Ikkunat on uusittu alkuperäistä puitejakoa noudattaen, joskin eristerappaus heikentää hieman rakennuksen alkuperäisyyteen perustuvia arvoja.

Rakennusten porrashuoneet ovat säilyneet alkuperäisessä asussa. Liiketilojen osalta on tehty pieniä väliseinämuitoksia. Rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja tunnetun arkkitehdin Einari Teräsvirran suunnittelemia. Massoittelu ja julkisivujen aukotus, sekä aluekokonaisuuteen sopeutuva väritys ovat ne piirteet, joita tulevissa muutoksissa tulisi varjella.

As Oy Kultapyrstön (Kielotie 38) rakennukset ovat niille alun perin suunnitellussa asuinkäytössä. Rakennusten massoittelu ja julkisivut ovat säilyttäneet hyvin alkuperäisen ilmeensä. Ikkunat on uusittu alkuperäistä puitejakoa noudattaen. Peltikatto ja julkisivut on saneerattu alkuperäistä tyyliä noudattaen. Rakennusten porrashuoneet ovat alkuperäisessä asussa hissiä lukuun ottamatta. Rakennukset edustavat arkkitehtuuriltaan ja keskinäiseltä sijoittelultaan laadukasta 1950-luvun arkkitehtuuria ja kaupunkisuunnittelua. Einari Teräsvirran suunnittelemat rakennukset ovat kokonaisuudessaan herkkiä muutoksille. Massoittelu, julkisivujen aukotus ja materiaalit, alkuperäiset tai niiden kaltaiset ovet, ikkunat ja muut rakenteet tulisi pitää alkuperäisinä.

As Oy Kultapyrstön rakennusoikeutta koskevissa tiedoissa on kaupungin rekistereissä virhe. Toisen rakennuksen rakennusoikeus on merkitty lähes kaksinkertaiseksi ($1273 \text{ k-m}^2 + 2440 \text{ k-m}^2 = 3713 \text{ m}^2$), vaikka todellisuudessa rakennukset ovat lähes samankokoiset. Käytetyksi rakennusoikeudeksi on laskettu noin $2\,500 \text{ k-m}^2$.

As Oy Säästöpyrstö (Kielotie 44) on sille alun perin suunnitellussa asuinkäytössä. Rakennuksen julkisivussa on tehty muutoksia. Kielotien puoleiset sisäänkäyntikatokset on muutettu tasakattoisista harjakattoisiksi ja sisäpihan puoleiset parvekkeet on uusittu kokonaisuudessaan. Myös katon väri on muuttunut ja alun perin yksivärisiin valkoisiin ikkunanpuutteisiin on lisätty uusimisen yhteydessä korosteväri, joka yksityiskohtana on tyypillistä myös 1950-luvulle. Porrashuoneet ovat säilyttäneet alkuperäisen ilmeensä. Rakennus edustaa tunnistettavaa 1950-luvun kompaktia asuinlamellikerrostaloarkkitehtuuria, jonka muurimaista julkisivua jäsentävät hallitusti vaihtelevat ikkuna-aukotukset ja julkisivurappaukset.

Rakennus on kokonaisuutena hyvin herkkä muutoksille. Massoittelu, muurimaisten julkisivujen aukotus, julkisivumateriaali, erityisesti sileän ja roiskerapatun julkisivupinnan jäsentely ja alkupe-
räiset tai niiden kaltaiset ulko-ovet ovat rakennukselle ominaisia piirteitä.

Kaikkien kaava-alueen rakennusten edustavuutta lisää niiden merkitys osana 1950-luvun aluekokonaisuutta.³

Virkistys

Parin korttelin päässä alueen länsipuolella on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on mm. uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Hiekkaharjun liikuntapuisto radan itäpuolella on sekin alle kilometrin päässä.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu. Kortteli rajautuu Tikkurilan pääkatuihin Kielotiehen ja Lummetiehen.

³ Kielotien varren rakennushistoriaselvitys, Vantaan kaupunki, Ramboll, 2.6.2017.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on alle puoli kilometriä ja lähimmät bussipysäkit sijoittuvat kaava-alueelle Kielotien ja Lummetien varteen.

Kielotielle on varaus pikaraitiotielinjaukselle.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien ja Lummetien molemmiin puolin. Orvokkirinteen eteläpuolella on yhdistetty jalkakäytävä-pyörätie ja Oksanmäki ja Orvokkitie ovat osittain kevyelle liikenteelle varattuja. Orvokkitien yhteys jatkuu pihakatumaisena Tikkurilan keskusta.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee Kielotielle vuonna 2010 uusittu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Kielotien varressa ja DN110 Orvokkirinteessä. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN500 kulkee vesijohdon yhteydessä Kielotielle sekä Orvokkirinteessä (DN250) ja Orvokkitiellä (DN300). Viemäri laskee Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN500 kulkee Kielotien varressa muun vesihuollon yhteydessä. Lisäksi Orvokkitiellä on DN300 hulevesiviemäri. Alueen hulevedet laskevat Kielotien hulevesiviemäriin Tikkurilantielle ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Oksanmäen, Orvokkirinteen ja Kielotien katualueilla sekä Kielotie 42:n tontilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on alueen katualueilla sekä Orvokkitie 13:n ja Kielotie 44:n tonttien rajalla.

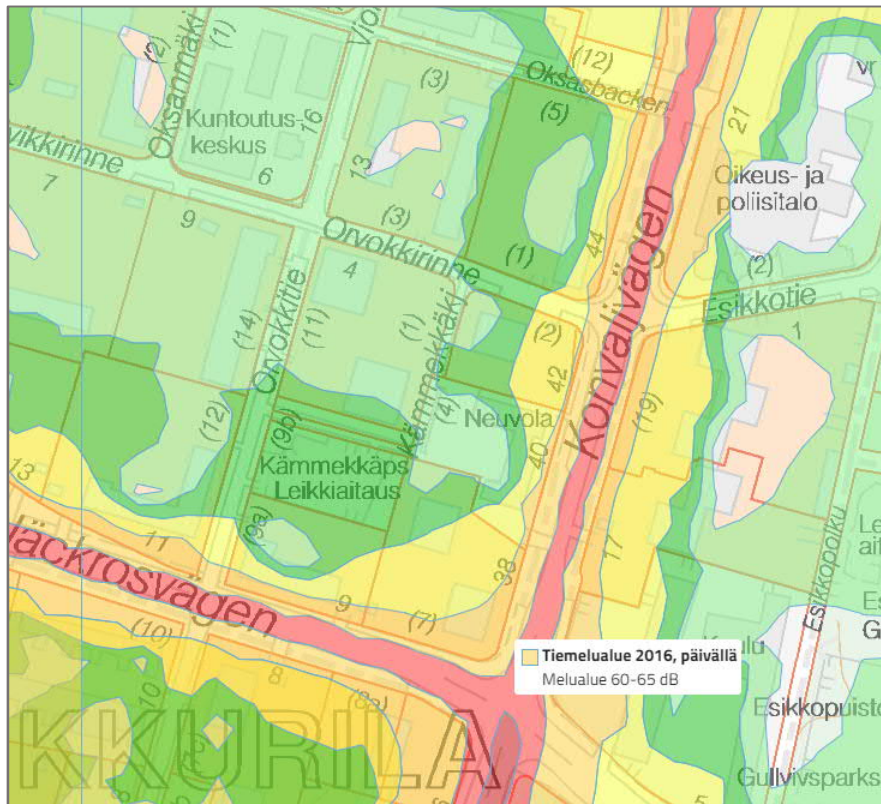
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB.

Vantaan kaupungin rakentamissuunnitelman mukaan äänitasoeroitus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamissuunnitelmassa ei ole annettu erillistä äänitasoeroitusvaatimusta.

Kielotien ja Lummetien melu on suurinta Kielotie 38:n katujen kulmaukseen sijoittuvan rakennuksen julkisivuilla. Itä- ja eteläjulkisivuilla liikennemelun äänitaso on 60 – 65 dB, mikä tarkoittaisi, että äänitasoerotus ΔL_A on oltava 35 dB, muualla riittää vähäisempi 30 dB.



Tiemelualue 2016, josta selviää, että yli 60 dB:n melualue ulottuu As Oy Kultapyrstön kaakkoiskulmaan.

2.1.4 Maanomistus

Kielotie 38:aa lukuun ottamatta alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-61-303-1	Vantaan kaupunki	0,46
92-61-303-2	Vantaan kaupunki	0,46
92-61-300-3	Vantaan kaupunki	0,26
92-61-300-2	Vantaan kaupunki	0,19
92-61-300-4	As Oy Kultapyrstö	0,37
katualueet	Vantaan kaupunki	0,08
Yhteensä		1,82

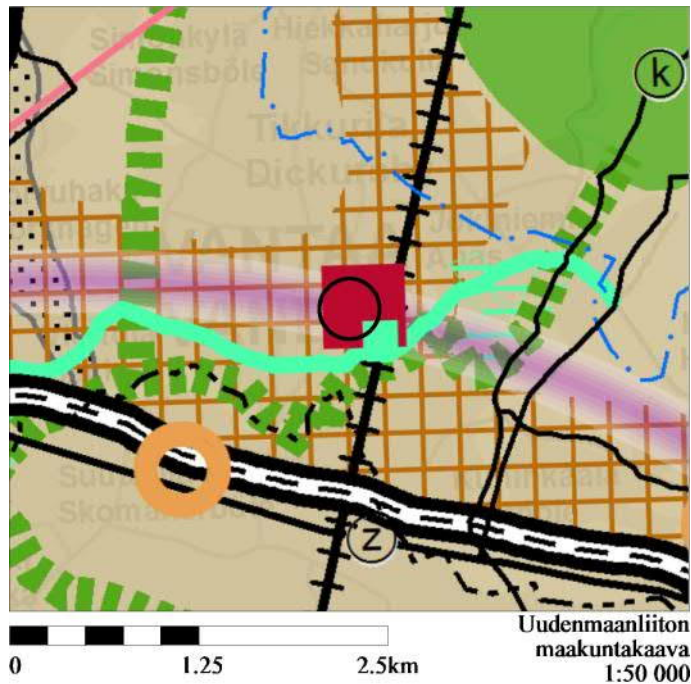
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

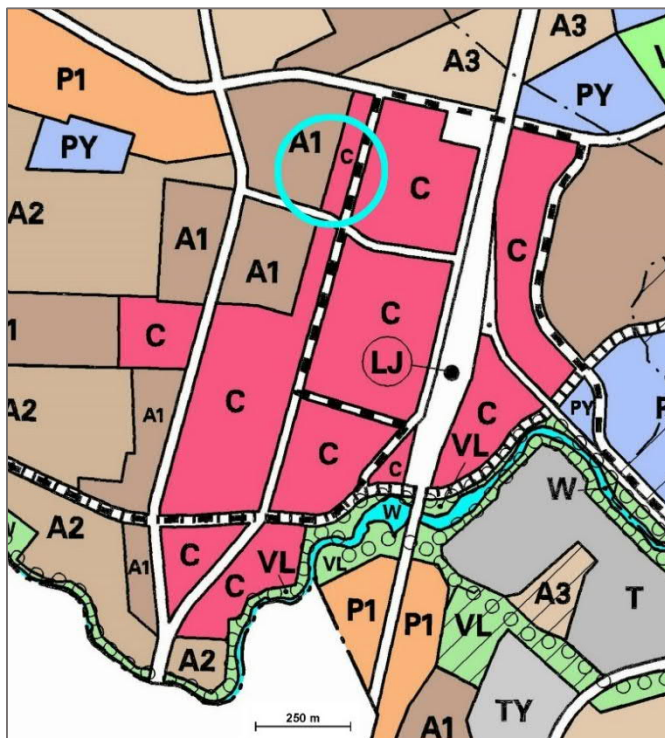


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnitteluala on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokasta asuntoaluetta (A1). Kielotien varteen on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

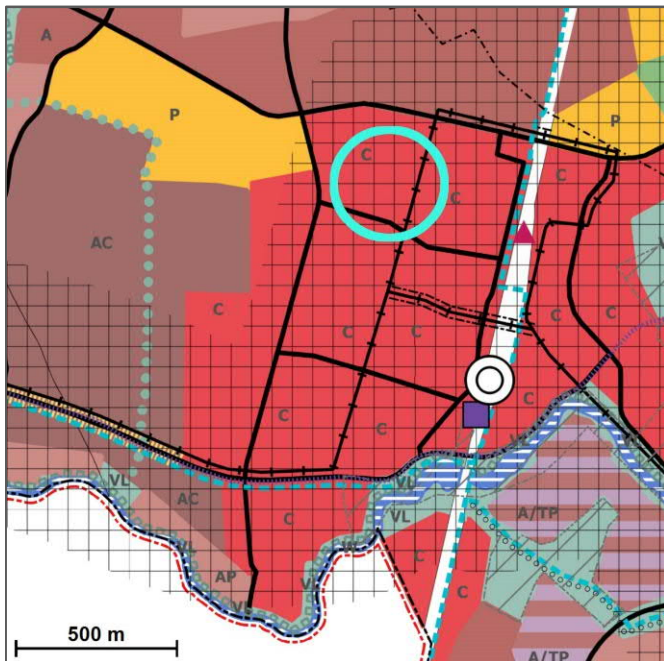
Tikkurilan keskustan kaavarunko



Alue on osoitettu tehokkaaksi asunto-alueeksi, merkinnällä A1 ja matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi, A2. Rakennukset on esitetty suojeltavaksi.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kaavarunkon 26.01.2015.

Yleiskaavaaluonnos 2020



Yleiskaavaaluonnoksessa 2020 (nähtävillä 18.2.-29.3.2019) alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toimintoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Lummetie on osoitettu tärkeäksi liikenneyhteydeksi ja Kielotiellä on varaus raitiotielle.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila VII (SM 8.7.1981). Koko kaavamuutosalue on Tikkurilan neuvolan tonttia lukuun ottamatta osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Neuvolan tontti on osoitettu yleisten palveluiden korttelialueeksi (Y). Suurin sallittu kerroskorkeus kaavamuutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa neljä (IV). Rakennusoikeutta on merkitty alueelle tehokkuusluvulla, joka vaihtelee välillä $e=0,50$ ja $e=0,80$.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavamuutos 002299

Lummetien eteläpuolinen osa erotettiin omaksi kaavatyökseen ja hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.5.2017.

Vantaan ratikka

Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta, edellyttäen että valtio sitoutuu 30 prosentilla ratikan suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin. Yleissuunnitelmassa ratikka kulkee tunnelissa radan alitse Lummekujan kohdalla. Ratikalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuonna 2024, jolloin se voisi olla käytössä aikaisintaan vuonna 2028.

Tikkurilan kaavarunko 2020

Kaavarungon päivitys valmistuu v. 2020 aikana.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoitus tuli vireille 14.3.2016 osana kaavamuutosta nro 002299. Mielipiteet pyydettiin 15.4.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.

Kaava erotettiin 002299:stä omaksi kaavatyökseen 2.9.2016 ja se sai numeron 002314. Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.9.2016 ja uudelleen 7.1.2020.

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.

Kaavasta saatiin 10 kirjallista mielipidettä. Suurin osa mielipiteistä kohdistui Lummetien eteläpuoliseen kortteliin, joka erotettiin omaksi kaavatyökseen nro 002299. As Oy Kultapyyrstö vastustaa pihapiirin suojelua ja haluaa säilyttää lisärakentamismahdollisuuden. As Oy Lohenpyrstöä kiinnostaa vanhan hiilikellarin käyttö tai purkumahdollisuus. Kaupunginmuseo piti tärkeänä rakennushistoriaselvityksen laatimista ja siihen perustuvaa suojelua.

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 resurssivisaasti. 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.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön käynnistyessä vuonna 2016, alue oli laajempi, sillä siihen kuului myös osa Lummetien eteläpuolista korttelia. Kaavatyön aikana päätettiin kuitenkin viedä Lummetien eteläpuolinen Kielotie 34-36 omana kaavamuutoksenaan (002299). Kaava hyväksyttiin keväällä 2017.

Lummetien pohjoispuolelle jäävien kortteleiden kaavatyö sai numeron 002314. Nykyiset asuinrakennukset ja neuvola muodostavat ehjän 1950-luvulla rakennettujen rakennusten sarjan ja merkittävän kappaleen maalaiskunnan historiaa. Rakennukset oli Vantaan kaupunginmuseon teke-mässä inventoinnissa merkitty luokkaan R1 eli kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi.

Kaupunki tilasi Rambollilta Kielotien varren rakennushistoriaselvityksen, joka valmistui 2.6.2017. Siinä todettiin, että Kielotien varren 1950-luvun rakennusperintö on historiallisesti ja kaupunkiku-vallisesti arvokas kokonaisuus. Alueen rakennukset ilmentävät hyvin oman aikakautensa arkkiteh-tuuria ja ovat kohteina vähintään paikallisesti arvokasta rakennusperintöä. Rakennukset liittyvät maamme jälleenrakennus- ja kaupungistumiskauteen ja Tikkurilan kehittymiseen Vantaan hallin-nollisena keskuksena.⁴

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Rakennushistoriaselvityksen perusteella päädyttiin vaihtoehtoon, jossa rakennukset pidetään nykyisessä käytössään ja suojellaan, eikä uutta rakennusoikeutta esitetä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos säilyttää korttelien käyttötarkoituksen asuinkerrostalojen (AK) ja yleisten rakennusten (Y) ennallaan. Aiemmin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuin, nyt se merkitään todellisten käytettyjen kerrosneliömetrien mukaisesti, jolloin rakennusoikeus teoreettisesti tarkas-

⁴ Kielotien varren rakennushistoriaselvitys, Vantaan kaupunki, Ramboll, 2.6.2017.

teltuna pienenee. Merkittävin muutos on se, että rakennukset suojellaan. Samalla ajanmukaistetaan mm. pysäköintiä koskevia määräyksiä.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,48 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 8 940 k-m², mutta uutta rakennusoikeutta ei osoiteta. Tehokkuusluku $e=0,61$. Asuntoja on 160 kpl.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asutokerrosm² vähintään 1 ap/3 asuntoa.
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y 0,26 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 045 k-m² ja tehokkuusluku $e=0,41$.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla merkitään suojelluksi 1950-luvun rakennuskantaa. Rakennukset muodostavat yhtenäisen alueen Kielotien varressa ja ne ovat merkittävä muistuma Helsingin maalaiskunnan historiasta. Koska kyseessä on suojelukaava, on kaavamääräyksissä otettu kantaa mahdollisiin korjaus- ja muutostöihin.



Kaava-alueella olevat suuret männyt merkitään kaavaan suojeltaviksi.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Alueella on kuusi asuinkerrostaloa, jotka ovat kolme- ja neljäkerroksisia. Asumisen lisäksi niihin saa sijoittaa sellaista toimisto- tai työtilaa, joka ei häiritse asumista. Kaavamääräyksiin suojellaan rakennusten ulkomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit. Jos aiemmissa muutostöissä on toimittu suojelutavoitteiden vastaisesti, tulee tulevat korjaustyöt tehdä alkuperäiseen tyyliin.

sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostöistä pitää pyytää kaupunginmuseon lausunto ja suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojelumerkintä ei koske Asunto-osakeyhtiö Lohenpyrstön vanhaa hiilikellaria. Toisaalta Aravatalon sisätiloista suojellaan porrashuone.

Kortteleiden pihaille on osoitettu istutettavat alueet. Vanhat männyt ja tammi on merkitty kaavaan suojelluiksi. Lisäksi nykyistä kasvillisuutta pitää säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien.

Autopaikkoja varataan Tikkurilan keskustan normin mukaisesti 1ap/130 k-m², tai 1 ap/ 3 asuntoa. Normin mukaiset autopaikat on jo rakennettu. Lisäksi tulee varata 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohti.



Vanha hiilikellari rajattiin suojeltavan rakennusalan ulkopuolelle.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Korttelialueella on Tikkurilan neuvolan kaksikerroksinen rakennus. Kaava mahdollistaa sen muuttamisen esim. päiväkodiksi. Kaavamääräyksiin suojellaan rakennuksen ulkomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit. Jos aiemmissa muutostöissä on toimittu suojelutavoitteiden vastaisesti, tulee tulevat korjaustyöt tehdä alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Korjaus- ja muutostöistä pitää pyytää kaupunginmuseon lausunto ja suunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Kielotien varressa oleva komea mänty suojellaan. Lisäksi nykyistä kasvillisuutta pitää säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien.

Autopaikkoja tontille saa sijoittaa nykyiset 7 kpl.

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 yhdyskuntarakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia ympäristöönsä, koska se säilyttää nykytilanteen. Korkeintaan vaikutus on se, että Tikkurilan kerroksellinen kaupunkikuva ja rakenne säilyvät myös jälkipolville. Rakennusten sijoittuminen väljästi tonteilleen turvaa myös sen, että kadunvarsi pysyy vehreänä jatkossakin.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella olevat 160 asuntoa säilyvät ja turvaavat eri-ikäisen ja monipuolisen asuntokannan säilymisen Tikkurilassa. 1950-luvun asunnot ovat valoisia ja nykystandardien mukaan varsin avaria, kun verrataan niitä alueen uuteen rakennuskantaan. Ne ovat myös edullisempia, kuin uudet asunnot.

Tikkurilaan on rakennettu paljon uusia asuinkerrostaloja, jolloin vanhojen omistus- ja vuokratalojen roolina on tasapainottaa aluetta sosiaalisessa mielessä. Vanhempi rakennuskanta tarjoaa pysyvyyttä ja mahdollisuuden myös niille, jotka haluavat asua koko ikänsä Tikkurilassa. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Palvelut ja työpaikat

Kaavalla ei ole vaikutusta palvelujen tai työpaikkojen kannalta. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteysien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei tuota uutta rakentamista tai tarvetta kunnallistekniikan rakentamisen. Kokonaistaloudellisesti on järkevää hyödyntää jo olemassa olevaa rakennuskantaa.

Virkistys

Kaava turvaa alueen säilymisen vehreänä, muita vaikutuksia sillä ei ole virkistysalueisiin eikä se vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne ja vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen liikenteeseen eikä vesihuoltoon.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristysvaatimuksena 30 dBA tai 35 dBA katujen suuntaan, silloin kun rakennuksiin tehdään julkisivukorjauksia. Ääneneristävyysvaatimukset tulee kuitenkin toteuttaa niin, ettei niistä ole haittaa rakennusten suojeluarvoille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset ovat alueen luontoarvoja säästäviä. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta hulevesien hallintaan.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakennuskannan säilyttäminen ja sen pitäminen nykyisessä käytössään on ilmastonmuutoksen kannalta järkevin ratkaisu.

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

Kaavan suojelu- ja muita kaavamääräyksiä toteutetaan sitten, kun kortteleiden rakennuksia korjataan tai pihoja uusitaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Ritva Kotilainen

Seppo Niva

Anna-Liisa Vanhala

Kadut ja puistot:

Paula Luomala

Jarmo Pajunen

Vantaan kaupunginmuseo:

Anne Silanto

alue-arkkitehti

arkkitehti

kaavoitusteknikko

vesihuollon suunnittelu

liikenneinsinööri

rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä huhtikuuta 2020

Seppo Niva
arkkitehti

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.02.2020
Kaavan nimi	002314 Tikkurila 61, Kielotie 38-44		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		14.03.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002314
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8134	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8134

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8134	100,0	9985	0,55	0,0000	-1343
A yhteensä	1,4752	81,3	8940	0,61	0,0000	-1107
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2561	14,1	1045	0,41	0,0000	-236
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0821	4,5	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

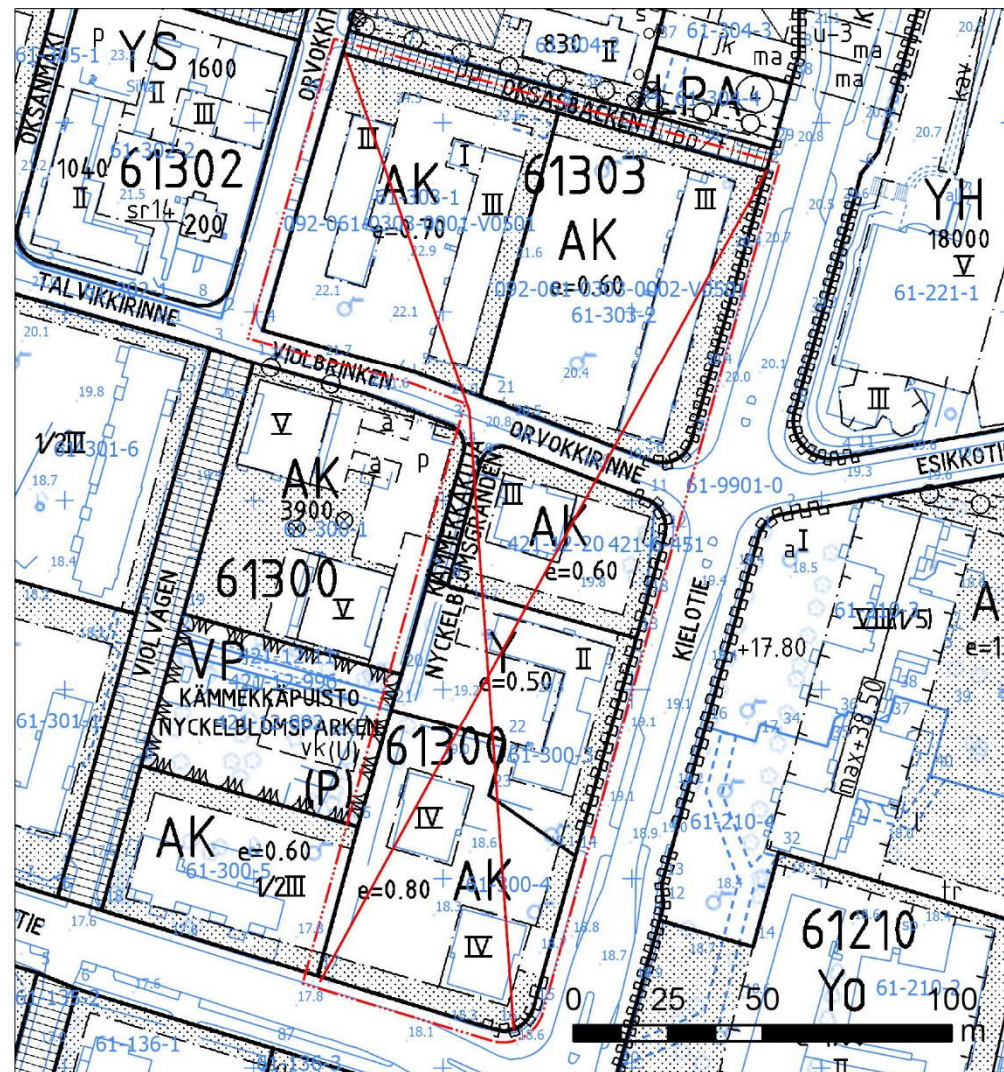
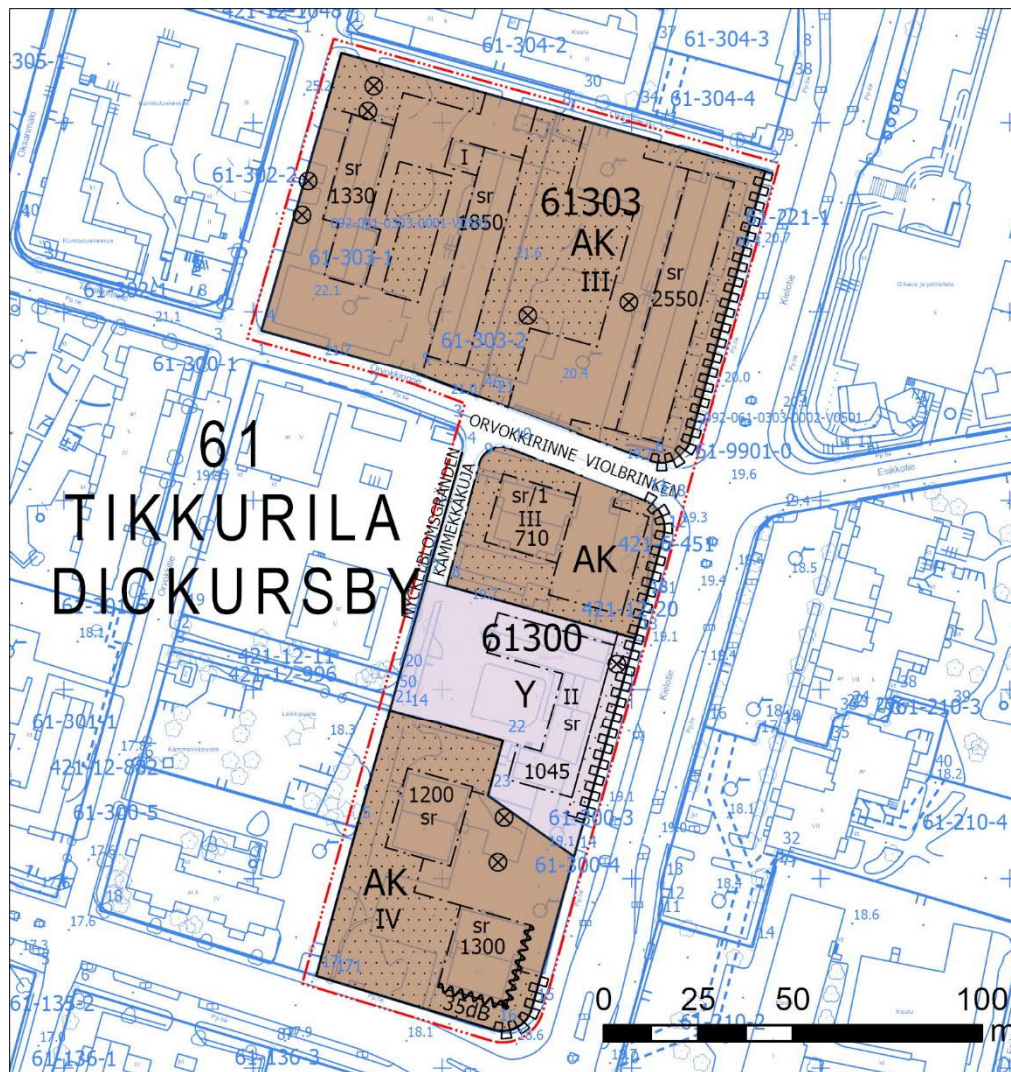
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	9985	7	9985

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,8134	100,0	9985	0,55	0,0000	-1343
A yhteensä	1,4752	81,3	8940	0,61	0,0000	-1107
AK	1,4752	100,0	8940	0,61	0,0000	-1107
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2561	14,1	1045	0,41	0,0000	-236
Y	0,2561	100,0	1045	0,41	0,0000	-236
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0821	4,5	0		0,0000	0
Kadut	0,0821	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	9985	7	9985
Asemakaava	7	9985	7	9985

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



002314

21.4.2020

Vantaan kaupunki

KIELOTIE 38-44

Kaupunginosa 61, TIKKURILA

Asemakaavan muutos

Kortteli 61303 ja osa korttelia 61300 sekä katualuetta.



Vanda stad

KONVALJVÄGEN 38-44

Stadsdel 61, DICKURSBY

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 61303 och del av kvarteret 61300 samt gatuområde.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Rakennusten ulkomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää.

sr/1-rakennuksessa suojellaan porrashuone.

Mikäli rakennuksessa on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.

Korjaus- ja muutostöidenpiteistä on pyydetty lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.

Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB Kielotien puoleisella julkisivulla, ellei kaavamerkinnoin muuta osoiteta.

Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/ 3 as

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Yleisten rakennusten korttelialue.

Rakennusten ulkomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää.

Korjaus- ja muutostöidenpiteistä on pyydetty lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.

Mikäli rakennuksessa on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.

Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Tonteilla olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa alueen perinteisiä puutarhalajikkeita suosien.

Korttelialueelle saa sijoittaa 7 autopaikkaa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Byggnadernas utformning, fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras när renoveringsarbeten utförs.

I sr/1 -byggnaden ska trapphuset skyddas.

Om det tidigare har gjorts ändringar i byggnaden som strider mot skyddsmålen, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbeten istandsättas på ett sätt som passar ihop med byggnadens ursprungliga stil.

Om reparations- och ändringsåtgärderna ska utlåtande begäras av den lokala museimyndigheten.

En yrkeskunnig planerare som är insatt i det historiska byggnadsbeståndet ska användas i planeringsarbetet.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 30 dB mot Konvaljvägen, om inte via planeringar annat bestämts.

Befintlig växlighet på tomterna skall bevaras och vid behov förnyas med sådana trädgårdsväxter som av tradition använts i området.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Bostäder 1 bp/ 130 m²-vy, dock minst 1 bp/ 3 bostäder

Bostäder 2 cykelplatser /bostad

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Byggnadernas utformning, fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras när renoveringsarbeten utförs.

Om reparations- och ändringsåtgärderna ska utlåtande begäras av den lokala museimyndigheten.

Om det tidigare har gjorts ändringar i byggnaden som strider mot skyddsmålen, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbeten istandsättas på ett sätt som passar ihop med byggnadens ursprungliga stil.

En yrkeskunnig planerare som är insatt i det historiska byggnadsbeståndet ska användas i planeringsarbetet.

Befintlig växlighet på tomterna skall bevaras och vid behov förnyas med sådana trädgårdsväxter som av tradition använts i området.

I kvartersområdet får 7 bilplatser placeras.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
61	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TIKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
61303	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ORVOKKIRINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2550	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
/ 1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
	Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus.	Byggnad som skall skyddas.
	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 planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . ____ . 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ . ____ . 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ . ____ . 20__



10 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 971100 sekä maanalainen asemakaava 971100ma (satamarata) / 97 Kuninkaanmäki / Kuusijärvi 2 / TLA**

VD/2367/10.02.04.00/2017

TLA/VKA/AHE/MKU

Asemakaavamuutos mahdollistaa Kuusijärvelle ja Sipoonkorpeen suuntaaville vierailijoille tarkoitetun suuremman pysäköintialueen ja uusien, turvallisempien ajoyhteyksien rakentamisen. Kuusijärven rannan läheisyyteen sijoitetaan alueen vierailijoita palvelevia rakennuksia sekä luontomatkailuun erikoistuneiden yritysten tukikohtatiloja. Lähivirkistysalueelle linjataan uusia latuja ja reittejä. Luontoarvot turvataan.

Asemakaava koskee liikenne- ja erityisalueita kaupunginosassa 97 Kuninkaanmäki.

Asemakaavamuutos koskee virkistys-, urheilu- ja virkistys-, katu- ja vesialueita kaupunginosassa 97 Kuninkaanmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 97 Kuninkaanmäki.

Maanalainen asemakaava koskee osaa Vuosaaren satamaradasta kaupunginosassa 97 Kuninkaanmäki.

Alue sijaitsee Vantaalla Hakunilan suuralueella 97 Kuninkaanmäen kaupunginosassa. Lännessä alue rajautuu Lahdenväylään, pohjoisessa ja koillisessa yksityisiin tiloihin, idässä Vanhaan Porvoontien tiealueen reunaan. Kaakossa ja etelässä yksityisiin omakotitontteihin sekä Vanhaan Porvoontiehen.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alueeseen kuuluu kaupungin omistuksessa olevia viheralueita ja vesialue, valtion maantien aluetta sekä yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia alueita.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta, vesialuetta, suojaviheraluetta ja liikennealuetta.

Asemakaava

Vantaan kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää Sipoonkorven luonnonsuojelualueen ulkoilukäytön mahdollisuuksia yhteistyössä Metsähallituksen kanssa, ja Kuusijärven aluetta porttina Sipoonkorpeen yhteistyössä yritysten ja yhdistysten kanssa (Valtuustokauden strategia 2018-2021, KV 11.12.2017). Lisäksi Kuusijärven alueen kasvanut suosio ulkoilu-, uinti- ja saunomispaikkana on johtanut tarpeeseen kehittää Kuusijärveä virkistysalueena. Tarvetta on lisätä kerrosalaa virkistystoimintaa varten sekä laajentaa paikoitusaluetta.



Kuusijärveen ja sen ympäristöön kohdistuu nykyisin virkistyskäyttöä ja maasto on paikoin kulunutta varsinkin uimarannan läheisyydessä. Valtaosa asemakaava-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää aluetta (luo). Luo-alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita. Käytön ohjaaminen rakennetuille reiteille vähentää maaston kulumista. Kuusijärven eteläpuoleiselta virkistysalueelta merkitään ekologisen yhteyden alue luo-merkinnällä Lahdentien yli. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty kaavassa huomiota, ja Kuusijärveen tai sen lasku-uomiin mahdollistetaan vedenkäsittelyjärjestelmien rakentaminen Kuusijärven veden laadun parantamiseksi.

Kuusijärven välittömään läheisyyteen, järven pohjoispuolelle, sijoittuvat alueen vierailijoita palvelevat rakennukset sekä myös luontomatkailuun erikoistuneiden yritysten tukikohtatilat. Alue merkitään urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Kyseisellä alueella sijaitsee nykyisin olemassa oleva ulkoilumaja sekä saunarakennus. Rakennusoikeutta tullaan sallimaan asemakaava-alueelle ainoastaan ulkoiluun, virkistykseen ja matkailuun liittyviin käyttötarkoituksiin. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 4000 k-m². Kaava mahdollistaa rakennusten toteuttamisen muullakin tavalla kuin vuonna 2019 hyväksytyssä Kuusijärven yleissuunnitelmassa on esitetty.

Kaavassa ratkaistaan alueen ajoyhteydet ja pysäköintipaikat. Nykyistä pysäköintipaikkaa laajennetaan pohjoiseen ja ajo paikoitusalueelle osoitetaan uudella Kuusijärventien liittymällä. Nykyisin kaavoittamattomat Vanha Lahdentie varataan yleisen tien alueeksi (LT) sekä Lahdenväylän ja Lahdentien välinen metsäalue varataan suojaviheralueeksi (EV) liikenteen melun hallitsemiseksi. Lisäksi osoitetaan alueet yhdyskuntateknistä huoltoa varten (ET). Nykyisen paikoitusalueen läheisyydessä sijaitsevan telemaston siirrosta Lahdentien ja Lahdenväylän väliin merkitylle ET -alueelle keskustellaan parhaillaan Gasgrid Finland Oy:n kanssa. Asemakaavaan on merkitty varaukset tarpeellisille melusuojausrakenteille, joiden lopulliset laajuudet selvitetään tilatussa meluselvityksessä.

Asemakaavaan on merkitty Vuosaaren satamaradan maanalainen rautatiealue. Satamarata on rakennettu eikä siihen ole tiedossa muutoksia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 9.12.2017.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 9.12.2017 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 12.1.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 7 kappaletta. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavatilaisuus on pidetty 23.11.2017 ja kaavasta on tiedotettu vielä uudestaan Kuusijärvellä järjestetyn ajankohtaisten suunnitteluasioiden infotilaisuudessa 29.5.2018 sekä Kuusijärven yleissuunnitelman esittelyn yhteydessä 29.1.2019.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.11.2017 sekä 25.2.2020.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Kaava ei tuota asuntokerrosalaa. Pääkäyttötarkoitusta palvelevaa rakentamista varten kaava tuottaa 4000 k-m².



Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.4.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 971100 sekä maanalainen asemakaavaehdotus 971100ma, 97 Kuninkaanmäki / Kuusijärvi 2 ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

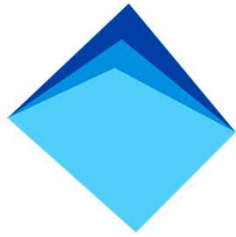
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 21.4.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Anna Hellén, p. 050 302 9028
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

971100 KUUSIJÄRVI 2

Kuninkaanmäki



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 971100 sekä maanalaista asemakaavakarttaa 971100ma. Kaavoitus on tullut vireille 9.12.2017

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Kaupunginosa 97, Kuninkaanmäki. Erityisaluetta ja osa Lahdentiestä.

Asemakaavan muutos:

Alue sijaitsee 97. Kuninkaanmäen kaupunginosassa ja käsittää Kuusijärven sekä sitä ympäröivät virkistys- ja metsäalueet.

Maanalainen asemakaava:

Kaupunginosa 97, Kuninkaanmäki. Vuosaaren satamarata.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ratkaista alueen vierailijoille sekä Sipoonkorpeen suunnitelluille ulkoilijoille tarkoitetun pysäköintialueen sijainti sekä ajoyhteydet. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa alueen vierailijoita palvelevia rakennuksia sekä luontomatkailuun erikoistuneiden yritysten tukikohtatiloja. Lähivirkistysalueelle linjataan uusia latuja.

Lahdentien ja Lahdenväylän väliselle asemakaavoittamattomalle alueelle sijoittuu vuonna 2008 valmistunut maanalainen Satamarata. Satamaradalle ja siihen liittyvälle ajorampille laaditaan maanalainen asemakaava.

Asemakaavan yhteydessä ei laadita tonttijakoa.

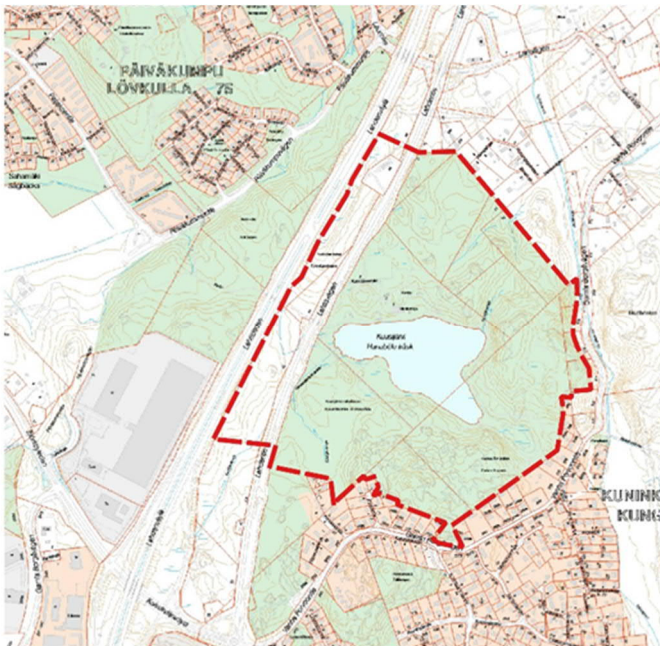
Kaavaan liittyy erillinen vuonna 2016 hyväksytty laatu- ja ympäristösuunnitelma sekä vuonna 2019 hyväksytty Kuusijärven yleissuunnitelma.

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Hanke on aloitettu Vantaan kaupungin omasta aloitteesta.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo (31.1.2019 asti), Mirva Talusén (31.5.2019 asti) Anna Hellén (5.8.2019 alkaen), Vantaan kaupunki; anna.hellen@vantaa.fi, puh. 050 302 9028.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kuva 1. Suunniteltava alue sijaitsee Vantaalla Hakunilan suuralueella 97 Kuninkaanmäen kaupunginosassa. Lännessä alue rajautuu Lahdenväylään, pohjoisessa ja koillisessa yksityisiin tiloihin, idässä Vanhaan Porvoontien tiealueen reunaan. Kaakossa ja etelässä yksityisiin omakotitontteihin sekä Vanhaan Porvoontiehen. Suunnittelualueeseen kuuluu osa Lahdentiestä, Kuusijärvi ja sitä ympäröivät virkistys- ja metsäalueet.

Alueeseen kuuluu kaupungin omistuksessa olevia viheralueita ja vesialue, valtion maantien aluetta sekä yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia alueita.

Vuosaaren ja Keravan välinen rata sijaitsee maan alla kaava-alueen länsireunassa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kuusijärvelle laadittiin kehittämissuunnitelma, joka hyväksyttiin kaavoituslautakunnassa vuonna 2016. Kehittämissuunnitelman pohjatiedoiksi järjestettiin kasvillisuus- ja kävijätutkimus vuosina 2013-2014, infoiltoja vuonna 2015 yhteensä 3 kappaletta, työpaja 4.9.2015 sekä yrityskysely vuonna 2015.
- Kaupunginjohtaja Kari Nenonen nimesi 2.3.2016 pysyvän Kuusijärvi-Sipoonkorpi -työryhmän, jonka tarkoituksena on Kuusijärven alueen kehittäminen. Työryhmän puheenjohtajana toimii aluearkkitehti Vesa Karisalo.
- Kaavoitus tuli vireille 9.12.2017, jolloin kaavahankkeesta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa.
- Kaavoitushankkeen käynnistäminen on mainittu vuoden 2017 työohjelmassa numerolla E16. Kaavamuutos aloitettiin kaupungin omasta aloitteesta. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 971100.
- Hankkeesta järjestettiin 23.11.2017 asukastilaisuus.
- OAS on käsitelty kaavoituslautakunnassa 18.12.2017. Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa 9.12.2017.
- Mielenpitoet pyydettiin 12.1.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä 7 kappaletta.
- Ajankohtaisista suunnitteluasioista järjestettiin infotilaisuus Kuusijärven kahvilassa 29.5.2018
- Yleissuunnitelman laatiminen aloitettiin vuonna 2019
- Kehittämisen ja yleissuunnitelman pohjalta järjestettiin 29.1.2019 asukastilaisuus, jossa esiteltiin hanketta. Samassa yhteydessä järjestettiin myös työpaja.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavan 21.4.2020 ja asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavasta voi jättää muistutuksen 30 päivän kuluessa. Lausunnot pyydetään jättämään 2 kuukauden kuluessa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
2.2 Suunnittelutilanne	26
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	31
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	31
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	31
3.3. Asemakaavan tavoitteet	35
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	37
4. Asemakaavan kuvaus.....	38
4.1 Kaavan rakenne	38
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
4.3 Aluevaraukset.....	39
4.4 Kaavan vaikutukset.....	41
4.5 Ympäristön häiriötekijät	46
4.6 Nimistö.....	46
5. Asemakaavan toteutus	46
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	47
7. Asemakaavan seurantalomake	48
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	50
9. Muu suunnitelma-aineisto	65

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Lahokaviosammalen esiintymisselvitys
- Puustoinventointi Kuusijärven pääalueelta
- Pysäköintialueen yleissuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Hakunilan suuralueen uudet suojelu- ja luonnonalue-ehdotukset YK2020 luonnos. Vantaan kaupungin ympäristökeskus 2019.

- Jalkanen ym. 2018, Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysien perusteella. https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018%29.pdf
- Kuusijärven alueen historiallista taustaa. Andreas Koivisto, Vantaan kaupunginmuseo, 24.1.2019.
- Kuusijärven yleissuunnitelma. LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, 2019
- Kuusijärvi Liikennemelu 12.1.2018 / Destia Oy.
- Kuusijärvi Sipoonkorven portiksi - Kuusijärven kehittämissuunnitelma. Vantaan kaupunki 9.5.2016. Kuusijärvityöryhmä. 091400 Kuusijärvi-Sipoonkorpi –selvitys
- Lahokaviosammal, Suomen ympäristökeskus 2014. <https://www.ymparisto.fi/Lajiesittelyt>
- Lindblom, Kari. Vantaan linnustoselvitykset 2017. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus.
- Manninen, Olli. Helsingin lahokaviosammalselvitys 2017. Kaupunkiympäristön julkaisuja 2017:8. <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-08-17.pdf>
- Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.
- Manninen, Olli. Vantaan lahokaviosammalkartoitus 2017. Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2017.
- Mt 140 meluestevaihtoehtojen soveltuvuus maisema- ja kaupunkikuvaan. Destia Oy 2018.
- Pettay, Timo. Sudenkorentokartoitus kesällä 2012 Vantaalla. Pitkäkoski, Kuusijärvi, Rekolan Ankkalammot ja Rekolanoja. Timo Pettay
- Rakentaminen Vantaalla 2017. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/asuminen_ja_rakentaminen
- Savola, Keijo. Muistio Vantaan ympäristökeskukselle syksyllä 2016 selvitettyjen luontoalueiden arvoista. 16.12.2016.
- Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma, Metsähallitus, 11/2013. http://www.metsa.fi/documents/10739/1110148/sipoonkorpi_hks_vahvistettavaksi.pdf/27e8262a-9a7a-47cf-848e-ff411ce288fa
- Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys, Trafex Oy, 2013. <https://julkaisut.metsa.fi/assets/pdf/lp/Asarja/a206.pdf>
- Särkelä, Asko, Lahti, Kirsti ja Männynsalo, Jari. Kuusijärven tila vuonna 2007. Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry. Vantaan kaupunki, ympäristökeskus C6:2008.
- Tilastokatsaus 8:2018, Vantaan kaupunki. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/142709_Tilastokatsaus_8_2018_Tyopaikat_Vantaalla_2007-2016.pdf
- Tyystjärvi, Kati. Kuusijärvi – Hanaböle träsk: 50 vuotta ulkoilua ja virkistystä. Julkaisussa: Helsingin pitäjän – Vantaa 2016. Helsinki 2015.
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (2018). Maantien 140 aluevarausuunnitelma välillä Koivukylänväylä – maantie 1452. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus raportteja 24/2018
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto 2009. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=2117

- Vantaan luontokohteiden maakunnallisen arvon määrittely LAKU-kriteerein Uusimaa-kaavaa varten, Faunatican raportteja 7/2018
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979, Vantaan kaupunki, 2001
- Vantaan väestö 2017/2018. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vaesto_ja_ennuste
- Vantaan yleiskaava 2020, luonnos. Vantaan kaupunki 2019.
- Vierikko, Kati, Kristjankroon, Heidi ja Yli-Pelkonen, Vesa. Kuusijärven kävijä- ja kasvillisuustutkimus 2013-2014.

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupungin strategisena tavoitteena on kehittää Sipoonkorven luonnonsuojelualueen ulkoilukäytön mahdollisuuksia yhteistyössä Metsähallituksen kanssa ja Kuusijärven aluetta porttina Sipoonkorpeen yhteistyössä yritysten ja yhdistysten kanssa (Valtuustokauden strategia 2018-2021, KV 11.12.2017). Lisäksi Kuusijärven alueen kasvanut suosio ulkoilu-, uinti- ja saunomispaikkana on johtanut tarpeeseen kehittää Kuusijärveä virkistysalueena.

Kuusijärven kehittäminen aloitettiin kehityssuunnitelman laatimisella vuonna 2015. Kehityssuunnitelma toteutettiin tiiviissä yhteistyössä alueen käyttäjien kanssa ja se valmistui vuonna 2016. Kehityssuunnitelman myötä tehtiin päätös rakentaa Vanhan Porvoontien ylittävä uusi kevyenliikenteen silta, jonka rakentaminen alkoi vuonna 2019. Kehityssuunnitelmaa tarkennettiin yleissuunnitelmaksi, joka otti kehityssuunnitelmaa tarkemmin kantaa alueen toimintojen sijoitteluun ja mitoittamiseen: mm. reitteihin, uuteen parkkipaikkaan, uusiin rakennuksiin sekä muihin virkistystoimintoihin. Vuorovaikutteisen yleissuunnitelmaprosessin myötä käynnistyi myös asemakaavaprosessi.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ratkaista alueen vierailijoille sekä Sipoonkorpeen suunnitelluille ulkoilijoille tarkoitetun pysäköintialueen sijainti sekä ajoyhteydet. Kuusijärven alueelle on suunniteltu kattava ulkoilureittien verkosto, joka liittyy jo aiemmin suunnitellun, Kuusijärven virkistysalueen ja Sipoonkorven kansallispuiston yhdistävään sekä Vanhan Porvoontien ylittävään kevyen liikenteen siltaan.

Kuusijärven välittömään läheisyyteen, järven pohjoispuolelle, sijoittuvat alueen vierailijoita palvelevat rakennukset sekä myös luontomatkailuun erikoistuneiden yritysten tukikohtatilat. Alue merkitään urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Rakennusoikeutta tullaan sallimaan asemakaava-alueelle ainoastaan ulkoiluun, virkistykseen ja matkailuun liittyviin käyttötarkoituksiin. Muilta osin alue varataan asemakaavassa pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), joka on nykyisellään pääasiallisesti metsää. Lähivirkistysalueella yhdistetään virkistyskäyttö ja luontoarvojen säilyttäminen.

Työssä ratkaistaan myös alueen ajoyhteydet ja pysäköintipaikat. Nykyistä pysäköintipaikkaa laajennetaan pohjoiseen. Lahdentie varataan yleisen tien alueeksi (LT). Lahdenväylän ja Lahdentien välinen metsäalue varataan suojaviheralueeksi (EV) liikenteen melun vuoksi ja Kuusijärven eteläpuolelta virkistysalueelta merkitään ekologisen yhteyden alue luomerkinnällä Lahdentien yli. Lisäksi osoitetaan alueet yhdyskuntateknistä huoltoa varten (ET).

Asemakaavaan on merkitty Vuosaaren satamaradan maanalainen rautatiealue. Satamarata on rakennettu eikä siihen ole tiedossa muutoksia.

Asemakaavahanke laaditaan kaupungin aloitteesta ja omana työnä.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 76 ha.

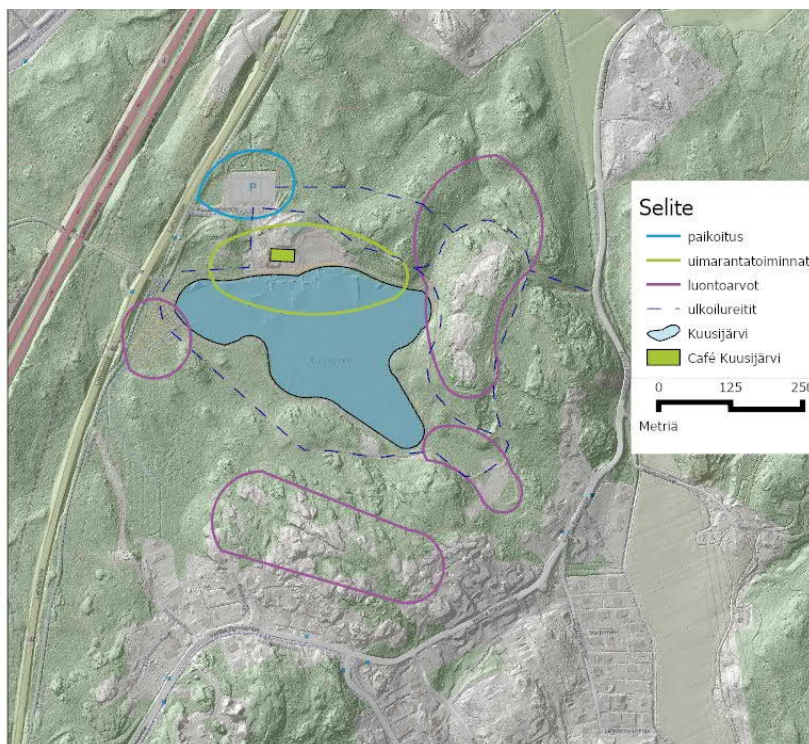
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Vantaalla Hakunilan suuralueella 97. Kuninkaanmäen kaupunginosassa Lahdenväylän itäpuolella. Alue rajautuu lännessä Lahdenväylän itäreunaan, pohjoisessa ja koillisessa yksityisiin tiloihin, idässä vanhan Porvoontien tiealueen reunaan, kaakossa ja etelässä yksityisiin omakotitontteihin sekä Vanhaan Porvoontiehen. Alueeseen kuuluu kaupungin omistuksessa olevia viheralueita, valtion maantien aluetta sekä yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia alueita.

Kuusijärven ydinalue koostuu uimarannasta ja sen ympäristöstä, pysäköintialueista sekä alueen virkistysreiteistä. Alue on jo vuosikymmeniä ollut pääkaupunkiseutulaisten suosiossa. Kesäisin Kuusijärvelle houkuttelee Vantaan suurin uimaranta, sähkösaunat ja muut aktiviteetit. Talvikaudella ihmisiä houkuttelee mm. avantouinti, hiihtomaastot sekä savusaunat. Kuusijärven päärakennuksessa toimii ympärivuotisesti kahvilaravintola Café Kuusijärvi. Nykytilanteen suurimpia haasteita ovat ruuhkainen ja kulunut uimarannan ja rannan ympäristö sekä puuston ja rannan kasvillisuuden heikot uusiutumismahdollisuudet.



Kuva 2. Alueen yleiskuvaus nykytilassaan.

Historia

Ensimmäiset maininnat alueesta ovat peräisin 1700-luvun loppupuolelta. Kuusijärven itäpuolelle rakennettua Suurta Rantatietä, nykyistä Vanhaa Porvoontietä, pitkin kulkivat kuninkaan postinkantajat, kirkonisät ja rahvas. Vuonna 1775 Suurta Rantatietä pitkin kulki Kuningas Kustaa III seurueineen. Perimätiedon mukaan hän nautti lounaan Kuusijärven läheisyydessä. Tapahtuma on kirjattu maanmittari Carl. P. Hagströmin vuoden 1778 isojakokarttaan. Tapaus antoi ehkä aiheen nimetä alueella

sijainnut Håkansbölen kartanon torppa nimellä Kungsbacka. Nimi siirtyi myöhemmin kartanoon kuuluneelle kiinteistölle ja sittemmin koko Kuninkaanmäen kaupunginosalle. Kuusijärvestä etelään sijaitsee Kustaa III:n puisto. Kuusijärvi sai olla pitkään rauhassa, vielä 1800-luvun loppupuolella sitä käyttivät lähinnä lähialueiden asukkaat. Lähikylien talonpojat saattoivat hakea järvestä talvella jäitä maitokellareiden jäähdyttämistä varten.

Elokuussa 1907 perustettu maayhtiö Svenska Småbruk och Egna Hem osti Kuusijärveä lähes kokonaan ympäröivän Hanaböle träsk-nimisen tilan. Yhtiön hallituksessa nähtiin kuitenkin pian, että Kuusijärvi on parhaimmillaan luonnontilaisena, joten yhtiö lahjoitti kiinteistön 1924 ruotsinkielistä kulttuuria vaalivalle yhdistykselle Svenska Odlingens Vänner i Helsing (SOV). Virallinen lahjoituskirja on kuitenkin päivätty 1.3.1933. Lahjoituskirjan ehtona oli, että yhdistys säilyttää ja hoitaa aluetta luonnonsuojelualueena. Vuonna 1929 SOV sai haltuunsa myös järven itärannan, Kungsbacka träsk -nimisen kiinteistön. Lahjoittaja oli Håkansbölen kartanonherra Per Kasten Sanmark. SOV haki omistamiensa maiden julistamista luonnonsuojelualueeksi ja alue rauhoitettiin luonnonsuojelulain nojalla Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä 21.7.1936, ensimmäisenä luonnonsuojelulain mukaisena suojelukohteena Vantaalla. Päätöstä perusteltiin alueen merkityksellä varsinkin linnustolle.

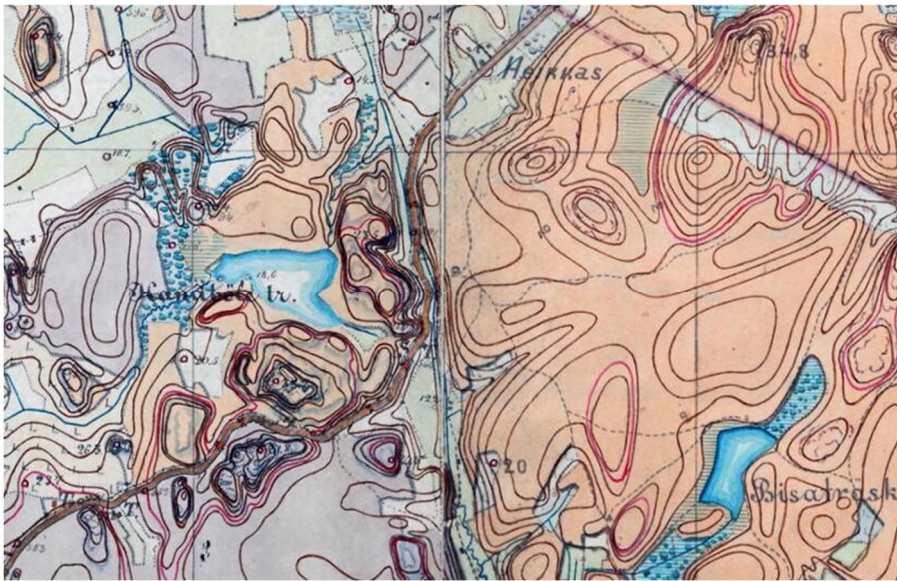
Luonnonsuojelualueen hoito ja valvonta osoittautui vaikeaksi tehtäväksi ja sotien jälkeen alueen lisääntyvä väestö alkoi kaivata uimarantoja ja virkistysalueita. Kuusijärvellä alettiin käydä yhä enemmän uimassa, teltailemassa ja retkeilemässä kielloista, piittaamatta tai tietämättä. Hanaböle träskin luonnonsuojelullinen arvo laski, kun Lahdentie rakennettiin. Linjaus tehtiin suojelualueen yli ja vielä tänäkin päivänä Hanaböle träsk -kiinteistö on kahdessa osassa Lahdentien kahta puolta.

SOV halusi myydä alueensa jo 1940 -luvulta lähtien. Useiden selvitysten ja keskustelujen jälkeen Helsingin maalaiskunnan kunnanvaltuusto hyväksyi Sovin tarjouksen ja osti Hanaböle träsk ja Kungsbacka träsk -kiinteistöt 16.8.1966. Vuonna 1999 vahvistetun asemakaavan myötä myös yhteisvesialue lunastettiin kunnalle, järven koillispuolta lukuun ottamatta. Koillispuolta lunastettiin Vantaan kaupungille vuonna 2019.

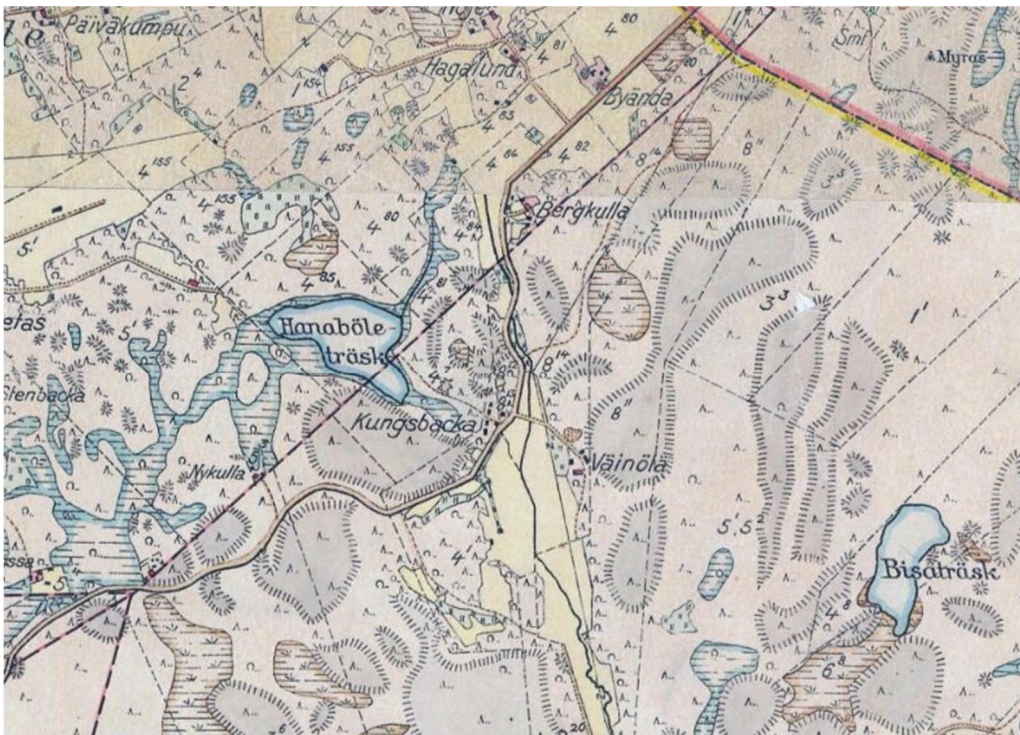
Luonnonsuojelumääräysten purkamista haettiin alueiden oston jälkeen vuonna 1968, ja Uudenmaan lääninhallitus hyväksyi luonnonsuojelun lakkauttamisen alueella 23.3.1968. Samoihin aikoihin oli maalaiskunnassa noussut myös painetta rakentaa kuntalaisille lisää uimapaikkoja muun muassa Keravanjoen ja Vantaanjoen saastuneisuuden takia.

Alueelle tulevaa virkistysaluetta päästiin suunnittelemaan ja rakentamaan suojelun purkamisen jälkeen. Autojen parkitusalue perustettiin vuonna 1970, rannan ympäri rakennettiin polut, uimaranta hiekoitettiin ja lapsille tehtiin leikkialue. Vuonna 1979 valmistui ulkoilumaja ja talonmiehen asunto. Suomen Latu ry alkoi kehittää avantouintitoimintaa 1970-luvun lopulla.

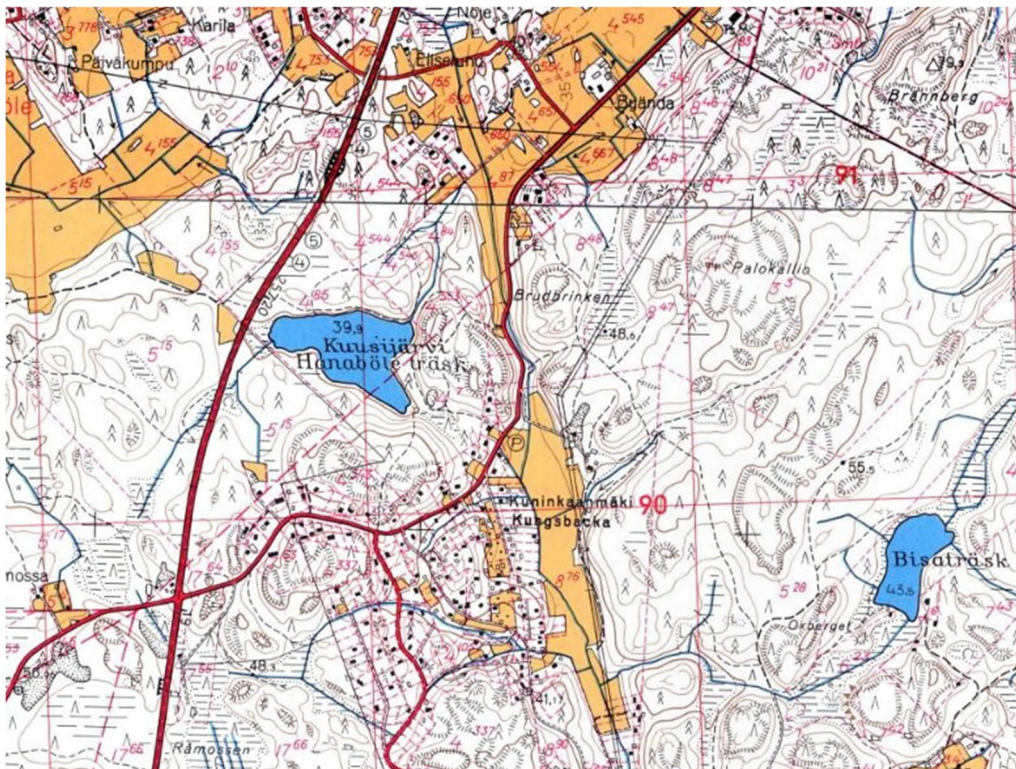
Lähteet: Kuusijärven yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 2019; Vantaan kaupunginmuseo; Tyystjärvi, K. 2016, teoksessa Helsingin pitäjä – Vantaa 2016 -vuosikirja, Vantaa-Seura



Kuva 3. Ote Senaatin kartasta vuodelta 1871. Oranssinruskea on sekametsää, harmahtava havumetsää. Vaaleanvihreä on niittyä ja vaalean kellertävä on peltoa. Purojen varsilla on puoliavointa, ehkä laidunnettua tai niitettyä maisemaa. Suuri Rantatie näkyy kartassa selvästi. Kuusijärvi näkyy kartassa Hanaböle träskenä.



Kuva 4. Ote pitäjänkartasta 1933. Kuusijärvi näkyy kartassa Hanaböle träskenä.



Kuva 5. Ote peruskartasta 1967. Lahdentie on rakennettu ja asutus on levittäytynyt laajemmalle Kuninkaanmäen ja Päiväkummun alueille.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kuusijärven maisemakuva on monimuotoista vaihtelevan topografian ansiosta (esim. kuva 2). Aluetta rajaavat etelässä ja idässä korkeat, osin moreenipeitteiset, metsäiset kalliomäet. Järven itäpuolisen mäen takana on etelässä Sotunkiin jatkuva kallioperän murroslinja, jonka muodostama laakso on tällä kohtaa hyvin kapea, viitisenkymmentä metriä. Maastonmuodot ovat hyvin vaihtelevat: järven pinnan korkeusasema on 40,2, mutta esimerkiksi eteläpuolisen mäen korkein kohta on 71 metrin korkeudessa noin 200 metrin päässä järven rannasta. Maasto on siis melko jyrkkää. (Vantaan kaupunki 2016.)

Pohjoispuolella tehdyt hakkuut ovat näkyviä. Järven pohjois- ja kaakkoispuolella on pieniä kalliokumpareita, joiden välissä on suoalueita. Lahdentie ja Lahdenväylä katkaisevat metsäisen maiseman. Teiden väliin on läjitetty maata 1990-luvulla. Tämä alue on edelleen suurelta osin avoin ja sen maisemakuva on rikkonainen. (Kuusijärven kehittämissuunnitelma 2016)

Kasvillisuus

Kuusijärven ympäristö on kasvillisuudeltaan ja kasvillisuustyypeiltään hyvin monipuolista. Ympäröivän metsän puusto on monilajista ja monen ikäistä. Alueella esiintyy useita arvokkaita luontotyypejä, kuten jaloja lehtipuita kasvavia kangasmetsiä, ojittamattomia korpisoita ja kallioketoalueita. Kuusijärven pääalueella kasvavat puut on inventoitu 25.3.2020. Inventoinnissa havaitut arvokkaat puut on tallennettu kartalle (selostuksen liite).

Kuusijärven lounais-länsipäädyssä sijaitsee lettomainen soistuma tai lahteikko, jolla kasvaa arvokkaita suobiotooppeja (kuvassa 6 merkinnällä A). Alueella kulkee pitkospuut. Järven rannalla on runsaasti tervaleppiä, mutta Lahdentien suuntaan kuljettaessa puusto vaihtuu kuusikoksi. Kuusien seassa kasvaa isokokoisia mäntyjä sekä muutamia raitoja. Kosteimmissa kohdissa tuuli on kaatanut muutamia suurikokoisia kuusia ja lahoppuuta esiintyy runsaasti. Käävät viihtyvät hyvin maapuiden pinnoilla ja niitä on lähes jokaisella rungolla. Alueella on havaittu vaarantuneeksi (VU) luokiteltu ja erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluva sitkaskääpä. Valoisimmissa kohdissa kasvavat myös isokoiset koivut. Alueella esiintyy Vantaalla harvinaisia neivaimarretta sekä suovalkkua. Pensaskerrossa lähellä Kuusijärven rantaa on tiheä pajukko. Yleisinä kasvilajeina ovat suo-ohdake, kurjenmiekka, leskenlehti, metsäkorte, rahkasammalet ja karpalo. Kosteammalla ruohokorven alueella kasvavat vehka, rahkasammalet, hiirenporras, oravanmarja, lehväsammal, puolukka ja mustikka.

Järven eteläisillä rinteillä esiintyy arvokasta kallio- ja ketokasvillisuutta, puusto on enimmäkseen kuusikkoa (kuvassa 6 merkinnällä B). Lisäksi järven eteläpuolella kasvaa arvokkaita sieni- ja kääpälajeja, kuten istukkakääpä (RT), kaarnakääpä (NT), korkkikerroskääpä (NT), lehtoludekääpä (RT), lumokääpä (RT, NT) ja rustikka (RT, NT) (Vantaan Ympäristökeskus, 2019). Järven kaakkoisen lahden kulmassa sijaitsee arvokkaaksi elinympäristöksi luokiteltu tervaleppäkorpi, jossa pääpuulaji on koivu, mutta seassa on paljon tervaleppiä sekä kuusialikasvos (kuvassa 6 merkinnällä C). Tuuli on kaatanut alueelta muutamia suurikokoisia puita, mutta muuten lahoppuuta on vähänlaisesti. Kasvilajeina ovat korpi-imarre, sananjalka, mustikka, valkovuokko, oravanmarja, käenkaali, rahkasammalet, metsäkorte, vehka, kurjenmiekka, karpalo ja sarat. Kuusijärveltä kohti kaakkoa kuljettaessa tervaleppäkorpi muuttuu lettomaiseksi soistumaksi, missä on myös lähteikkö. Soistuman alueella ei ole juurikaan puita vaan se on lähes puutonta lettoa.

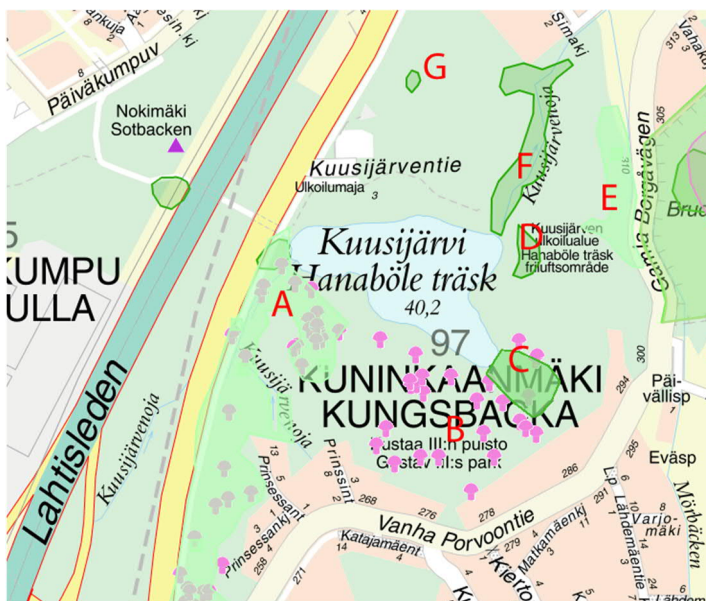
Kuusijärven itäpuolella muutama sata metriä rannasta on kallioketo, jolla esiintyy arvokasta kallioketokasvillisuutta (kuvassa 6 merkinnällä D). Kalliokedolla on paljasta silokalliopintaa sekä puustoisia alueita, joilla kasvaa mäntyjä, koivuja, katajia sekä hieman kuusia. Silokalliot ovat painottuneet mäen reunoille ja puustoinen alue on silokallioiden keskellä. Lahoppuuta on vain vähän ja alueella on muutamia keloutuneita maapuita. Kasvilajeina ovat karhunsammal, kallioimarre, kanerva, pihlaja, isomaksaruoho, voikukka, mustikka, seinäsammal, vadelma, kevätpiippo, hiirenporras ja oravanmarja. Jäkälästä esiintyy palleroporonjäkälä, harmaaporonjäkälä ja hirvenjäkälä. Alueella kulkee runsaasti ihmisten tekemiä polkuja. Kallioalueen itäpuolella sijaitsee metsäaluetta, joka on arvioitu soveltuvan uhanalaisen lahokaviosammalen elinympäristöksi (kuvassa 6 merkinnällä E).

Järven koillis- ja itäpuolella sijaitsevien rinteiden itäpuolella on metsälain mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä, joka muodostuu puroista tai pysyvistä vedenlasku-uomista ja niiden välittömistä lähiympäristöistä (kuvassa 6 merkinnällä F). Puron varrella kasvaa rehevää saniaislehtoa, tervaleppäkorpea sekä suokasviesiintymä, jolla esiintyy esimerkiksi Vantaan ainoat neivaimarteet. Aivan järven rannassa kasvaa siellä täällä yksittäisiä kookkaita tervaleppiä. Virtaavan kuusijärvenojan lisäksi alueella on myös muutamia lähteitä. Saniaislehdossa näkyy selvästi ihmisen kulutus ojan molemmin puolin kulkevien polkujen myötä. Lahoppuuta esiintyy hakkuutähteiden muodossa sekä muutamia kaatuneita puita on ojan molemmin puolin. Kasvilajeina runsaana ovat valkovuokko, hiirenporras, metsäkorte, rahkasammalet, mustikka, raate Kuusijärvenojassa, karhunsammal, kielo, metsäalvejuuri, käenkaali ja oravanmarja. Pihlaja kasvaa runsaana pensaskerrossa. Rehevän lehtokasvillisuuden ja puron myötä alue täyttää arvokkaan luontotyyppin kriteerit ja metsälain 10 pykälän.

Kuusijärven pohjoisosassa, kuljettaessa parkkipaikalta kohti koillista, sijaitsee pieni notko mäen päällä (kuvassa 6 merkinnällä G). Notkossa on lähde ja sen ympärillä kasvaa mäntyjä ja koivuja sekä aivan veden äärellä pajuja. Kosteimmissa kohdissa kasvavat rahkasammalet sekä sarat ja lähteen ympärillä mustikka, puolukka ja oravanmarja. Puut kasvavat harvakseltaan ja ovat mättäiden päällä. Maastossa on paljon polkuja ja lähteen ympäri kulkee lähietäisyydeltä ihmisten kulkureitti. Lähde

on osittain jo umpeenkasvanut ja sen rehevimmillä kohdilla kasvavat pajut, jotka muodostavat pienen saarekkeen.

Kuusijärven itä-, etelä- ja lounaispuolta ympäröivät metsät on arvioitu Uusimaa-kaavaa varten tehdyssä luontoarvojen tarkastelussa maakunnallisesti arvokkaiksi luontoalueiksi ja ne täyttävät monilta osin ns. Laku-kriteerit (Vantaan luontokohteiden maakunnallisen arvon määrittely LAKU-kriteerein Uusimaa-kaavaa varten, Faunatican raportteja 7/2018). Metsäalueet sijoittuvat maakunnallisen ekologisen käytävän välittömään läheisyyteen, ne sijaitsevat lähellä muita samankaltaisia luontotyyppisiä sekä kuuluvat suurempaan, erilaisten luontotyyppien muodostamaan yhdistelmään. Alueella sijaitsee sekä äärimmäisen uhanalaisia, erityisesti suojeltavia, silmälläpidettäviä että alueellisesti uhanalaisia lajeja. Lisäksi alueelta löytyy useita vanhojen metsien indikaattorilajeja, harvinaisia tai vaateliaita lajeja sekä luontoarvoja osoittavia lajeja.



Kuva 6. Vantaan kaupungin karttapalveluun merkityt arvokkaat luontokohteet. Vaalean vihreällä aluerajauksella on esitetty laho-kaviosammalen esiintymisalueet, tummemman vihreällä arvokkaita luontoalueita, kuten suokasvillisuusalueet Kuusijärven länsipuolella ja saniaislehto Kuusijärvenojan varrella, lähdepainanne kaava-alueen pohjoisosassa sekä kallioketo Kuusijärvenojan kaakkoispuolella.

Lahokaviosammalet

Lahokaviosammal on EU:n luontodirektiivin (liite II) suojelema sekä luonnonsuojeluasetuksen mukaan rauhoitettu, uhanalainen ja erityisesti suojeltava laji. Se on luokiteltu äärimmäisen uhanalaiseksi (Suomen ympäristökeskus 2014). Vantaalle 2017 tehdyssä lahokaviosammalselvityksessä lahokaviosammalkohteet on jaettu ydinaluerajausten mukaisesti esiintymiin. Kuusijärvellä ydinalueita on määritelty kaksi kappaletta. Nämä kohteet tulisi suojella luonnonsuojelualueina tai muina pysyvinä säästökohteina esiintymien suojelemiseksi. Ainakin hakkuista ja muusta luontoa muuttavasta toiminnasta tulee pidättäytyä. (Manninen 2017b)

Kuusijärven eteläpuolen puronvarsilla ja muissa kuusikoissa on melko laajasti sopivia habitaatteja lahokaviosammalelle. Parhaat metsiköt ovat hienoja kuusiaarnioita ja puronvarsikorpi järven vieressä on erittäin edustava. Lähinnä lännen ulkoilutietä sijaitseva esiintymä on vaarassa kärsiä reitin varren hoidosta. Tuossa kohdassa puronvarsimetsä tulee jättää käsittelemättä reitin reunaan asti. Nuoremmankin puuston muodostama varjostus voi olla tärkeää esiintymän säilymiselle. Kuusijärven rannan Vantaan kaupungin omistamilla kosteilla metsäkuvioilla olisi sinänsä myös sopivat olosuhteet lajille. Maasto on kuitenkin niin kulunutta, etteivät edellytykset lajin esiintymiselle ole

kovin hyvät. Näilläkin kuvioilla turhasta metsänhoidosta tulisi pidättäytyä. Ulkoilurakenteita ei tule tehdä eteläisemmän ulkoilutien eteläpuolelle vaan metsikkö tulee jättää mahdollisimman luonnontilaiseksi. (Manninen 2017b)

Vuoden 2019 syksyllä toteutettiin uusi laaja mittainen lahojaviosammaleen inventointityö, jonka yhteydessä laadittiin myös lahojaviosammaleen suojelusuunnitelma koko Vantaalle (Faunatica Oy 2020). Selvitystä varten tehtiin huomattavan tarkkaa potentiaalisten alueiden rajaustyötä karttatulkintana uusimman lajista kertyneen tiedon pohjalta. Lajille potentiaalisia alueita rajattiin ja päivitettiin kaupungin alueelta niin, että niitä oli maastotöiden alkaessa yhteensä n. 2 483 ha. Kuusijärven etelä ja itäpuoleiset alueet tunnistettiin lahojaviosammaleen ydinalueiksi, joilla kasvaa merkittävä esiintymä. Potentiaalisia kasvuympäristöjä tunnistettiin Kuusijärven pohjoispuolelta. (Faunatica Oy 2020) kt. liite 4.

Käävät

Vuonna 2016 tehty Kuusijärven kääpä- ja luontoselvitykset (Savola 2016) kohdennettiin järven etelä- ja lounaispuolella sijaitsevalle yhtenäiselle metsäalueelle. Kuusijärven lounaispuolisella on Vantaan oloissa poikkeuksellisen edustavaa, rehevää pohjaista (osin lehtoa osin lehtomaista kangasta) ja runsaslahopuustoista kuusiaarniota (noin 2,4 ha). Metsässä lahoaa hyvin runsaasti (> 50 kuutiometriä/ha) kuusilahopuuta kaikissa lahoasteluokissa. (Savola 2016)

Mikäli koko selvitysalueen arvottaa yhtenä alueena, täyttyvät kaikki arvoluokka I:n kääpäalueen alakriteerit (5 kpl) lehtipuusta riippuvaisien indikaattorilajien alakriteeriä lukuun ottamatta. Havaituista lajeista erityisen merkittävä on luonnonsuojelulain 47 § erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluva sitkaskääpä (*Antrodia piceata*), joka kasvoi keskellä Kuusijärven alueen edustavinta vanhaa metsää. Mäntymaapuulta havaittu punakahvikka (*Tomentella lateritia*) on uusi laji kasvillisuusvyöhykkeelle 2a. (Savola 2016)

Luontotyyppi- ja lajistoarvojen perusteella selvitysalueen parhaat vanhat kangas-, lehto- ja kalliometsät täyttävät luonnonsuojelulain suojelualueen perustamisedellytykset. Varsinkin koko Kuusijärven aluekokonaisuuden lahoppuustoltaan edustavin vanhan metsän alue (2,4 ha) Kuusijärven lounaispuolella tulisi saada riittävän vahvan suojelevan statuksen (SL) piiriin. Vantaan kaupungin omistama, pääosin luonnontilaisen kaltaisista vanhapuustoista kangas- ja kalliometsistä muodostuva alue (noin 9 ha) Kuusijärven eteläpuolella sopisi joko SL-varaukseksi tai vähintäänkin VL/luo-alueeksi. (Savola 2016)

Eläimistö

Linnut

Kuusijärven linnusto on kartoitettu 16.6.2017 yhteensä 24,6 ha kokoiselta kartoitusalueelta, josta järvi 7,4 ha ja metsää ym. maa-aluetta 17,2 ha. Alla on sulkeissa ilmoitettu tulkitut reviirimäärät, lukuun ottamatta vesilintuja, joista havaittu vain ei-pesiviksi tulkittuja yksilöitä:

Telkkä (2 naarasta ilman poikasia), sinisorsa (5 sulkivia koiraita, ei poikueita), rantasipi (1), sepelkyyhky (1), käpytikka (2), käki (1), rautiainen (3), punarinta (11), mustarastas (8), räkättirastas (3), laulurastas (4), punakylkirastas (1), lehtokerttu (1), mustapääkerttu (4), sirittäjä (5), tiltalti (1), pajulintu (5), hippiäinen (6), harmaasieppo (3), sinitiainen (3), talitiainen (7), kuusitiainen (2), töyhtötiainen (1), hömötiainen (1), puukiipijä (1), peippo (16), viherpeippo (1), tikli (1), vihervarpunen (4), punatulkku (1) ja nokkavarpunen (1).

Lajeista ja metsäalueen osakohteista huomattakoon käki, tilitti ja metsätiaiset (hömötiainen ja töyhtötiainen) järven eteläpuolen vanhempaa puustoa kasvavilla rinnekankailla (kuvassa 3 merkinnällä B), puukiipijä järven lounaispuolen purometsässä (kuvassa 3 merkinnällä A) ja nokkavarpunen, jolle sopiva lehtomainen laikku järven kaakkoisreunalla (kuvassa 3 merkinnällä C), mustapääkertut ja sirittäjät löytyivät eri puolilta aluetta lehteviltä laikuilta ja puronotkoista.

Suurperhoset

Kuusijärven suurperhoslajistoa selvitettiin 15.5. – 5.10.2015 välisenä aikana automaattisesti pyytävillä syöttirysillä. Selvityksessä havaittu lajisto oli pääosin sekametsien ja avoimempien ruohoisten alueiden lajistoa, sekä jonkin verran lehtomaisen elinympäristön lajeja, lähinnä alueen koilliskulmassa olevan puronnotkon alueella. Alueella ei havaittu yhtään EU:n luontodirektiivin liitteessä IVa määriteltyä erityisen suojelutarpeen omaavaa tai Suomen kansallisilla säädöksillä rauhoitettua lajia, mutta yksi laji, *Cosmia trapezina*, on silmälläpidettävä. Mielenkiintoisena erityispiirteenä oli puiden runkojäkäliä ravinnokseen käyttävien lajien runsaus, mikä on tyypillistä vanhoille metsille. (Vantaan kaupunki 2016.)

Sudenkorennot

Kesällä 2012 alueella kartoitettiin sudenkorentojen esiintymistä (Vantaan sudenkorentokartoitus 2012). Kuusijärveltä tavattiin 16 eri sudenkorentolajia, joista 5 arvioitiin alueella lisääntyviksi. Sudenkorentoja havaittiin lähinnä järven länsipäädyn suoalueella. Muilta osin Kuusijärvi oli lähes vailla sudenkorentoja, muutamia yleisimpien lajien yksittäisiä yksilöitä lukuun ottamatta. Läheinen uimaranta ei korentojen elämää häirinnyt. (Pettay 2012.)

Kalat

Kalastoltaan Kuusijärvi on särkikalavaltainen, mutta järvessä on myös ahventa ja haukea.

Vesistöt ja vesitalous

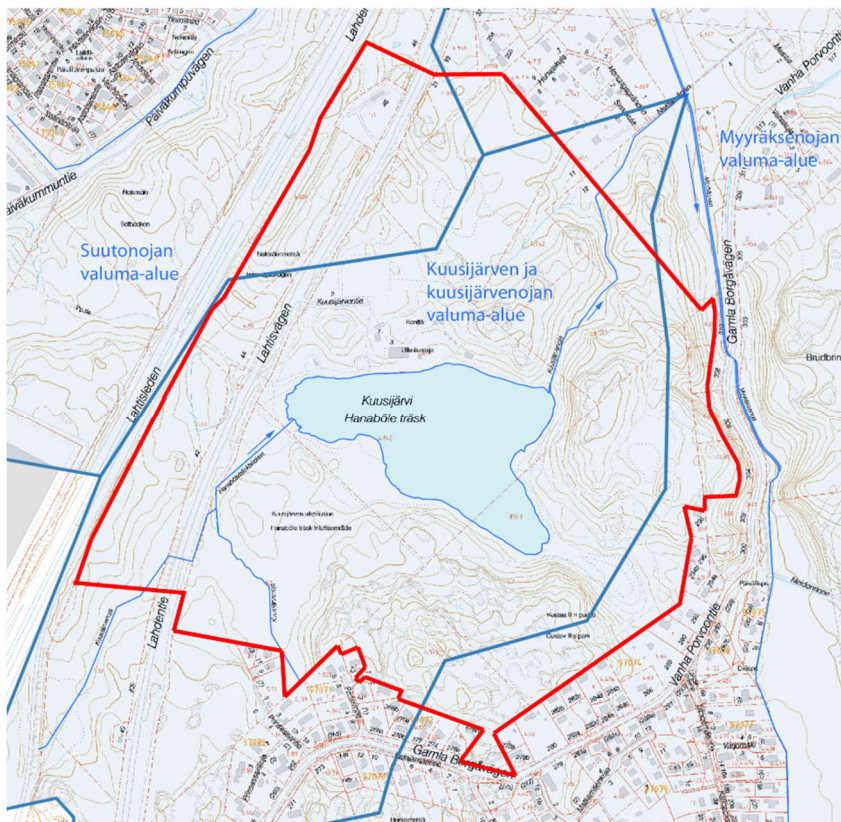
Kaava-alue sijaitsee kolmella pienvaluma-alueella; pääosa kaava-alueesta kuuluu Kuusijärven ja Kuusijärvenojan pienvaluma-alueeseen, kaava-alueen itäosa kuuluu Myyraksenojan pienvaluma-alueeseen, ja aivan kaava-alueen luoteisin kulma kuuluu Suutonojan pienvaluma-alueeseen (katso kuva 4). Kuusijärven valuma-alueen pinta-ala on laajuudeltaan 10 kertainen verrattuna Kuusijärven vesipinta-alaan 7,54 hehtaaria. Kuusijärvestä vedet virtaavat Kuusijärvenojaa pitkin pohjoiseen Myyraksenojaan ja Krakanojaan, josta vedet laskevat edelleen Helsingissä Kapelvikeniin. Kaava-alue ei ole määritelty pohjavesialueeksi. Alueen maanpeitteisyys sisältää 70% puustoa, 9% vesipintaa ja loput avokalliota, teitä, rakennuksia ja vettä läpäisemätöntä pintaa.

Kuusijärven varastotilavuudeksi on arvioitu 120 000 m³, kun järven keskisyvyytenä käytetään 1.7 m. Vedenpinnan taso on noin +40m (N60 -korkeusjärjestelmä). Järven oletetaan mataloituvan noin 1 cm vuosittain, sillä veden mukana järveen tuleva kiintoaines vajoaa hitaasti ja sedimentoituu pohjakerrokseen (Kuusijärven kehittämissuunnitelma, Vantaan kaupunki 2016).

Kuusijärven vesien teoreettiseksi viipymäksi on laskettu 230 vuorokautta, kun pintavaluntana on 9 l/s/km². Kuusijärveen virtaa noin 40 % valuma-alueelle sataneesta vedestä. Valuma-alueen maa-perä on peruskalliota ja moreenia. Vesiä tulee järveen osin välittömänä pintavaluntana ja osin viiveellä paineellisenä pohjavetenä.

Kuusijärvenoja on varsin luonnontilainen ja se laskee soistuneen, arvokkaaksi luontokohteeksi luokitellun rämealueen läpi ennen liittymistään Kuusijärveen. Kuusijärven vedenlaatua on seurattu jo 1970-luvulta lähtien (Kuusijärven yleissuunnitelma. Vantaan kaupunki 2019) ja lähes vuosittain 1990-luvulta lähtien. Vedenlaatu on ravinteiden puolesta vain hieman rehevämpi verrattuna normaaliin, matalaan humuspitoiseen järveen. Hapettomuutta järvessä ei vesianalyysien perusteella esiinny, mutta runsas uimareiden määrä heikentää veden laatua selkeästi kesän aikana. Yleisesti kuitenkin järven vedenlaatu vastaa valuma-alueen laatua. Järven tumman, humuspitoisen veden värin selittää valuma-alueen havupuuvoittoinen metsä sekä ohuet turvepitoiset kasvukerrokset Kuusijärvenojalla. Kuusijärven valuma-alueen halki kulkee Lahden moottoritie ja Vanha Lahdentie, joilta kulkeutuu hulevesien mukana jonkin verran epäpuhtauksia.

Valuma-alueen eteläosassa on asutusta, joka on liitetty kunnallistekniikkaan vuonna 1990. Järven pohjoispuolella olevan ulkoilualueen kahvila-ravintola liitettiin kunnallistekniikkaan vuonna 2004.

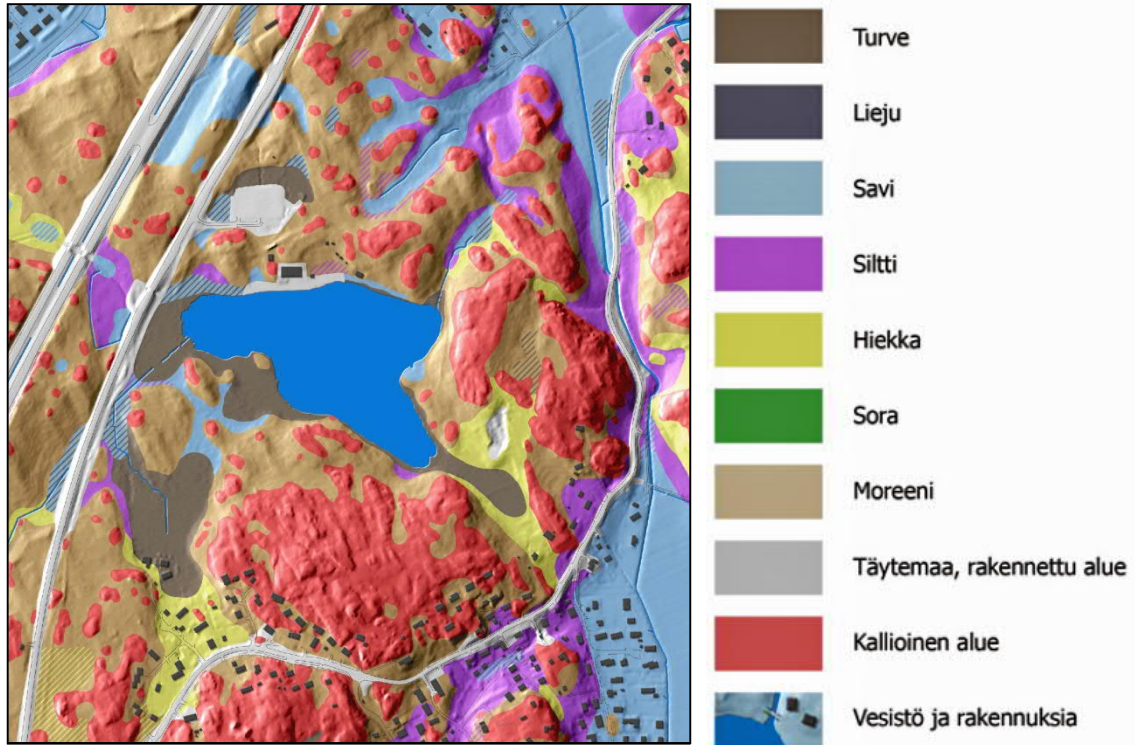


Kuva 7. Kaava-alue (punaisella viivalla) ja sillä sijaitsevat vesistökohteet sekä valuma-alueet (siniset viivat ja alueet). Kartta-aineisto Vantaan karttapalvelu Vampatista 23.10.2019.

Maaperä

Kuusijärven ympäröivien alueiden maaperä on vaihtelevaa. Korkeimmilla tasoilla (+50 tason yläpuolella) esiintyy lähinnä avokalliota tai kalliota, jonka päällä on ohut moreenikerros. Kuusijärven uimarannan ja olemassa olevan pysäköintialueen ympäristöä on rakennettu täyttömaista. Kuusijärveä ja Kuusijärven ojaa reunustaa pehmeikkövyöhyke, joka koostuu osin savesta ja osin turpeesta. Järven pohjoispuolella on pieniä kalliokumpareita, joiden välissä on savea ja turvetta saveen päällä. Järven kaakkoisen lahden sekä eteläpuolen jatkeena on turvekerrostumia sekä suota. Kaakossa on myös hiekkaa. Moreeni- ja savialueiden välissä on havaittavissa siltisiä siirtymävyöhykkeitä. Järven itäpuolisen mäen takana on etelässä Sotunkiin jatkuva kallioperän murroslinja, jonka muodostama laakso on tällä kohtaa hyvin kapea, viitisenkymmentä metriä. Laakson maalaji on savea ja silttiä ja

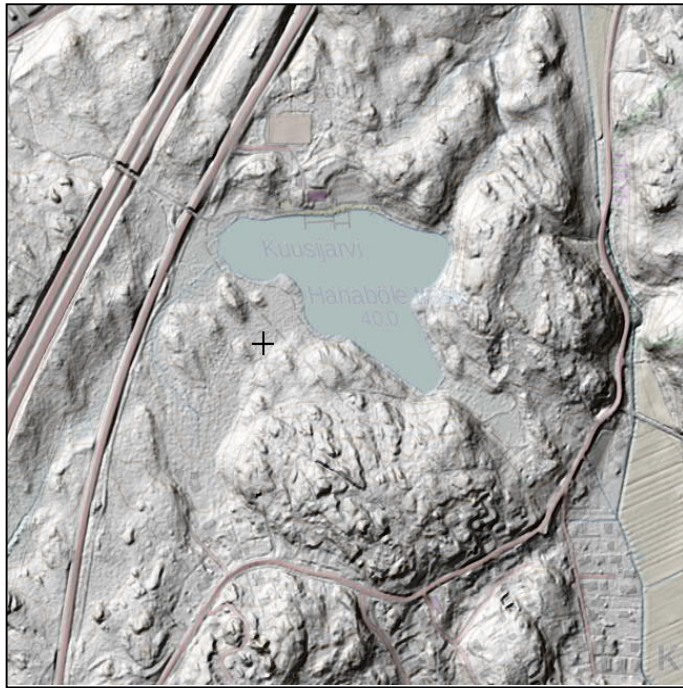
pintamaalajina hiekkaa. Lahdenväylän ja Lahdentien välissä on kalliomäkiä ja savi- ja siltilaaksoja. (Kuusijärven yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 2019)



Kuva 8. Kaava-alueen ja sen ympäristön maaperä.

Topografia

Järven pinnan korkeusasema on 40,2 metriä merenpinnan yläpuolella. Eteläpuolisen mäen korkein kohta on 71 metrin korkeudessa noin 200 metrin päässä järven rannasta. Itäpuolisen mäen korkeus on noin 61 metriä 90 metrin päässä järven rannasta. Tämän mäen itäpuolella, noin 370 metriä Kuusijärvestä itään, Myyräksenoja virtaa kallioperän murroslaaksossa noin korkeusasemassa 30, eli kymmenisen metriä Kuusijärven pintaa alempana. Maasto on melko jyrkkää. (Kuusijärven yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 2019)



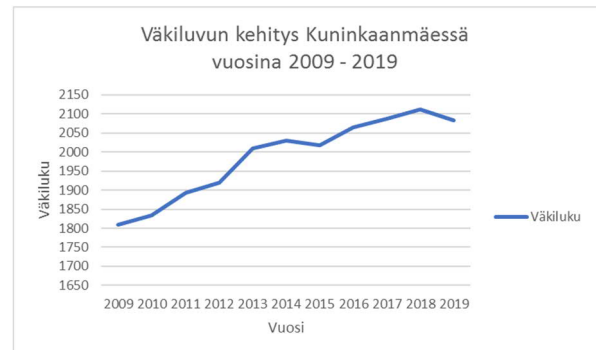
Kuva 9. Kuusijärven ympäristön topografia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kuninkaanmäen kaupunginosassa asui 2111 asukasta vuoden 2018 lopulla (Tilastokeskus, kuva 10). Vuoden 2009 lopulla asukkaita oli 1810. Kaupunginosan asukasluku on kasvanut tasaisesti viimeisen vuosikymmenen aikana. Vuosina 2011 ja 2018 asukasluku on laskenut hieman edelliseen vuoteen verrattuna.

Alueella asuu paljon lapsia, sillä väestöstä 25,9 % oli vuoden 2018 alussa alle 16-vuotiaita lapsia. Yli 65-vuotiaita asukkaista oli tuolloin 12 %. Kuninkaanmäessä asutokunnat olivat vuoden 2018 alussa Vantaan keskiarvoa (2,10 henkilöä) suurempia, sillä niissä asui keskimäärin 2,74 henkilöä. (Vantaan väestö 2017/2018)



Kuva 10. Asukasluvun kehitys Kuninkaanmäen kaupunginosassa vuosina 2009-2019.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Asuinalueita sijaitsee kaava-alueen etelä- ja pohjoispuolella.

Kuninkaanmäen kaupunginosassa asuminen on keskittynyt vahvasti pientaloihin. Vuoden 2018 alussa alueen asuinrakennuksista (551 kpl) vain 5 on kerrostaloja. Rivi- ja ketjutaloja oli 43 kappaletta. Omakotitaloja ja muita erillisiä pientaloja oli valtaosa, 491 kappaletta eli 89 % kaikista asuinrakennuksista. Vapaa-ajan asuinrakennuksia oli yhteensä 12 kappaletta. (Rakentaminen Vantaalla 2017)

Sosiaalinen ympäristö

Kuusijärven kaava-alue on suosittu virkistyspaikka, jonne saapuu vierailijoita laajalta alueelta. Alue on siis luonteeltaan hyvin sosiaalinen. Rannassa sijaitsee hiekkarannan lisäksi oleskelunurmi, rannassa on yhteiskäyttöisiä saunoja, pallokenttiä sekä leikkipaikka. Lisäksi alueella toimii ravintola-kahvila Café Kuusijärvi.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä ulkoilumaja, jossa toimii Café Kuusijärvi sekä saunat pukujen ja pesutiloineen. Ulkoilumajan viereinen pienempi rakennus toimii kokoustilana. Alueella on myös ollut ulkopuolisen palvelutarjoajan toimintaa, kuten kanoottien vuokrausta kesäisin. Rannassa sijaitsee lisäksi uimakoppirakennus, pukukoppeja, vuokratonta, isompi savusauna ja kaksi pientä savusaunaa. Rakennusten lähiympäristössä sijaitsee lentopallo- ja koripallokentät, leikkipaikka sekä kuntoilupiste.

Kuusijärven ja Sipoonkorven alueella toimivat yritykset ja yhteisöt järjestävät mm. tapahtumia ja retkiä. Alueen tarjoamat aktiviteetit ovat pitkälti omatoimisia retkeilyyn liittyviä aktiviteetteja (patikointi, sienestys, kalastus yms.). Tämän lisäksi alueille voi ostaa kansallispuistojen yhteistyötoimiltoja esimerkiksi ryhmille järjestettyjä retkiä, urheiluaktiviteetteja yms. Nykyisellään Kuusijärven alueella ei ole yrittäjille tarkoitettuja varastotiloja tai muita tiloja, joita he voisivat käyttää. (Vierikko, Kristjankroon & Yli-Pelkonen 2014, 4-9.)

Kuninkaanmäen kaupunginosassa työpaikkojen määrä on kasvanut vuodesta 2007 vuoteen 2016 15,1 %. Vuonna 2016 Hakunilan suuralueen työpaikoista suurin osa, noin 29 %, oli teollisuuden

toimialalla ja toiseksi suurin osa, noin 12 %, tukku- ja vähittäiskaupan toimialalla. Majoitus- ja ravitsemistoiminnan sekä taiteen, viihteen ja virkistystyötoimialojen työpaikkoja alueella oli yhteensä vain noin 4 %. (Tilastokatsaus 8:2018.)

Yhdyskuntarakenne

Kuusijärven kaava-alue koostuu pääosin rakentamattomista metsäalueista. Kaava-alueen läpi kulkee Lahdentie. Lahdenväylä kulkee kaava-alueen länsirajalla, ja itärajalla kulkee Vanha Porvoontie. Kaava-alueen pohjois- ja eteläpuolella sijaitsee pientalovaltaisia asuinalueita. Kaava-alueella sijaitsee kunnallistekniikkaa. Julkiset kulkuyhteydet sijaitsevat lähellä Lahdentien sekä Vanhan Porvoontien varsilla. Suunnittelualue on osa keskeistä ekologista verkostoa linkittyen suoraan itä-Vantaan laajoihin metsäalueisiin, mukaan lukien Sipoonkorven kansallispuistoon.

Kaupunkikuva

Alue on perinteikäs luonto- ja virkistysalue, jolla sijaitsee useita perinteisiä saunoja. Koska alueella voi tutustua perinteiseen suomalaiseen saunakulttuuriin julkisten kulkuneuvojen saavutettavissa Helsingistä, on siitä muodostunut suosittu kohde ulkomaalaisten matkailijoiden keskuudessa. Siten alueella on tärkeä rooli perinteisen suomalaisen virkistyskulttuurin esittelijänä.

Alueen nykyiset rakennukset ovat keskeisellä paikalla nykyisessä maisemassa, sillä lähelle rantaa rinteeseen rakennettuina ne näkyvät laajasti järven vastarannalle. Saunarakennukset jäävät hieman piiloon puuston taakse, mutta avoimena pidetty hiekkaranta avaa näkymät ravintolarakennukselle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Kaava-alueen sivuitse aikoinaan kulkenut Suuri Rantatie, joka Kuusijärven kohdalla kulkee Vanhan Porvoontien kohdalla, on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi (RKY2009) ja muinaisjäänökseksi (mj. rek. tunnus 1000010729). Suuren Rantatien on arvioitu valmistuneen jo 1300-luvulla ja se on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Turkua ja Viipuria yhdistämään rakennetun Suuren Rantatien parhaiten säilyneistä tieosuuksista voi hyvin hahmottaa keskiaikaisen tien kulkua halki Etelä-Suomen rannikkoalueen. Suuri osa rannikkoa seuraavasta, keskiaikaisten kirkkojen, kartanoiden, satamapaikkojen ja muinaislinnojen kautta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä. Keskiajalta lähtien tiellä liikkujien majoituksesta, kestityksestä ja kyydityksestä huolehtineista kestikievereista annettiin asetus 1649. Samassa yhteydessä määrättiin ensimmäistä kertaa välimatkapylväiden pystyttämistä. (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, 2009). Rantatie ohittaa Myyraksen kestikievaripaikan Sipoon kunnan puolella Kuusijärveltä pohjoiseen. Lisäksi Kuusijärven kohdalla Rantatiellä on säilynyt kilometripylväitä 1920-1930 -luvulta.

Kaava-alueen maamerkinä toimii nykyisten rakennusten ja pysäköintialueen väliin sijoittuva porttimainen latusilta.

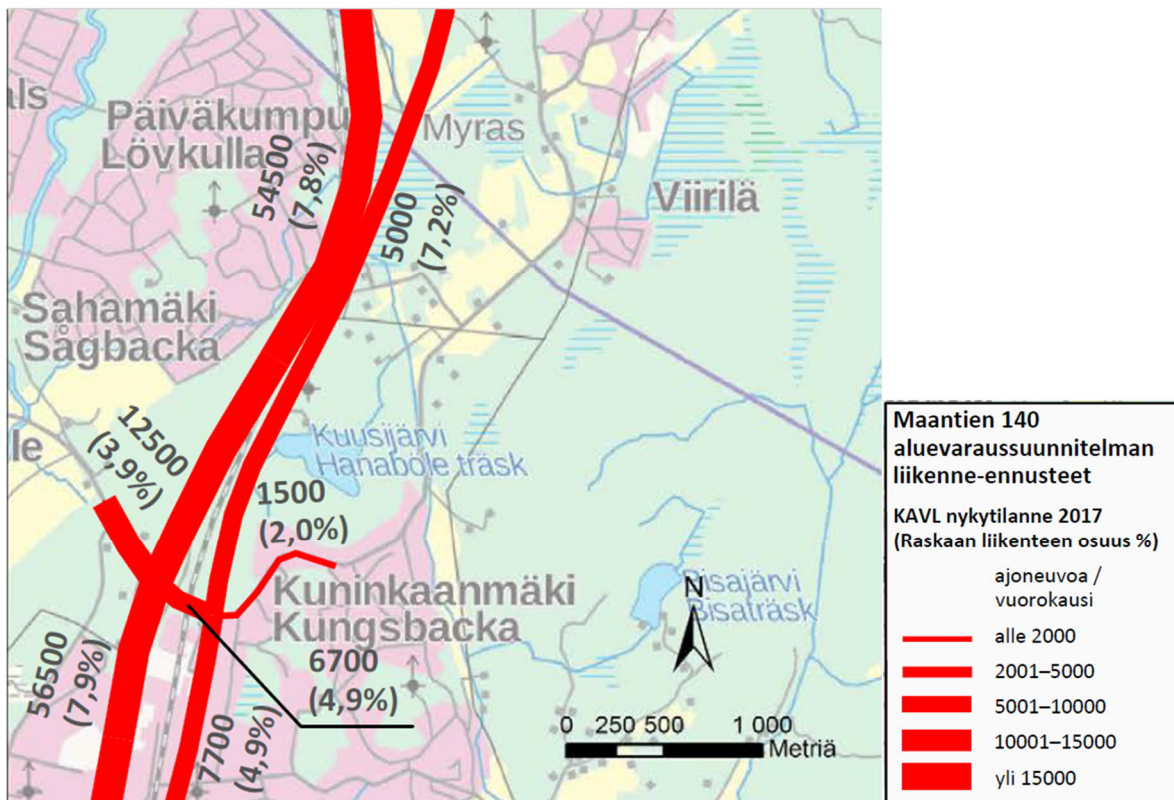
Suunnittelualueella sijaitseva, vuonna 1979 valmistunut ja arkkitehti Kari Rainion suunnittelema ulkoilumaja on mukana Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002), jossa se on saanut luokitustunnuksen A2. Suomalaisesta luonto- ja urheiluharrastuneisuudesta kertovaa rakennusta on korjattu sen verran paljon, että sen alkuperäisyysarvot ovat vähentyneet. Vantaan kaupunginmuseo on uudelleenarvioinut rakennuksen kulttuuriperintöarvoja 6.9.2017 tehdyn kohdekäynnin yhteydessä ja todennut ne vaatimattomiksi. Museolla ei ole suojeluvaateita kyseisen rakennuksen suhteen.

Virkistys

Kuusijärven ydinalue koostuu uimarannasta ja virkistysalueista. Rannalla sijaitsee ulkoilumaja, jossa on saunoja. Lisäksi rannalla sijaitsee savusauna. Kuusijärveä ympäröivällä virkistysalueella sijaitsee ulkoilureittejä ja talvisin latuja. Sipoonkorpi sijaitsee kaava-alueen länsipuolella.

Liikenne

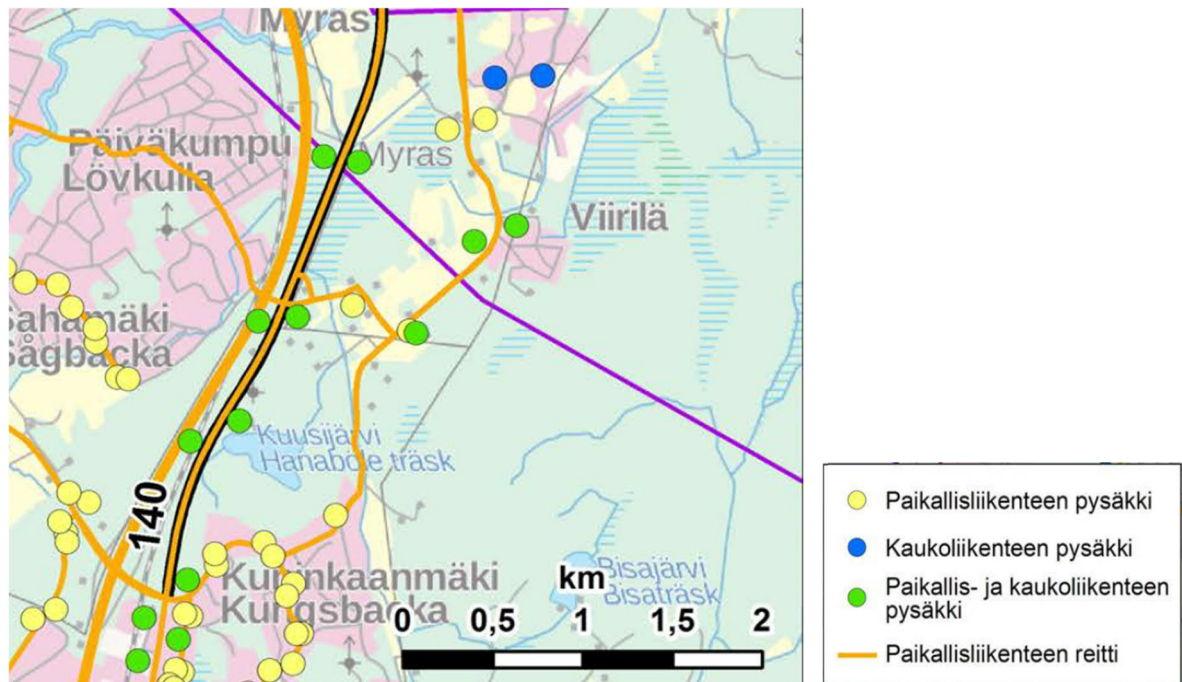
Kuusijärven ympäristössä sijaitsevat suuret liikenneväylät Lahden moottoritie sekä Lahdentie, joista aiheutuu melua virkistysalueelle, kaava-alueen itäpuolella kulkee Vanha Porvoontie. Lahdentien liikennemäärät olivat noin 5000–10100 ajoneuvoa arkivuorokautena vuonna 2017 (KAVL 2017, kuva 11). Raskaan liikenteen osuus vaihtelee 5–10 prosentin välillä. (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2018). Lahdentiellä ja Vanhalla Porvoontieellä liikennöi bussilinjoja ja molempien varressa kulkee kevyenliikenteenväylä. Vanhan Porvoontien kevyenliikenteenväylä tosin päättyy Kuusijärven eteläpuolella. Lahdenväylän ja Lahdentien ali kulkee kevyen liikenteen alikulku, joka mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn Kuusijärvelle myös lännestä moottoritiestä ja maantiestä huolimatta.



Kuva 11. Liikennemäärät vuonna 2017 (KAVL 2017).

Kuusijärven virkistysalueen pysäköintialue on riittämätön etenkin ruuhkahuippujen aikaan, jolloin alue täyttyy autoista. Alueella on pyöräpysäköinnin paikkoja, mutta tarvetta olisi lisätä niiden määrää ja laatua. Pysäköintialueen yhteydessä alueella on huonokuntoisia pyöräpysäköintikatoksia. Kuusijärven virkistysalueella sijaitsee polkuja ja talvisin latuja, soisilla alueilla on pitkospuita.

Liikenne alueelle koostuu paitsi Kuusijärven myös Sipoonkorven käyttäjistä. Suurin osa kansallispuiston vierailijoista saapuu alueelle henkilöautolla (selvityksestä riippuen 67-82 %), pyöräillen ja kävellen (selvityksestä riippuen 17-26 %) ja joukkoliikenteellä (0-7 %). Tärkeimmät saapumispaidat alueelle ovat Kuusijärven ulkoilualue, Hakunilan urheilupuisto ja Knutersintien varsi (Sipoonkorven kansallispuiston liikenneselvitys, 11/2013). Kuusijärven pysäkillä pysähtyvät joukkoliikennelinjat palvelevat Kuusijärven ohella myös Sipoonkorven kansallispuiston aluetta.



Kuva 12. Alueen joukkoliikennepysäkit ja paikallisliikenteen reitit (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2018).

Vuosaaren ja Keravan välinen satamarata sijaitsee maan alla kaava-alueen länsireunan tuntumassa. Radan maanpinnalle tuleva huoltoluiska sijaitsee Kuusijärven ulkoilualueen kohdalla Lahdentien länsipuolella Lahdenväylän ja Lahdentien välisellä metsäalueella. Rata aiheuttaa rajoituksia rakentamiseen varoalueensa alueella.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kuusijärven ulkoilualueelle on rakennettu yksityinen vesihuolto vuonna 2004. Yksityinen vesijohto on kooltaan d110 (kuva 13). Alue kuuluu Hakunilan painepiiriin, jossa Hakunilan vesitorni ylläpitää verkoston painetasoa. Vesijohdon tuotto on noin 7-8 l/s, kun virtausnopeus on putkessa 1 m/s. Kuusijärven ulkoilualueelle voidaan toimittaa HSY:n vesijohtoverkostosta enimmillään talousvettä vuorokausivirtaamalla 670 m³/d.

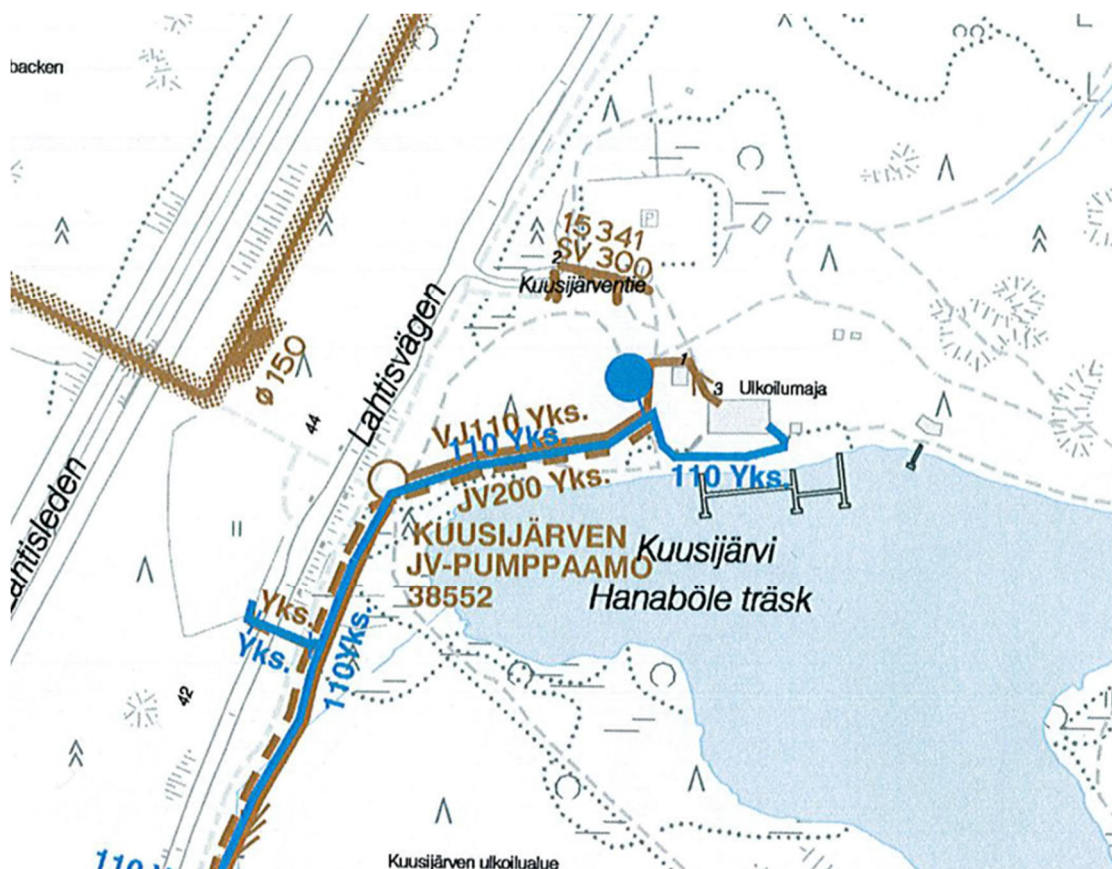
Jätevesiviemärointi

Kuusijärven ulkoilualueen jätevesihuolto perustuu järven itä- ja eteläpuolella, Lahdentien varrella oleviin jätevedenpumppaamoihin. Alueen jätevedet johdetaan d200 viettoputkilla Kuusijärven ja Prinsessatien pumppaamoille, joista jätevedet pumpataan edelleen HSY:n paineviemäreitä d110 ja d90 pitkin eteenpäin ja lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Prinsessatien jätevedenpumppaamon tuotto on 3,5 l/s, jota tarvitaan nykyisillään myös Kuusijärven eteläpuolella olevan Kuninkaanmäen asutuksen tarpeisiin. Vapaata pumpppauskapasiteettia on käytössä enimmillään 2,8 l/s, mikä tarkoittaa, että Kuusijärven ulkoilumajan alueelta voidaan ottaa vastaan enintään vuorokausivirtaamana 48 m³/d jätevettä ilman tasausallasta. Tämä mitoittaa nykyisen vesihuollon riittävyyden Kuusijärven alueella.

Hulevesien hallinta

Alueen hulevedet johdetaan pintavaluntana avo-ojia pitkin Kuusijärveen ja Kuusijärvenojaan. Nykyiselle pysäköintialueelle on rakennettu d300 hulevesiviemäri. Osa hulevedestä imeytyy maaperään pohjavedeksi ja osa kulkeutuu kosteikkoja pitkin Kuusijärvenojaa pitkin Vantaan Myyraksenojaan ja edelleen Krapuojan kautta Helsingin Kappelviikiin.



Kuva 13. Kuusijärven ulkoilualan vesihuolto.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energian sähköverkko kulkee Lahdentien varressa ja tulee Kuusijärventien kautta nykyiselle ulkoilumajalle.

Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

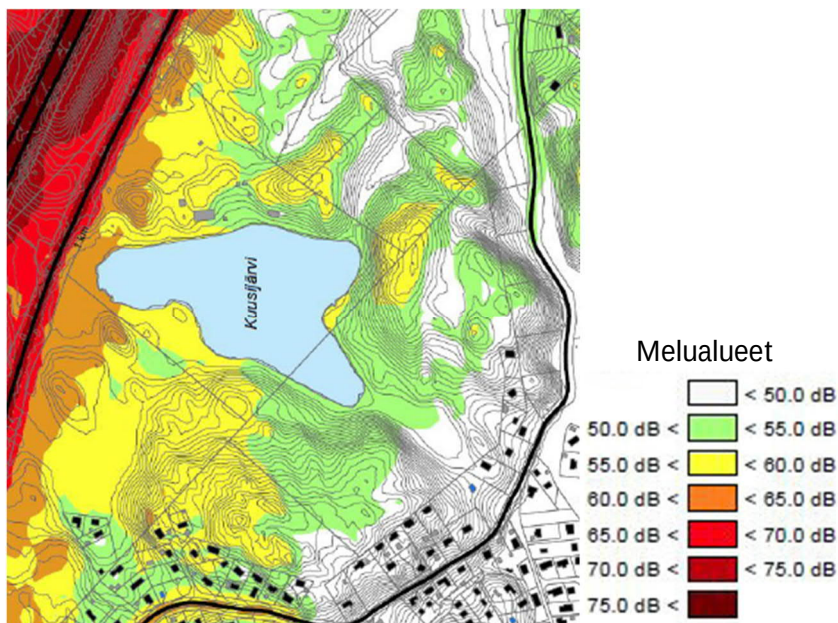
Alueelta ei tunneta pilaantuneita maita.

Melu

Lahdenväylältä ja Lahdentieltä kantautuu alueelle liikennemelua, joka kuuluu eniten aivan Lahdentien läheisyydessä ja Kuusijärven länsirannalla (kuva 14). Vesi kantaa äänen myös järven itäpuolelle. Valtioneuvoston ohjearvo ylittyy sekä päivällä että yöllä suurella osalla asemakaava-aluetta. Kuusijärven alueen maastonmuodot suojaavat osittain oleskelunurmea ja sauna-aluetta. Alueesta tehdyn meluselvityksen mukaan liikennemelun ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa (Kuusijärvi Liikennemelu 12.1.2018 / Destia Oy). Erityisesti järven länsireunalla melu saattaa kasvaa entisestään liikennemäärän lisäyksen seurauksena.

Koko Vantaa on kansainvälisen lentokentän takia esterajoituspintojen aluetta. Määräyksistä säädetään Ilmailumääräyksessä AGA M3-6.

Melun vähentämiseksi ja turvallisuuden parantamiseksi Kuusijärven ulkoilukeskuksen kohdalla on Lahdentien kesäajan nopeusrajoitusta laskettu aikaisemmasta 80 km/h uuteen 60 km/h.



Kuva 14. Meluvyöhykkeet Kuusijärven ympäristössä päiväarvojen mukaan.

Erityistoiminnot

Voimalinjat

Aivan kaava-alueen itäosassa sijaitsee voimassa olevassa kaavassa merkitty vaara-alue. Alueelle oli tarkoitus rakentaa voimalinja, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu. Kaava-alueella ei kulje voimalinjoja.

Satamatunnelin huoltoliittymä

Kaava-alueen länsiosassa kulkee Vuosaaren satamarata 40-60 metrin syvyydessä. Rautatietunneliin liittyy huoltotunneleita ja pystykuiluja. Kuninkaanmäen alueella sijaitsee yksi huoltotunneli ajoluisineen. Pystykuiluja käytetään pelastusviranomaisten johdolla vain poikkeustilanteissa tunnelin tuulettamiseen tai savukaasun poistoon. Vuosaaren ratatunnelia käyttää kerrallaan yksi tavarajuna. Tunneli asettaa rajoitteita maankäytölle ja muun muassa kallion poraamiselle horisontaalisesti 15

metrin etäisyydelle asti tunnelin keskilinjasta ja vertikaalisesti 10-15 metrin etäisyydelle tunnelin yläosasta kohti maanpintaa.

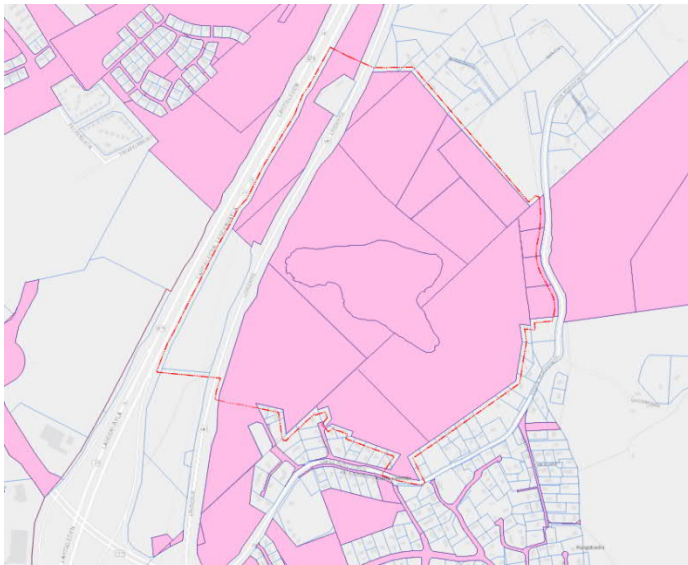
Telemasto

Nykyisen paikoitusalueen läheisyydessä sijaitsee Gasum Oy:n omistama telemasto. Mastoon tulee ja siitä lähtee maanalaisia kaasuputkia. Suunniteltu uusi paikoitusalue tulee sijoittumaan maston kohdalle, joten masto on siirrettävä paikoitusalueen rakentamiseksi. Mahdollisia uusia paikkoja on tarkasteltu Lahdentien ja Lahdenväylän väliseltä alueelta.

Anodikenttä

Kaava-alueen koillispuolella Byändan alueella sijaitsee anodikenttä, josta kulkee maakaasuputkia Kuusijärven kaava-alueelle. Anodikenttä on osa maakaasuputkiston katodista korroosiosuojajärjestelmää, josta syötetään heikkoa tasavirtaa maaperän kautta kaasuputkistoon. Kuusijärven kaava-alueen raja sijaitsee noin 170 metrin etäisyydellä anodikentästä.

2.1.4 Maanomistus



Vantaan kaupunki omistaa keskeiset viheralueet suunnittelualueelle. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi valtion maantien aluetta sekä yksityisessä omistuksessa oleva alue. Kaupungin maanomistus on esitetty viereisessä kuvassa vaalean liloilla pinnoilla (kuva 15).

Kuva 15. Vantaan kaupungin omistamat alueet kaava-alueella.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-420-4-343	Vantaan kaupunki	3,9477
92-420-4-7	Vantaan kaupunki	14,6771
92-420-8-31	Vantaan kaupunki	0,521
92-420-8-30	Vantaan kaupunki	0,287
92-420-8-28	Vantaan kaupunki	0,2926
92-420-8-29	Vantaan kaupunki	0,2624
92-415-4-553	Vantaan kaupunki	3,2832
92-415-4-84-M501	Vantaan kaupunki	2,5269
92-415-4-942-M501	Vantaan kaupunki	2,1222
92-415-4-544	Vantaan kaupunki	5,9551
92-415-4-85	Vantaan kaupunki	11,0248
92-415-4-945	Vantaan kaupunki	7,5378
92-415-4-938	Vantaan kaupunki	0,9315
92-415-4-839	Vantaan kaupunki	3,5073
92-415-5-33	Kiinteistö Oy Lahdenväylä	4,3497
92-871-1-5	Suomen valtio - läjitysalue	0,729
92-895-2-6	Suomen valtio - yleinen tiealue	4,1876
92-415-8-8	Vantaan kaupunki	10,0794
Yhteensä		76,2223

2.1.5 Nimistö

Kuusijärven vanha ruotsinkielinen nimi - Hanaböle träsk - kertoo järven kuuluneen suurimmalta osaltaan Hanabölen kylän maille, träsk tarkoittaa pientä sisäjärveä. Hanaböle träsk -nimi esiintyy aluetta kuvaavissa 1700-luvun kartoissa. Suomenkielinen nimi Kuusijärvi on myöhempää perua. Alueelle muutti enemmän suomenkielistä väestöä rautatien rakentamisen seurauksena 1860-luvulla. Suomenkielinen väestö antoi kuusien ympäröimälle järvelle nimeksi Kuusijärvi. Tämä nimi on ollut käytössä ainakin 1920-luvulta lähtien. Kuusijärvi sijaitsee nykyään Kuninkaanmäen kaupunginosassa. Koko kaupunginosan nimennyt mäki sijaitsee heti Kuusijärven itäpuolella. Se on mäki, jolla kuningas Kustaa III istui 10 kesäkuuta 1775 paljaalla maalla syömässä lounasta. (Kuusijärven yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 2019)

Alueen olemassa oleva nimistö:

Kustaa III:n puisto, Gustav III:s park, 1996. Paikka, jossa kuningas Kustaa III söi päivällistä paljaalla maalla matkalla Porvooseen 1775. MMH kartassa 515 c 44 (1777: "Å detta ställe har hans Kungl. Maj. Gustaf Den III ätit middag den 10de Junii 1775 på bara marken." Tästä johtuu myös Kuninkaanmäen kaupunginosan nimi, 1913 Kungsberget, 1913 Kungsbacka torp (torppa), 1918 Kuninkaanmäki (palsta) jne.

Kuusijärvenoja, Hanaböleträskbäcken, 2009.

Kuusijärventie, Hanaböleträskvägen, 1968

Kuusijärven ulkoilualue, Hanaböle träsk friluftsområde, 1994.

Kuusijärvi, Hanaböle träsk, 1690-luvulla Träsk, 1749 Rå Träsk, 1760 Hanaböle träsk, ... 1950 Hanalanjärvi, 1958 Kuusijärvi. Järvi sijaitsee Hanabölen (Rekolan) ja Sotungin kylien rajalla, suurimmaksi osaksi Hanabölen puolella. Raja oli 1826 asti Helsingin ja Sipoon pitäjien raja.

Lahdentie, Lahtisvägen, 1955 Lahden pikatie, 1958 Lahdentie, 1966 Lahtisvägen.

Nelostienmetsä, Fyravägsskogen, 2014, sijaitsee Lahdentien ja Lahdenväylän välissä.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

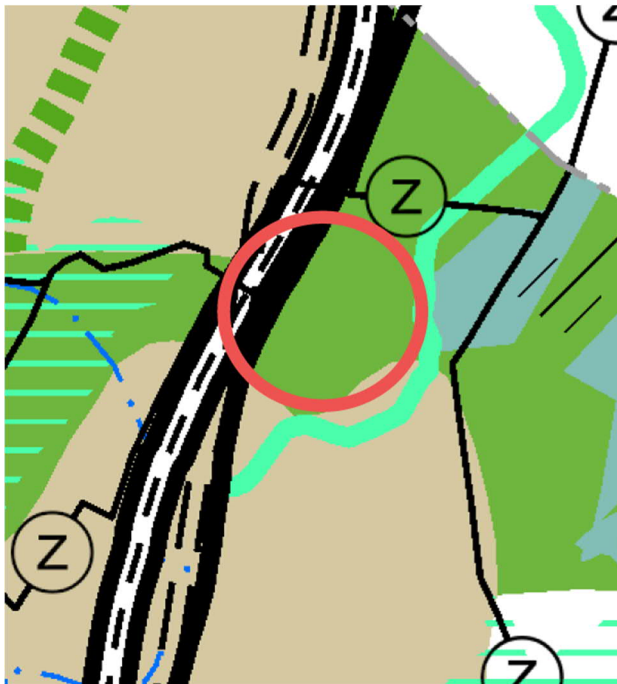
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdissa 4.4 ja 4.5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



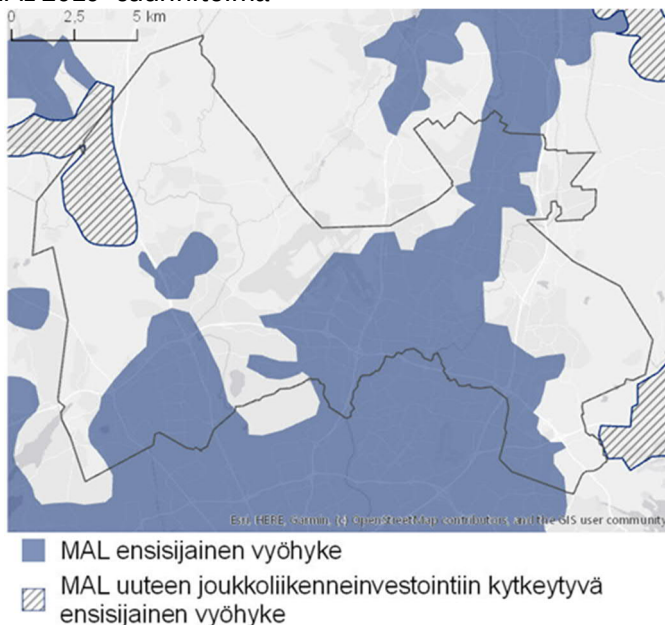
Kuva 16. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue (punainen ympyrä kuvan keskellä) on esitetty virkistysalueeksi. Aluetta sivuaa idässä kulttuuriympäristön kannalta tärkeä tie, lännessä seututie sekä moottoriväylä. Idässä voimalinjan itäpuolella kaavakartassa sijaitsee arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma sekä luonnonsuojelualue.

Kuusijärven alue on välittävä osa lännen ja idän viheralueverkkoa.

Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi neljä vaihekaavaa. Vaihekaavat ovat vahvistuneet 2012 (1. ja 3. vaihekaava), 2016 (2. vaihekaava) ja 2017 (4. vaihekaava).

MAL 2019 -suunnitelma

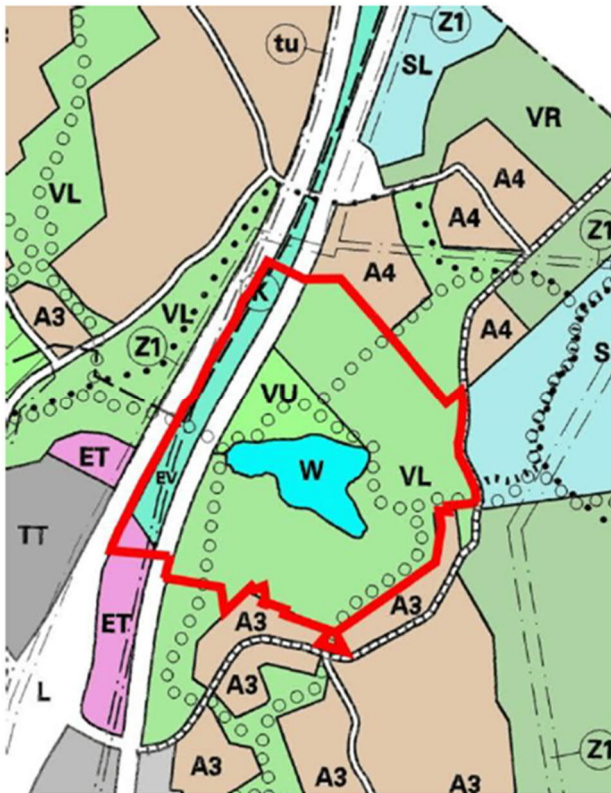


Kuva 17. MAL-vyöhykkeet.

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että

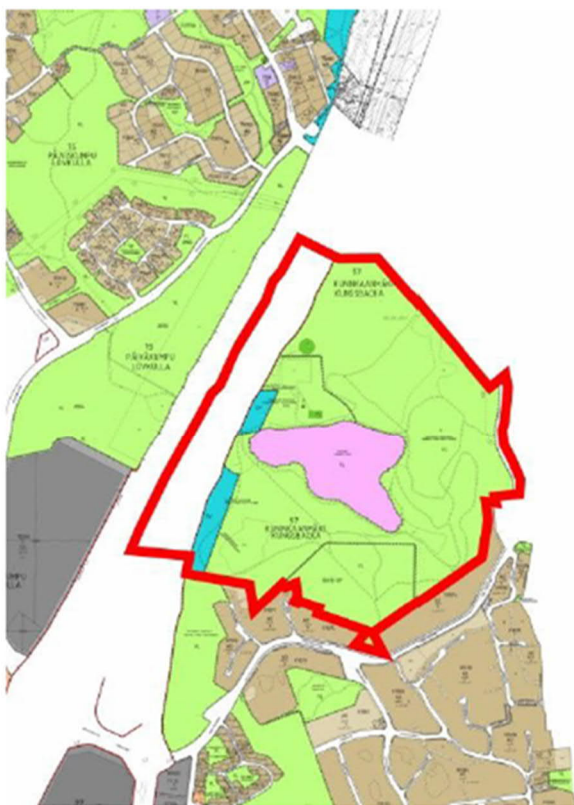
liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



Kuva 18. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL). Uimaranta ja alueen virkistystä palvelevien rakennusten osalta alue on yleiskaavassa merkinnällä urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU). Lahdenväylän ja vanhan Lahdentien välinen kapea maa-alue on suojaviheraluetta (EV), eteläkärki yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Itse Kuusijärvi on vesialuetta (W). Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä. Länsisivulla on osoitettu maan alla oleva Vuosaaren satamara.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1999. Alue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL). Uimaranta-alue sekä virkistystoimintaa palvelevien rakennusten alue on merkinnällä uimaranta-alue (VV). Tällä alueella on ulkoilumajaa varten rakennusoikeutta osoitettu 600k-m² ja asumiseen 100k-m². Lahdentien reunassa on kaksi suojaviheraluetta (EV). Erillismerkinnöillä on osoitettu alueen osa, joka jätetään kehittymään luonnontilaisena, alueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä sekä ohjeellinen alue Kuusijärven ruoppausmassoille. Pysäköintialue ja telemaston paikka on osoitettu asemakaavassa.

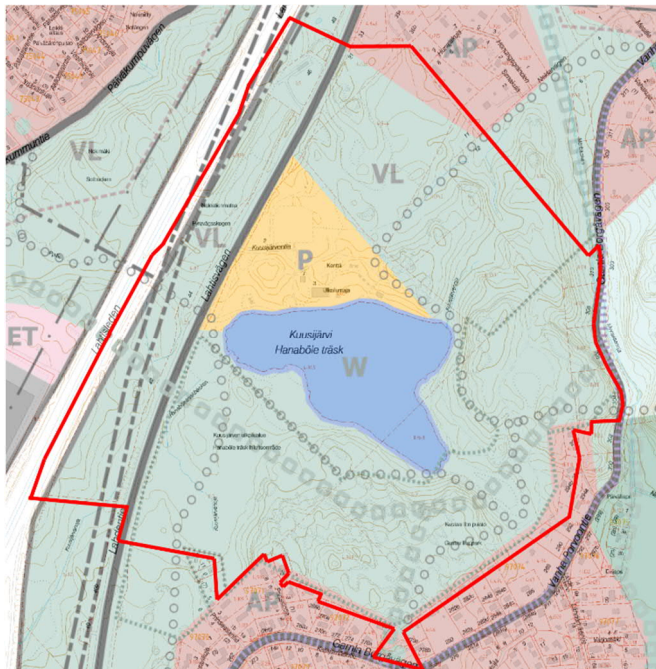
Suunnittelualueen itäreunassa on asemakaavoittamaton kaista Vanhan Porvoontien sivussa. Tätä ajateltiin aikoinaan varaukseksi vanhassa yleiskaavassa (1992) olleelle 110kV voimajohtolinjalle. Voimajohtoon ajateltiin suuntaavaan asemakaava-alueelta luoteeseen, minkä takia kaavassa on vaara-

alue koilliskulmassa. Varausta ei enää ole yleiskaavassa. Läntinen osa (Lahdentie) kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Yleiskaavaluonnos 2020

Vantaan yleiskaavan 2020 luonnoksessa alue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL) (kuva 20). Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä. Uimaranta ja alueen virkistystä palvelevien rakennusten osalta alue on yleiskaavan luonnoksessa merkitty palveluiden alueeksi (P). Lahdenväylän ja vanhan Lahdentien välinen kapea maa-alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja sen läpi kulkee Kuusijärven eteläpuolelta ekologisen verkoston runkoyhteys ja kaava-alueen etelä- ja itäpuolen viheralueet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Itse Kuusijärvi on vesialuetta (W). Kaava-alueen länsisivulla on osoitettu maan alla oleva Vuosaaren satamarata. Kaava-alueen pohjois- ja eteläreunoilla pientaloalueet (AP) ulottuvat kaava-alueelle. Yleiskaava on tarkoitus hyväksyä vuoden 2020 loppuun mennessä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä vuoden 2019 keväällä.



Kuva 20. Ote Vantaan yleiskaava 2020 luonnoksesta, joka on ollut nähtävillä 18.2 – 29.3.2019.

Sipoonkorven hoito- ja käyttösuunnitelma

Metsähallitus on laatinut Sipoonkorven kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelman vuonna 2013. Suunnitelmalla ohjataan kansallispuiston virkistys- ja muuta käyttöä sekä luonnon ja kulttuuriympäristön suojelua alueella tulevien 10–15 vuoden ajan.

Keskeisiä ja kansallispuiston käyttäjien kannalta merkittäviä asioita suunnittelussa ovat mm. kulkuväylät puistoon, opasteet, retkeilyreittien ja palvelurakenteiden sijoittaminen, luontoarvojen turvaaminen ja yhteistyö paikallisten asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Suunnittelun kuluessa on mm. järjestetty kaikille avoimia yleisötilaisuuksia ja kerätty palautetta ja kehittämis ehdotuksia.

Kuusijärven kehittämissuunnitelma

Kuusijärven kehittämissuunnitelmaan liittyen on tutkittu mm. alueen maisemakuvaa, historiaa, ekologiaa, virkistyskäyttöä, matkailullisia arvoja ja vetovoimatekijöitä, yhteyksiä ja saavutettavuutta, uusien rakennusten ja uusien yritystoimintojen lisäämistä alueelle sekä alueen ilmeen kehittämistä kokonaisuutena. Kehittämissuunnitelma tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja sidosryhmien kanssa. Lisäksi pidettiin tilaisuuksia, joissa heräteltiin mahdollisia pienyrittäjiä miettimään alueelle sopivaa toimintaa. Kehittämissuunnitelma on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 14.6.2016 ja kaupunginhallituksessa 20.6.2016.

Kuusijärven yleissuunnitelma

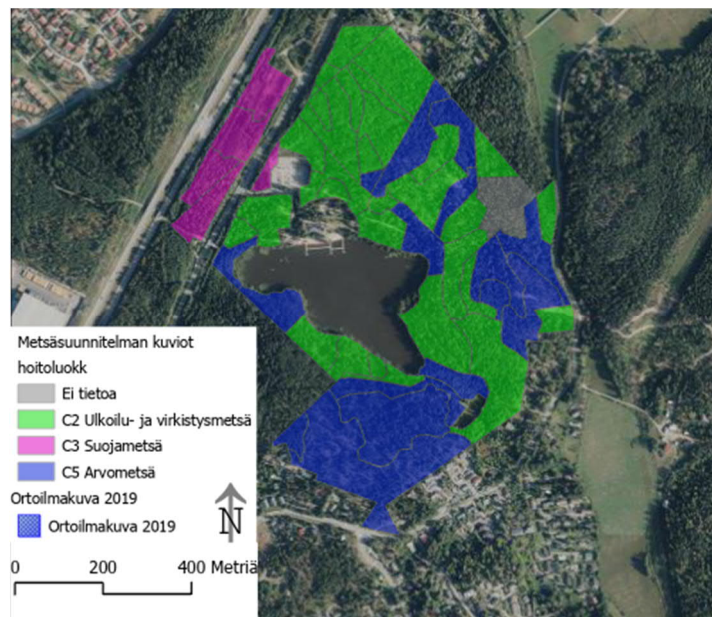
Kuusijärvi työryhmä on laatinut vuonna 2019 hyväksytyn Kuusijärven yleissuunnitelman. Suunnitelman on tehnyt Loci maisema-arkkitehdit Oy työryhmineen. Yleissuunnitelma on laadittu samanaikaisesti asemakaavoituksen kanssa, ja yleissuunnitelma toimii myös asemakaavan viitesuunnitelmana. Yleissuunnitelmassa esitetään alueen käytön yleisperiaatteet ja esitetään rakentamisen määrä ja rakennusten tyyli alueella. Lisäksi yleissuunnitelmassa esitetään vesihuollon periaatteet Kuusijärven alueella. Yleissuunnitelman tavoitteena on luoda alueelle yhtenäinen yleiskuva sekä ohjata alueen käyttöä siten, että alueen herkkä luonto säilyy.

Vesihuollon yleissuunnitelma

Kuusijärven vesihuollon yleissuunnitelma on esitetty Kuusijärven yleissuunnitelman yhteydessä (Vantaan kaupunki 2019).

Uusi Metsäsuunnitelma (Kivistö, Hakunila, Myyrmäki ja Aviapolis)

Vantaan kaupungin omistamia metsiä hoidetaan voimassa olevan metsäsuunnitelman mukaisesti. Kaupungin metsät ovat virkistysmetsiä, joiden hoidossa huomioidaan virkistyskäyttömahdollisuuksien ja luontoarvojen säilyttäminen. Metsäsuunnitelmassa metsäalueet on rajattu kuvioiksi. Jokaiselle kuviolle on annettu oma numero. Kuvion sisällä metsä on samantyyppistä ja esitetyt hoitotoimenpiteet tehdään yleensä koko kuvion alueella. Hakunilan, Kivistön, Myyrmäen ja Aviapoliksen suuralueilla sijaitsevien metsien ajantasaisiin metsäsuunnitelmiin voi tutustua kartta.vantaa.fi-palvelussa (aineistot -Luonto ja ympäristö – Uusi metsäsuunnitelma).



Kuva 21. Metsänhoitokuvio Kuusijärven asemakaavan alueella. Uusi Metsäsuunnitelma (Kivistö, Hakunila, Myyrmäki ja Aviapolis)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavahanke laaditaan kaupungin aloitteesta ja omana työnä. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 971100 ja kaavoitus tuli vireille 9.12.2017. Kaavan yhteydessä laaditaan maanalainen asemakaava 971100ma.

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, Gasum Oy, Elisa Oyj ja HSL, HSY, Fingrid Oyj, Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin yhteensä 7 mielipidettä. Niiden yhteenvedo on esitetty alla.

Kuninkaanmäen OKY:

Kaava-aluetta tulee laajentaa joskus bussivarikoksikin suunnitellulle alueelle, vähintään nyt törkeästi hakatulle entiselle metsäosuudelle saakka, koska se on yksinkertaisesti Kuusijärven valuma- aluetta.

Vastaus:

Bussivarikon paikaksi on voimassa olevassa yleiskaavassa merkitty ET-alue Lahdentien ja Lahden- väylän väliselle metsäalueelle aivan Kuusijärven kaava-alueen eteläpuolelle. Uudelle bussivarikolle on kaavoitettu tilaa Ojangon asemakaavaan. Yleiskaavan 2020 luonnoksessa Kuusijärven asema- kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva ajateltu bussivarikon paikka on merkitty lähivirkistysalueena – ET-merkintä on siis poistettu luonnoksesta. Kaava-aluetta ei laajenneta käsittämään voimassa olevan yleiskaavan ET-aluetta. Mahdollisen bussivarikon sijoittuminen kyseiselle alueelle ratkais- taan myöhemmin ottaen huomioon uuden yleiskaavan ratkaisun. Jos alue tullaan tulevaisuudessa kaavoittamaan bussivarikoksi, ratkaistaan kyseisen asemakaavoituksen yhteydessä myös rakenta- misen vaikutukset Kuusijärven vesistöihin valuma-alueella.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastaus:

Huomioidaan; olemassa olevat yleiset vesijohdot ja viemärit ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä ei ole tarpeen merkitä kaavaehdotukseen.

Rekola-Asola Omakotiyhdistys ry:

Näin merkittävän virkistysalueen tavoitettavuus tulisi turvata jatkossakin linja-autolla ilman vaihtoja Helsingin keskustasta, jolloin siitä hyötyisivät aluetta huonosti tuntevat julkisilla liikkuvat matkailijat, turistit sekä paikalliset asukkaat.

Vastaus:

HSL määrittelee itsenäisesti linjareittinsä. Kaava-alueelle mahdollistetaan linja-autolla saapuminen muun muassa paikoitusalueen suunnittelun kautta. Lahdentien varrella sijaitsee joukkoliikenteen pysäkit lähellä Kuusijärveä.

Vantaan Energia Oy:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Vastaus:

Merkitään tiedoksi. Maakaapeleiden sijainnit huomioidaan kaavan laatimisen yhteydessä. Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä ole tarpeen merkitä kaavakartalle.

Fingrid Oyj:

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Vastaus:

Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisten muiden toimijoiden omistamien voimajohtojen sijainnit.

Vantaan kaupunginmuseo:

1. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Suuren Rantatien linjaus, joka kuuluu osaksi valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY2009) ja joka on luokiteltu muinaisjäännekseksi (mj. rek. tunnus 1000010729). Vaikka kaava-alue ei ulotukaan tielinjauksen päälle, tulee suunnittelussa huomioida myös tien viereisten alueiden maisemalliset piirteet, jotta maisemakokonaisuus tukisi arvokkaan kohteen säilymistä.

2. Alueen vuonna 1979 valmistunut ulkoilumaja on mukana Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002), jossa se on saanut luokitustunnuksen A2. Rakennusta on korjattu sen verran paljon, että sen alkuperäisyysarvot ovat vähentyneet. Kohdekäynnin (6.9.2017) perusteella museolla ei ole suojeluvaateita kyseisen rakennuksen suhteen.

Vastaus:

1. Merkitään tiedoksi. Tiedot merkitään kaavaselostukseen. Suuren Rantatien tielinjaus sisältyy läheisen Byändan asemakaavamuutosalueeseen. Asemakaavaehdotuksessa Suuren Rantatien tielinjauksen viereiset alueet merkitään lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalueen hoito määritellään Vantaan kaupungin metsänhoitosuunnitelmassa, jossa myös muinaisjäännekset huomioidaan.

2. Merkitään tiedoksi. Nykyistä ulkoilumajaa ei suojella asemakaavaehdotuksessa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys:

1. Kuusijärven kohdalla on syytä asemakaavan avulla varmistaa alueen luontovahvuuksien, erityisesti näihin päiviin asti luonnontilaisen kaltaisina säilyneiden osa-alueiden, säilyminen. Kaava-

alueelta on tehty 2016-2017 runsaasti havaintoja uhanalaisista ja vaatelaisista lahoittajalajeista. Alueelta havaittuihin lajeihin kuuluvat mm. luonnonsuojelulain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvat sitkaskääpä (*Antrodia piceata*, EN) sekä lahojaviosammal (*Buxbaumia viridis*, CR). Kuusijärven alueen edustavimmat osa-alueet on syytä osoittaa asemakaavassa SL- ja luo-kohteina (mm. Kuusijärven lounaispuolinen, lajistorikas vanhan metsän alue sekä Vantaan kaupungin omistama, Kuusijärven eteläpuolinen vanhapuustoinen, luonteeltaan aarniometsäinen kalliometsäalue.)

2. Kaava-alueen matkailuun ja virkistyskäyttöön liittyvä rakentaminen on syytä keskittää Kuusijärven luoteispuolelle sekä Sipoonkorven tavoittamisen kannalta välttämättömiin reittiratkaisuihin järven itäpuolella.

3. Vantaan yleiskaavassa 2007 on esitetty eteläpohjoissuuntainen uusi ulkoilureitti Kuusijärven lounaispuolelle. Tämä reitti pirstoisi osaltaan hyvin arvokkaita vanhoja metsiä. Siksi siitä tulee luopua.

4. Vuonna 2016 laaditussa Kuusijärven kehittämissuunnitelmassa esitetään kaava-alueen lounais- ja eteläosaan uutta hiihtolatua, joka toimisi kesällä kävelyreittinä. Tämä suunnitelma on luontoarvojen kannalta erittäin huonosti harkittu. Se pirstoisi lännessä Kuusijärven alueen luonnonsuojelullisesti arvokkaimman kuusivaltaisen vanhan metsän, Kuusijärven eteläpuolella se on linjattu kulkemaan keskellä Kuusijärven alueen edustavimpia luonnontilaisia kalliometsiä.

5. Kaava-alueelta on tehty 2016-2017 runsaasti havaintoja uhanalaisista ja vaatelaisista lahoittajalajeista. Alueelta havaittuihin lajeihin kuuluvat mm. luonnonsuojelulain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvat sitkaskääpä (*Antrodia piceata*, EN) sekä lahojaviosammal (*Buxbaumia viridis*, CR). Kaupungin omistuksessa olevat tärkeimmät luontoarvoja omaavat metsäalueet ja Kuusijärven lasakupuro on todettu arvokkaiksi myös Hakunilan alueen metsäsuunnitelman uusinnan yhteydessä 2017. Kaava-alueen luontoarvot ovat sellaisia, että ne käytännössä edellyttävät SL-varauksia sekä luo-merkinnän käyttöä. SL-varauksen ansaitsevia osa-alueita ovat Kuusijärven lounaispuolinen, lajistorikas vanhan metsän alue sekä Vantaan kaupungin omistama, Kuusijärven eteläpuolinen vanhapuustoinen, luonteeltaan aarniometsäinen kalliometsäalue

Vastaus:

1. Luontoarvot huomioidaan asemakaavaehdotuksessa. Kaavaan merkitään luo-merkinnöillä alueen arvokkaimmat sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät alueet.

2. Matkailuun- ja virkistyskäyttöön tarkoitetut alueet keskitetään Kuusijärven luoteispuolelle.

Muualle alueelle sijoitetaan ulkoilureittejä.

3. Yleiskaavassa esitetään maankäytön yleislinjaukset. Kyseinen virkistysaluemerkintä osoittaa virkistysreitin tarpeesta alueelle, mutta sen tarkempi sijainti määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavaehdotukseen ei tulla esittämään virkistysalueyhteyttä Kuusijärven lounaispuolelle etelä-pohjoissuuntaisena.

4. Kuusijärven kehittämissuunnitelman mukaista hiihtolatua alueen lounais- ja eteläosaan ei lisätä asemakaavaan, kyseinen linjaus on poistettu myös Kuusijärven yleissuunnitelmasta (2019). Lounais- ja eteläosassa ulkoilureitit ja ladut pidetään Kuusijärven rannan läheisyydessä.

5. Kaavaan merkitään luo-merkinnöillä alueen arvokkaimmat sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät alueet.

Kuusijärven alueen kehittämiseksi laaditun Kuusijärven kehittämissuunnitelman pohjatiedoiksi järjestettiin kasvillisuus- ja kävijätutkimus vuosina 2013-2014, infoiltoja vuonna 2015 yhteensä 3 kappaletta, yrityskysely vuonna 2015 sekä työpaja 4.9.2015. Kehittämissuunnitelma toimi pohjana Kuusijärven yleissuunnitelman laatimiselle, joka puolestaan toimii pohjana asemakaavamuutoksen teossa.

Kaavan aloituksesta järjestettiin yleisötilaisuus 23.11.2017. Kuusijärven yleissuunnitelmasta, jonka yhteydessä esiteltiin myös kaavaprojektia, järjestettiin yleisötilaisuus 23.1.2019. Samassa

yleisötilaisuudessa järjestettiin myös työpaja Kuusijärven alueen käytöstä. Työpajan tulokset on otettu huomioon yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä ja asemakaavassa. Alla olevassa kaaviossa on esitetty Kuusijärven kehittämiseksi tehdyt suunnitelmat ja niiden yhteydessä järjestetyt osallistamistilaisuudet (kuva 22).



Kuva 22. Kaavio Kuusijärven kehittämiseksi tehdyistä suunnitelmista ja vuorovaikutuksesta suunnitelmien laadinnan yhteydessä.

Kuusijärven kasvillisuus- ja kävijätutkimuksen tulokset

Vuosina 2013–2014 Helsingin yliopiston tutkijat tekivät Kuusijärvellä käyttäjä- ja kasvillisuustutkimuksen. Tutkimuksen mukaan Kuusijärvi on suosittu uima- ja virkistyskohde vantaalaisten lisäksi pohjoishelsinkiläisille. Kuusijärvellä käy, erityisesti kesäaikaan, paljon perheitä ja henkilöitä, joilla ei ole omaa vapaa-ajanasuntoa. Suurin osa saapui alueelle seurassa ja viihtyi Kuusijärvellä keskimäärin 1-3 tuntia. Paikalle saavuttiin useimmiten autolla (74 %). Tyypillisen matkan pituus oli 8,6 km (vaihteluväli 2,4-24 km) ja talviaikana 9,3 km. Noin viidesosa vastaajista oli tyytyväisiä Kuusijärven nykyiseen tilaan ja palvelutasoon. Vastaajista 54 % ei osannut mainita mitään uhkatekijää tulevaisuudelle. Mainintoja saivat ympäristöön suunniteltavat isot rakennushankkeet (18 %), veden laadun heikkeneminen (16 %), kävijämäärien kasvu (15 %) ja Kuusijärven alueen rakentaminen täyteen (10 %). (Vierikko, Kristjankroon & Yli-Pelkonen 2014, 4-9.)

Kävijätutkimusten sekä haastattelujen pohjalta Kuusijärvelle löydettiin yhteensä yhdeksän erilaista käyttäjäprofiilia: 1) uimarit, 2) auringonottajat, 3) avantouimarit, 4) saunojat, 5) kuntoilijat, 6) retkeilijät, 7) yritysasiakkaat (tykylilijät, kokoustajat), 8) turistit, matkailijat ja 9) muut käyttäjät kuten tapahtumakävijät. Profiileille löydettiin sekä yhteisiä tarpeita (esim. markkinointi, liikenneyhteydet, pysäköinti, toimivat opasteet sekä siisti ja turvallinen ympäristö) että kullekin profiilille "omia" tarpeita (esim. saunojilla saunan varausjärjestelmä, laiturit ja suihkut). (Vantaan kaupunki 2016.)

Viranomaisyhteistyö

ELY-keskuksen kanssa järjestettiin neuvottelu 15.11.2017. Kuusijärven kaavatyöryhmä kokoontui 18.12.2019 keskustelemaan kaavaehdotuksen ratkaisusta. ELY-keskuksen kanssa järjestettiin toinen neuvottelu 25.2.2020.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (21.4.2020) esittää sen jälkeen kokoontuvalle kaupunginhallitukselle asemakaavamuutosehdotuksen asettamista nähtäville (MRA 27 §) muistutusten jättämistä varten sekä lausuntojen pyytämiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

On mahdollista, että kaavakarttaan tai -määräyksiin tehdään nähtävilläolon jälkeen lausuntojen, muistutusten tai teknisten tarkistusten seurauksena muutoksia. Mikäli muutokset eivät ole merkittäviä, kaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ratkaista alueen vierailijoille sekä Sipoonkorpeen suuntaaville ulkoilijoille tarkoitetun pysäköintialueen sijainti sekä ajoyhteydet. Tavoitteena on sijoittaa alueen vierailijoita palvelevia rakennuksia sekä myös luontomatkailuun erikoistuneiden yritysten tukikohtatiloja suunnittelualueen sydämeen lähelle rantaa ja nykyistä ulkoilumajaa.

Tavoitteena on lisäksi ohjata kulku rajatuille kuluksille kestäville alueille sekä varjella ja ennallistaa luonnontilaisuutta. Kaikista alueella olevista rakenteista ja rakennuksista on tarkoitus saada vähitellen yhdenmukaisia ja luontoon sopeutuvia. Tavoitteena on huomata ja hyödyntää alueen tarjoamia kaupallisia mahdollisuuksia huomioiden samalla ympäristön laadukas toteuttaminen ja ylläpito. Tavoitteena on lisäksi lisätä alueen kotimaisten ja ulkomaisten matkailijoiden määrää.

Lisäksi hankkeessa vaikuttavat alla olevat tavoitteet.

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa

- Säilyttämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.
- Toteutamme liikuntapaikkojen arkiympäristöt laadukkaasti.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Café Kuusijärvi on toivonut rakennusoikeuden nostoa nykyiselle ulkoilumajalle, jotta muun muassa kahvilan ja kokouspalveluiden toimintaa voisi kehittää.

Vuonna 2013-2014 tehdyn yleisökyselyn perusteella Kuusijärven kävijät toivovat ensisijaisesti ympäröivän metsän säilyttämistä, suihkujen ja pukukoppien kunnon parantamista, lisää istuinpaikkoja alueelle ja opasteita (myös muilla kielillä).

Yleisötilaisuuksissa on esitetty seuraavia tavoitteita ja toiveita: Alueen roskaisuuden vähentäminen, pysäköintipaikkojen riittävyys ja paikkojen selkeä merkitseminen, leikkipaikan sijainti rannan vieressä säilytettävä, alueen säilyminen rentoutumispaikkana, lentopallo- ja koripallokentän säilyminen alueella mutta sijainnin voi vaihtaa, uimapaikkoja järven etelärannalle, pelastustien säilyttäminen, alueelle kaivataan pieniä myymälätiloja ja vuokrattavia varastotiloja, seuroille kokous- ja koulutustiloja.

Alueella toimivien ja tulevaisuudessa mahdollisesti toimivien yrittäjien toiveina ja tavoitteina ovat: Saunoja ja WC:itä tarvitaan enemmän - myös ulkoalueille, ravintolan tila on riittämätön, sosiaalisten tilojen lisääminen, kokoustilojen tarve, talviuinnin ja -saunomisen lisääminen, järjestetyt nuotiopaikat, huoltoajo kodille ja nuotiopaikoille.

Resurssiviisaus ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Kuva 23. Vaihtoehto A. Ote Kuusijärven yleissuunnitelmasta (Vantaan kaupunki 2019).

Asemakaavaratkaisusta on tehty vain yksi vaihtoehto. Asemakaavan ratkaisu perustuu vuonna 2019 hyväksyttyyn Kuusijärven yleissuunnitelmaan (Vantaan kaupunki 2019). Yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä on tarkasteltu useita eri toteuttamistapoja.

Vaihtoehdossa ympäristöä kuluttava toiminta on keskitetty nykyäänkin käytössä olevalle ranta-alueelle. Parkkipaikkaa on laajennettu pohjoiseen ja sen viereen on varattu rakennusalat virkistystoimintoja tukevien yritysten toimipisteille. Ravintola-, virkistys- ja rantapalveluita varten on kasvatettu rakennusoikeutta nykyisestä. Rakennusalat on määriteltävä sijoittumaan maastonmuotoihin sopiviksi. Lähivirkistysalueella on huomioitu arvokkaiden luontokohteiden esiintymisalueet. Lisäksi on merkitty uusia ulkoilureittejä.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavasta on luotu vain yksi vaihtoehto, joka perustuu vuonna 2019 hyväksyttyyn Kuusijärven yleissuunnitelmaan (Vantaan kaupunki 2019). Yleissuunnitelman valmistelun yhteydessä on tarkasteltu eri toteuttamisvaihtoehtoja ja suunnitelman tekemisessä on osallistettu asukkaita ja Kuusijärven alueen käyttäjiä. Näistä syistä asemakaavaratkaisuksi valittiin yleissuunnitelmassa esitetty ratkaisu. Kaavamerkintöjä on hieman väljennetty yleissuunnitelmaan verrattuna mahdollistamaan myös toisenlaiset ratkaisut.



Kuva 24. Vaihtoehto A. Kuusijärven yleissuunnitelman yhteydessä laadittu viitesuunnitelma alueen kehittämiseksi. Kuusijärven yleissuunnitelma 2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen uimaranta-alue (VV) urheilu- ja virkistysalueeksi. Kyseiselle alueelle osoitetaan rakennusoikeutta virkistystoimintaa ja yritysten toimintaa varten. Paikoitusalueelle merkitään oma osa-alueen merkintä (p). Kuusijärveä ympäröivät metsät säilytetään lähivirkistysalueina (VL), Kustaa III:n puisto merkitään lähivirkistysalueena (VL). Lähivirkistysalueelle merkitään luonnon monimuotoisuudelle tärkeät alueet luo-aluemerkinnöillä sekä ulkoilureittejä. Voimassa olevassa kaavassa suojaviheralueina (EV) merkityt alueet muutetaan urheilu- ja virkistystoimintojen (VU) alueeksi ja lähivirkistysalueeksi (VL). Lahdentie merkitään yleiseksi tiealueeksi (LT). Lahdentien ja Lahdenväylän välissä oleva metsäalue merkitään suojaviheralueena (EV) ja lisäksi alueelle osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa varten tarvittavat alueet (ET) telemastoa, kaasuventtiiliasemaa ja Vuosaaren satamaradan ajoluiskaa varten. Kaavaan merkitään Vuosaaren maanalaisen satamatunnelin sijainti.

4.1.1 Mitoitus

Urheilu- ja lähivirkistyspalveluiden alue, VU 4,14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 4000 k-m². Tehokkuusluku e=0,10.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue, ET yhteensä 1,08 hehtaarin alue.

Suojaviheraluetta, EV 8,47 hehtaarin alue.

Lähivirkistysmetsää, VL 52,9, hehtaarin alue. Rakennusoikeutta katokselle 50 k-m²

Yleisen maantien aluetta, LT 4,19 hehtaarin alue

Vesialuetta, W 7,54 hehtaarin alue

Pysäköintialue, p 1,73 hehtaarin alue, 390 autopaikkaa, sisältäen 5 liikuntaesteisten autopaikkaa, tilaa linja-autojen (2) ja henkilöautojen (9) saatolle, 2 linja-auton pysäköintipaikkaa.

Mitoitus on esitetty tarkemmin liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueen suunnittelussa on noudatettu ekologisen maisema-arkkitehtuurin suunnitteluperiaatteita korostaen paikallista luontoa. Rakennukset on suunniteltu sijoittuvan sopimaan Kuusijärven mäkiin maastonmuotoihin. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Rakennukset pidetään matalina ja ne suunnitellaan maisemaan sopiviksi käyttäen päämateriaalina puuta. Rakennuksiin sallitaan rakennettavan viherkatot.

Uusi suurempi pysäköintialue toteutetaan luonnon ehdoilla. Pysäköintialueen hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty erityishuomiota kaavamääräyksissä. Lähivirkistysalueella oleva reitistö on osin suunniteltu uudelleen huomioiden käyttäjäryhmät eri vuodenaikoina, laduiksi ajatelluille reiteille on varattu enemmän tilaa ohjeellisen ulkoilureitin merkinnällä. On myös huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä.

Viherrakentamisesta, kasvillisuuden säilyttämisestä ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on lähivirkistysaluetta sekä urheilun ja virkistystoiminnan aluetta. Lisäksi alueella on katualuetta, yleisen maantien aluetta, suojaviheraluetta, vesialuetta sekä yhdyskuntateknistä toimintaa varten varattua aluetta. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoitussittain sanallisesti kaavan sisältö, merkittävimmät rakentamista ohjaavat määräykset ja perustelut niille.

VU, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

Kuusijärven pohjoispuolinen osa, jossa sijaitsee suurin osa virkistystoiminnoista, on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja. Alueelle on merkitty erillisinä alueenosina leikkipaikkoja, uimaranta-alue, sekä jalankulku-, huolto- ja pelastustiet. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 4000 ke-m², josta 3000 ke-m² on osoitettu uusia ravintola- kokous- ja saunatiloja varten, 300 ke-m² on osoitettu saunarakennuksia varten ja 100 ke-m² on osoitettu vuokrattavia kotia varten. Lisäksi mahdollistetaan kiipeily-yrityksen toimintaa varten varasto- ja vuokraustilan rakentaminen.

Yritysten toimintaa varten varataan rakennusoikeutta yhteensä 450 ke-m² yhteen kerrokseen yleisen pysäköintialueen viereen. Rakennusten katoille sallitaan rakennettavan viherkatot. Rakennusmassan keskelle määrätään jätettävän kulkuaukko väyläksi ulkoilualueelle.

Yleisen paikoitusalueen viereen yritystilojen jatkeeksi on merkitty rakennusala talousrakennusta varten. Rakennusalueelle on määritetty 150 ke-m² rakennusoikeutta ja se on ajateltu käytettäväksi lähivirkistysalueen ulkoilureittien ja latujen sekä urheilu- ja virkistystoimintojen alueen huoltolaitteiden säilytystilan rakentamiseksi. Rakennus on toteutettava noudattaen VU-alueen määräyksiä koskien rakennusten ulkonäköä ja materiaaleja.

Rakenteet ja rakennukset tulee sijoittaa ympäristöön sopivasti, niiden tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä ja ne on rakennettava käyttäen ympäristöön soveltuvia materiaaleja, kuten puuta.

Rakennusten katoille mahdollistetaan viherkattojen ja aurinkopaneelien rakentaminen. Rakennusten puhtaat kattovedet on johdettava vesistöön tai imeytettävä pohjavedeksi. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pinta- tai pohjaveden laatua. Puhtaat hulevedet ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään.

VL, lähivirkistysalue

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita. Järven rannalle mahdollistetaan nuotiopaikan rakentaminen. Osa VL-alueesta on kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Luo-alueen kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena.

VL-alueella sijaitseva ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on pidettävä avoimena. Alue on tarkoitettu pulkkamäeksi.

Suojelualueet

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo). Lisäksi Lahdentien yli sekä Lahdentien ja Lahdenväylän väliselle suojaviheralueelle on merkitty luo -alue osoittamaan ekologisen yhteyden tarpeesta.

Luo- alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

EV, erityisalue, suojaviheralue

Lahdentien ja Lahdenväylän välinen asemakaavoittamaton metsäalue on merkitty erityisalueeksi – suojaviheralueeksi. Alue on melualue, jonka melutaso on päivällä yli 60 dB. Alue toimii suoja-alueena Lahdenväylältä tulevalle melulle. Suojaviheralue on rajattu kaavassa suppeammin kuin Valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB edellyttäisi. Järvi vaikuttaa melualueen laajuuteen urheilu- ja virkistystoimintojen alueella, mutta toimintojen kehittämisen takia suojaviheralue on jätetty suppeammaksi kuin ohjearvon edellyttämä raja. Melua vähennetään mahdollistamalla meluidan rakentaminen sitä vaativille paikoille.

Suojaviheralueella kasvillisuuden hoidossa tavoitteena on tiheä ja monikerroksinen metsä. Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä. Osa suojaviheralueesta on merkitty luo -alueena osoittamaan ekologisen yhteyden tarve.

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Lahdentien ja Lahdenväylän välissä sijaitsee kaasuventtiiliasema, jonka alue merkitään ET-alueeksi. Lisäksi alue on mitoitettu mahdollistamaan myös uuden telemaston.

Kaava-alueen luoteisnurkassa sijaitsee Vuosaaren satamaradan ajoramppi ja siihen liittyvä huoltotila. Ajorampin ja huoltotilan sisältävä kiinteistö on osoitettu ET-alueeksi. Huoltotilalle on merkitty rakennusala.

W, vesialue

Vesialueelle sallitaan laitureiden rakentaminen. Kuusijärven veden laatua voi parantaa tulouomaan tai järveen sijoitettavilla käsittelyjärjestelmillä. Määräysteksti mahdollistaa Kuusijärven veden laadun parantamisen parhaimmalla käytössä olevalla menetelmällä.

LT, yleisen maantien alue

Lahdentie osoitetaan yleisen maantien alueeksi. Kaava-alueen eteläosassa LT alueelle on rajattu luo-1 -alue, ekologinen yhteys. Alueen hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä.

Muut alueet

p, pysäköintialue

Urheilu- ja virkistystoimintojen alueen toimintojen vaatima paikoitustila on osoitettu p -osa-aluevarauksena merkitylle paikoitusalueelle. Alueelle mahtuu 390 autopaikkaa, joista 5 on liikuntaesteisten autopaikkoja. Lisäksi alueelle on mitoitettu 2 linja-auton paikoitusruutua ja saattoliikenteen paikat 2 linja-autolle ja 9 henkilöautolle. LP -alueella määrätään pinnoittamattoman alueen jättämisestä paikoitusruutujen väliin hulevesien imeyttämistä varten. Lisäksi paikoitusrivit on jäseneltävä kasvillisuuden avulla. Pysäköintialueella syntyvät likaiset hulevedet on viivytettävä ja käsiteltävä ennen johtamista alueelta. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista vesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

Maanalainen asemakaava

Kaavaan merkitään maanalainen rautatietunneli Vuosaaren satamarataa varten (ma-LR).

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

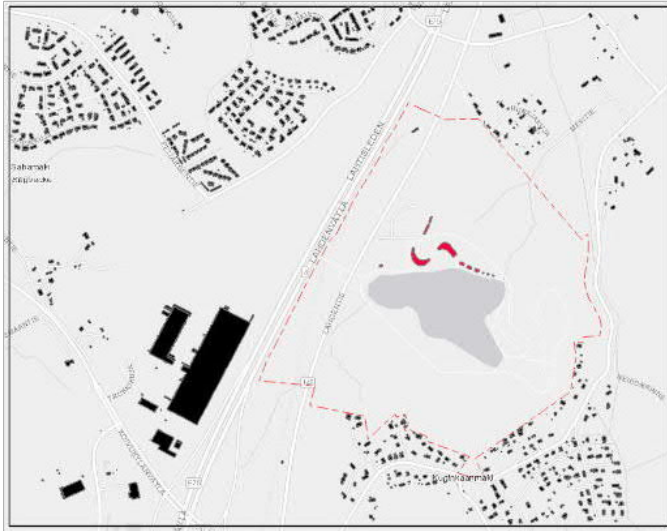
Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteyksien varteeseen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Hanke toteuttaa näiltä osin kaupungin maapoliittisten linjausten toteutumista. Hanke sijaitsee suurimmilta osin kaupungin omistamalla maalla.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueelle ei osoiteta asumista. Kaavalla ei ole vaikutuksia väestön rakenteelle tai -kehitykselle. Kaavalla ei ole suoria vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolisille asuinalueille. Välillisesti kaava voi vaikuttaa alueen läheisten asuinalueiden houkuttelevuuden lisääntymisenä.

Yhdyskuntarakenne



Kuva 25. Rakeisuuskartta kaava-alueelta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla. Uudet rakennukset on esitetty punaisella, olemassa olevat rakennukset mustina.

Alue sijoittuu Kuninkaanmäen kaupunginosaan, Lahdenväylän ja vanhan Porvoontien väliin. Alue on nykytilassaan lähes rakentamatonta. Alueelle kaavoitetaan lisää rakennusoikeutta nykyisen ulkoilumajan sekä nykyisen paikoitusalueen läheisyyteen. Paikoitusaluetta laajennetaan pohjoiseen ja sille osoitetaan uusi liittymän paikka Lahdentieltä. Alueelle on jo rakennettu vesi-, viemäri- ja hulevesiverkosto, mahdolliset vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostojen jatkeet on mahdollista liittää helposti olemassa olevaan verkostoon. Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteelle ovat pienet. Paikallisesti alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy hieman, mutta alue ei ole yhdyskuntarakenteellisesti kytköksissä kaava-alueen ulkopuolisiin alueisiin muuten, kuin jo olemassa olevin tie-, kaapeli- ja putkiverkostoin. Olemassa oleva ekologinen

yhteys säilyy. Lähialueille on suunnitteilla uutta asuinrakentamista Byändaan ja Kolohonkaan.

Rakentaminen sijoittuu Lahdentien joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoituvat kävelyetäisyydelle.

Maisemakuva

Uusien rakennusten mittakaava on sovitettu ympäröivän luonnon rakenteeseen sopivaksi ja rakennusten moderni muodonanto sekä kaavassa määrätty ympäristöön soveltuvat materiaalit erottuvat edukseen. Uudet rakennukset tulee toteuttaa korkealaatuisina. Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, joka toimii porttina Sipoonkorpeen. Hanke toteuttaa kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa. Rakennusten suunnittelussa on huomioitu kestävyys sekä ympäröivään maisemaan su-lautuvuus. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Maisemakuva avautuu puuston poistamisen seurauksena uusien rakennusten tieltä. Rakennusten määrä lisääntyy. Vaikutukset keskittyvät Kuusijärven rannan sekä nykyisen paikoitusalueen läheisyyteen. Uusi paikoitusalue jää Lahdentieltä katsottuna kapean metsäkaistaleen taakse piiloon. Uudelta paikoitusalueelta katsottuna näkymä avautuu hieman järveä kohti nykytilanteeseen verrattuna.

Kulttuuriperintö

Alueella oleva nykyinen ulkoilumaja puretaan uusien rakennusten tieltä. Vuonna 1979 valmistunut ja arkkitehti Kari Rainion suunnittelema ulkoilumaja on mukana Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002). Rakennuksella ei ole enää tänä päivänä suojeluarvoa siihen tehtyjen lukuisten korjausten takia. Rakennuksen kulttuuriperintöarvot on tarkistettu, eikä rakennuksella todeta olevan kulttuuriperintöarvoa. Kaavan toteutumisella ei siten ole suuria vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Kaavan toteutuminen muodostaa Kuusijärven alueelle uutta kulttuuriperintöä esittäen modernia porttimaista aluetta kansallispuistoon.



Kuva 26. Näkymä Kuusijärven etelärannalta. Kuusijärven yleissuunnitelma 2019.

Asuminen

Kaava ei vaikuta asumiseen. Kaava-alueelle ei osoiteta uutta asumista. Kaavalla ei ole vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevalle asutukselle.

Palvelut ja työpaikat

Alueen palvelu- ja työpaikkatarjonta lisääntyy huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna rakennusoikeuden lisäämisen myötä. Nykyinen ulkoilumaja on mahdollista korvata kahdella rakennuksella, joihin saa mahdutettua tilaa ravintola-kahvilaa, saunoja ja pesuhuoneita sekä kokoustiloja varten. Lisäksi yrityksille varattujen kojutilojen ansiosta alueelle on mahdollista tulla lisää urheilu- ja virkistyspalveluiden tarjoajia. Uudet palvelut ovat joukkoliikenneyhteyksien kautta saavutettavissa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Hankkeen kustannusarvio on esitetty Kuusijärven yleissuunnitelmassa. Kustannusarvio on lisätty selostuksen liitteeksi. Hankkeen kokonaiskustannukset ovat n. 19 miljoonaa euroa (alv 0%). Suunnitelma toteutetaan vaiheittain, jolloin kustannukset jakautuvat usealle vuodelle ja yksittäisen hankkeen kustannukset ovat kokonaissummaa huomattavasti maltillisemmat.

Uusien rakennusten ja rakennelmien yhteenlaskettu kustannusarvio on 12 100 000 € (alv 0%). Maisemarakentamisen kustannuksiksi on arvioitu 6 860 000 € (alv 0%).

Hanke on merkittävä koko Vantaan kannalta, sillä Kuusijärvi on hyvin suosittu virkistysalue, joka vetää kävijöitä ja turisteja myös Vantaan ulkopuolelta. Investoimalla alueeseen on mahdollista lisätä myös ulkomaalaisten kävijöiden määrää.

Sosiaalinen ympäristö

Ranta-alueelle järjestetään enemmän tilaa leikkiä ja urheilua varten. Leikkikilat on sijoitettu lähelle rantaa, jolloin vanhemmilla on mahdollisuus seurata sekä rannalla että leikkialueilla tapahtuvaa toimintaa. Suosittu aurinkonurmi on merkitty kaavaan. Yhteiskäyttösaunoille on varattu enemmän rakennusoikeutta. Alueelle tulevat opasteet ja infokyltit toteutetaan monikielisinä. Alueen

kehittäminen kaikille avoimena uimapaikkana edistää vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kuusijärven virkistyskäyttö lisääntyy hankkeen toteutumisen ja alueelle tulevien uusien palveluiden aloittamisen jälkeen. Alueen kehittäminen palvelee asemakaavan aluetta laajemmin lähialueiden ja koko Vantaan asukkaiden virkistystarpeita. Lisäksi Kuusijärvi toimii myös Vantaan ulkopuolisten asukkaiden ja turistien virkistysalueena. Kuusijärven kehittäminen lisää alueen käyttöä, mikä tulee kuormittamaan järveä ja sen välitöntä ympäristöä entisestään. Ihmisten kulku alueella tullaan kuitenkin ohjaamaan kestävästi ja järven vedenlaatua seurataan ja järveen on mahdollista asentaa puhdistusjärjestelmiä. Hankkeessa on huomioitu virkistys- ja viheralueverkostojen jatkuvuus. Lähi-virkistysmetsään rakennettavat uudet ladut ja latusilta Sipoonkorpeen lisäävät ulkoilijoiden määrää. Toisaalta hanke myös turvaa Kuusijärven alueen virkistystoiminnan myös jatkossa, mikä vastaa VAT:n mukaista tavoitetta.

Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee Lahdentie, jolla kulkee useita bussilinjoja. Kuusijärven rannan läheisyydessä sijaitsee bussipysäkki. Kaavassa on parannettu kevyen liikenteen yhteyttä joukkoliikennepysäkillä. Kuusijärven alueen kehittäminen lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Alueelle suuntautuva kävely ja pyöräily lisääntyvät, mikä huomioidaan kevyen liikenteen reittejä parantamalla ja rakentamalla uuden Kuusijärven portin alueelle laadukas pyöräpysäköinti.

Kaavassa on laajennettu Kuusijärven alueen paikoitustilaa huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna, mikä helpottaa alueella ollutta paikoitusongelmaa. Samalla on huomioitu paremmat saattoliikenteen jättöpaikat paikoitusalueella. Mitoituksessa on huomioitu paikoitustila myös busseille ja suuremmille henkilöautoille. Esteettömiä autopaikkoja on varattu 5 kappaletta. Paikoitusalueen laajentaminen parantaa Kuusijärven alueen palveluiden ja virkistysalueen saavutettavuutta eri väestöryhmille, mikä toteuttaa myös VAT:n tavoitteita.

Paikoitusalueelle on linjattu uusi katu uudella liittymän paikalla Lahdentieltä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Nykyinen liittymä Lahdentieltä on koettu vaaralliseksi.

Vesihuolto

Alueella on mahdollisuus lisätä vedenkulutusta pienimuotoisesti nykyisen vesijohtoverkoston puitteissa. Verkostovettä voidaan käyttää ranta-alueen uusissa suihkupisteissä tai kylpytynnyreissä. Huomioitava on, että kaikki käytetty ”harmaa” vesi on käsiteltävä laadullisesti esim. biosuodatuksen kautta ennen laskemista eteenpäin, jotta Kuusijärven vedenlaatu ei huonontuisi lisääntyvän virkistyskäytön ja vedenkulutuksen seurauksena. Lisäksi on mahdollista johtaa lisävetä Kuusijärveen Haxlogin alueelta.

Jätevesiverkoston kapasiteetti rajoittaa vedenkulutuksen lisäämistä Kuusijärven alueella. Mikäli vedenkulutus ylittää hetkellisesti pienten jätevedenpumppaamojen tuoton, on jätevesien tasaaminen järjestettävä alueella ennen johtamista HSY:n jätevesiverkostoon.

Hulevesien vesistöihin aiheuttamaa haittavaikutusta on pyritty ehkäisemään mahdollistamalla viherkattojen rakentamisen ja määräämällä pinnoittamattomien alueiden jättämisestä paikoitusalueelle. Pysäköintialueella syntyvät likaiset hulevedet on viivytettävä ja käsiteltävä ennen johtamista alueelta.

Paikoitusalueen viereen on merkitty lumenkasauspaikka. Kyseisellä alueella maaston muodot viettävät kohti Lahdentietä, joten lumen sulamisvesistä ei ole haittaa Kuusijärvelle.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu, mikä huomioidaan rannan toimintojen sijoittelussa sekä osoittamalla meluaita Lahdenväylän itäpuolelle ja Lahdentien varrelle lähelle järven länsiosaa. Lisäksi Lahdenväylän ja Lahdentien väliin on osoitettu suojaviheralue suojaksi Lahdenväylältä tulevalle liikennemelulle. Asemakaavan suojaviheralue kattaa keskimäärin yli 65 dB melu-alueet. Meluntorjunta on otettu VAT:n mukaisesti huomioon kaavassa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen rakennusoikeuden lisääminen ja toimintojen lisääminen tulee kuormittamaan varsinkin Kuusijärven rannan aluetta. Puustoa joudutaan poistamaan hieman rakentamisen tieltä. Toisaalta rakennusalojen sisälle on myös osoitettu ohjeelliset istutettavat alueet, millä pyritään ohjaamaan puuston säilyttämistä myös rakennetuilla alueilla. Paikotusalueen laajentamiseksi ja uuden katuliit-
tymän rakentamiseksi joudutaan olemassa olevaa puustoa poistamaan. Kaavassa myös ohjataan rannan kasvillisuuden säilyttämiseen ja uuden kasvillisuuden istuttamiseen, millä pyritään vähentämään kulutuksesta johtuvaa rannan eroosiota. Uudisrakentaminen sijoitetaan jo rakennetuille alueille, minkä kautta pyritään pitämään rakentamisen määrän lisäämisen vaikutukset mahdollisimman pieninä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Asemakaavoitettava alue säilyy pääosin rakentamattomana, joten vaikutukset alueen luontoarvoihin, luonnon monimuotoisuuteen sekä kasvi- ja eläinlajeihin ovat vähäisiä. Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Lisäksi kaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet luo-merkinnöillä. Tällä pyritään osoittamaan huomiota alueella tavattaville tärkeille luontoarvoille. Kaavassa on lisäksi osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit, jotka on sijoitettu luonnon kannalta kulutusta kestäville alueille. Monet kaavassa olevista reiteistä ovat jo olemassa.

Hankkeessa edistetään VAT:n tavoitteiden mukaisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä luonnonperinnön arvojen turvaamista. Lisäksi hanke toteuttaa Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekarttaa säilyttämällä luonnon monimuotoisuutta ja viherrakennetta.

Maa- ja kallioperä

Vaikutukset kohdistuvat uusien ajoyhteyksien, paikotusalueiden ja rakennusten rakentamiseen. Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat kuitenkin vähäiset.

Vesistöt ja vesitalous

Asfalttipinta tulee kaava-alueella lisääntymään uuden paikotusalueen rakentamisen myötä. Paikotusalueen suunnittelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon hulevesien luonnonmukainen hallinta jättämällä autopaikkojen väliin pinnoittamatonta ja kasvillisuuden avulla erotettua tilaa. Tästä on kaavamääräys pysäköintialueen kaavamerkinnän yhteydessä.

Kaavassa on merkitty Kuusijärvenoja. Kuusijärven rannan eroosion ehkäiseminen on huomioitu kaavassa kulkureittien suunnittelun kautta sekä osoittamalla istutettavaksi tarkoitettuja alueita ranta-alueelle.

Kuusijärven vesialueelle mahdollistetaan vedenkäsittelyjärjestelmien asentaminen tulouomaan tai vesistöön, millä pyritään parantamaan Kuusijärven vedenlaatua.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta, samalla kun puuston poistaminen rakentamisen tieltä vähentää hiilinieluja. Paikoitusalueen laajentaminen voi houkutella ihmisiä saapumaan alueelle henkilöautoilla, toisaalta alueen kehittäminen voi myös tehdä alueelle suuntautuvien joukkoliikenneyhteyksien parantamisen kannattavammaksi.

Ilmastonmuutosta ehkäistään muun muassa vähentämällä eroosiota, jolloin maaperän hiiltä sitova vaikutus paranee. Kuusijärven asemakaavan alueella on eroosion ehkäisy otettu huomioon.

Kaavassa on puurakentamiseen ohjaavia määräyksiä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.1.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueella samana pysyvät nimet. Nimistön tausta on esitetty kohdassa 2.1.5.

Kustaa III:n puisto, Gustav III:s park, 1996. Paikka, jossa kuningas Kustaa III söi päivällistä paljaalla maalla matkalla Porvooseen 1775. MMH kartassa 515 c 44 (1777: "Å detta ställe har hans Kungl. Maj. Gustaf Den III ätit middag den 10de Junii 1775 på bara marken." Tästä johtuu myös Kuninkaamäen kaupunginosan nimi, 1913 Kungsberget, 1913 Kungsbacka torp (torppa), 1918 Kuninkaamäki (palsta) jne.

Kuusijärvenoja, Hanaböleträskbäcken, 2009.

Kuusijärvi, Hanaböle träsk, 1690-luvulla Träsk, 1749 Rå Träsk, 1760 Hanaböle träsk, ... 1950 Hanalanjärvi, 1958 Kuusijärvi. Järvi sijaitsee Hanabölen (Rekolan) ja Sotungin kylien rajalla, suurimmaksi osaksi Hanabölen puolella. Raja oli 1826 asti Helsingin ja Sipoon pitäjien raja.

Lahdentie, Lahtisvägen, 1955 Lahden pikatie, 1958 Lahdentie, 1966 Lahtisvägen.

Nelostienmetsä, Fyravägsskogen, 2014, sijaitsee Lahdentien ja Lahdenväylän välissä.

Uudet nimet:

Kuusijärvenpolku, Hanaböleträskstigen, uusi nimi entisen Kuusijärventien paikalle.

Kuusijärventie, Hanaböleräskvägen, 1968, ajotie siirtynyt uuteen paikkaan.

Kuusijärven ulkoilualue, Hanaböle träsk friluftsområde, 1994. Nimi muutetaan muotoon Kuusijärven ulkoilupuisto, Hanaböle träsk friluftspark.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ensimmäisessä osassa rakennetaan uusi paikoitusalue, jota seuraa rannan palveluiden lisääminen ja rakennusten uusiminen.

Kaavaan liittyy erillinen vesihuollon suunnitelma, joka on esitetty Kuusijärven yleissuunnitelmassa (Vantaan kaupunki 2019).

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo

Jari Jokivuo

Mirva Talusén

Anna Hellén

Merja Hokkanen

Kaupunginmuseo:

Andreas Koivisto

Kuntatekniikan keskus :

Petra Tammisto

Heidi Burjam

Antti Auvinen

Susanna Koponen

Jarmo Lagstedt

Sanna Ervasti

Ari Asikainen

Liikuntapalvelut:

Markku Tiusanen

Pelastuslaitos:

Mikko Hämäläinen

Kalevi Laakkonen

Tilakeskus:

Pasi Salo

Eija Kivineva

Mikko Juolahti

Ympäristökeskus:

Sinikka Rantalainen

Yrityspalvelut:

Tomi Henriksson

alue-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

asemakaavasuunnittelija

asemakaava-arkkitehti

kaavoitusteknikko

arkeologi

maisema-arkkitehti

puistosuunnittelupäällikkö

suunnitteluinsinööri

liikenteen alueinsinööri

suunnitteluinsinööri

kaupunginmetsänhoitaja

suunnitteluinsinööri

kalastusteknikko

paloinsinööri

paloinsinööri

toimitilapäällikkö

hankepäällikkö

hankekehitysarkkitehti

ympäristösuunnittelija

asumisasiain päällikkö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:

Tuomas Autere, ylitarkastaja

Anna Puolamäki, ylitarkastaja

Larri Liikonen, ylitarkastaja

Gasum oy:

Mikko Kaarlampi, maankäyttöinsinööri

Toni Vuorio, tietoliikenneasiantuntija

Janne Lumme, materiaaliasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä huhtikuuta 2020

Anna Hellén

asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo

aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.03.2020
Kaavan nimi	971100 Kuusijärvi 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.12.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	971100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	76,2345	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,7485
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,8779	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	62,4860

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	76,2345	100,0			13,7485	3350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	54,8519	72,0			2,4518	3350
R yhteensä						
L yhteensä	4,2859	5,6			4,1900	
E yhteensä	9,5588	12,5			-0,4312	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	7,5379	9,9			7,5379	

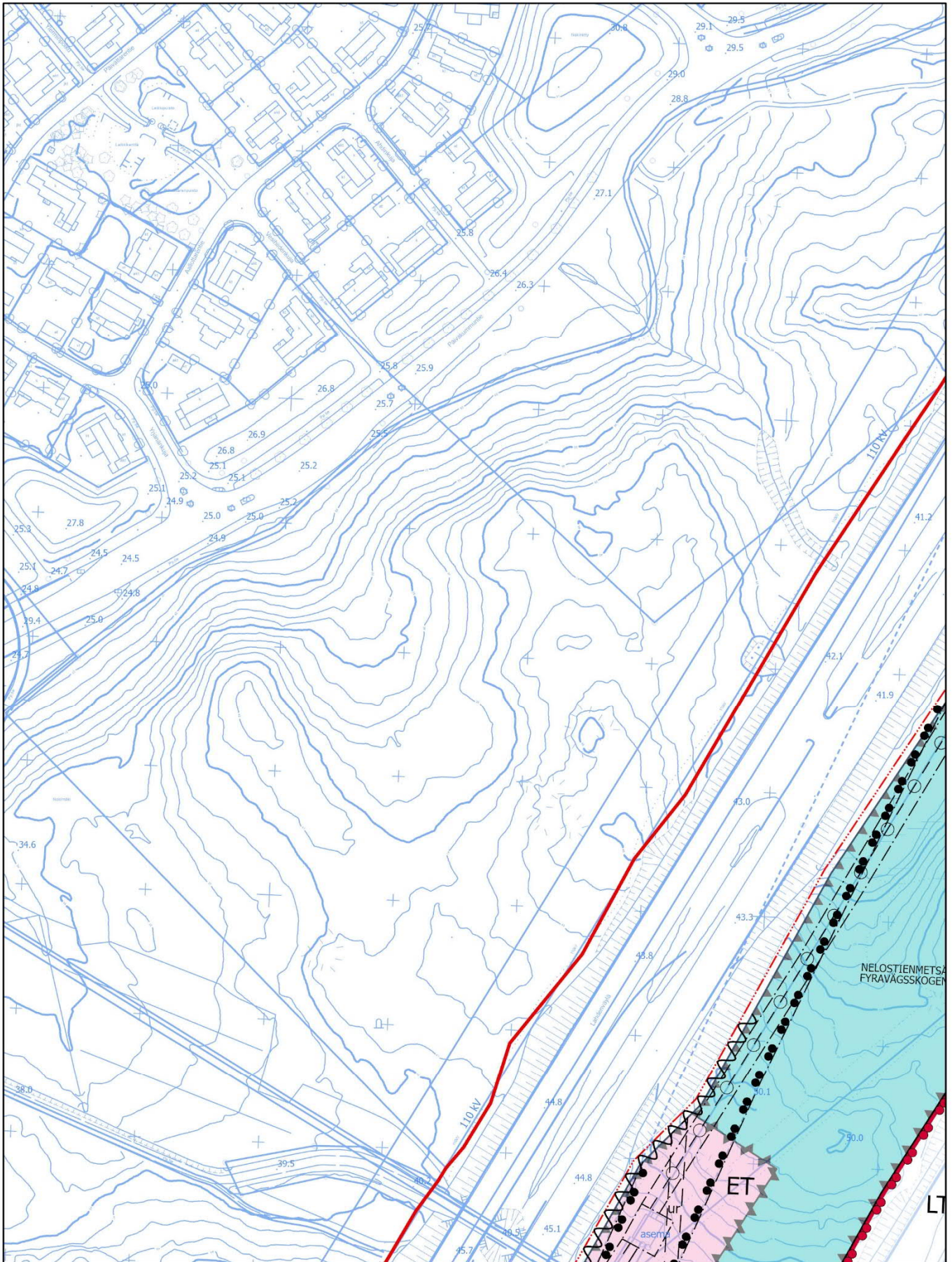
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8779	2,5		1,8779	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

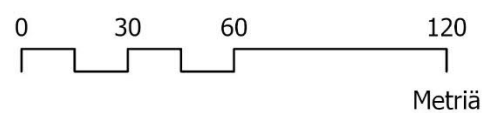
Alamerkinnot

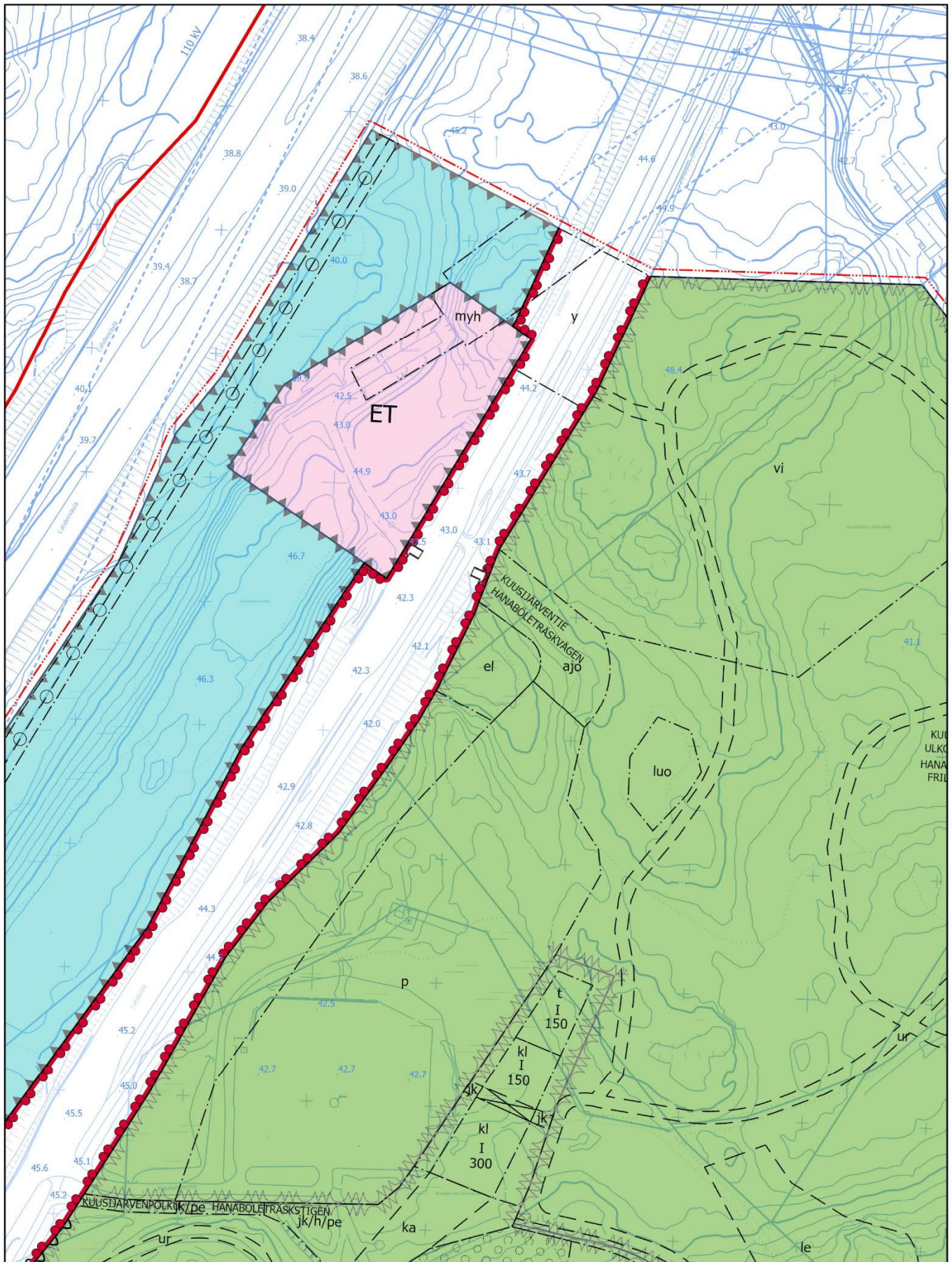
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	76,2345	100,0			13,7485	3350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	54,8519	72,0			2,4518	3350
VL	50,7073	92,4			2,0322	50
VU	4,1446	7,6			4,1446	4000
VV					-3,7250	-700
R yhteensä						
L yhteensä	4,2859	5,6			4,1900	
Kadut	0,0173	0,4			-0,0419	
Kev.liik.kadut	0,0789	1,8			0,0422	
LT	4,1897	97,8			4,1897	
E yhteensä	9,5588	12,5			-0,4312	
E					-7,5390	
ET	1,0838	11,3			1,0838	
EV	8,4750	88,7			6,0240	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	7,5379	9,9			7,5379	
W	7,5379	100,0			7,5379	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8779	2,5		1,8779	
ma-LR	1,6934	90,2		1,6934	
myh	0,1845	9,8		0,1845	

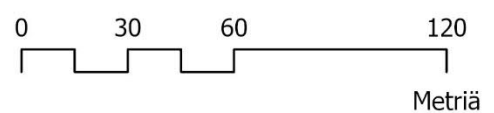


Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus



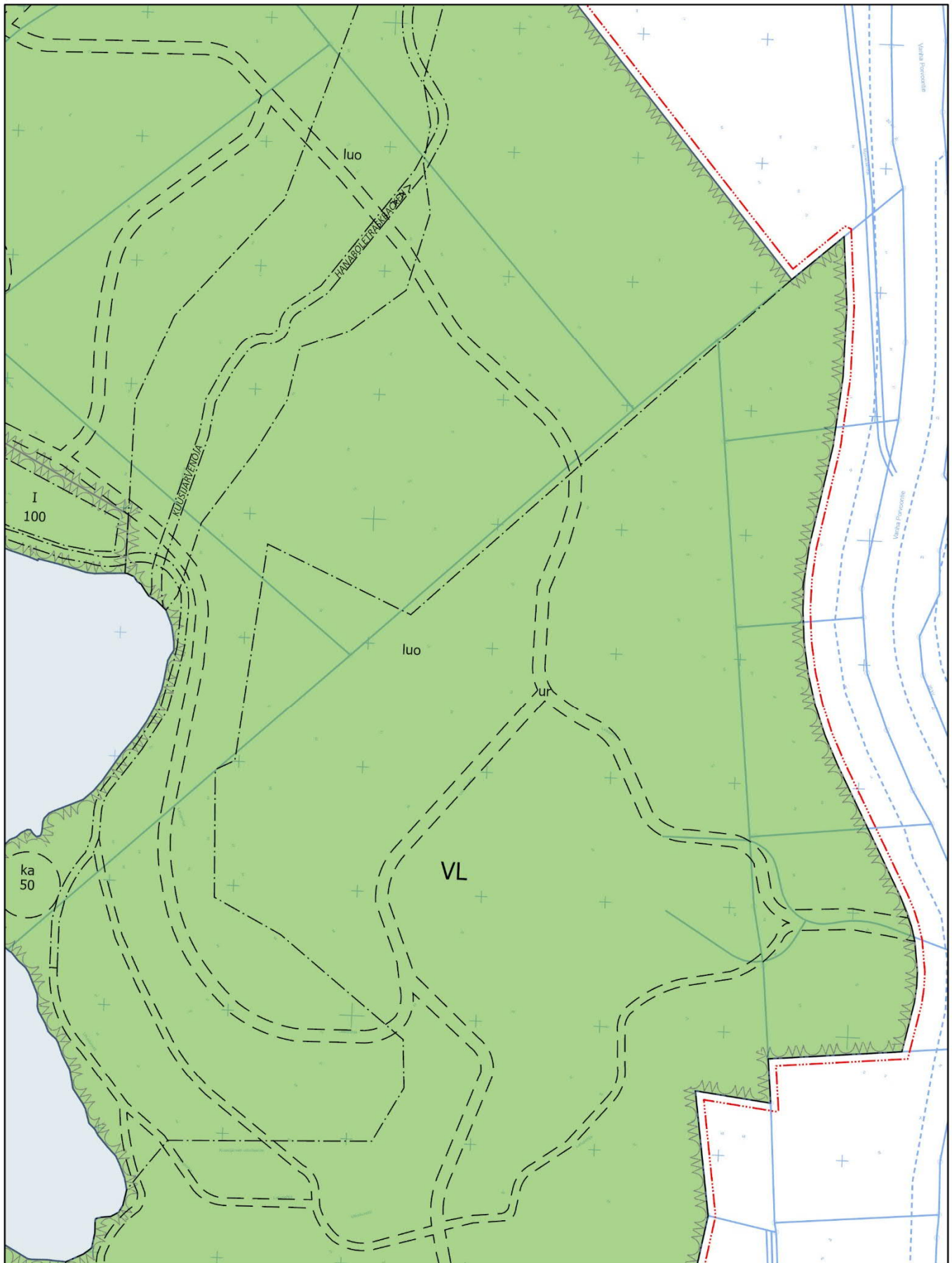


Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

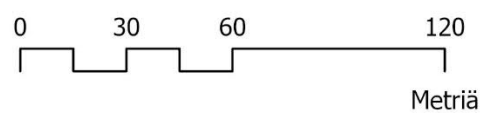




Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

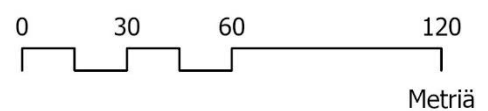


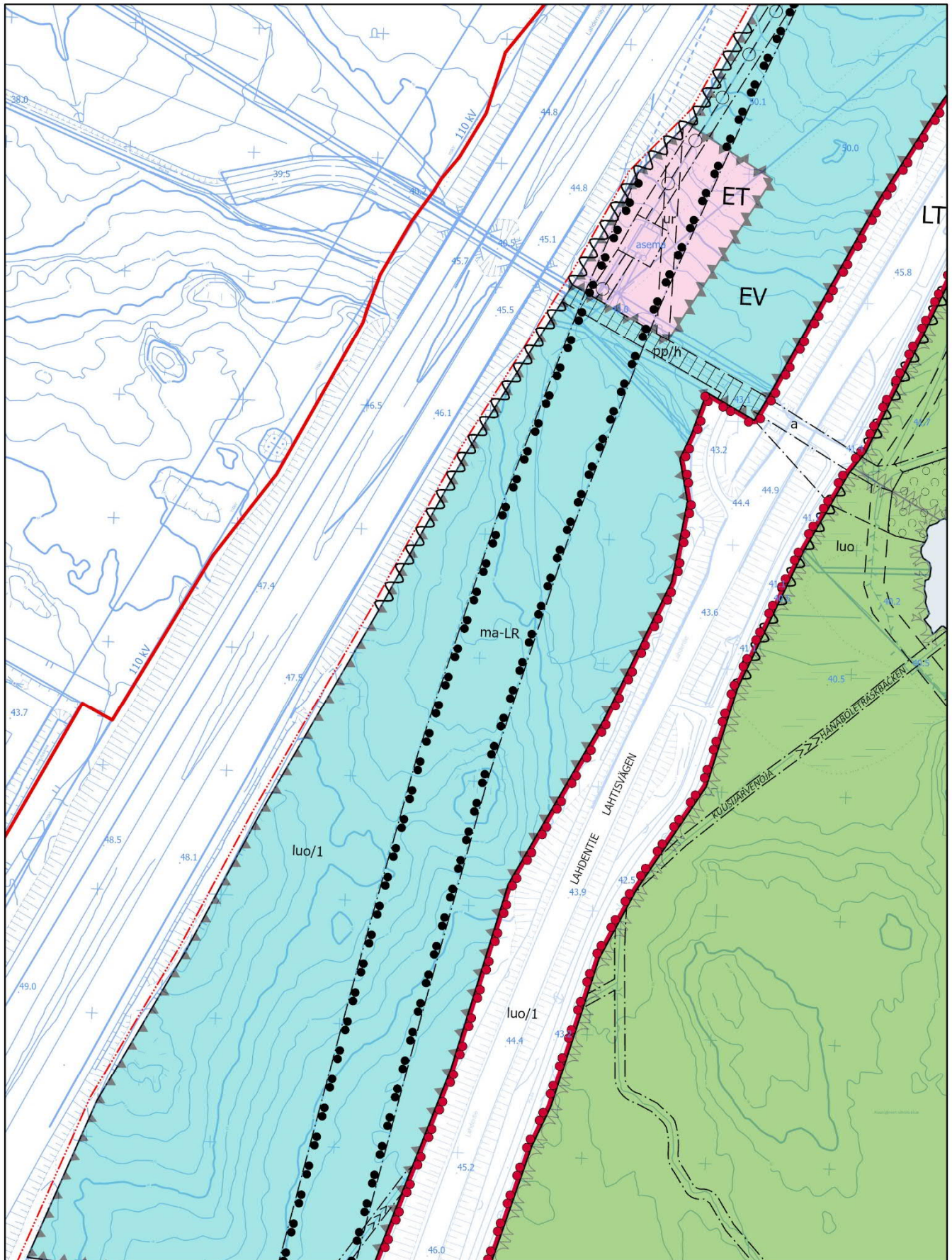
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus



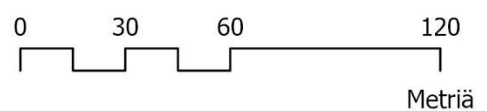


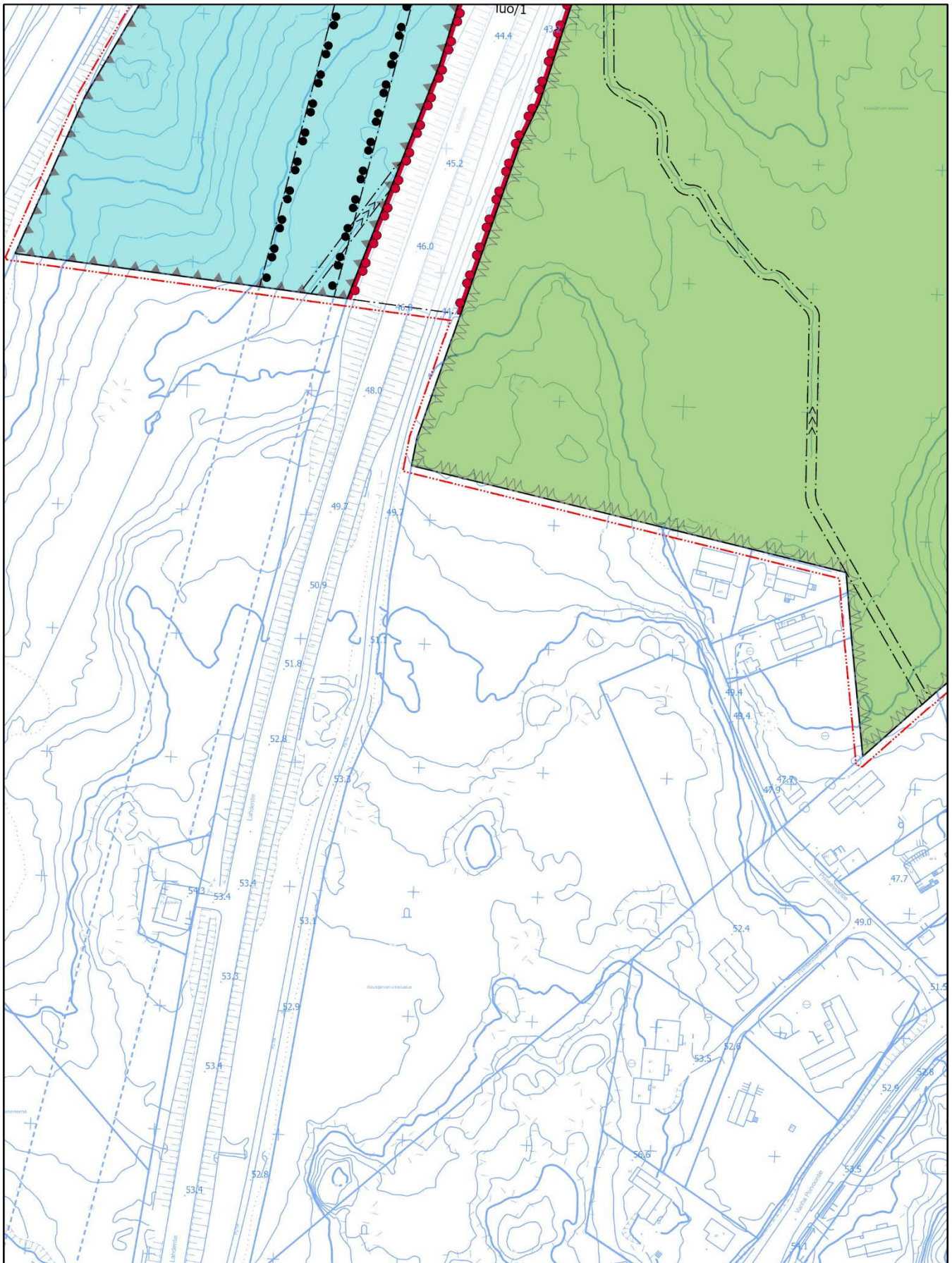
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus



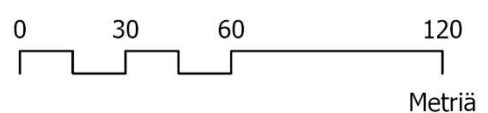


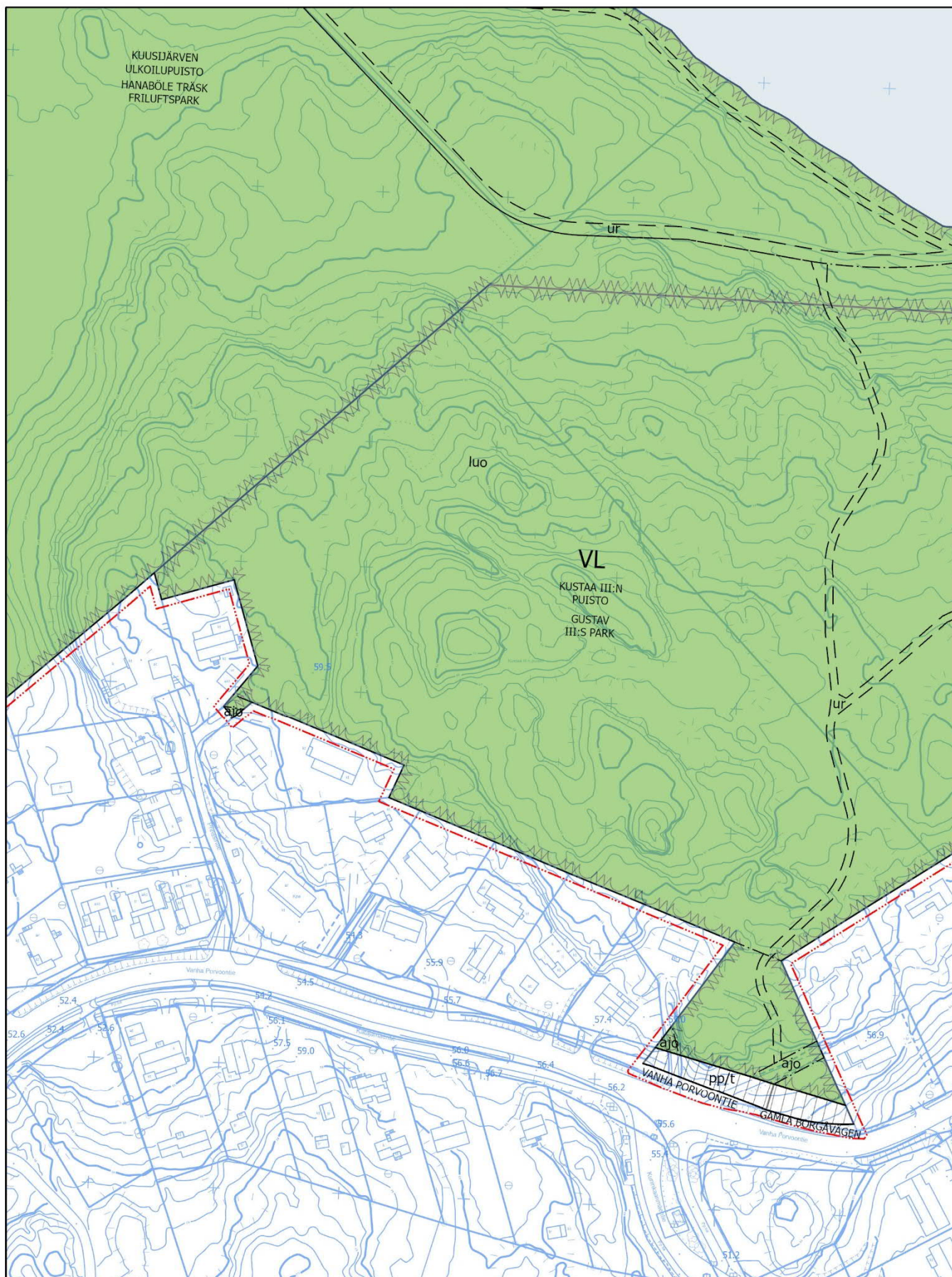
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus



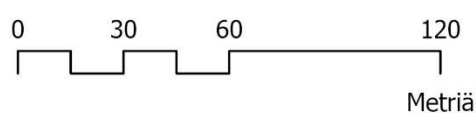


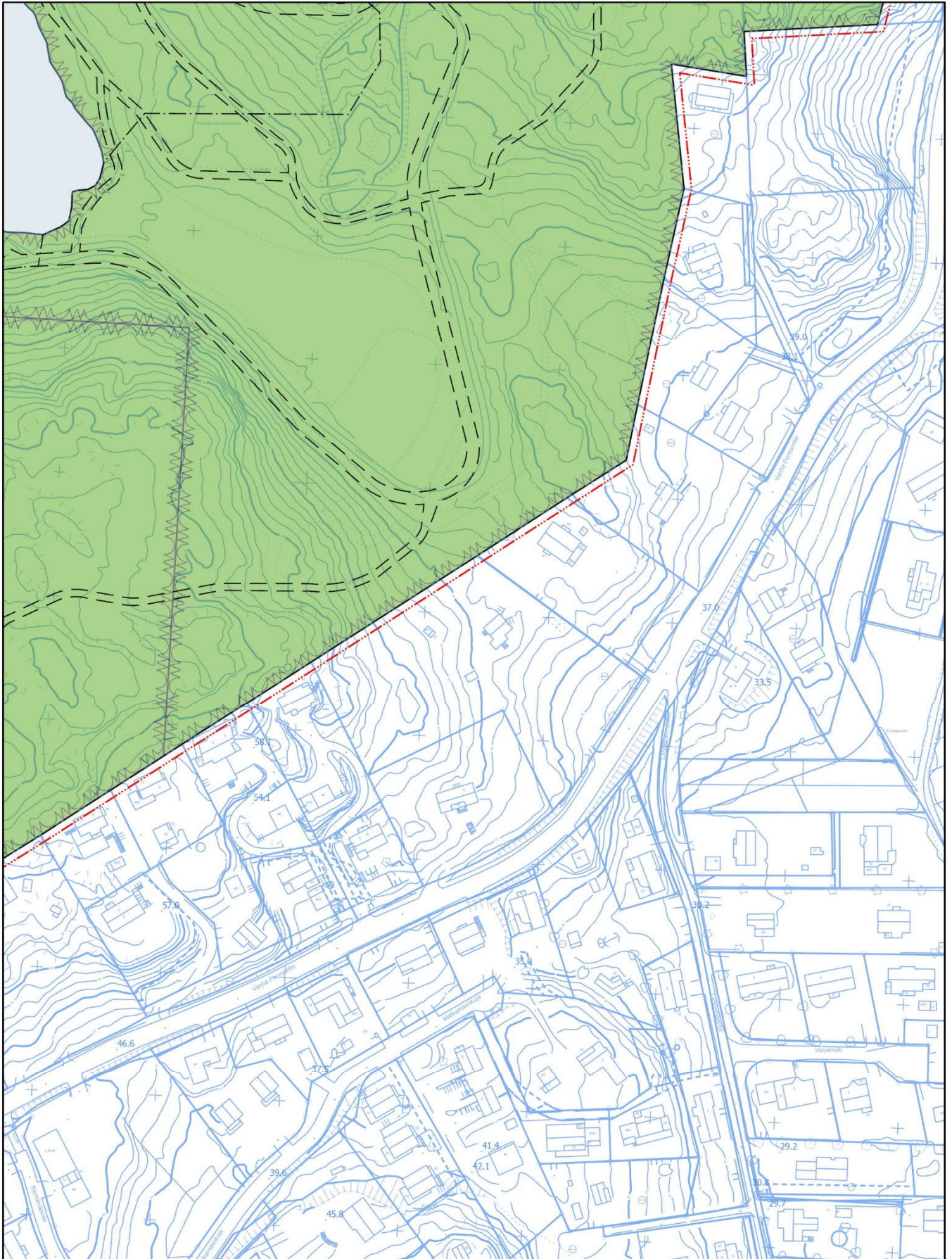
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus



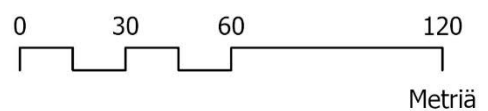


Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus





Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

971100
971100ma

Päiväys
Datum

21.4.2020

Vantaan kaupunki
971100 - Kuusijärvi 2



**Kaupunginosa 97,
KUNINKAANMÄKI**

Asemakaavan muutos
Kuusijärven virkistysalue, urheilu- ja
virkistysalueet, katualueet, vesialue.

Uusi asemakaava
Yleisen tien alue, suojaviheralue,
yhdyksuntateknistä huoltoa palveleva alue.

Maanalainen asemakaava
Osa Vuosaaren satamarataa.

1:2000

Vanda stad
971100 - Hanaböle träsk 2

Stadsdel 97, KUNGSBACKA

Ändring av detaljplanen
Hanaböle träsk's friluftsområde, område för
idrotts- och rekreationsanläggningar,
gatuområden, vattenområde.

Ny detaljplan
Område för allmän väg, skyddsgrönområde,
område för samhällsteknisk försörjning.

Underjordisk detaljplan
En del av Nordsjös hamnbana.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja.

Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Rakenteet ja rakennukset tulee sijoittaa ympäristöön sopivasti, niiden tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä ja ne on rakennettava käyttäen ympäristöön soveltuvia materiaaleja, kuten puuta.

Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja.

Rakennusten puhtaat kattovedet on johdettava vesistöön tai imeytettävä pohjavedeksi.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pinta- tai pohjaveden laatua. Puhtaat hulevedet ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään.



Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalueella sijaitseva ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on pidettävä avoimena. Alue on tarkoitettu pulkkamäeksi.



Vesialue.

Alueelle saa rakentaa laitureita.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

På byggnadernas tak får placeras solpaneler och gröntak.

Naturligt trädbestånd på området ska bevaras.

Byggnader och konstruktioner ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material. Byggnaderna och konstruktionerna bör placeras på så sätt att de är anpassade i miljön, de ska vara konsekventa i sin arkitektur och ska konstrueras av material som lämpar sig med miljön, till exempel trä.

I området får placeras byggnader, konstruktioner och funktioner som är relaterade till simstranden.

Rent dagvatten från taken ska ledas till vattensystemet eller infiltreras i grundvattnet.

Verksamheten på området får inte medföra risk för yt- eller grundvattens kvalitet. Rent dagvatten och smutsigt dagvatten ska hållas åtskilda.

Område för närrekreation.

På närrekreationsområdet befinnande riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse ska hållas öppen. Området är ämnat för pulkabacke.

Vattenområde.

I området får byggas bryggor.



Kuusijärven veden laatua voi parantaa tulouomaan tai järveen sijoitettavilla käsittelyjärjestelmillä.

Suojaviheralue.

Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita.

Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä.

Alueen hoidossa on tavoitteena tiheä metsä.

luo/1: Ekologinen yhteys.

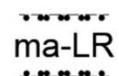


Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Maantien alue.

luo/1: Ekologinen yhteys. Alueen hoidon tavoitteena on säilyttää tienvarret metsäisinä.



Maanalainen rautatietunneli.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

97

Kaupunginosan numero.

KUNINK

Kaupunginosan nimi.

Lahdentie

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

Kuusijärvi

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

1234

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

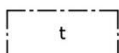
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



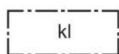
Rakennusala.



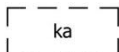
Ohjeellinen rakennusala.



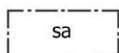
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen



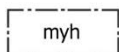
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



Rakennusala, jolle saa rakentaa saunarakennuksia.



Alueen osa, jolta saa rakentaa yhteyden maanlaiselle liikenneväylälle tai maanlaiseen tilaan sekä tarvittaessa yhteyteen kuuluvan rakennuksen.

Vattenkvaliteten i Hanaböle träsk kan förbättras genom behandlingssystem belägna i flodmynningen eller i sjön.

Skyddsgrönområde.

På områden får inte placeras lek- eller vistelseområden.

På området får verkställas friluftsleder.

Syftet med ormdådens vård är tät skog.

luo/1: Ekologisk förbindelse.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Område för landsväg.

luo/1: ekologisk förbindelse. Syftet med ormdådens vård är att behålla väggkanten skogig.

Underjordiskt järnvägstunnel.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

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

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak får placeras.

Byggnadsyta där bastubyggnader får byggas.

Del av ett område, från vilket man får bygga en förbindelse till en underjordisk trafikled eller till ett underjordiskt utrymme samt vid behov en byggnad som hör till helheten.



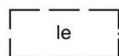
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



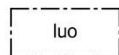
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

I planeringen, andvändningen och underhållet av området ska de för områdets karakteristiska naturvärdena tryggas. Markbyggnadsarbete som förändrar landskapet, trädfällning eller andra med dessa jämförbara åtgärder kräver tillstånd, så som det stadgas i 128 § markanvändnings- och bygglagen.



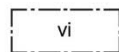
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar ska planteras.



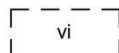
Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.



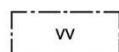
Alueen osa, joka on tarkoitettu liikunta- ja virkistyskäyttöön.

Del av område, som är anvisat för motions- och rekreatjonsbruk.



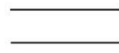
Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu liikunta- ja virkistyskäyttöön.

Riktgivande del av område, som är anvisat för motions- och rekreatjonsbruk.



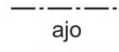
Alueen osa, joka on tarkoitettu uimarantatoimintoja varten.

Del av område, som är anvisat för badstrandsfunktioner.



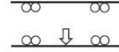
Katu.

Gata.



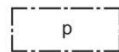
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



Pysäköimispaikka.

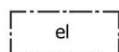
Parkeringsplats.

Pysäköintialue tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla sekä puu- ja pensasistutuksilla.

Parkeringsområdet ska struktureras med olika ytbeläggningar samt träd- och buskplanteringar.

Pysäköintialueella syntyvät likaiset hulevedet on viivytettävä ja käsiteltävä ennen johtamista alueelta. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista vesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueilla.

Smutsigt dagvatten från parkeringsområdet måste försenas och behandlas innan det leds ut från området. Miljöns tillstånd får inte försämrans i mottagande vattensystem och grundvattenområden på grund av dagvatten som leds ut från området.



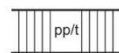
Lumenkasauspaikka.

Område för snöuppsamling.



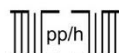
Jalankululle varattu katu/tie

Gata/väg reserverad för gångtrafik



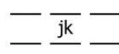
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



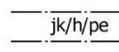
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.



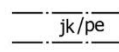
Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.



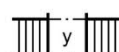
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajon ja pelastustien osoittaminen on sallittu.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där det är tillåtet att utvisa servicetrafik och räddningsväg.



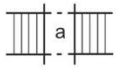
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla pelastustien osoittaminen on sallittu.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där det är tillåtet att utvisa räddningsväg.



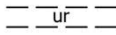
Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.

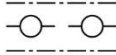


Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.

Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering.

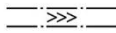
Kaavaa varten on laadittava meluselvitys. Meluesteet on toteutettava laadittavan meluselvityksen mukaisesti.

För planen ska göras bullerutredning. Bullerskyddet ska förverkligas i enlighet med bullerutredningen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Avo-oja.

Öppet dike.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda <Päiväys>

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa {Hyväksymispäivä}

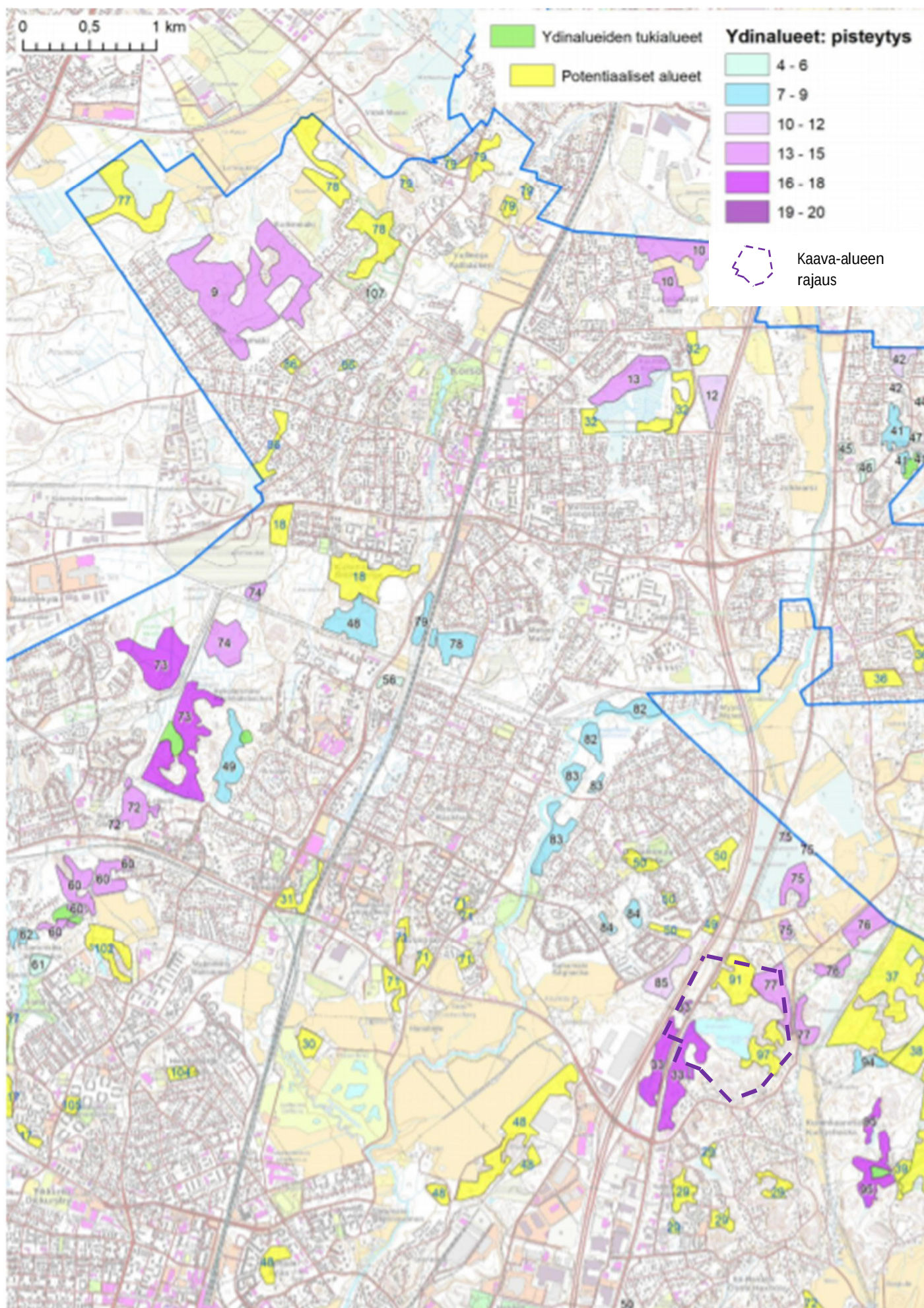
Godkänd av stadsfullmäktige {Hyväksymispäivä}

___.20__ KALA

TYÖN ALLA

SUUNN/PIIRT

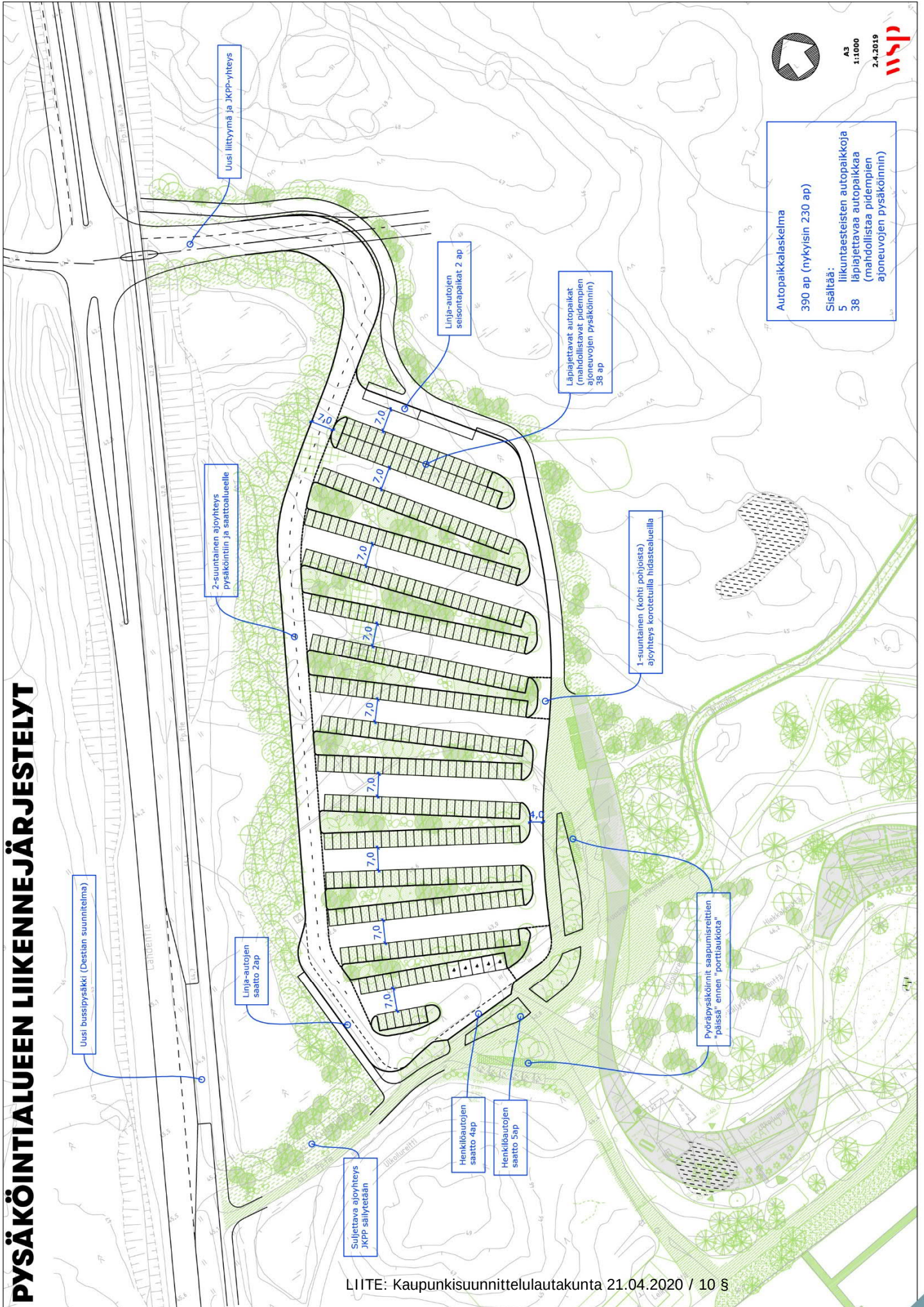
Lahokaviosammalen esiintymisselvitys



Puustoinventointi Kuusijärven pääalueella.



PYSÄKÖINTIALUEEN LIIKENNEJÄRJESTELYT





11 § Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja / TLA

VD/2102/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/NKO/MKU

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppisiä tehokkuudella $e=0,25$. Uusi asuinkortteli A muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen ja sen rakennusoikeus on 1873 k-m^2 . Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m^2 sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään suojelumerkintä, mutta rakennusoikeudet eivät siellä muutu. Viheralueen määrä pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa ensimmäisen kerran 19.12.2018 ja kaupunginhallitus asetti sen 17.12.2018 nähtäville lausuntoja ja muistutuksia varten. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. – 28.2.2019. Lausuntoja saatiin 7 ja muistutuksia yksi. Lausuntojen perusteella tehtiin vähäisiä tarkistuksia kaavakarttaan ja selostukseen. Muistutus koski luontoselvityksiä, joista lisättiin maininta kaavaselostukseen. KALA päätti 6.5.2019 esittää KH:lle, että se saattaisi kaavan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. KH jätti kaavan pöydälle 20.5.2019 ja 3.6.2019 päätti palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun luontoselvityksen laatimisen ajaksi. Asemakaavamuutosehdotuksen rajauksesta on jätetty pois siinä aiemmin mukana olleet korttelit 86006, 86026 ja 86028 sekä katu- ja virkistysalueita nähtävilläolon jälkeen laaditun lahakaviosammal- ja luontoselvityksen tulosten perusteella.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 86043 ja 86044 sekä virkistysalueita, kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 86043 sekä virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

Alue sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksen pohjoispuolella rajautuen lännessä Lahdentiehen ja itäreunassa Pohjoiseen Nikinmäentiehen.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakija on yksityinen perikunta sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki, lukuun ottamatta palvelutalolle suunniteltua korttelin 86043 tonttia 2, josta osa on yksityisen maalla.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut palvelutalon tontin viitesuunnitelman osalta perikunnan / kuolinpesän konsulttina Fincap Kiinteistökehitys Oy suunnittelijanaan arkkitehtuuritoimisto Eero Koponen Oy ja Arkkitehdit Sankari. Kaavatyö on muuten tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2, pientaloaluetta A3 sekä virkistysaluetta VL.



Kaavamuuotos on yleiskaavan mukainen, rakentamista ei synny yleiskaavan viheralueille. Yleiskaavaluonnoksessa rajaas asumiselle on pysynyt samana.

Asemakaavan muutos

Kaavamuuotoksen tarkoituksena on Pohjois-Nikinmäen alueen täydentäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä syntyy yksi uusi asuinkortteli A (asuinrakennusten korttelialue).

Täkytien ja Harrikujan risteukseen esitetään YSAA-tonttia, johon voi rakentaa kaksikerroksisen ikäihmisten palvelutalon. YSAA-tontille tehdään tonttijako. Harrikujan Y-korttelissa sijaitsevan entisen Jokivarren kansakoulun kortteliin täydennetään suojelumerkintää sr. Muuten Y-kortteliin ei kohdistu muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.10.2014 ja päivitetty 1.10.2018. Päivityksen syynä oli alkuperäisen kaava-alueen pienentyminen ja senioriasumisen muuttuminen palvelutaloasumiseksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin suullisesti 11.11.2014 Siimapuiston päiväkodissa pidetyssä asukastilaisuudessa. Viheralueen pienentymistä vastustettiin jonkin verran mm. päiväkodin henkilökunnan ja lähiasukkaiden toimesta. Toisaalta ymmärrettiin yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen. Suunnittelun edetessä Siimapuiston viheralue pieneni vähemmän kuin alussa kaavailtiin ja toisaalta lähellä on viheralueita kuten Karppipuisto.

Myös Elisan, HSY:n ja HSL:n tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Elisan mielipiteessä mainittu mastohanke on toteutettu kaava-alueen ulkopuolelle. Museoviraston ja kaupunginmuseon mielipiteet on huomioitu.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3840 kerrosneliötä. Palvelutalon osuus tästä on 2700 kerrosneliömetriä. Tämä tarkoittaa yhteensä noin 50 uutta asuntoa ja 100 uutta asukasta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Hakijalla on esisopimus määräalan luovutuksesta.

Muutostkustannukset maksaa hakija yksityinen perikunta ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Nähtävilläolo ja kaupunginhallituksen 3.6.2019 päätöksen jälkeinen valmistelu



Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus oli ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1. – 28.2. 2019. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto mm. huomautti puuttuvista luontoselvityksistä ja esitti asuinkortteleiden poistamista asemakaavamuutosehdotuksesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi annetun vastineen, mutta kaupunginhallitus palautti asemakaavaehdotuksen valmisteluun 3.6.2019 luontoselvityksen laatimisen vuoksi. Kaavamuutosalueelta päätettiin tehdä aluksi paikallinen luontoselvitys erityisesti lahojaviosammalen esiintymisen selvittämiseksi. Työ tilattiin kesäkuussa 2019 ja maastotyöt tehtiin loka-marraskuussa. Lajin esiintymistä alettiin selvittää myös kaupunkitasoisesti syksyn 2019 ja talven 2020 aikana yleiskaavatyön yhteydessä ja Nikinmäki oli mukana tarkastelussa.

Suunnittelualueelta havaittiin muutama lahojaviosammalen ydinalue. Pääosa näistä oli jo aiemmissa kaavoissa viheralueiksi osoitetuilta alueilta. Lisäksi löytyi jonkin verran lajin esiastetta. Alustavan paikallisen selvityksen perusteella asemakaavamuutoksesta rajattiin pois kolme asuinkorttelia, viheraluetta ja katualuetta. Nykyisen asemakaavaehdotuksen mukaisen uuden asuinkorttelin ja palveluasumisen korttelin alueella on osittain yksi lahojaviosammalen ydinalue, joka ei ole lajin säilymisen kannalta merkittävä. Lajin säilyminen ei vaarannu asemakaavamuutoksen kautta. Lahokaviosammalselvityksen tulokset osoittavat, että lajia esiintyy niin laajasti, että lajin säilyminen on koko Vantaan mittakaavassa turvattavissa.

Luontoselvitys tunnistaa alueella METSO-luokituksessa 1.luokan alueen, joka jäisi osittain rakentamisen alle. Kuitenkin laadukkaammat ja yhtenäiset METSO-luokituksen 1.luokan mukaiset metsäkuviot välittömästi kaava-alueen vieressä virkistysalueiksi kaavoitettuina kompensoivat vähenemistä niin, että vaikutusta voidaan pitää merkitykseltään vähäisenä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7 kappaletta. Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin suojellun koulurakennuksen suojelumääräystä sekä suojelun vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon perusteella poistettiin talousrakennuksen suojelumääräys. Muuten Y-kortteliin ei kohdistunut muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu. Gasumin lausunnossa mainitsevat suojaetäisyydet toteutuvat. Muut lausunnot aiheuttivat vähäisiä tarkennuksia kaavaselostukseen. Kaavalausuntoihin laaditut, 6.5.2019 KALAn hyväksymät vastineet ovat päteviä myös uudelleen rajatun asemakaavaehdotuksen osalta.

Tehdyt tarkistukset

Tehtyjen luontoselvitysten johdosta asemakaavaehdotuksen suunnittelualueita pienennettiin. Asemakaavaehdotuksen rakennusoikeudet tai muu oleellinen sisältö ei ole muuttunut uuden rajauksen sisään kuuluvilla alueilla. Luontoselvitysten johdosta ei ole tehty tarkistuksia kaavakarttaan, mutta kaavaselostukseen on lisätty tarkistuksia, kuten selvityksen johtopäätöksiä ja liitekuvia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (1876 k-m², n. 30 asuntoa).



Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtuuritoimisto Koponen ja Arkkitehdit Sankari Fincapin konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.4.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67§:n mukaisesti pyytäneet

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti, että lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräys muutetaan muotoon: "Nykyinen puusto säilytetään pääosin luonnontilaisessa kehityksessä." Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:

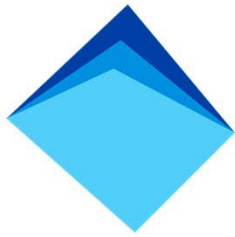
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.4.2020
- Muistutukset ja vastineet 21.4.2020
- Lausunnot ja vastineet 21.4.2020
- Aikaisemmat käsittelyvaiheet 21.4.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara, puh. 050 302 9293,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002206 Harrikuja

NIKINMÄKI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002206. Kaavoitus on tullut vireille 28.10.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 86043 ja 86044 sekä virkistysalueita kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 86043 sekä katu- ja virkistysalueita, MRL-ase-
makaavan Korso I maatalousaluetta M3007 kaupunginosassa 86, Nikinmäki).

Tonttijako:

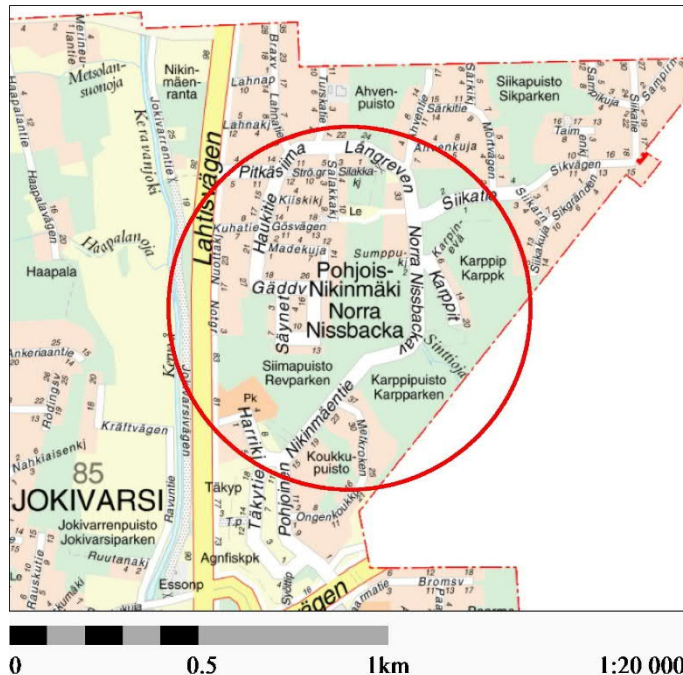
Osa korttelia 86043 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisten pientalojen korttelilla A ja palveluasumisen korttelilla YSAA voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamääräys A sallii useita pientalotyyppisiä tehokkuudella $e = 0.25$ (1897 k-m²) Pohjoisen Nikinmäentien varteen. Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m² sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät siellä muutu. Virkistysalueen määrä pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus. Kaavatyössä aiemmin mukana ollut, asumiseen osoitettu pohjoisosa on rajattu pois asemakaavaehdotuksesta. Alueelle on laadittu luontoselvitys mm. lahokaviosammalen ja metsän monimuotoisuuden näkökulmista.

Kaavan laatija: Noora Koskivaara, asemakaavasunnittelija, Vantaan kaupunki

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9293

Kaava-alueen sijainti



Suunniteltava alue sijaitsee Sipoontien pohjoispuolella Nikinmäessä. Käyttötarkoitus muuttuu kaava-alueilla Harrikujalla ja Nikinmäentien varressa. Sinne sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientaloasumista.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alueelle on laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Osa nyt laadittavasta kaavamuutoksesta oli mukana näissä aiemmissa kaavoissa, mutta jäivät pois mm. sopimussyitä.

Yksityisen perikunnan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002206. Kaavoitus tuli vireille 28.10.2014.

Mielipiteet pyydettiin 30.11.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 11.11.2014 asukastilaisuus Siimapuiston päiväkodissa.

1.10.2018 kaava-aluetta päätettiin pienentää, joten päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma rajauksen osalta ja täsmennettiin senioriasuminen palvelutaloasumiseksi. 12.11.2019 päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma edelleen kun pohjoisosan asuinkortteleiden muutos rajattiin pois asemakaavamuutoksesta.

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018 ja KH asetti sen nähtäville 31.1.-28.2.2019. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7 kappaletta. Muistutuksia saatiin yksi. Lausunnoissa ELY ja kaupunginmuseum halusivat täydennystä koulurakennuksen suojelumerkintään sekä poistaa varastorakennuksen suojelumerkinnän. Nämä tarkistukset on tehty lausuntojen pohjalta kaavamääräyksiin.

Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto huomautti puuttuvista luontoselvityksistä, halusi selvitettävän luontotyyppejä ja mahdollisen lahoaviosammalen esiintymisen sekä esitti asuinkorttelivarausten poistamista asemakaavaehdotuksesta. Virkistysalueen määräyksiin haluttiin tarkennuksia. Kaavaselostukseen lisättiin tieto 2000-luvulla tehdyistä kasvillisuusselvityksistä ja täydennettiin vaikutusta luonnonoloihin. Lahopuun kannalta on hyvä, että kosteikkoisimmat alueet on tässä ja aikaisemmissa asemakaavoissa jätetty virkistysalueiksi jopa laajemmin, kuin yleiskaava osoittaa. Virkistysalueen puustoa ja asuinkorttelien viherkerrointa koskeva määräys lisättiin kaavamääräyksiin. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.5.2019 jättää kaavaehdotuksen pöydälle ja 3.6.2019 palauttaa asemakaavaehdotuksen valmisteluun riittävien luontoselvityksen laadinnan ajaksi.

Luontoselvitys, jossa pääosassa on lahoaviosammalen esiintyminen alueella, tilattiin kesäkuussa ja ensimmäisiä tietoja saatiin lokakuussa 2019 sekä tuloksia koko Vantaan laholaviotilanteesta tammikuussa 2020. Koko kaupungin selvitys osoittaa, että lajia esiintyy Vantaalla runsaasti. Tärkeimmät lahoaviosammalen ydinalueet eivät sijaitse suunnittelualueella. Kuitenkin myös asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi osoitetulle alueelle osuu osittain yksi lahoaviosammalen ydinalue. Esiintymän merkitys lajin säilymisen kannalta on katsottu vähäiseksi, joten kaavamuutosehdotus voi edetä hyväksymiskäsittelyyn. Maaliskuussa saatiin johtopäätökset luontoselvityksen tuloksista METSO-luokituksen, luontotyyppien ja kiinnostavien lajien osalta. Ne myötäilevät lahoaviosammalselvityksen tuloksia. Luonnonsuojelulain tarkoittamia lajeja ei alueella ole.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4. Asemakaavan kuvaus	20
4.1 Kaavan rakenne.....	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	20
4.3 Aluevaraukset	21
4.4 Kaavan vaikutukset	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät	26
4.6 Nimistö	26
5. Asemakaavan toteutus.....	26
6. Kaavatyöhön osallistuneet	27
7. Asemakaavan seurantalomake.....	28

1. TIIVISTELMÄ

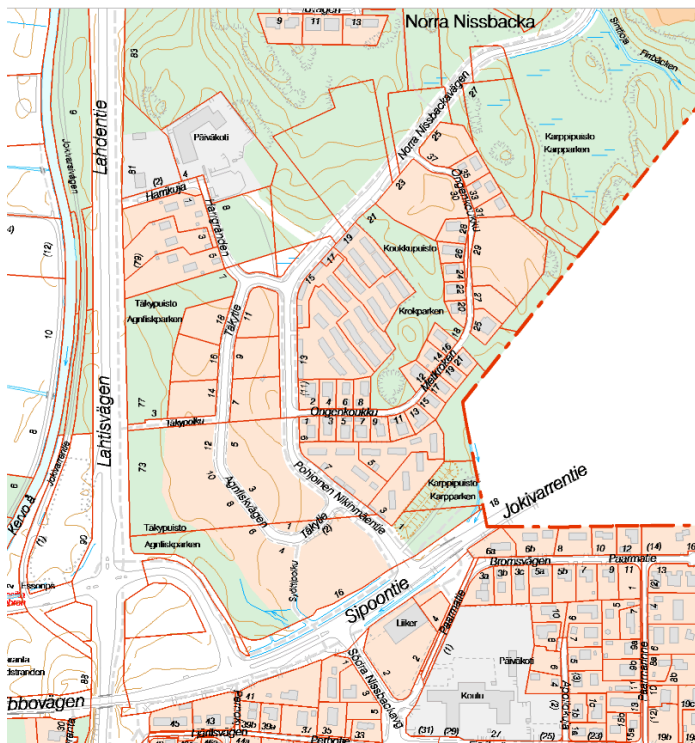
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Harrikujalle ja Nikinmäentien varteen muodostuu kaksi uutta korttelia, joista toiseen (YSAA) sijoittuu vanhusten palvelutalo ja toiseen pientaloasumista (A). Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumerkintää on täydennetty.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pientalovaltainen Nikinmäen kaupunginosa sijaitsee Lahdentien itäpuolella ja Sipoontie jakaa sen etelä- ja pohjoisosaan. Nikinmäki on Korson suuraluetta. Korson keskusta on matkaa noin kolme kilometriä. Alueella on paljon eri-ikäisiä pientaloja. 2000-luvulla laadittu useita asemakaavoja, joiden pohjalta Nikinmäkeen on syntynyt paljon täydennysrakentamista sekä palveluina koulu, päiväkoteja ja päivittäistavarakauppa. Pohjois-Nikinmäessä on myös laajoja metsäisiä virkistysalueita.



Kartalla näkyvät Nikinmäen keskeiset palvelut ja viheralueet. Sipoontien eteläpuolisessa liikerakennuksessa sijaitsee päivittäistavarakauppa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ja sen lähialueen luonnonympäristö on rikas käsittäen monta metsätyyppiä ja vanhaakin metsää. Nikinmäestä huomattava osa on asemakaavoin osoitettu virkistysalueeksi VL. Luonnonympäristön arvoja on selvitetty vuonna 2002 Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka).

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys v.2019 – 2020 (Olli Manninen). Selvityksen tuloksen mukaan suunnittelualueella on yksi 1.luokan METSO-luokituksen metsäkuvio, joka osuu osittain virkistysalueelle ja osittain rakennettavaksi suunnitellulle alueelle. Kaava-alueella tai sen viereisellä kartoitusalueella ei ole luonnonsuojelulain mukaisia luontotyyppejä. Kaava-alueen viereisiltä

virkistysalueilta löytyy huomionarvoisia lajeja ja luontotyyppejä. Kts. muut merkittävät lajihavainnot kaava-alueella.

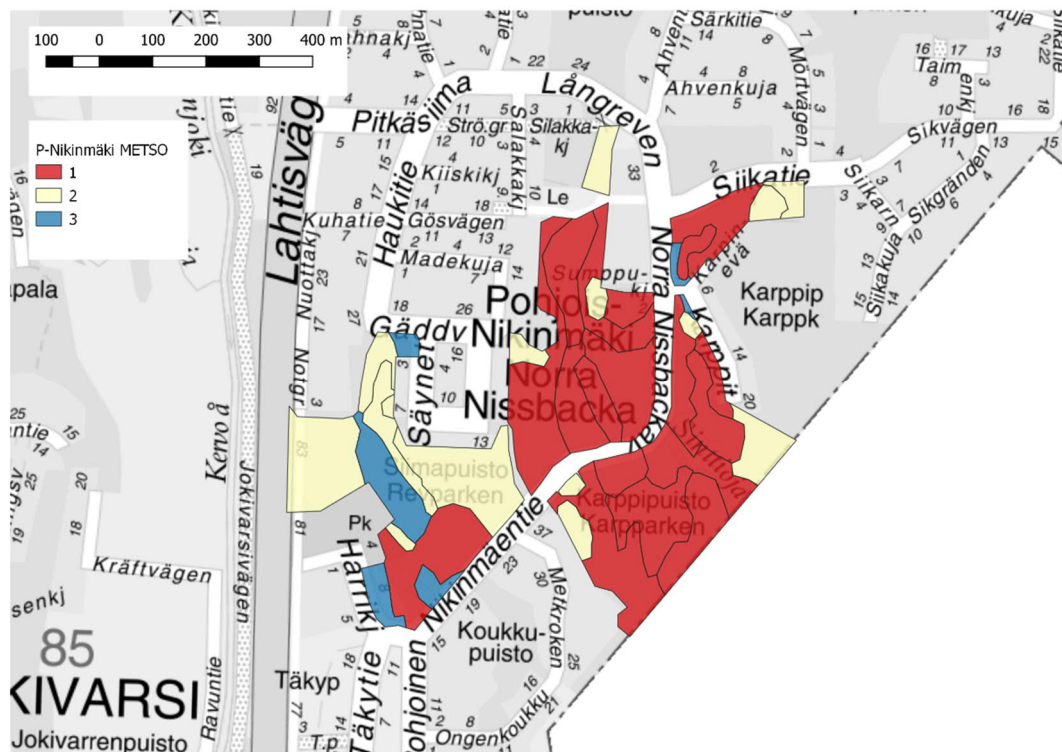
Luontoselvitys

Koko kartoitusalueelta, eli myös suunnittelualueen ulkopuolelta, tutkittiin lahopaviosammalen esiintyminen, luontotyytit, METSO-ohjelman suojelukriteerien mukaiset kohteet sekä muu merkilepantava metsälajisto (lähinnä lahottajasieniä, jäkäliä ja muita sammalia). METSO-arviointi eli Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelmassa tarkastellaan metsäluonnon monimuotoisuutta elinympäristöjen ominaisuuksien, puuston rakennepiirteiden ja lajiston perusteella (esim. lehdot, monimuotoisuudelle merkittävät kangasmetsät, suot, lahopuu, vanhat lehti- ja havupuut, jalopuut, puuston erirakenteisuus, uhanalaiset lajit).

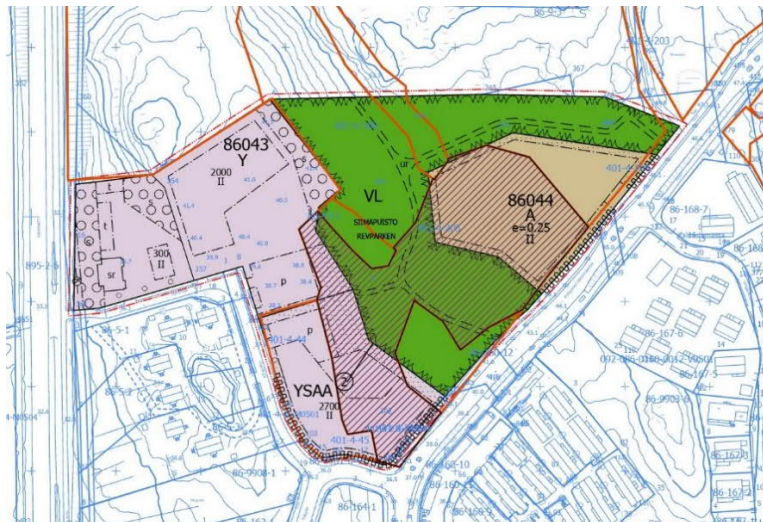
METSO-luontotyytit arvioidaan kolmiportaisesti, jolloin luokka I edustaa monimuotoisuudeltaan parhaita ja on ensisijainen METSO-ohjelmaan soveltuva kohde. Luokka II on puustoltaan I-luokkaan verrattuna nuorempaa, mutta sisältää monimuotoisuusarvoja esim. elinympäristöjen ja puuston rakennepiirteiden osalta. Luokkaan III sisältyy metsiä, joissa kehittyminen monimuotoisuudeltaan suotuisaan suuntaan on nopeaa tai luonnonhoitotoimenpitein kehitettävissä.

METSO-selvitysalueella määriteltiin useita metsäkuvioita, jotka täyttävät METSO I-luokan kriteerit. Näitä alueita oli tämän Harrikujan kaava-alueen lisäksi Karppipuistossa ja Siimapuistossa, jotka jo ovat huomattavan suurelta osin vahvassa asemakaavassa lähivirkistysalueita. Elinympäristötyyppejä olivat erityisesti turvekankaat ja korvet. Myös muutama METSO II- ja III-luokan metsäkuvio määriteltiin. Suurelta osin I-luokan METSO-kohteet ovat päällekkäisiä lahopaviosammalinventoinnissa ydinalueiksi määriteltyjen alueiden kanssa.

1=punainen = luokka I 2=keltainen = luokka II 3=sininen = luokka III METSO-luokat



Inventoinnin ja -arvoluokituksen perusteella Harrikujan kaava-alueella rakentamista sijoittuu osalle I-luokan METSO-elinympäristöksi luokitellusta turvekankaasta sekä lehtoalueelle, joka on luokiteltu III-luokkaan. Osa näistä alueista osoitetaan kaavassa lähivirkistysalueeksi.

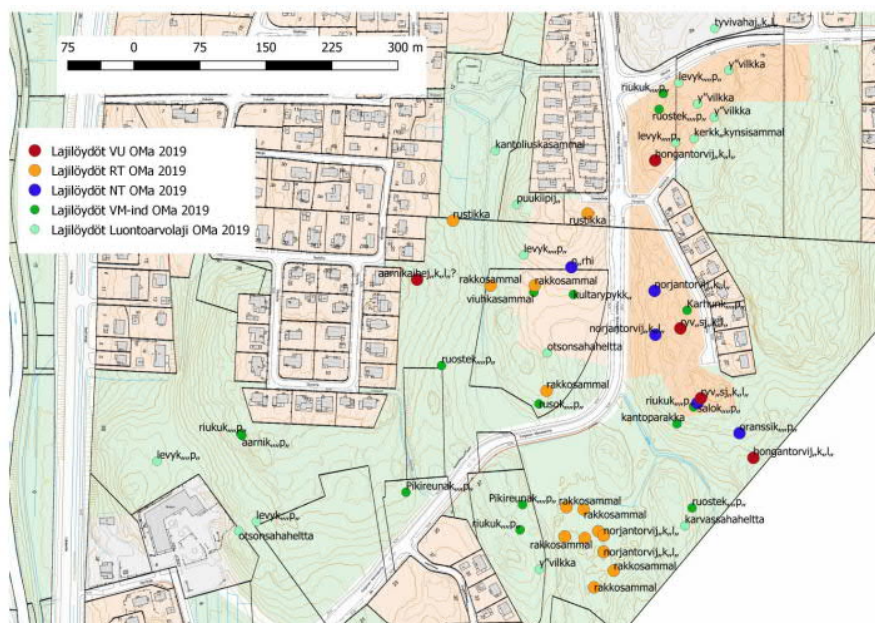


METSO I – alue raidoitettuna

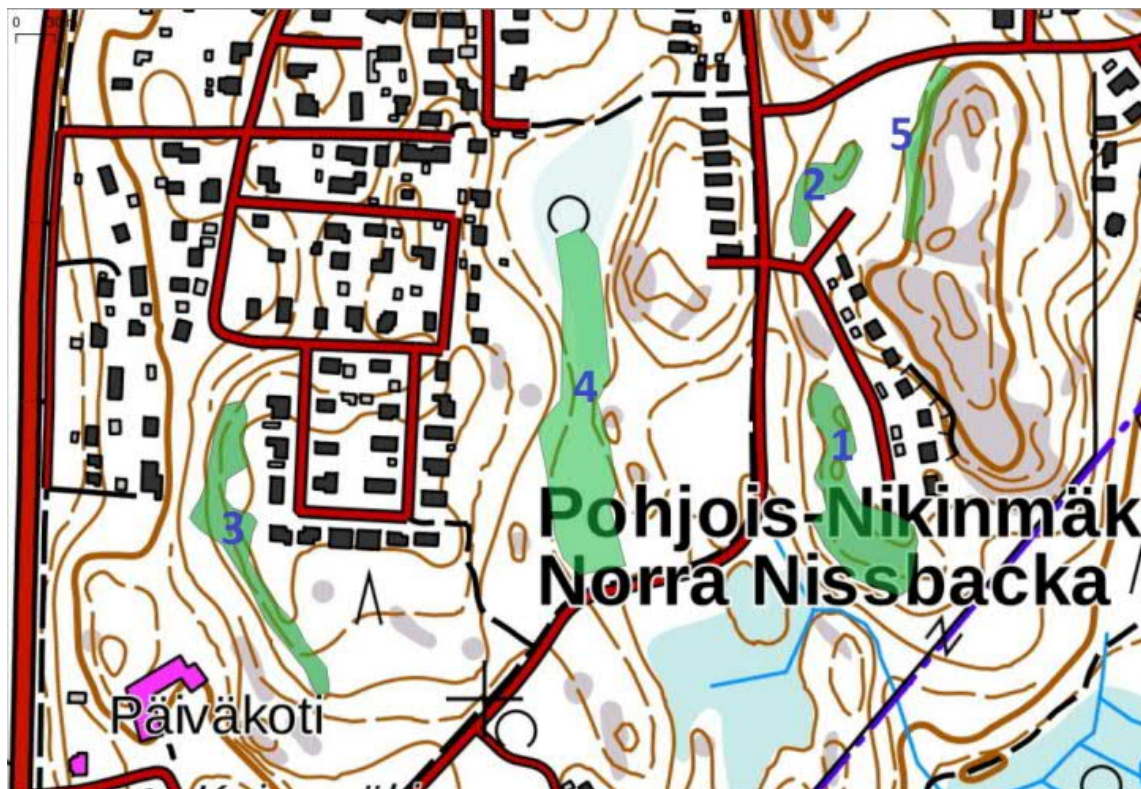
Koska rakentaminen todennäköisesti tulee muuttamaan lähialueen pienilmastoa ja kosteusolosuhteita sekä lisää virkistyskäyttöpainetta ja myös metsänhoitotarpeita, on todennäköistä, että lähivirkistysalueeksi jäävät METSO-elinympäristöt Harrikujan kaava-alueella heikentyvät.

Tärkeää on, että huomionarvoisia jäkälä ja sammalia löytyi erityisesti virkistysalueiksi ja aiemmissa asemakaavoissa kaavoitetuilta Siimapuiston pohjoisosan ja Karppipuiston eteläosan alueilta. Tämä lisää myös niiden METSO I-luokan merkittävyyttä suhteessa Harrikujan kaava-alueeseen.

Kun tarkastellaan laajemmin koko METSO-selvitysalueen tilannetta, voidaan pitää Harrikujan kaava-alueen luontoarvojen menetystä vähäisenä.



Muut merkittävät lajihavainnot kartoitusalueella (osa havainnoista jää muiden pisteiden alle)



Metsälain erityisen tärkeät elinympäristöt kartoitusalueella (ks kuvaukset yltä)

Kartoitusalueen metsälain 10. pykälän mukaiset erityisen arvokkaat elinympäristöt kartoitettiin varsin yleisluonteisesti. Kolme kalliomännikkökohdetta voidaan katsoa täyttävän vähäpuustoisen kalliometsän kriteerit rakenteeltaan ja luonnontilaltaan. Varsinkin laajahko kallioalue kartoitusalueen kaakkoisosassa (kohde 1) on edustava, muut kaksi kohdetta eivät ole erityisen laadukkaita luonnontilaltaan. Karppipuiston pohjoisosan kallioalue (kohde 2) on pieni eikä erityisen luonnontilainen. Kohteelta löytyneet kuivalla mäntykelolla viihtyvät uhanalaiset ryväsjäkälä ja hongantorvijäkälä ovat kuitenkin niin merkittäviä lajihavaintoja, että tämäkin kallio rajattiin arvokohteeksi. Ainoa kaava-alueella osittain sijaitseva kohde on pitkä pohjois-eteläsuuntainen kallioselänne päiväkodin itäpuolella. Se rajattiin myös kalliokohteeksi (kohde numero 3). Kohde on paikoin kulu- nut, mutta sen arvoa lisäävät pari pientä kallioketoa, kaksi kosteaa painannetta ja varsin moni- puolinen puusto. Asemakaavassa alue on virkistysaluetta.

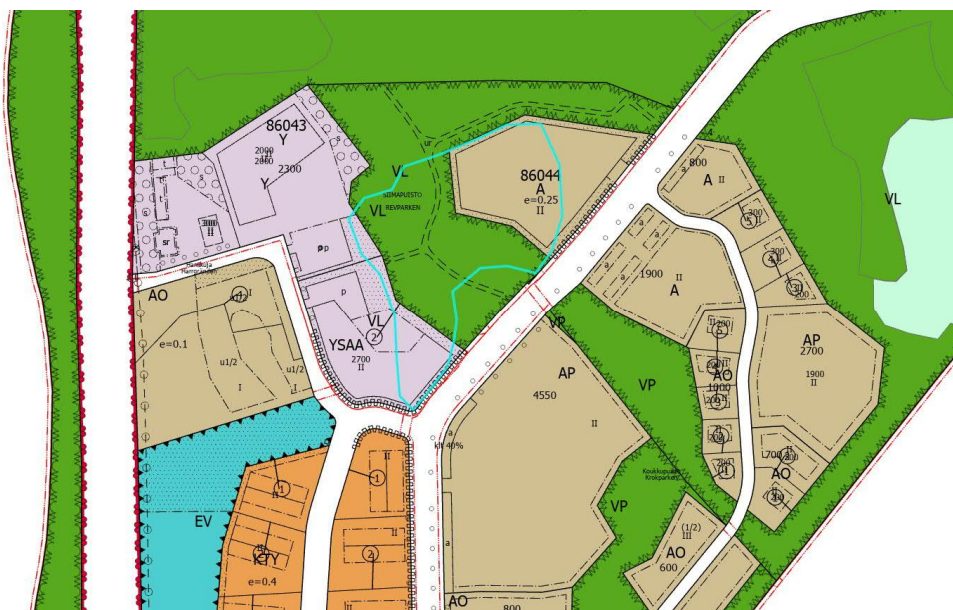
Lahokaviosammalselvitys

Lahokaviosammalselvityksen alueelta on laatinut Olli Manninen Vantaan kaupungin tilauksesta. Syksyn 2019 aikana Vantaan kaupunki selvitti lahokaviosammalen esiintymistä myös laajemmin koko Vantaan alueella Olli Mannisen ja Faunatican toimesta. Nikinmäen alueella asemakaavamuutosaluetta koskee karttakuvan esiintymä nro 46. Lahokaviosammalen itiöpesäkkeitä ei kaava-alueelta löydy (punaiset pisteet IP) vaan kyseessä on protoneemagemma eli itujuväsryhmä, ns. esiaste. Esiintymää ei voida pitää Nikinmäen kokonaisuutta tarkastellen merkittävänä. Kaava-alueen ulkopuolella löytyy kolme vahvempaa ydinaluetta itiöpesäkkeillä sekä kaksi pienempää ydinaluetta. Kaikkien ydinalueiden sijainti ilmenee oheisesta kartasta.



46. Harrikuja 0 + 16 esiintymärunkoa. Ydinaluerajaus 1,33ha

Päiväkodin lähimetsästä löytyi tarkalla etsinnällä myös useita protoneemagemmaesiintymiä. Esiintymät ovat pääosin pieniä, melko pienillä lahoppuunkappaleilla löytyneitä kasvustoja. Metsikön lounaisosassa on pienialainen kuusivaltainen soistuma, josta esiintymiä löytyi useita. Muut esiintymät ovat hieman kuivemmasta ja hakkuin aiemmin käsitellymmästä osasta aluetta vanhoilta kannoilta. Esiintymä voi säilyä alueella, mutta erityisen elinvoimainen se ei liene. Jos alueen metsien annetaan kehittyä luontaisesti ja lahoppuuta ei poisteta, voivat olosuhteet lajille parantua ajan kanssa. Kohteella on esiintymäkeskittymien välissä järeitä kuusen kantoja ja rungonkappaleita rinnekuusikossa. Nämä saattavat hyvinkin jatkossa olla soveliaita lajille.



Esiintymä nro 46 sinisellä rajauksella kaava-alueen päällä

Maisemakuva ja -rakenne

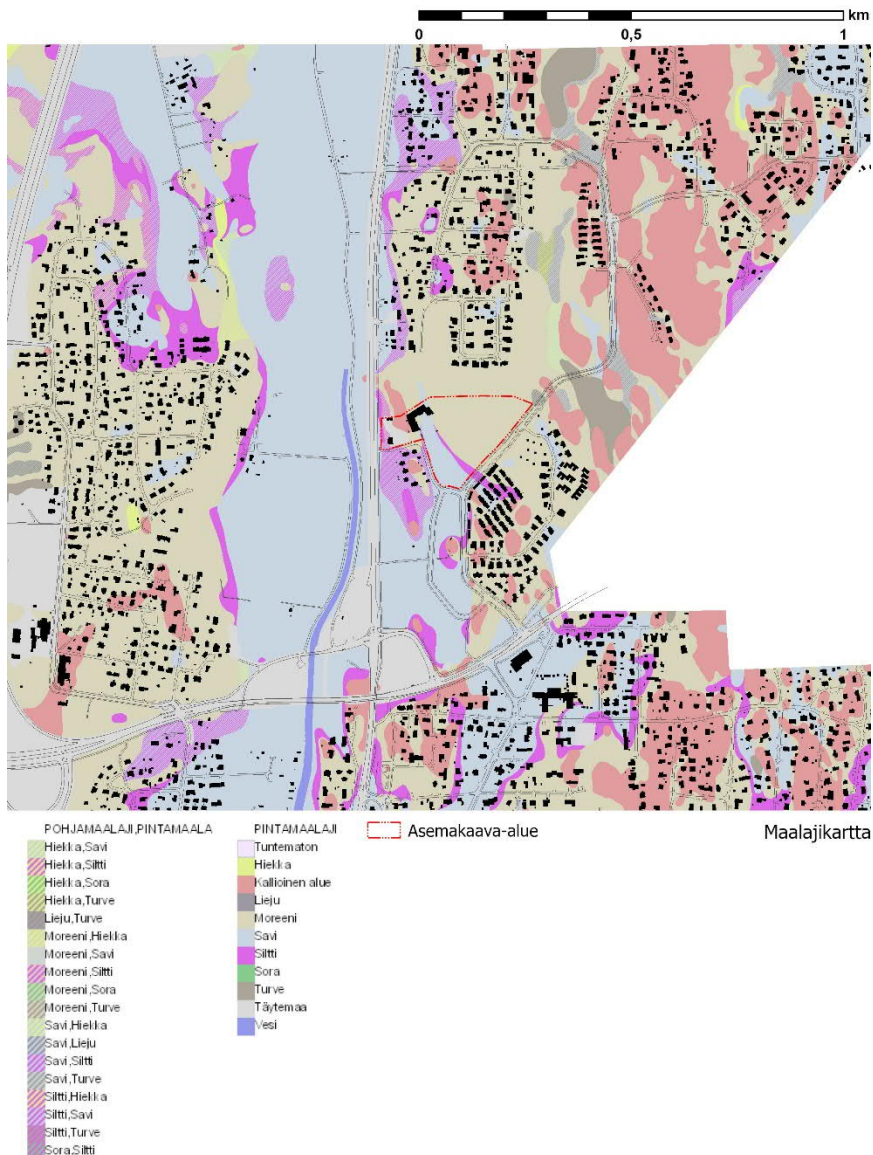
Maisemallisesti Nikinmäki on arvokas käsittäen Keravanjoen laakson alavaa peltomaisemaa ja toisaalta kalliosta metsää ja rinnettä.

Vesistöt ja vesitalous

Keravanjoki valuma-alueineen kulkee Nikinmäen länsipuolella. Rakennetut vesihuoltolinjat sijaitsevat Nikinmäentiellä.

Maaperä

Alueen maaperä on savea, kalliota ja moreenia. Sen perustettavuus on hyvä.



Topografia

Alueen maastonkorkeus vaihtelee runsaasti, merenpinnasta noin +35,0 ja +52,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Nikinmäessä asui vuoden 2018 alussa 3 880 henkeä. Alueen väkiluku on noussut melko tasaisesti 2000-luvun aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2012 noin 500:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla jonkin verran, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Nikinmäessä on paljon lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni. Koko Korson suuralueen asukasluku oli 29 727 henkeä.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta sen välittömässä ympäristössä asutaan yksi-kaksikerroksisissa omakoti- ja rivitaloissa.

Sosiaalinen ympäristö

Lähes täysin pientaloasumiseen perustuva Nikinmäki on lapsiperhevaltainen alue.

Palvelut ja työpaikat

Nikinmäessä on lähipalvelut, eli kaksi päivittäistavarakauppaa, koulu, päiväkoteja ja seurakunnan tiloja. Lisää palveluita on Korson keskustassa ja Tikkurilassa. Joitakin pieniä varasto- ja teollisuusrakennuksia sijaitsee Lahdentien varren työpaikka-alueilla. Täältä käydään paljon töissä muualla Vantaalla, Helsingissä ja lähikunnissa kuten Keravalla.

Yhdyskuntarakenne

Nikinmäki on vanhaa väljää omakotialuetta, joka on täydennysrakentamisen avulla tiivistynyt monipuoliseksi pientaloalueeksi. Nikinmäen kauppa ja koulu sijaitsevat keskeisesti Lahdentien ja Sipootien liittymän lähituntumassa. Sipootien pohjoispuolelle on rakentunut tiivis yhtiömuotoinen alue, jossa on pienkerrostaloja.

Kaupunkikuva

Nikinmäessä kaupunkikuvalle leimallista on maaston vaihtelevuus, joka näkyy rakennusten sijoittelun moninaisuutena. Omakotitaloja on vuosien saatossa rakennettu haastaviin maastoihin. Sipootien välittömässä läheisyydessä maasto on tasaisempaa ja siellä kaupunkikuvaa hallitsevat tehokkaammat yhtiömuotoiset rivitalot ja pienkerrostalot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Jokivarren vanha kansakoulu sijaitsee suunnittelualueella Lahdentien varressa. Rakennus pihapiireineen on suojeltu aiemmassa asemakaavassa 860800. Rakennuksessa ei ole koulutoimintaa.

Virkistys

Pohjois-Nikinmäen kallioinen maasto ja monipuolinen metsä muodostaa hyvän mahdollisuuden virkistykselle. Siimapuiston ja Karppipuiston kautta muodostu itä-länsisuuntainen yhteys Keravanjoen varresta kohti Sipoonkorpea ja eteläistä Nikinmäkeä.

Liikenne

Nikinmäessä liikutaan paljon omilla autoilla. Julkisen liikenteen bussit kulkevat alueen läpi Nikinmäentietä ja Lahdentietä. Suoria yhteyksiä Helsinkiin on vähennetty ja liityntäliikennettä Korson asemalle lisätty. Tonttikaduilla ei useimmiten ole jalkakäytäviä, uusilla kokoojakaduilla on jalkakäytävät ja pyörätiet. Kevyen liikenteen pääreitit kulkevat Lahdentien ja Sipootien varsilla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen käyttövesi johdetaan Nikinmäentien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson paine-piiriin.

Käyttövesi tulee pääasiassa Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamoiden välityksellä Korson ylävesisäiliöön. Ylävesisäiliön tilavuus on 4000 m³. Painetasot ovat: ylin +94 m ja alin +85 m merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Nikinmäentien ja Täkytien d200 sekä Harrikujan d160 ja Pitkälän d200 jätevesiviemäreillä ja kootaan Jokivarren jätevedenpumppaamolle. Pumppaamo johtaa jätevedet Mikkolan ja Matarin viemäriverkoston kautta Korso-Tikkurila runkoviemäriin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Nikinmäentien ja Pitkälän d300 hulevesiviemäreillä länteen ja puretaan Keravanjokeen. Keravanjoki laskee Vantaanjoen kautta Helsingin Vanhankaupungin lahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko sijaitsee noin 3 km päässä. Sen rakentamista ei pidetty mahdollisena alueen aiempia kaavoja laadittaessa. Monet asukkaat ovat ottaneet maalämmön suoran sähkölämmityksen tueksi.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapelit.

Ympäristöhäiriöt

Lahdentien reunan läheisyydessä liikennemelun taso on 45 - 50 dB. Lahdentien liikennemelu ja pienhiukkaset eivät kohdistu kaavamuutosehdotuksen uuteen rakentamiseen. Olevien rakennusten osalta asia on ratkaistu aiemmassa asemakaavassa 860800.

Maakaasulinja

Lahdentien itäreunassa kulkevan kaasulinjan suojaetäisyydet täyttyvät eikä sillä ole vaikutuksia suunnittelualueelle.

2.1.4 Maanomistus

Harrikujan itäreunassa sijaitsevan kiinteistön 92-401-4-44 maan, laajuus 5,5 ha, omistaa hakija, joka on yksityinen perikunta. Muun suunnittelualueen maan omistaa Vantaan kaupunki.

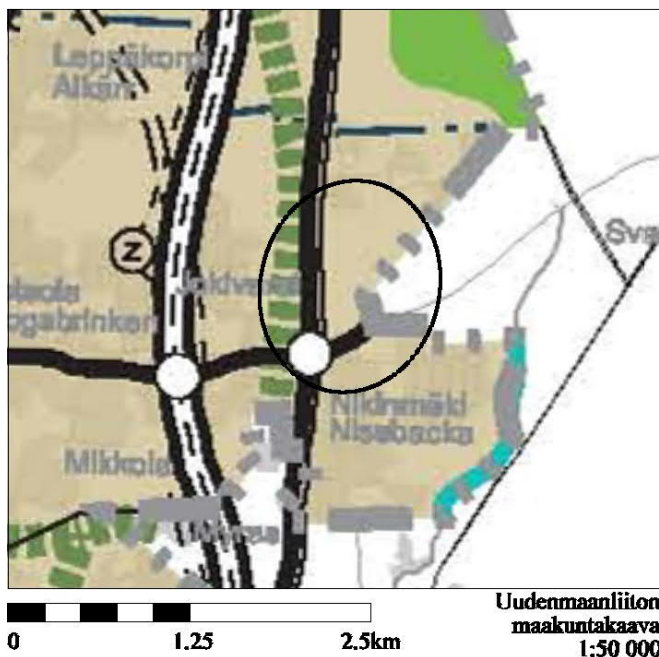
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki-
myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja
kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so-
peudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden
mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



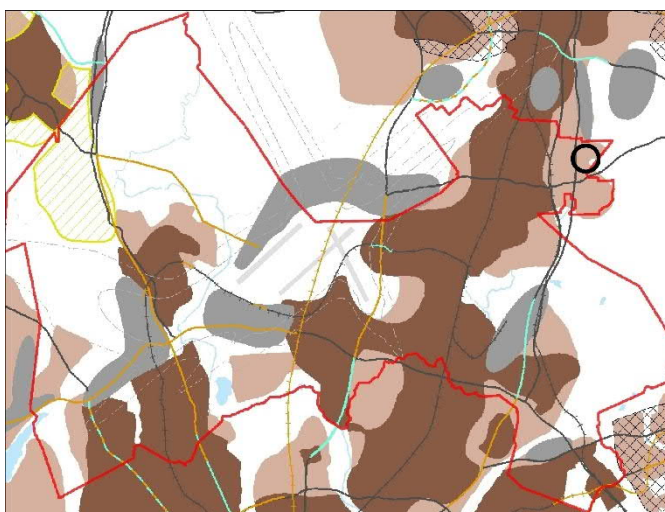
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihe-
maakuntakaavan, jossa suunnitteluala on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

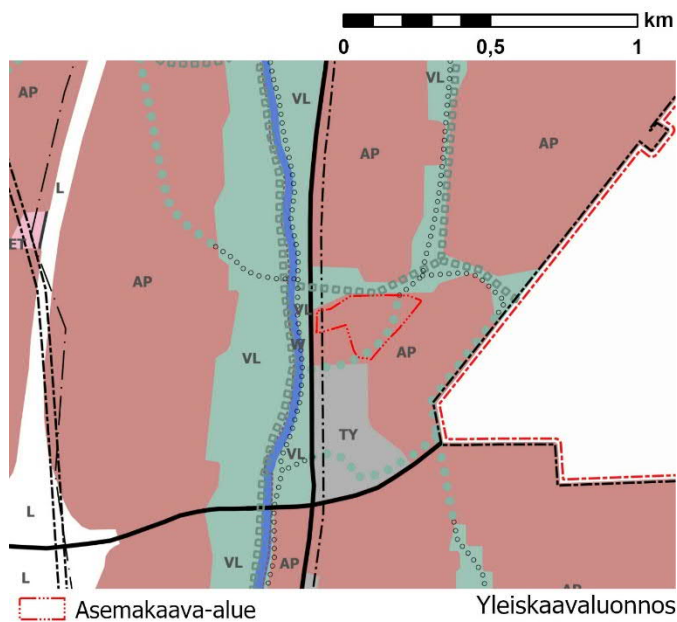
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittäminen vyöhykkeiksi. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Kaava-alue sijoittuu vaaleanruskealle vyöhykkeelle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Vantaan voimassaolevassa yleiskaavassa alue on tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2. Kaavahanke toteuttaa yleiskaavaa. Virkistysalue on tulkittu laajempaan kuin yleiskaava esittää.

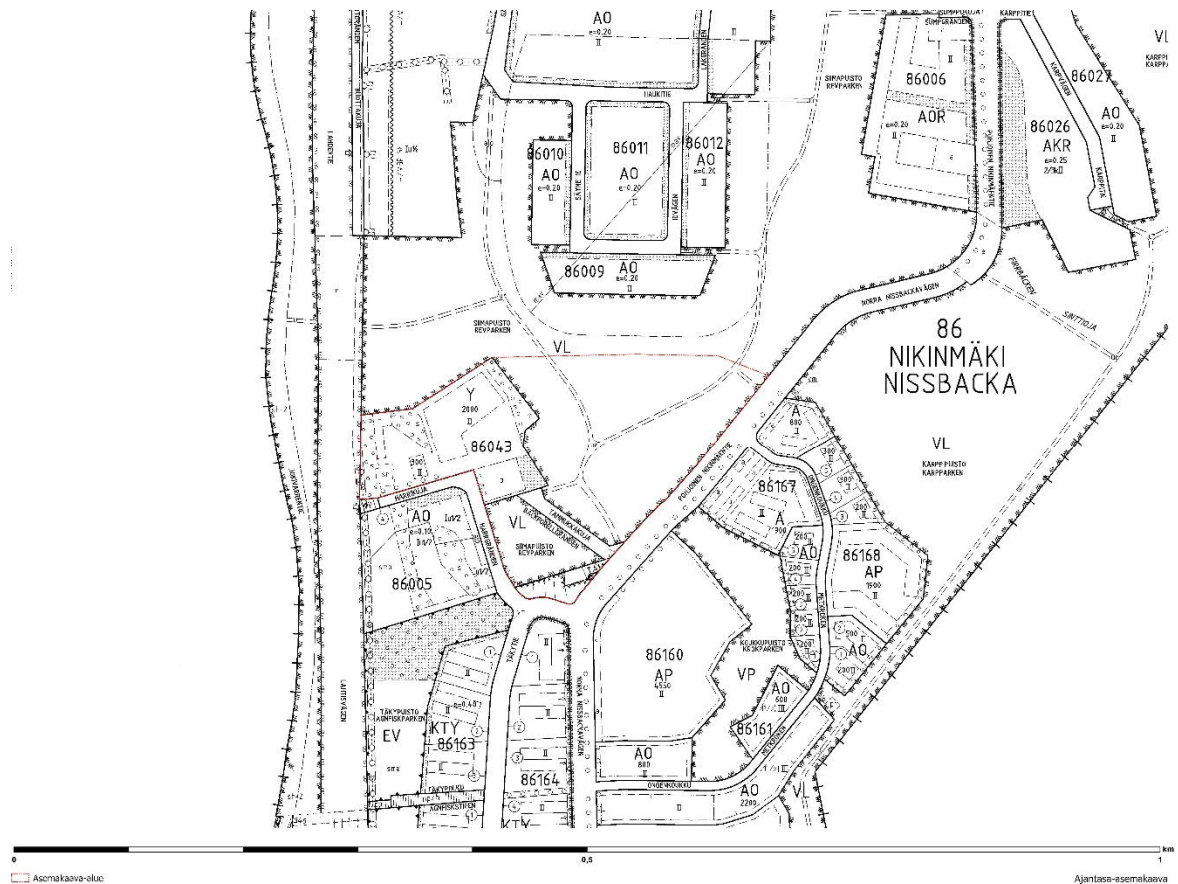
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.



Uudessa yleiskaavaluonnoksessa

(nähtävillä 18.2. – 29.3.2019, KH 11.2.2019) alueen varaukset ovat säilyneet hyvin samoina ja käyttötarkoituksena on pientalovaltainen alue AP sekä virkistysalue VL. Virkistysyhteyksien tarve on huomioitu.

Asemakaava



Alueella on asemakaavat 860300 ja 860800 sekä MRL-asemakaava Korso I.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavaa 860600 yhteydessä laadittiin alueelle kaavarunkoluonnos vuonna 2005.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus koskien senioriasumista on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavahakemusta täydennettiin liittämällä mukaan yhtiömuotoista pientaloasumista kaupungin maalle. Y-korttelin entisen kansakoulun rakennus tontteineen on mukana sen piharakennuksen suojelun vuoksi ja oleva päiväkotitontti katualueen muutoksesta johtuneen tontinrajan tarkistuksen vuoksi.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002206 ja kaavoitus tuli vireille 1.11.2014.

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus, joka sisältää kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.

Alueelle on aiemmin laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella voidaan täydennysrakentaa alue valmiiksi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkiympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Gasum.

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.

Asukkaiden mielipiteitä kuultiin asukastilaisuudessa Siimapuiston päiväkodissa 11.11.2014. Paikalla 10 asukasta, sekä päiväkodin henkilökuntaa ja asemakaavasuunnittelija.

Päiväkodin toimijat toivoivat metsäisen Siimapuiston säilymistä mahdollisimman laajana, koska päiväkotikiikari ulkoilee siellä runsaasti. Polkureitistön suunnitteluun haluttiin osallistua.

Osallistuneita asukkaita kiinnosti mm. palveluiden riittävyys sekä lasten turvallinen liikkuminen kouluun Sipoontien ali. Nikinmäen katujen, asuintalojen, työpaikkarakentamisen ja seniorirakentamisen aikataulusta kysyttiin. Nykyisiä laajoja metsäalueita arvostetaan paljon.

Viheralueen käytettävyyteen ja reitistöjen hyvään toteutettavuuteen on kaavatyössä kiinnitetty huomiota.

Kuulemisajan jälkeen on satunnaisesti sähköpostilla tai puhelimitse keskusteltu joidenkin alueen asukkaiden kanssa. Asukkaat haluavat alueelle omakotitaloja, kaupunki haluaa tiiviimpiä pientaloja ja pienkerrostaloja.

Elisa Oyj:n mielipiteessä pyydettiin EMT-matkaviestintukiasemaa. Tukiaseman haluttiin sijaitsevan Sipoontien ja Lahdentien liittymän alueella, joka oli mukana alkuperäisessä asemakaavamuutosalueen rajauksessa. Tukiasema oli mahdollista toteuttaa myös ilman kaavamuutosta. Elisan mielipide on huomioitu.

HSL toivoi tiivistä pientaloasutusta kilpailukykyisen joukkoliikenteen järjestämiseksi ja pysäkkiparin palvelutalon lähelle. Mielipide on huomioitu.

HSY haluama vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu.

Museovirasto ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa alueella. Vantaan kaupunginmuseo pitää hyvänä, että Jokivarren entisen koulun talousrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

Nähtävilläolovaihe 31.1. – 28.2.2019

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. – 28.2.2019 ja sinä aikana saatiin yksi muistutus ja kahdeksan lausuntopyyynnön perusteella saatiin seitsemän lausuntoa. Suomen luonnonsuojeluliiton muistutuksessa todettiin, että luontoselvityksiä ei ole laadittu alueelta. Niitä toivottiin tehtäväksi. Muistutuksessa myös esitettiin keskeisiä asuinkortteleita poistettavaksi asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnoissa ELY ja Vantaan kaupunginmuseo halusivat tarkennusta Jokivarren vanhan koulun suojelumääräyksiin ja kaavaselistukseen. Gasum halusi huomioitavan kaasulinjan suojaetäisyyden. Lausunnon antoivat myös HSY, HSL, Vantaan energia ja Elisa Oyj. Nikinmäen omakotiyhdistykseltä ei saatu lausuntoa.

Muistutuksen perusteella täydennettiin kaavaselistukseen tieto 2000-luvulla tehdyistä selvityksistä ja todettiin vastineessa, ettei asuinkortteleiden jättäminen pois asemakaavasta olisi taloudellisesti eikä yleiskaavankaan näkökulmasta perusteltua. Kaavamääräyksiin lisättiin virkistysalueelle puuston säilyttämistä koskeva määräys.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumääräyksen tekstiosuutta, sekä kaupunginmuseon esityksestä poistettiin piharakennuksen suojelumääräys. Kouluinventoinnissa oli huomattu piharakennuksen tehdyn sen arvoja heikentäviä muutoksia. Itse koulurakennuksen suojeluarvot ovat selkeät ja vahvat.

Kaavaselistukseen tehtiin tarkennuksia mm. vaikutuksista rakennettuun ympäristöön. Muidenkin lausuntojen perusteella tehtiin tarvittavat vähäiset korjaukset.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys 21.11.2019

Kaupunginhallituksen 3.6.2019 käsittelyssä kaavaehdotus jäi odottamaan tarvittavia luontoselvityksiä. Selvitys lahokaviosammaleen esiintymisestä alueella kilpailutettiin ja tilattiin. Alustavien tulosten saavuttua marraskuussa päätettiin kaavaehdotuksesta rajata pois alueet, joilla lahokaviosammalta näytti esiintyvän eniten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 21.11.2019 ja asiasta mainittiin kaavatyön nettisivulla.

Asemakaavamuutosehdotus päätettiin viedä päätöskäsittelyyn vasta, kun koko kaupunkia koskenut lahokaviosammalselvitys on valmistunut ja lajin esiintymisestä on käsitys. Tämä tapahtui helmikuun 2020 aikana. Lahokaviosammalselvityksen tuloksia ja johtopäätöksiä seurasivat Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa yhteistyössä ELY-keskuksen asiantuntijat.

Asemakaavamuutosehdotuksen 002206 osalta voitiin todeta, että koska Pohjois-Nikinmäen alueella on lahokaviosammalta runsaasti, ei yhden vähemmän merkittävän ydinalueen tuhoutuminen ole este kaavamuutoksen hyväksymiselle.

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 resurssivii-saasti. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoi-maa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittä-misessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Kaavamuutos tukee kaupungin strategiaa. Korttelien ympärille jää runsaasti lähiluontoa ja toi-saalta rakentamiseen järkevästi hyödynnettävät alueet on kaavassa osoitettu.

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 ra-kentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuo-tanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uu-sien energiamuotojen käyttöön.

Maapoliittiset tavoitteet toteutuvat, sillä kaikki asuntorakentaminen on kaupungin maalla.

3.3.2 Muut tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on ollut saada kaavoitettua maansa ja myytyä se palvelu-asumisen toteuttajalle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Yksityinen maanomistaja on kaavatyön aikana etsinyt erilaisia yhteistyökumppaneita seniori- tai palveluasumisen toteuttamiseksi. Viimeisessä vaiheessa toteutusvaihtoehdoksi muodostui palve-lutalo.



Alkuvaiheen suunnitelma / Emeritus-säätiön yksikerroksinen senioritalo ja erillinen yhteisrakennus hoivapalveluille.

Sinänsä asukkaalle miellyttävä yksikerroksisuus syö korttelimaata ja pysäköinti on hieman hankalasti rinneessä. Toisaalta ratkaisu olisi sopinut hyvin pientalo-alueelle.



FinCap / Esper / Ikäihmisten palvelutalo

Rakennus sijoittuu Harrikujan ja Täkytien varteen muodostaen suojaisen pihan oleskelulle. Oleskelupihan puoleinen osa korttelista muutettiin myöhemmin osaksi Siimapuistoa.

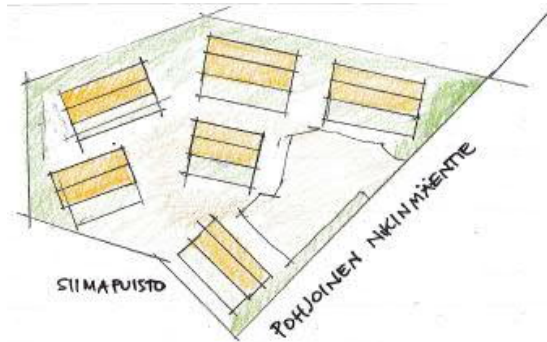
Alla alustava luonnos rakennuksen hahmosta ja puujulkisivusta.



Asuinkorttelia on tutkittu mitoituksellisesti niin, että esitetty tehokkuus on toteutettavissa myös rinteisessä maastossa. Toteutusvaihtoehtoja on useita. Kortteli toteutetaan yhtiömuotoisina.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Pientalokorttelin osalta on tarkasteltu erilaisia mitoitustavavaihtoehtoja. Kaupunki tulee kilpailuttamaan korttelin kaavan vahvistuttua ja siinä yhteydessä haetaan korttelikohtaisesti kaupunkikuvalisesta ja maaston sopiva ratkaisu.



Oheessa esitetty luonnosvaihtoehto kaksikerroksisille omapihaisille pientaloille. Korttelin 86044 tehokkuusluku $e = 0.25$ tarkoittaa 1897 k-m² rakennusoikeutta.

Rakennukset voivat olla erillistaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja tai niiden yhdistelmiä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa monipuolistetaan Nikinmäen palveluita tuomalla vanhusten asumista lapsiperheiden suosimalle alueelle. Kaavassa lisätään myös pientalovaltaista asumista joukkoliikenneyhteyden varrelle sekä turvataan tärkeät virkistysalueet.

4.1.1 Mitoitus

Asuinrakennusten korttelialue A

Rakennusoikeus korttelissa 86044 1873 k-m². Tehokkuusluku $e = 0.25$

autopaikkoja: 1.5 ap/asunto k-m², pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue YSAA.

Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon.

0,65 hehtaarin alue. Rakennusoikeus 2700 k-m², tehokkuusluku $e = 0.41$.

Yleisten rakennusten korttelialue Y. Aiemmin kaavoitettu rakennusoikeus 2000 k-m². Korttelissa on toteutettu päiväkot.

Jokivarren entisen kansakoulun tontilla on olevien suojelusrakennusten nykyisessä käytössä oleva rakennusoikeus sekä jo aiemmin kaavoitettu lisärakennusmahdollisuus 300 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tulevat jatkamaan ympäröivän kaupunkirakenteen mitataavaa. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat pienehköjä, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Asemakaavan alueella on virkistykseen

sopivaa metsää ja ohjeellisia virkistysreittipaikkoja. On syytä maksimoida viheralueeksi jäävän metsän pinta-ala ja muodostaa asuinkortteleista mahdollisimman tiiviitä, kuitenkin niin, että rakentamisessa voidaan huomioida vaihteleva maasto. Muistutuksen ja lausuntojen perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräys asuinkorttelien viheraluekertoimesta, joka tarkoittaa pihojen viherrakentamista ja johon nojaten voidaan perustella olevien puiden säilymistä korttelialueella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kaksikerroksista, pientalovaltaista asuinrakennusten aluetta A, sekä viheraluetta VL. Lahdentien varressa on yleisten rakennusten aluetta Y ja sosiaalitointa palvelevaa YSAA -aluetta.

4.3.1 Korttelialueet

A asuinrakennusten korttelialue

Asemakaavan puhtaasti asumiseen osoitettu kortteli on merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tällä haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

YSAA

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelutalon. Palvelutalossa voi olla erilaisessa elämäntilanteessa olevia iäkkäitä asukkaita tai senioreita.

Y

Aiemmassa vaiheessa talousrakennukselle osoitettu sr-suojelumerkintä on poistettu

Kaupunginmuseo katsoi, että kouluinventoinnin yhteydessä oli huomattu arvojen vähentyneen piharakennuksessa. Sen sijaan koulurakennuksen osalta haluttiin määräyksiin tarkentaa ja voimistaa sen suojelun merkitystä. Muilta osin Y-korttelien toiminnot Siimapuiston päiväkotia ja etinen Jokivarren kansakoulu pysyvät kaavallisesti ennallaan eli rakennusoikeus ei täällä muutu.

4.3.2 Muut alueet

VL

Siimapuiston ja Karppipuiston yhtenäiset virkistysalueet muodostavat osan itä-länsisuuntaista laajaa viheryhteyttä Korson keskuspuistosta Metsolansuon ja Jokivarren kautta kohti Sipoonkorpea. Siimapuisto on myös viereisen päiväkodin käyttäjille tärkeä metsäleikkialue. Virkistysaluemääräykseen on lisätty määräys puuston elinvoimaisuudesta ja säilymisestä alueella.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

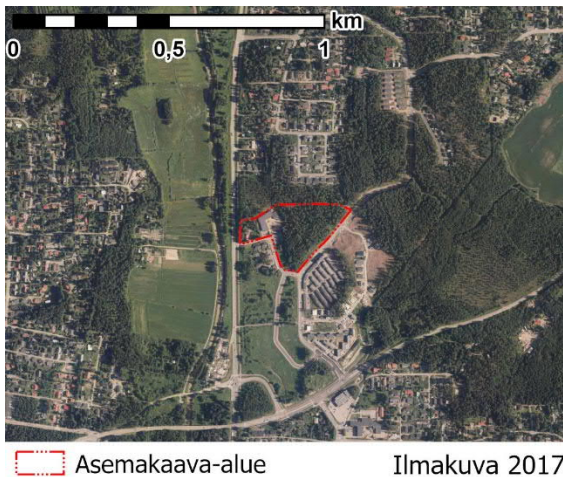
Hanke sijoittuu jo asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Pääosa infran rakentamisesta on jo tehty.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuotos täydentää Nikinmäen pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja ja palveluasuntoja tulee noin 100 kappaletta arviolta noin 150 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavan merkintöjen ajantasaistaminen sekä uusien kortteleiden kaavoittaminen edesauttaa alueen rakentumista.

Virkistysalueen ja asumisen suhde Pohjois-Nikinmäessä selkiytyy. Nikinmäen väljätkö yhdyskuntarakenne tiivistyy, mutta alueelle oleellisia virkistysalueita jää edelleen merkittävästi.

Täydennysrakentaminen tuo lisää käyttäjiä joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen reiteille.

Kaupunkikuva

Metsäinen ja maastoltaan vaihteleva Nikinmäki täydentyä hallitusti ja ympäröivään mittakaavaan sopeutuen.

Asuminen

Kaava-alue voi toteutua monipuolisesti erillispientaloina, rivi- luhti- tai pienkerrostaloasuntoina. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa kohtuullisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön

Koulurakennuksen tarkennettu suojelumerkintä vaikuttaa arvokkaan koulurakennuksen säilymiseen. Suojelumerkinnällä on vaikutusta myös koulutontin pihapiirin laatuun.

Palvelut ja työpaikat

Palveluasuminen Harrikujan YSAA-tontilla tuo ikääntyneille pientaloasukkaille mahdollisuuden muuttaa helpompaan asuntoon samalla alueella.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan osalta alue on pääosin jo rakennettu, joten uudet kustannukset jäävät vähäisiksi.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 1873 k-m² uutta asumisen rakennusoikeutta.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat yleensä hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan palvelutaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Siimapuiston käyttöä. Virkistysreittien toteutusmahdollisuuksia vahvistetaan, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Asuinkorttelin rajausta on tarkoituksella napakka, jotta yhtenäinen metsäinen virkistysalue voi säilyä mahdollisimman laajana ja rakentamisen vaikutus siihen ei ole liian heikentävä. Korttelin 86043 ja 86044 välistä viheraluetta on kaavoituksen aikana laajennettu. Siimapuiston luonto- ja viljelypainotteinen päiväkotikäyttöä aluetta ulkoiluun ja opetukseen.

Liikenne

Kaava-alueen vieritse kulkeva Pohjoinen Nikinmäentie on joukkoliikenteen runkoyhteys. Pysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä suunnittelualueen kortteleista. Ratkaisu lisää hieman alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Pohjois-Nikinmäentiellä, Lahdentiellä ja Sipoonentiellä.

Vesihuolto

Hulevesien hallinnan periaatteet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. 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. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen, lähinnä Lahdentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät etäisyyksien näkökulmasta aiheuta ongelmia uusissa asuinrakennuksissa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Lahokaviosammalselvitys Vantaalla

Vireillä olevan yleiskaavan 2020 valmistelua varten ja lahokaviosammalen huomioimiseksi kaavoituksessa, Vantaan kaupunki teetti syksyllä 2019 selvitystyön lahokaviosammalen suojelusuunnitelman laatimiseksi Vantaalle. Faunatica Oy:n laatiman selvityksen Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma ansiosta Vantaan lahokaviosammaltilanne tunnetaan nyt ehdottomasti parhaiten Suomen kaupungeista ja kunnista.

Selvityksen mukaan lahokaviosammalen tilanne vaikuttaa olevan Vantaalla poikkeuksellisen hyvä Suomen mittapuulla arvioituna. Lahokaviosammalen kasvupaikkoja löytyy ympäri Vantaata metsäalueilta, joissa on paljon lahokaviosammalle sopivaa elinympäristöä ja lajin säilymisen todennäköisyys jatkossakin kattavasti Vantaan kaupungin alueella näyttää hyvältä/turvatulta (tämänhetkisen tiedon pohjalta). Selvityksessä rajattiin tunnettujen esiintymäalueiden perusteella 107 ydinaluetta, joiden pinta-ala on yhteensä n. 1 071 ha. Ydinalueista n. 3/4 (86 % niiden yhteispinta-alasta), itiöpesäkkeistä n. 3/4 ja itiöpesäkkeiden kasvupaikoista n. 2/3 sijaitsee nykytilanteessa hyvin tai kohtalaisesti turvatuilla kohteilla.

Suojelusuunnitelma perustuu voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaluonnoksen ehdotuksen valmisteluaineiston väliseen vertailuun. Kaavamerkinnoissa lajin elinoloja oletettavasti parantavat muutokset tulkittiin täysimääräiseksi tai osittaiseksi kompensatioksi, kun siirretään muuten heikentymässä tai tuhoutumassa olevien esiintymien alueita suojelluiksi tai muutoin niiden säilymisen kannalta suotuisamman maankäytön piiriin. Myös päinvastaiset muutokset huomioitiin, ja kaavaluonnoksessa olevat heikennykset vähennettiin kokonaiskompensatiosta. Tarkasteluun sisältyivät ydinalueiden pinta-ala sekä kasvupaikkojen ja itiöpesäkkeiden määrä.

Uuden yleiskaava 2020 valmisteluaineistossa, verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan, maankäyttöön tehdyt muutokset oletettavasti kompensoivat yleiskaavaluonnoksen rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammaleesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy suotuisana Vantaalla.

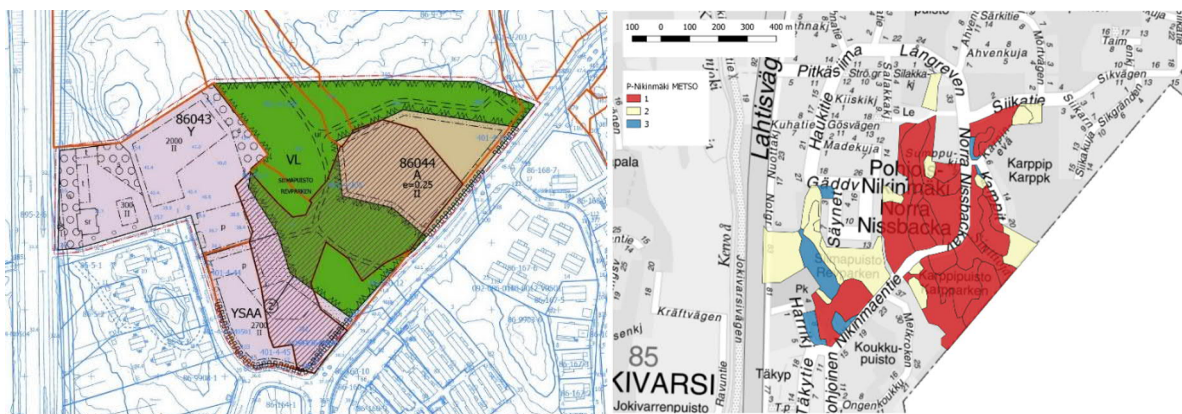
Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020.

Asemakaavoituksen vaikutus luonnonoloihin

Vaikutus luonnon monimuotoisuuteen

Inventoinnin ja -arvoluokituksen perusteella Harrikujan kaava-alueella rakentamista sijoittuu osalle I-luokan METSO-elinympäristöksi luokitellusta turvekankaasta sekä lehtoalueelle, joka on luokiteltu III-luokkaan. Osa näistäkin alueista jää kaavassa lähivirkistysalueeksi. Koska rakentaminen todennäköisesti tulee muuttamaan lähialueen pienilmastoa ja kosteusolosuhteita sekä lisää virkistyskäyttöpainetta ja myös metsänhoitotarpeita, on todennäköistä, että lähivirkistysalueeksi jäävät METSO-elinympäristöt Harrikujan kaava-alueella heikentyvät.

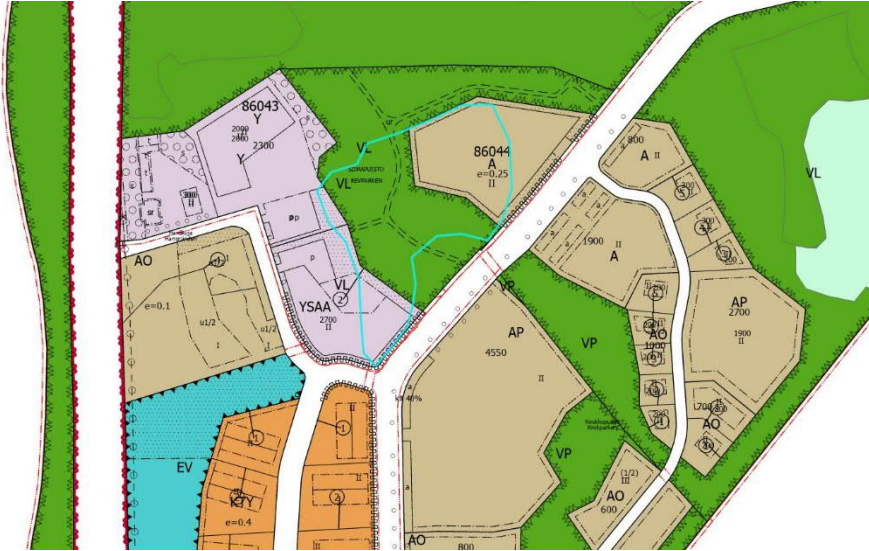
Kun tarkastellaan laajemmin koko METSO-selvitysalueen tilannetta, voidaan pitää Harrikujan kaava-alueen luontoarvojen menetystä vähäisenä, mikäli muut METSO I-luokan arvoalueet, etenkin Karppipuiston eteläosa ja Siimapuiston pohjoisosa voidaan turvata. Alueilla on myös huomionarvoisia sammal- ja jäkälesiintymiä sekä arvokkaita elinympäristöjä. Nämä sijaitsevat suurelta osin jo virkistysalueiksi asemakaavoitetulla alueella, jossa turvaamiselle on hyvät edellytykset.



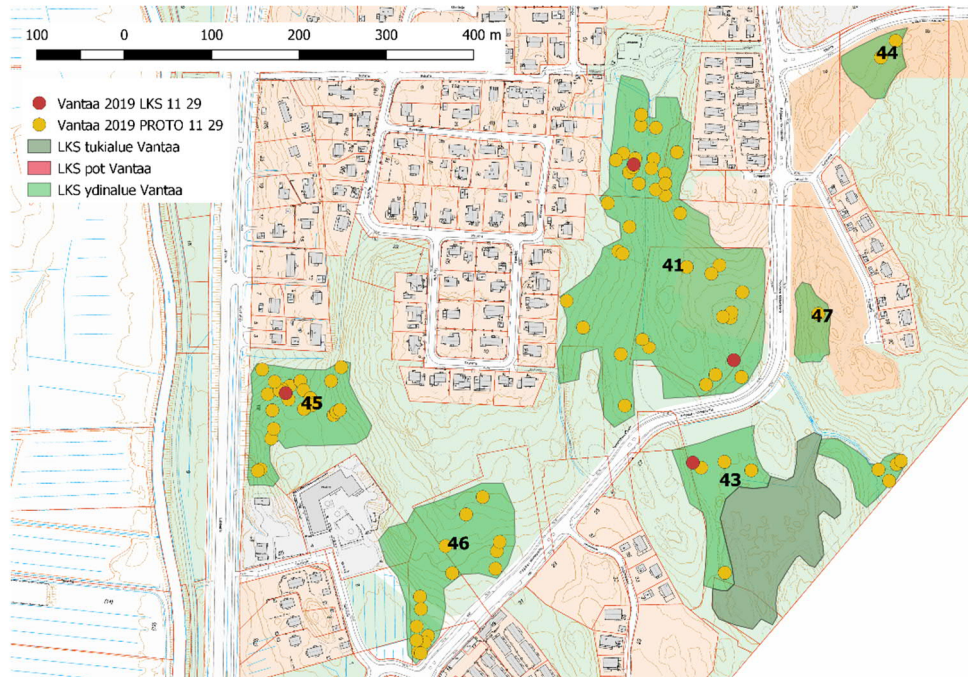
Asemakaavan 002206 toteuttaminen vähentää luonnonympäristön määrää. Kortteleiden keskelle kuitenkin jää reittien toteutuksen kannalta riittävästi virkistysaluetta. Myöskään alueen viereiset, aiemmin vahvistuneet kaavat eivät ole toteuttaneet yleiskaavan asumisen varauksia täysmääräisesti, vaan virkistysalueeksi on jäänyt rinteisiä ja soistuvia alueita. Määräys puuston säilyttämisestä on lisätty kaavamääräyksiin.

Vaikutus lahakaviosammaleesiintymiin

Lahokaviosammalselvityksen mukaan lajin esiintymä alueella (sininen rajausta kartalla) ei välttämättä tuhoudu kokonaan, mutta alueen rakentaminen ja virkistysalueeksi jäävän osuuden runsas



käyttö mm. viereisin luontopäiväkodin ja koululaisten reitin osan muodostavat riskin. Selvityksen mukaan esiintymä ei ole kovin elinvoimainen. Lahokaviosammalten parhaat ja laajemmat esiintymät sijaitsevat läheisillä Karpkipuiston ja Siimapuiston virkistysalueilla (kohteet 41, 43, 45).



Virkistysaluetta ja luonnonympäristöksi luokiteltavaa aluetta on runsaasti. Heikentävää vaikutusta

alueen luontoarvoihin syntyy, mutta sitä voidaan silti pitää kohtuullisena. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Keravanjoen vesistöön.

Kaavamuutos ei merkittävästi heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta alueen täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukee joukkoliikennepalveluja.

Asuinkorttelia ei ole kaavavaiheessa tarkasteltu viherkertoimen avulla, koska asumisen hankkeita ei vielä ole olemassa. Asuinkortteli tullaan kilpailuttamaan kaupungin omana työnä. Kilpailutuksen yhteydessä ennen rakennuslupavaihetta varmistetaan korttelisuunnitelmilla viherkertoimen toteutuminen ja hulevesien riittävä hallinta. Nähtävilläolovaiheessa kuitenkin lisättiin kaavamääräys viherkerrointarkastelusta suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on ei koske asemakaavan muutosehdotuksen uusia alueita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

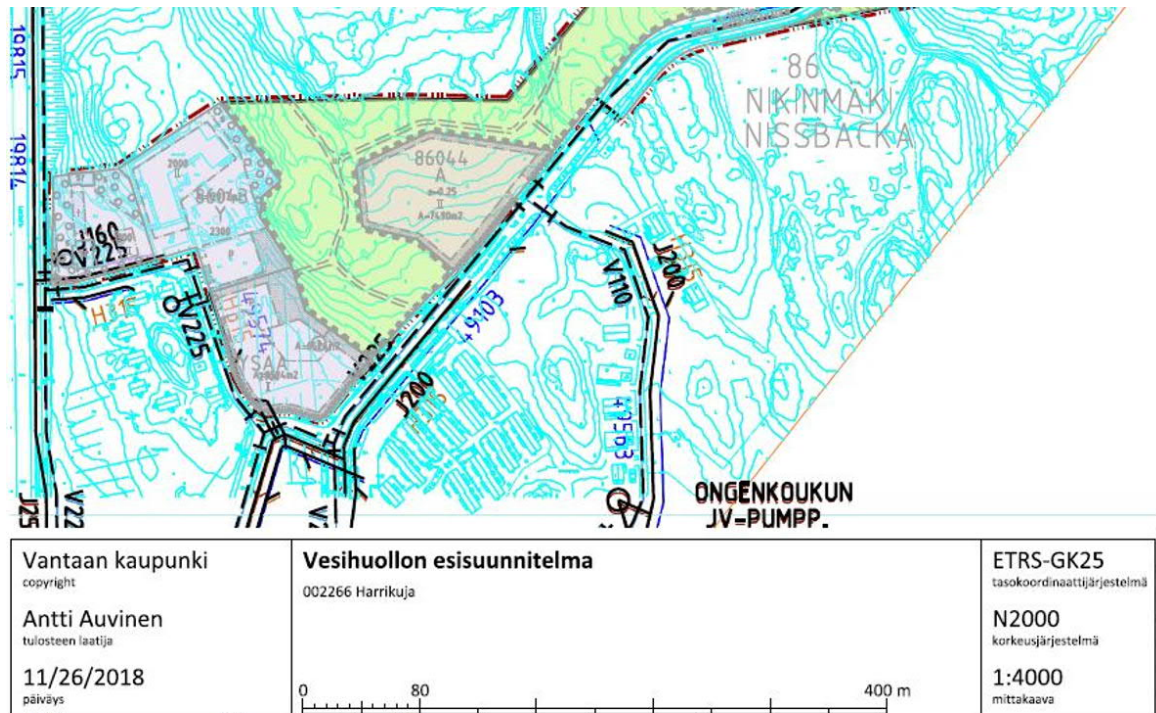
4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksessa ei synny tarvetta uusille nimille.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa palvelutalon rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asumisen osalta edetään kaupungin linjausten mukaisesti.

Vesihuollon esisuunnitelma on laadittu kaupungin toimesta. Vesihuollon osalta investoinnit on tehty eikä uusia investointeja tarvita.



6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Asemakaavoitus: Aluearkkitehti Vesa Karisalo, asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, suunnitteluavustajat Outi Colliander, Päivi Kinnunen, Merja Kuparinen ja Raija Lehtola, kaavoitusteknikko Merja Hokkanen

Ympäristökeskus: Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija

Kadut ja puistot: Antti Auvinen, vesihuoltoinsinööri, Susanna Koponen, liikenneinsinööri

Kiinteistöt ja asuminen: Armi Vähä-Piikkiö, maanhankintapäällikkö,

Jouni Kahila, maanhankintainsinööri

Muut : Juha Kivimäki, Olli Kuusisto, Fincap Oy sekä perikunnan edustajat

Manninen O: Lahokaviosammal ja muut luontoinventoinnit Vantaa Pohjois-Nikinmäessä 2020

Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelu-suunnitelma – Faunatican raportteja 1/2020

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaalla, 21. päivänä huhtikuuta 2020

Noora Koskivaara
Asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.12.2019
Kaavan nimi	002206 Harrikuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002206
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,3724	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,3724

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	4,3724	100,0	6873	0,16	0,0000	4573
A yhteensä	0,7491	17,1	1873	0,25	0,7491	1873
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	44,5	5000	0,26	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6792	38,4	0		-1,1447	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1556	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,1012	0
W yhteensä						

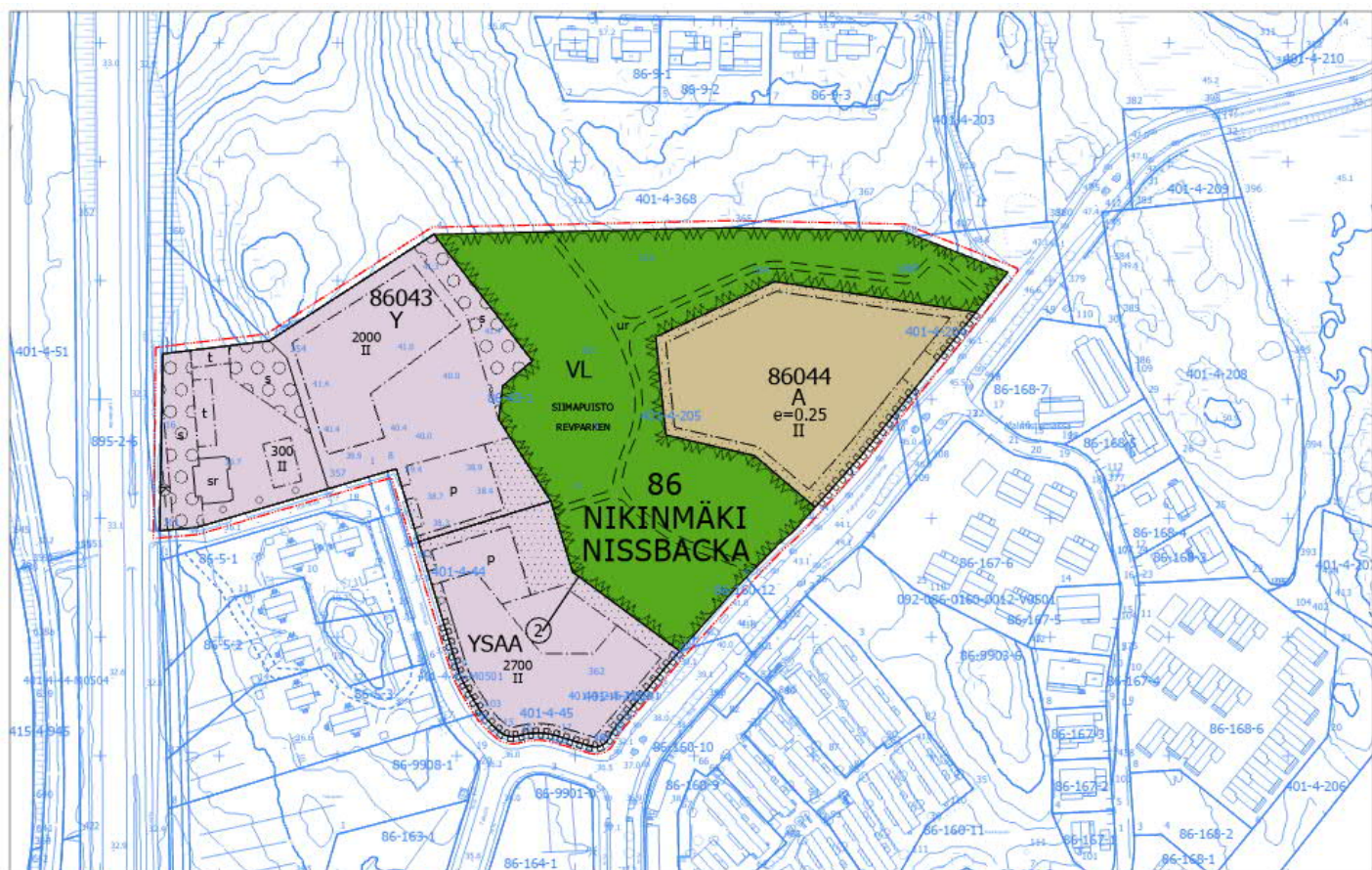
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	436	0	0

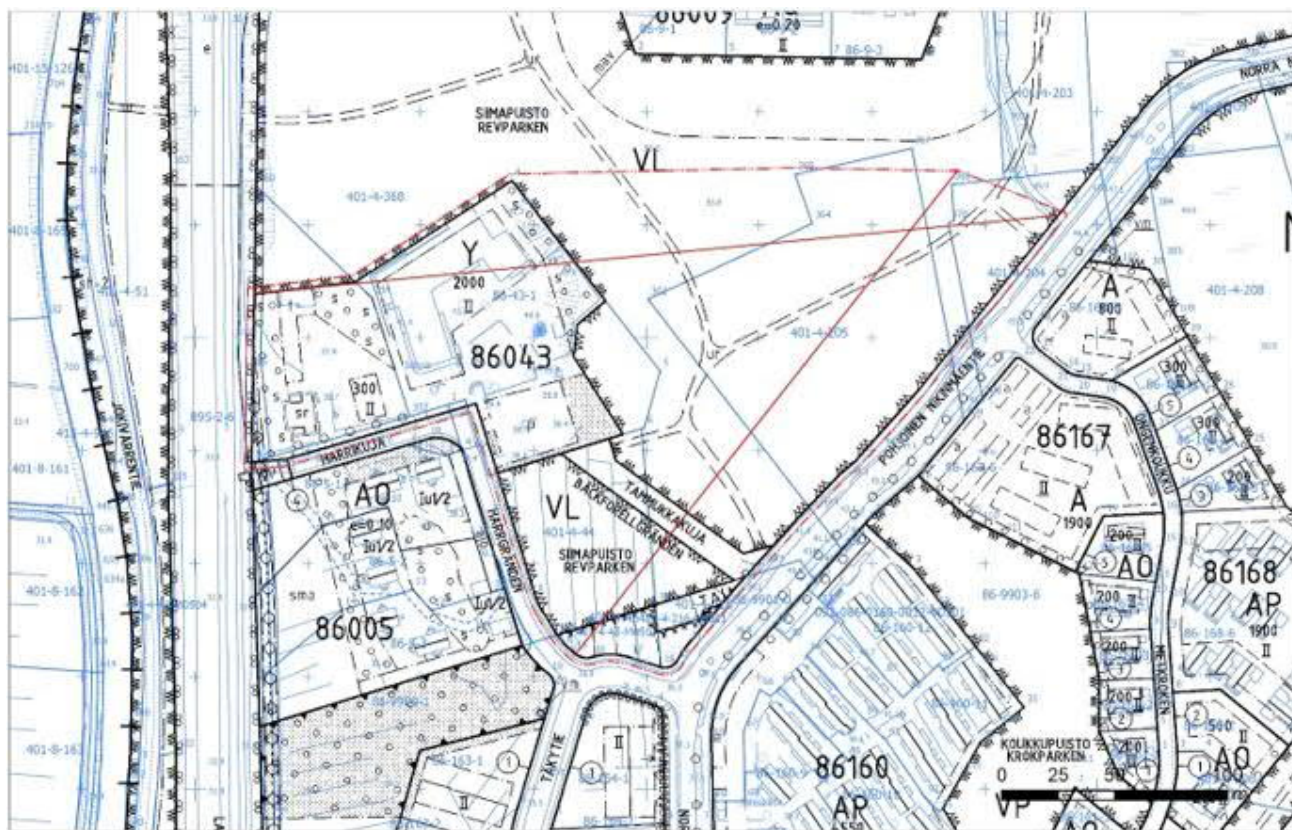
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3724	100,0	6873	0,16	0,0000	4573
A yhteensä	0,7491	17,1	1873	0,25	0,7491	1873
A	0,7491	100,0	1873	0,25	0,7491	1873
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	44,5	5000	0,26	0,6524	2700
Y	1,2917	66,4	2300	0,18	0,0000	0
YSAA	0,6524	33,6	2700	0,41	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6792	38,4	0		-1,1447	0
VL	1,6792	100,0	0		-1,1447	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1556	0
Kadut	0,0000		0		-0,1556	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,1012	0
M	0,0000		0		-0,1012	0
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	436	0	0
Asemakaava	1	436	0	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002206	Päiväys Datum 21.4.2020
Vantaan kaupunki HARRIKUJA Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI Asemakaavan muutos Korttelit 86043 ja 86044 sekä virkistysalueet Tonttijako Osa korttelia 86043 1:2000	Vanda stad HARRGRÄNDEN Stadsdel 86, NISSBACKA Ändring av detaljplanen Kvarteren 86043 och 86044 samt rekreatiomsråden Tomtindelning Del av kvarteret 86043 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

Asuinrakennusten korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia, asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sekä yhteiskäyttöisiä tiloja enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Hulevesiä tulee viiyyttää tontilla.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa.

Rakennusten julkisivumateriaali on puu.

Asunnolla tulee olla viihtyisä ulko-oleskelutila.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Pientalot, enintään 10 asuntoa tontilla	2ap/asunto
Pientalot, yli 10 asuntoa tontilla	1,5ap/asunto
Asuinkerrostalot	1,2 ap/asunto
Vieraspysäköinti	1 ap/ 1500 k-m ²
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/ asuinhuone	

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
Kvartersområde för bostadshus.

Utöver det våningstal som anvisats i detaljplanen får på högst 20 % av tomtens byggrätt utanför bostaden byggas sådana lager- och serviceutrymmen samt utrymmen för gemensamt bruk som betjänar boendet.

Före byggnadslovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor.

Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten.

Bergsbrytning ska undvikas utanför de områden som ska byggas.

Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä.

Bostaden ska ha ett utevistelseutrymme.

Minimiantalet bilplatser:

Småhus, högst 10 bostäder på tomten	2 bp/bostad
Småhus, mer än 10 bostäder	1,5 bp/bostad
Flervåningshus	1,2 bp/bostad
Gästparkering	1 bp/ 1500 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 cp / bostadsrum.

	Yleisten rakennusten korttelialue. Talousrakennusten ja autokatosten tulee muodostaa melueste. Uudisrakennuksessa tulee olla konesaumattu peltikatto. Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvun yhteydessä.	Kvartersområde för allmänna byggnader. Ekonomibyggnaderna och carportarna ska bilda ett bullerhinder. Nybygget ska ha maskinfälsat plåttak. Skall ha mörkt färgat eller maskinfälsat plåttak. På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetsskötsel. Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.
	Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon. Ennen rakennusluvun hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusten julkisivumateriaali on puu. Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita. Jätehuoltopiste tulee näkösuojata. Autopaikkojen vähimmäismäärät 1 ap / 150 k-m²	Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus. På området får byggas vårdhem för äldre. Före bygglovslovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas. Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä. På tomten skall planteras träd och buskar. Sopstationen ska förses med insynsskydd. Minimiantalet bilplatser är 2 bp/ 150 m²-vy
	Lähivirkistysalue Alueella olevaa luonnonmukaista puustoa on säilytettävä.	Område för närrecreation Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	Linje 3 m utanför planområdets gräns
	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
	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
86	Kaupungin- tai kunnanosan numero	Stadsdels- eller kommunaldelsnummer
NIKIN	Kaupungin- tai kunnanosan nimi	Namn på stads- eller kommunal
86044	Korttelin numero	Kvartersnummer
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
SIMAAPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
e = 0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta

	Rakennusala	Byggnadsyta
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako ja tulisijat, huonetoistoista porraskäytävät sekä vanha koulusali. Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Byggnad som skall skyddas En historiskt, byggnadshistoriskt och värdefull byggnad med avseende på miljön. Byggnad eller ett del av det får inte rivas. Vid reparations- tillbyggnads-, och ändringsarbeten ska byggnadens särdrag och värder bevaras. Den lokala museimyndighetens utlåtande ska inhämtas om reparations-, tillbyggnads-, och ändringsåtgärderna. I Planering behövs en yrkesutbildad planerare som har erfarenhet av historiska byggnader. Av interiören skyddas rumdelning och eldstäder, trappor och den gamla skolsalen. Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa	För naturgasledning reserverad del av område
	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 planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt			
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda <Päiväys>	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet			
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa (Hyväksymispäivä)		Godkänd av stadsfullmäktige (Hyväksymispäivä)	

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002206 / HARRIKUJAMUISTUTUKSET JA VASTINEET
21.4.2020

KARA/Asemakaavoitus / VKA, NKO

Harrikuja -asemakaavamuutosehdotus nro 002206 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **31.1. - 28.2.2019.**

Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl)** muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Suomen luonnonsuojeluliitto	Selostuksen mukaan luontoselvityksiä ei ole tehty A-korttelien alueelta. Niitä esitetään tehtäväksi. Samoin esitetään poistettavaksi korttelivarauksia asemakaavan muutosehdotuksesta. Esitetään myös lisättäväksi virkistysalueelle kaavamääräys, jossa edellytetään puuston mahdollisimman luonnontilaista kehitystä.	Selostukseen on lisätty puuttuvat tiedot vuosina 2002 ja 2010 tehdystä kasvillisuusselvityksistä. Virkistysalueen kehittämistä koskeva kaavamääräys on lisätty virkistysalueen kaavamääräykseen Vihertehokkuuden määräys asuntorakentamisen kortteille. Tarkempi luontoselvitys alueelta erityisesti lahakaviosammalen esiintymisen selvittämiseksi valmistui tammikuussa 2020. Tulosten perusteella asemakaavamuutoksesta on rajattu korttelit A86006, A86026 ja A860228 pois. Kaavaehdotuksen alueella on yksi lahakaviosammalen ydinalue ja METSO-luokan I alue ja metsälain tarkoittama kalliokohde, joka jää lähinnä virkistysalueelle. Selostusta on täydennetty v.2019 - 2020 saatujen selvitysten, kuten lahakaviosammalen, lajihavaintojen, luontotyyppien ja METSO-luokituksen tiedoilla.

NRO 1
Suomen luonnonsuojeluliitto

Muistutus:

Asia: Muistutus Harrikujan asemakaavaehdotuksesta (002206)

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut kaavaehdotukseen ja antaa siitä alla olevan muistutuksen. Muistutuksen teossa on hyödynnetty kaava-aineiston ohella yhdistyksen ja Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin luontoasiantuntijoiden (Kimmo Jääskeläinen, Keijo Savola) kaava-alueelle 26.2.2019 tekemää maastokatselmusta.

Kaava-alueen luontoarvoista

Kaavaselostuksen perusteella kaava-alueella ei ole tehty lainkaan luontoselvityksiä. Tätä voidaan kaava-alueen metsäinen luonne huomioiden pitää huonosti harkittuna kaavan laillisuuden kannalta.

Luontojärjestöjen luontoasiantuntijoiden 26.2.2019 tekemällä maastokatselmuksella kaava-alueelta paikallistui merkittävä keskittymä puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaisia varttuneita ja vanhoja kangas-, korpi- ja kalliometsiä. Ilmakuvatarkastelun perusteella vastaavat, puustoltaan varttuneisiin ja vanhoihin painottuvat metsät jatkunevat kaava-alueen itäpuolelle sekä vähäisemmässä määrin länsi-, pohjois- ja koillispuolelle. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on mahdollisesti säilynyt sen verran laaja luonnontilaisen kaltaisten metsien keskittymä, että sen merkitys saattaa lähetä jopa maakunnallista tasoa.

Lumitilanteen takia kaava-alueen metsien lahopuumäärää ei ollut mahdollista luotettavasti arvioida, mutta puuston luonnontilan asteen, pystylahopuun sekä lumipeitteen päälle näkyvän järeämmän maalahopuun määrä ylitti useilla metsikkökuvioilla METSO II-luokan kriteerinä pidetyn 5 kuutiometriä/ha.

Ainakin osalla alueen metsistä (varsinkin varaus A86006 sekä sen eteläpuolinen osin korpinen metsä) on myös potentiaalia toimia erityisesti suojeltavan lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) sekä muiden vaateilaiden lahoppulajien elinympäristönä.

Kaavaselostuksen aineistojen perusteella alueella ei ole tehty lainkaan luontoselvityksiä. Se, että Vantaan edelleen monelta osin epäkattava luontotietojärjestelmä ei ole tunnistanut kaava-alueelta luontoarvoja, ei riitä lailliseksi perusteeksi jättää luontoselvityksiä tekemättä. Nähdäksemme kaavan vieminen hyväksymiskäsittelyyn ilman osallisten käytössä ja nähtävillä olevia luontoselvityksiä on selvästi maankäyttö ja -rakennuslain 9 § vastaista.

Esitämme, että kaupunki teettää kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä olevissa lähimetsissä asiallisen pohjaluontoselvityksen, joka sisältää ainakin seuraavat selvitettävät asiat: mahdolliset uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyytit (kattaen vesi-, metsä- ja luonnonsuojelulain kohteet), luokkien I, II ja III METSO-elinympäristöt (Syrjänen ym. 2016) sekä lahokaviosammalen mahdollisen esiintymisen.

Esitetyistä rakentamisvarauksista

Kaavaehdotuksessa esitetään pientalorakentamista useille metsikkökuvioille, joilla on selviä luontoarvoja itsessään sekä varsinkin kokonaisuuden osana.

Erityisen haitallinen on Sumpukujan eteläpuolelle esitetty aluevaraus A86006, jonka alle jää puustoltaan luonnontilaisen kaltaisia ja melko lahoppuustoisia vanhoja sekametsiä (kuvat 1 ja 2).

Karppitien eteläpuolinen A86026 sisältää puustoltaan luonnontilaisen kaltaista varttunutta kalliometsää sekä tämän ja tien välisen vanhaa havusekametsää kasvavan, niin ikään puustorakenteeltaan luonnontilaisen kangasmetsän. Lumen päälle näkyvää lahoppuuta havaittiin maastokäynnillä jonkin verran, mutta määrä on selvästi alhaisempi kuin edellisellä A-alueella.

Hyvää METSO II-luokan puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaista vanhaa havusekametsää (kuva 3) löytyy myös kaava-alueen pohjoisimman A-varauksen alueelta (A86028). Aluevarauksen koillisosa on puustoltaan luonnontilaisen kaltaista kalliometsää ja kallioista kuivahkoa kangasta, joka jatkuu vastaavana arvobiotooppina myös kaava-alueen ulkopuolelle.

Esitetyistä A-varauksista vähiten haitallinen luontoarvojen kannalta on A86044, jonka alueella kasvaa vanhojen ylispuumäntyjen ja -koivujen alle luontaisesti kehittynyttä nuorta sekapuustoa. Puuston luontaisesta rakenteesta huolimatta metsikkö ei ole luontoarvojen kannalta yhtä merkittävä kuin varttunutta ja vanhaa valtapuustoa kasvavat muut alueen metsät.

YSAA-aluevaraus kohdentuu osin reheväpohjaiseen (oletettavasti eteläosa lehtoa) varttuneeseen sekametsään, joka pohjoisempana muuttuu vanhapuustoiseksi lehtomaisen kankaan kuusikoksi. Metsässä on jonkin verran lahoppua ja alueen useat varttuneet haavat ja järeät kuuset tekevät siitä potentiaalisesti liito-oravalle soveliaan.

Esitämme, että alueen luonnontilaisen kaltaiset varttuneet ja vanhat metsät vähintäänkin rajataan asuinrakentamisen ulkopuolelle. Tämä tarkoittaa siis seuraavien asuinrakennusten korttelivarausten poistamista: A86006, A86026 ja A86028.

Virkistysalueesta

Osa kaava-alueesta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Merkittävä osa näistä alueista sisältää luontojärjestöjen maastokäynnin perusteella metsiä, joilla on puuston luonnontilan asteeseen, korpisuuteen sekä lahoppuustoisuuteen liittyviä luontoarvoja. Lähivirkistysalueen aluevaraukselle ei kuitenkaan ole esitetty minkään asteista kaavamääräystä. **Esitämme, että lähivirkistysalueeksi esitettäville metsille annetaan kaavamääräys, jossa edellytetään puuston mahdollisimman luonnontilaista kehitystä pois lukien teiden ja asuinrakennusten reunavyöhykkeet.**

KUVAT (kolme kpl)

Kuva 1. Luonnontilaisen kaltaista ja kohtalaisen lahoppuustoista, METSO II-luokan vanhahkoa sekametsää kaavavarauksen A86006 alueella.

Kuva 2. Vaateliaan lajiston kannalta hyvin potentiaalinen kuusimaapuu Sumpputien eteläpuolisen A86006 alueella.

Kuva 3. Luonnontilaisen kaltaista vanhaa sekametsää kaava-alueen pohjoisosan XX alueella.

Vastine:

Koko Vantaan strategia perustuu nykyisten alueiden täydentämiseen ja kasvuun sisäänpäin. Asemakaavaehdotus on Vantaan voimassaolevan ja lainvoimaisen yleiskaavan 2007 mukaisesti tiivistä ja matalaa asumisen aluetta A2. Yleiskaavaluonnoksessa alue on pientalovaltaista aluetta AP. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaavan mukaista virkistysaluetta ei tässä asemakaavan muutosehdotuksessa muuteta asumiselle lainkaan. Jo rakennetun Pohjoisen Nikinmäentien länsipuolelle kortteliin A 86044 osoitettua yleiskaavan mukaista asumisen aluetta ei esitetä yleiskaavan mahdollistamassa laajuudessa, koska virkistysalueen ja poikittaisten virkistysyhteyksien tarve on katsottu tässä tärkeämmäksi.

Samanaikaisesti nimenomaan virkistysalueen maksimoivaa periaatetta toteutettiin huomattavasti laajemmin jo edellisessä asemakaavassa Keski-Nikinmäki 2 860800 (KV 26.8.2013), jossa nykyisen Karppipuiston soistuvaa lahoppualueutta ei osoitettu yleiskaavan mukaisesti asumiseen vaan muutettiin virkistysalueeksi. Tämä rajausta oli osittain 2000-luvun alussa tehtyjen selvitysten ansiota. Vuonna 2002 on selvitetty Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä vuonna 2008 Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka). Virkistysalueen osuus on siten Nikinmäen asemakaavoitetuilla alueilla huomattavasti laajempi kuin yleiskaavat olisivat mahdollistaneet.

Maininta kasvillisuusselvityksistä on nyt lisätty kaavaselostuksen materiaaliin. Samoin kaavamääräykseen on lisätty virkistysalueelle määräys olevan luonnontilaisen puuston huomioimisesta aluetta kehitettäessä ja asuinrakennusten kortteleihin määräys vihertehokkuuden toteutumisesta.

Kesäkuussa 2019 päätettiin käynnistää luontoselvitys mm. mahdollisesti arvokkaiden luontotyyppien ja lajien selvittämiseksi alueelta. Pääpaino selvitettävässä lajissa on ollut lahokaviosammal, mutta myös METSO-luokituksen mukainen selvitys sekä luontotyyppien ja lajiston kartoitus laadittiin. METSO-luokitus tarkoittaa metsäluonnon monimuotoisuutta elinympäristöjen ominaisuuksien, puuston rakennepiirteiden ja lajiston perusteella - esim. lehdot, monimuotoisuudelle merkittävät kangasmetsät, suot, lahoppu, vanhat lehti- ja havupuut, jaloppuut, puuston erirakenteisuus, uhanalaiset lajit.

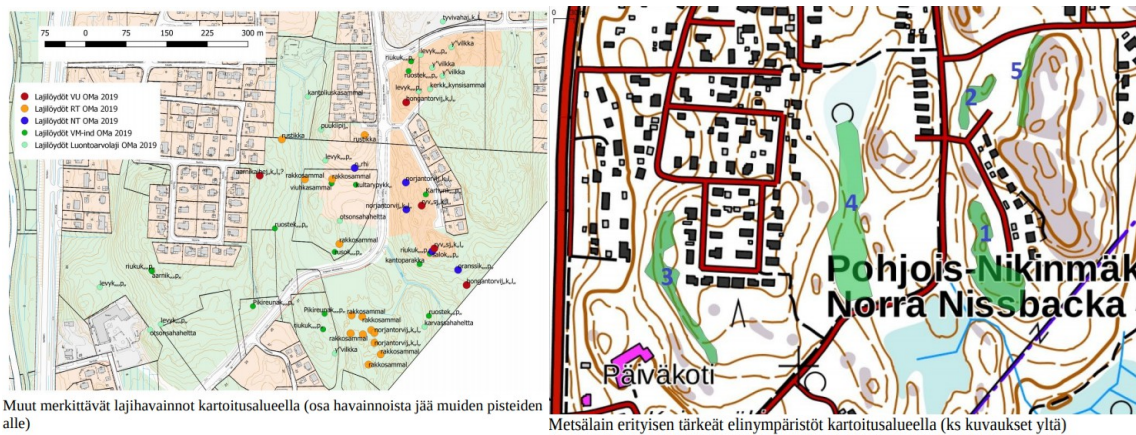
Lahokaviosammalen esiintymisajan vuoksi maastotyöt oli mahdollista aloittaa vasta lokakuussa. Syksyn aikana Vantaan kaupunki päätti teettää yleiskaavatyön pohjaksi myös laajemman lahokaviosammalen suojelusuunnitelman. Nikinmäen alue on mukana suunnitelmassa.

Alustavien kartoitusten perusteella marraskuussa 2019 päätettiin rajata asemakaavaehdotus koskemaan vain oleellisesti muuttuvia alueita eli asumiseen muuttuvaa korttelia 86044 ja hoiva-asumiseen laajenevaa korttelia 86043.

Lahokaviosammalselvityksen lopullisten tulosten mukaan Nikinmäen alueella on useita lahokaviosammalen ydinalueita. Niistä tämän asemakaavamuutoksen alueelle osaa osittain yksi ydinalue, joka ei ole kokonaisuutta tarkastellen merkittävä. Pääosa Nikinmäen todetuista lahokaviosammaleesiintymistä sijaitsee olevilla virkistysalueilla.

Luontokartoituksessa metsäkuvioiden tarkastelun ja muun luontoselvityksen mukaan suunnittelualueella on METSO I -luokkaa oleva rajausta, joka on osittain virkistysaluetta ja toisaalta jää osittain rakentamisen alle. Lajistoltaan rikkaampi ja merkittävästi laajempi alue METSO I -luokkaa sijaitsee yhtenäisenä viereisillä, jo aiemmin virkistysalueeksi osoitetulla alueella. Voidaan siis katsoa, että kaava-alueen 002206 rakentaminen ei merkittävästi vähennä korkean luokituksen metsäkuvioita kokonaisuutena. Alueella ei ole luonnonsuojelulain tarkoittamia lajeja.





Merkittävimmät lajihavainnot eivät sijaitse kaava-alueella. Luontotyyppinä arvokkaaksi, joskin kuluneeksi arvioitu kalliomuodostelma (oiea kartta nro 4) sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa virkistysalueella.

Faunatica Oy:n laatiman selvityksen Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma ansiosta Vantaan lahokaviosammaltilanne tunnetaan nyt ehdottomasti parhaiten Suomen kaupungeista ja kunnista.

Selvityksen mukaan lahokaviosammalten tilanne vaikuttaa olevan Vantaalla poikkeuksellisen hyvä Suomen mittapuulla arvioituna. Lahokaviosammalten kasvupaikkoja löytyy ympäri Vantaata metsäalueilta, joissa on paljon lahokaviosammalle sopivaa elinympäristöä ja lajin säilymisen todennäköisyys jatkossakin kattavasti Vantaan kaupungin alueella näyttää hyvältä/turvautulta (tämänhetkisen tiedon pohjalta). Selvityksessä rajattiin tunnettujen esiintymäalueiden perusteella 107 ydinaluetta, joiden pinta-ala on yhteensä n. 1 071 ha. Ydinalueista n. 3/4 (86 % niiden yhteispinta-alasta), itiöpesäkkeistä n. 3/4 ja itiöpesäkkeiden kasvupaikoista n. 2/3 sijaitsee nykytilanteessa hyvin tai kohtalaisesti turvatuilla kohteilla.

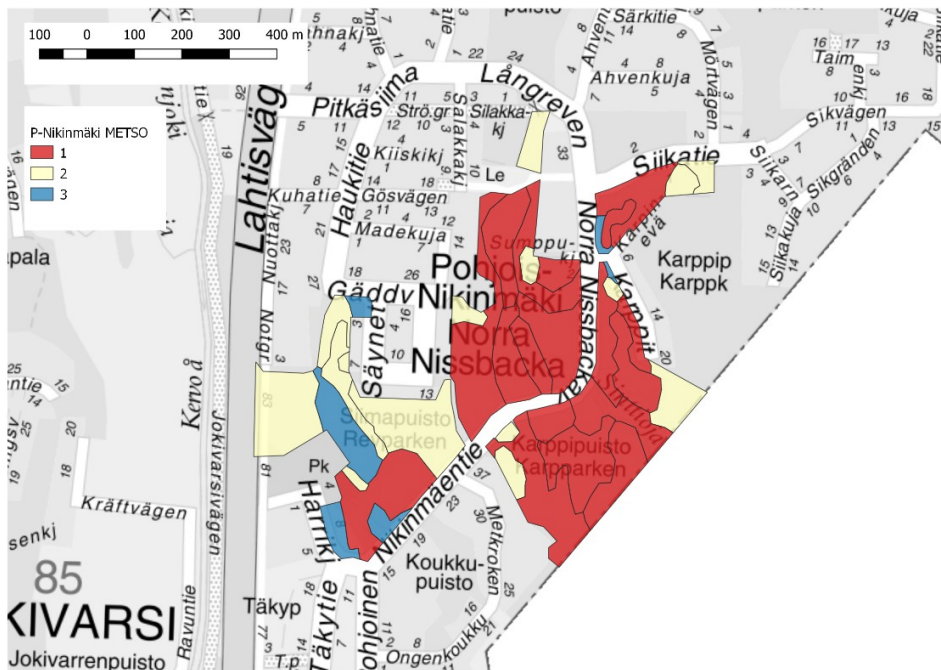
Suojelusuunnitelma perustuu voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaluonnoksen ehdotuksen valmisteluaineiston väliseen vertailuun. Kaavamerkinnöissä lajin elinoloja oletettavasti parantavat muutokset tulkittiin täysimääräiseksi tai osittaiseksi kompensatioksi, kun siirretään muuten heikentymässä tai tuhoutumassa olevien esiintymien alueita suojelluiksi tai muutoin niiden säilymisen kannalta suotuisamman maankäytön piiriin. Myös päinvastaiset muutokset huomioitiin, ja kaavaluonnoksessa olevat heikennykset vähennettiin kokonaiskompensatiosta. Tarkasteluun sisältyivät ydinalueiden pinta-ala sekä kasvupaikkojen ja itiöpesäkkeiden määrä. Uuden yleiskaava 2020 valmisteluaineistossa, verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan, maankäyttöön tehdyt muutokset oletettavasti kompensoivat yleiskaavaluonnoksen rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammaleesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy suotuisana Vantaalla.

Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020.

Lahokaviosammal kaava-alueella



METSO-luokitus koko laajemmalla kartoitusalueella



Kaupunki katsoo, että prosessi on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n mukainen. Tehtyjen selvitysten valossa asemakaavamuutos ei merkittävästi heikennä alueen luontoarvoja.

Tarkistukset:

Asemakaavamuutoksen rajausta on muutettu.

Asemakaavaselostuksen kohtaa vaikutuksista luonnonympäristöön on täydennetty lisäämällä tiedot aiemmin tehdyistä kasvillisuusselvityksistä. Vuonna 2019 -2020 erityisesti lahokaviosammalen osalta on selvitetty, että lajin ydinalueet osuvat virkistysalueeksi nyt tai aikaisemmin asemakaavoitetuille alueille, eikä lajin säilyminen ole asemakaavan 002206 johdosta vaarassa. Luontoselvityksen lajistoa, luontotyyppejä ja METSO-luokitusta koskeva aineisto ja johtopäätökset on lisätty kaavaselostukseen.

Asemakaavamääräyksiin on lisätty virkistysalueelle määräys olevan luonnontilaisen puuston huomioimisesta aluetta kehitettäessä ja asuinrakennusten kortteleihin määräys vihertehokkuuden toteutumisesta.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002206 / HARRIKUJA

Asemakaavoitus / NKO

LAUSUNNOT JA VASTINEET
21.4.2020

Kaupunginhallitus 17.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002206** / Harrikuja. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkentaminen ja talousrakennuksen suojelutarpeen poistuminen.	Olevan talousrakennuksen osalta sr- suojelumerkinnän poistaminen asemakaavamerkinnoista. Tarkennus selostukseen.
NRO 2 Nikinmäen omakotiyhdistys	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3 Elisa Oyj	ei huomautettavaa	ei tarkistuksia
NRO 4 Gasum Oy	Suojaetäisyydet Lahdentien varren kaasulinjaan huomioitava.	ei tarkistuksia
NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus	Koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkentaminen	Tarkennus sr- suojelumerkintään ELYn ja kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti.
NRO 6 Vantaan Energia Oy	ei huomautettavaa	ei tarkistuksia
NRO 7 HSL Helsingin seudun liikenne	Pysäkkien paikat edelleen samat, halutaan olla mukana jatkosuunnittelussa.	ei tarkistuksia
NRO 8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	mainittava että ei vesihuollon tarpeita.	tarkistettu selostusta

Sivunvaihto

NRO 1

Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

Viite: Lausuntopyyntönnö 20.12.2018

Asia: ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002206 JA TONTTIJAKO, HARRIKUJA

Sijainti: Korttelit 86006, 86026, 86028, 86044 ja 86043 sekä katu- ja virkistysalueita Nikinmäki 86

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta nro 002206 (Harrikuja). Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Kaava-alueelle kuuluu Jokivarren vanha kansakoulu, jonka piharakennus on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi. Itse koulurakennus on suojeltu jo aikaisemmassa asemakaavassa. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaupunginmuseon rakennustutkija on osallistunut kaavatyöhön antamalla mielipiteensä asemakaavasta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 28.11.2014. Kaava- aluetta on pienennetty tämän jälkeen ja museon rakennusperintökohteista esittämät selvityspyynnöt eivät enää koulutonttia lukuun ottamatta koske kaava-ehdotuksen käsittämää aluetta. Museo on mielipiteessään pitänyt talousrakennuksen suojelun tutkimista ja koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkistamista hyvinä tavoitteina.

Kaavatyön aikana on valmistunut Vantaan koulurakennusten inventointi (Vantaan kaupunkisuunnittelu 2017), josta saatavan tiedon avulla voidaan Jokiniemen kansakoulun 1920-luvulla rakennettujen rakennusten suojeluperusteet määritellä ja muotoilla suojelumääräyksiksi. Koulurakennus on arvotettu luokitustunnuksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat todettu merkittäviksi. Arvoja on edustavuus, alkuperäisyys,

rakennustaiteelliset ja ympäristöarvot. Museon rakennustutkijat ovat täydentäneet kouluinventoinnin tuloksia inventoimalla rakennuksen sisätilat 23.2.2018 (Jokivarren entinen kansakoulu. Suojeluperusteita ja ohjeita restaurointiin, Vantaan kaupunginmuseo 23.2.2018) ja todennut, että koulurakennuksen sisätiloissa suojelun arvoista olisi huonejako, tulisijat, huonetiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali. Näissä tiloissa alkuperäisten materiaalien, väritusten ja rakennusosien vaaliminen todettiin erityisen tärkeäksi.

Koulun talourakennuksessa todettiin tehdyn muutoksia vuoden 1955 jälkeen. Rakennusta on muun muassa laajennettu ja julkisivuihin ja ikkunoihin on tehty muutoksia. Julkisivusta on poistettu klassismin arkkitehtuurista kertovia rakennusosia. Rakennuksella todettiin olevan edustavuusarvoja ja historiallista todistusvoimaisuutta osana koulukokonaisuutta. Rakennus on kuitenkin saanut inventoinnissa luokitustunnuksen V, eli sen rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi. Näin ollen museo ei esitä talousrakennuksen suojelemista asemakaavassa.

Ehdotuksen kaavakartassa koulurakennus on merkitty merkinnällä sr, mutta merkintään ei liity suojelumääräystä. Museo ehdottaa, että määräys muotoiltaisiin kouluinventoinnin perusteella rakennuksen yksilölliset arvot huomioiden seuraavasti:

Koulurakennus: Sr-1 - Suojeltava rakennus

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako, tulisijat, huonetiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali.

Selostuksessa kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön otsikon alle olisi syytä mainita myös vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutuksena on, että arvokkaaksi todettu koulurakennusten säilyä ja suojeluperusteet tarkentuu.

Vastine:

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Jokivarren entisen kansakoulun suojeluarvot ovat kouluinventoinnin yhteydessä tarkentuneet ja lisääntyneet koulurakennuksen osalta ja vähentyneet piharakennuksen osalta. Lisäksi on syytä tarkentaa kaavoituksen vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Asemakaavamääräystä on tarkennettu kaupunginmuseon lausuntoa vastaavaksi.

Tarkistukset:

Täydennetään suojelumerkintä koulurakennuksen osalta ja poistetaan se piharakennuksen osalta. Lisätään kaavaselostukseen vaikutusten arviointiin vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

NRO 2**Nikinmäen omakotiyhdistys****Lausunto:**

- Lausuntoa ei saatu

NRO 3**Elisa Oyj****Lausunto:**

Asemakaavamuutos 002206, Senioriasumista ja pientaloja Pohjois-Nikinmäkeen, 86.kaupunginosa

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:

Ei huomautettavaa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 4**Gasum Oy****Lausunto:**

Hei,

Gasum pyytää ottamaan huomioon DN400 kaasulinjan suojaetäisyydet asemakaavoituksessa. Alla ote asetuksen 551/2009 suojaetäisyyksistä kaasuputken ja rakennuksien väliltä:

3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m
DN ≤ 200	10	5
200 < DN ≤ 500	16	8
DN > 500	20	10

Vastine:

Asemakaavoituksen näkökulmasta kaasulinjan suojaetäisyydet toteutuvat alueella. Asemakaavamuutoksessa ehdotettu uusi palveluasumisen yksikkö YSAA-korttelissa 86043 vertautuu vanhainkotiin eli kuuluu ryhmään A. Välimatkaa kaasulinjaan on vähintään 100 metriä.

Jokivarren entinen koulurakennus on vuodelta 1922 ja se sijaitsee korttelin 86043 länsireunassa. Etäisyys kaasulinjaan on 13 metriä. Asemakaavamuutoksessa esitetty käyttötarkoitus on Y eli julkisten rakennusten korttelialue. Rakennus ei ole moneen vuosikymmeneen ollut koulukäytössä eikä toimi kokoontumishuoneistona. Käyttötarkoituksen luonteen soveltuvuuden asemakaavan mukaiseen toimintaan arvioi rakennusvalvonta. Ryhmän B mukainen suojaetäisyys 8 metriä, toteutuu.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 5**Uudenmaan ELY-keskus****Lausunto:**

Viite: lausuntopyyntö 17.12.2018

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 86. Nikinmäki, Harrikuja, nro 002206

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Harrikujan asemakaavan muutosehdotuksesta (002206).

Asemakaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa rakennetta ja tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäytön ratkaisua. On hyvä, että kaavan vaikutuksia on arvioitu myös ilmastomuutoksen kannalta.

Asemakaava-alueelta liitytään Harrikujan liittymän kautta Lahdentielle (seututie 140). Vuonna 2018 valmistuneessa aluevaraus suunnitelmassa maantien 140 välille Koivukylänväylä-maantie 1452 ei ole esitetty parantamistoimenpiteitä Harrikujan liittymään.

Sr-määräystä on syytä täydentää seuraavasti: *"Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä."*

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä asian hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:

Harrikujan liittymä Lahdentielle on ajantasaisessa asemakaavassa kevyen liikenteen yhteys. ELYn lausunnossaan viittaama liittymä ei sisälly asemakaava-alueeseen eikä nyt laadittava muutos muuta tilannetta.

ELY mainitsi sr- suojelumääräyksen tarkennuksen tarpeesta. Samaa määräystä oli tarkentanut samankaltaisesti ja jopa yksityiskotaisemmin myös museovirastona toimiva Vantaan kaupunginmuseo. Vantaan kaupunki katsoo tarpeelliseksi huomioida molemmat lausunnot.

Tarkistukset:

Tarkennetaan suojelumääräystä tämän ja kaupunginmuseolta saadun lausunnon perusteella.

NRO 6

Vantaan Energia Oy

Lausunto:

Asia: Lausunto

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [002206](#)

Kaupunginosa 86, Nikinmäki

Kohdealue Harrikuja

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

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.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

ei tarkistuksia

NRO 7

HSL Helsingin seudun liikenne

Lausunto:

Viite
Lausuntopyyntö 20.12.2018

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, NRO 002206, POHJOIS-NIKINMÄKI

Suunniteltava alue sijaitsee Pohjois-Nikinmäen alueella, Pohjoisen Nikinmäentien varrella. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa seniori- ja palveluasumisen sekä pientalorakentamisen Pohjoisen Nikinmäentien varteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty, koska kaavamuutosalueesta on rajattu pois siihen aiemmin kuuluneet Sipoontiehen liittyvät alueet. HSL on antanut kannanoton osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vuonna 2014. Palvelutalon osalta kaavamuutoksen hakija ja maanomistaja on yksityinen. Muilta osin maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan kaavamuutoksesta seuraavaa:

Nikinmäen joukkoliikenneverkko on uudistunut vuonna 2015 Kehäradan liikenteen käynnistymisen yhteydessä. Alueen linjastoa on tarkasteltu uudelleen vuonna 2017 alkaessa Lahdenväylän linjastosuunnitelmassa ja linjastosuunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa vuonna 2018. Uuden linjaston mukaisen liikenteen aloitus on viivästynyt Ojangon varikon rakentamisen lykkääntymisen myötä. Lahdenväylän linjastosuunnitelman mukaisen liikenteen on tarkoitus käynnistyä vuoden 2021 syksyllä.

Uuden linjaston myötä Pohjois-Nikinmäkeä kulkeva Pohjoinen Nikinmäentie tulee olemaan uudistuneiden linjojen 736 ja 739 ajoyhteys. Linjoilla 736 ja 739 tarjotaan tiheä yhteys Korsoon ja suora seutuyhteys linjalla 739 Helsingin keskustaan. HSL pitää tärkeänä, että Pohjoinen Nikinmäentie on joukkoliikenteelle soveltuva ja liikennöitävissä telikokoisella bussikalustolla. Alueen joukkoliikennepalvelujen järjestäminen edellyttää myös Pohjois-Nikinmäessä sijaitsevan kääntöpaikan säilyttämistä. Päätepysäkiltä tulee kulkemaan koulumatkayhteyksiä palveleva linja 737(K).

Kaava-alue on yleiskaavassa merkitty A2-alueeksi. HSL toivoo alueen rakentuvan mahdollisimman tiiviiksi pienkerrostalorakentamista suosien.

KANNANOTTO

2 (2)

15.01.2019

560/10.02.03.00/2018

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. Mikäli Pohjoisen Nikinmäentien bussipysäkkejä tullaan esim. siirtämään rakentamistöiden ajaksi, on erittäin tärkeää, että HSL pääsee vaikuttamaan pysäkin väliaikaiseen sijaintiin.

Vastine:

Bussipysäkkien paikat on suunniteltu katusuunnitelman yhteydessä eikä niiden paikkoja ole tarkoitus muuttaa jatkossa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 8
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

VD/2102/10.02.04.01/2013

**ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002206, HARRIKUJA, 86. KAUPUNGINOSA,
 NIKINMÄKI**

Suunniteltava alue sijaitsee Sipoontien pohjoispuolella Nikinmäessä. Käyttötarkoitus muuttuu kaava-alueilla Harrikujalla ja Nikinmäentien varressa. Sinne sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientaloasumista.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Harrikujalle ja Nikinmäentien varteen muodostuu kaksi uutta korttelia, joihin sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientaloasumista. Kaava-alueen pohjoisosassa on aiemmin asemakaavoitettuja mutta toteutumattomia kortteleita, jotka on osoitettu asumiseen. Kaava-määräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialuetta A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa toteutumattomasta asuinkorttelista muuttuu vihheralueeksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Kaavaselostuksessa tulisi olla maininta myös silloin, kun tarvetta vesihuoltoinvestoinneille ei ole. Kaupunki on laatinut kaavatyön yhteydessä esisuunnitelman, jossa on esitetty alueen rakennettu vesihuoltoverkosto ja josta on nähtävissä, että uudet tontit voivat liittyä rakennettuun verkostoon. Esisuunnitelman mukaan korttelin 86026 reuna-alueilla sijaitsee rakennettua vesihuoltoa, jota varten kaavakarttaan on tarvittaessa lisättävä johtokuja.

Vastine: HSY huomauttaa, että aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi.

Tarkistukset:

Lisätään kaavaselostukseen maininta, että vesihuoltoinvestointeja ei tarvita. Ei tarkistuksia kaavakarttaan.



Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja

VD/2102/10.02.04.01/2013

HP/TLA/VKA/NKO/MKU/LL

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppejä tehokkuudella $e=0.20 - 0,25$. Uusi asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleihin yhteenlaskettu kerrosala on $10\,766\text{ k-m}^2$. Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m^2 sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään piharakennuksen suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät muutu. Viheralueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 86006, 86026, 86028, 86043, 86044 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 86006, 86026, 86028, 86043 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

Alue sijaitsee Harrikujan pohjoispuolella sekä Pohjoisen Nikinmäentien varressa Täkytien ja Siikatien välisellä alueella.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakija on yksityinen perikunta sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki, lukuun ottamatta palvelutalolle suunniteltua korttelin 86043 tonttia 2, josta osa on yksityisen maalla.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut palvelutalon tontin viitesuunnitelman osalta perikunnan / kuolinpesän konsulttina Fincap Kiinteistökehitys Oy suunnittelijanaan arkkitehtuuritoimisto Eero Koponen Oy. Kaavatyö on muuten tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2, pientaloaluetta A3 sekä virkistysaluetta VL. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, rakentamista ei synny yleiskaavan viheralueille.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Pohjois-Nikinmäen alueen täydentäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä syntyy yksi uusi asuinkortteli A (asuinrakennusten korttelialue) ja samaa kaavamerkintää A esitetään kolmelle jo asemakaavoitetulle asuinkorttelille. Muutoksella tähdätään alueen parempaan toteutettavuuteen.



Täkytien ja Harrikujan risteykseen esitetään YSAA-tonttia, johon voi rakentaa kaksikerroksisen ikäihmisten palvelutalon. YSAA-tontille tehdään tonttijako. Harrikujan Y-korttelissa sijaitsevan entisen Jokivarren kansakoulun korttelin piharakennukseen on lisätty suojelumerkintä sr. Muuten Y-kortteliin ei kohdistu muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.10.2014 ja päivitetty 1.10.2018. Päivityksen syynä oli alkuperäisen kaava-alueen pienentyminen ja senioriasumisen muuttuminen palvelutaloasumiseksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin suullisesti 11.11.2014 Siimapuiston päiväkodissa pidetyssä asukastilaisuudessa. Viheralueen pienentymistä vastustettiin jonkin verran mm. päiväkodin henkilökunnan ja lähiasukkaiden toimesta. Toisaalta ymmärrettiin yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen. Suunnittelun edetessä Siimapuiston viheralue pienenee vähemmän kuin alussa suunniteltiin ja toisaalta Karppipuistossa viheralueen määrä kasvaa.

Myös Elisan, HSY:n ja HSL:n tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Elisan mielipiteessä mainittu mastohanke on toteutettu kaava-alueen ulkopuolelle. Museoviraston ja kaupunginmuseon mielipiteet on huomioitu. Kaupunginmuseon aloitteesta on lisätty piharakennuksen sr-merkintä Y-kortteliin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3840 kerrosneliötä. Palvelutalon osuus tästä on 2700 kerrosneliömetriä. Kun toteutumattomat asumisen kaavat lasketaan mukaan, on asumista mahdollista toteuttaa 10 766 kerrosneliötä. Tämä tarkoittaa noin 150 uutta asuntoa ja 400 uutta asukasta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Hakijalla on esisopimus määräalan luovutuksesta.

Muutostkustannukset maksaa hakija yksityinen perikunta ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutostkustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.



Käsittely:

Merkittiin, että tehdään kaavan nähtävilläoloaikana tekninen korjaus selostuksen autopaikkoja koskevaan kohtaan ja lisätään selostuksen loppuun kaavakuva.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava-muutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 2 ja todeta, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutostannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1. – 28.2. 2019. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto huomautti puuttuvista luontoselvityksistä ja esitti asuinkortteleiden poistamista asemakaavamuutosehdotuksesta. Vastineessa on todettu mm. että asuinkortteleiden poistaminen ei muuttaisi tilannetta, sillä esitetyt korttelit ovat jo ajantasaisessa asemakaavassa hieman asemakaavan muutosehdosta tehokkaammin asumiseen osoitetut. Tehdyistä kasvillisuusselvityksistä on lisätty kaavaselostukseen maininnat, mutta uusia ei ole katsottu mahdolliseksi tehdä tässä vaiheessa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7 kappaletta.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin suojellun koulurakennuksen suojelumääräystä sekä suojelun vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon perusteella poistettiin talousrakennuksen suojelumääräys. Gasumin launnossa mainitsemat suojaetäisyydet toteutuvat. Muut lausunnot aiheuttivat vähäisiä tarkennuksia kaavaselostukseen.

Tehdyt tarkistukset

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen. Rakennusoikeuksiin tai rajoihin ei ole tullut muutoksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävällepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 13.5.2019.

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 3.6.2019 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019
- Muistutukset ja vastineet 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle



Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara, puh. 050 302 9293, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

12 § Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63 / Kiilletie 24 / TLA

VD/1471/10.03.00.01/2020

TLA/KZU/MKU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63, jolla myönnettiin kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen tonttitehokkuudella 0,20 kiinteistön 92-406-3-85 tonttijaon mukaiselle tontille 23-18-10 osoitteessa Kiilletie 24, Kivistön kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin poikkeamispäätöksellä 22.1.2020 §63, lupatunnus LP-092-2019-06134, on hyväksytty kiinteistön omistajan hakemus poikkeamisesta asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta siten, että rakennetaan tehokkuuden 0,15 sijaan tehokkuudella 0,20, jolloin rakennusoikeus ylitetään 54 k-m²:lla (33 %).

Päätöksestä on jätetty oikaisuvaatimus rakennuspaikan naapurikiinteistön omistajalta (jäljempänä ”Yhtiö”).

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että poikkeamispäätös kumotaan kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Perusteluina vaatimukselle Yhtiö esittää seuraavaa:

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laista säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamislupa on myönnetty merkittävästä poikkeamisesta voimassa olevasta asemakaavasta. Poikkeamisella ei voida myöntää 33 % lisäystä asemakaavan mukaiseen tonttitehokkuuteen. Poikkeaminen johtaa myös asemakaavan mukaisen rakennusalan ylittämiseen toisen rakennuksen osalta jopa 25 % rakennuksen pohjan peittoalasta. Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Mitään erityistä syytä ei ole esitetty miksi naapuritontin rakennusoikeutta pitäisi korottaa. Jo nykyinen asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa tontin asianmukaisen käyttömahdollisuuden. Silloin myös rakennus mahtuu sille varatulle rakennusosalalle. Erityinen syy ei ole se, että kiinteistön omistaja saa rakennusoikeuden myynnistä enemmän rahaa. Poikkeamisilla ei saavuteta asemakaavassa tutkittua rakentamisen määrää ja mitoitusta nähden parempaa lopputulosta.

Asemakaavoitus toteaa, että poikkeamisasioissa haitan kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaikutukset rakennetun ympäristön suojelemista koskeviin tavoitteisiin arvioi kaavoittaja. Päätöksen perusteluissa on todettu, että haettu rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle tai kaavan toteuttamiselle.

Rakennuspaikan ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita.

Poikkeamispäätöksessä on myönnetty asemakaavan tonttitehokkuuden 0,15 mukaisen rakennusoikeuden ylittäminen 54 k-m²:llä. Poikkeamispäätöksissä myönnettävän rakennusoikeuden ylitystä ei ole rajoitettu, mutta Vantaalla pientaloalueille myönnettävissä poikkeamisissa noudatetaan periaatetta, jossa poikkeamisen edellytysten täytyessä, tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus voidaan ylittää siten, että se vastaa tehokkuusluvun korotusta enintään 0,05 yksikköä. Tällöin poikkeaminen ei saa olla ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa eikä aiheuttaa merkittävää lisäystä liikenteeseen tai asukasmäärään. Tällä asemakaava-alueella poikkeamisella myönnettävä rakennusoikeuden määrä vastaa enintään 0,20 tonttitehokkuutta ja joka silloin on 33 %:n lisäys asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Suuremmat lisäykset edellyttävät Vantaalla asemakaavan muutosta. Asemakaavan mukaisesti rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa omakotitaloja. Myönnetyllä poikkeamisella ei ole merkittävää vaikutusta alueen asukas- tai liikennemääriin.

Poikkeamispäätöksessä myönnetyn rakentamisen paikka on tonttijaon mukainen tontti, jonka pinta-ala on 1087 m² ja jolla myönnetyllä rakennusoikeudella ylitetään asemakaavan mukaisen rakennusoikeus 54 k-m²:llä (33 %:lla). Tonttia ei ole lohkottu eikä siten ole vielä rakennuslupa-vaadittava virallinen rekisterikiinteistö. Tonttijaon muuttaminen on mahdollista, mutta sitä ei poikkeamisen hakija ole halunnut eikä poikkeamisen jälkeen siihen ole tarvetta. Rakennuspaikka on siis 1087 m²:n suuruinen osa kiinteistöä 406-3-85, jonka pinta-ala on 2363 m².

Poikkeamispäätöksessä myönnettyä rakennusoikeuden lisäystä voidaan verrata tilanteeseen, jossa rakennuspaikka olisi kokonaan 2363 m²:n kiinteistö tai tonttijakoa muutettaisiin. Koko kiinteistöllä on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 354 k-m². Silloin kiinteistöllä ennestään sijaitsevan rakennuksen (168 k-m²) jälkeen kiinteistöllä on asemakaavan mukaisesti jäljellä rakennusoikeutta 186 k-m², ja silloin poikkeamispäätöksessä myönnetyllä rakennusoikeuden määrällä 217 k-m² ylitetään asemakaavan mukainen rakennusoikeus 31 k-m²:lla. Silloin yhteensä 385 k-m²:n rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta 0,16 ja on 9 %:n lisäys rakennusoikeuteen. Tällaiset 9 %:n rakennusoikeuden ylitykset on Vantaalla tulkittu sellaisiksi vähäisiksi poikkeamiksi, jotka voidaan MRL 175 §:n mukaisesti myöntää rakennuslupamenettelyssä ilman erillistä poikkeamispäätöstä.

Asemakaavan mukaisesti kiinteistön tonttijako on muutettavissa olemassa olevan 168 k-m²:n rakennuksen edellyttämäksi 1120 m²:n tontiksi ja siitä jäljelle jääväksi 1243 m²:n tontiksi, jolla on rakennusoikeutta 186 k-m². Silloin poikkeamispäätöksessä myönnetyllä rakennusoikeuden määrällä 217 k-m² ylitetään suuremmalla tontilla asemakaavan mukainen rakennusoikeus 31 k-m²:lla ja joka vastaa tonttitehokkuutta 0,17 ja 17 %:n lisäystä.

Poikkeamispäätöksessä myönnetyllä ratkaisulla, jossa saa rakentaa 217 k-m²:ä rakennuspaiksi haetulle 1087 m²:n tontille, jää kiinteistöllä sijaitsevalle 168 k-m²:n rakennukselle 1276 m²:n tontti, jolla on asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 191 k-m² käyttämättä 23 k-m². Päätöksen mukaisella tonttijakoratkaisulla on rakennusoikeus koko kiinteistön alueella yhteensä 408 k-m² ja vastaa tonttitehokkuutta 0,17.

Vertailua voidaan tehdä myös ratkaisuun, jossa koko 2363 m²:n kiinteistölle haettaisiin rakentamista 0,20 tehokkuudella. Silloin kiinteistön rakennusoikeus olisi 473 k-m² ja nykyinen rakennusoikeus ylitettäisiin 119 k-m²:llä ja lisäystä olisi 33 %.

Vuonna 1984 hyväksytyssä asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, jotka kaavaselostuksen mukaan on rajattu viiden metrin etäisyydelle silloisesta tilan rajasta. Rasterimuotoisen kaavakartan epätarkkuuden takia rakennusalat ovat kartalla kuuden metrin etäisyydellä nykyisestä rajasta rakennuspaikan puolella ja neljän metrin etäisyydellä rajasta Yhtiön puolella. Poikkeamispäätöksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa rakennus on esitetty neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja siten yhden metrin asemakaavassa tarkoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Vaikka poikkeamispäätöksessä ei ole myönnetty poikkeamista rakennusalan ylittämiseksi, voitaisiin se tehdä, koska kaavakartan rakennusaloja noudattaen voitaisiin naapurikiinteistöllekin rakentaa Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämälle vähintään neljän metrin etäisyydelle rajasta. Poikkeamispäätöksessä ei ole edellytetty rakentamista täsmälleen asemapiirroksen mukaisesti, vaan rakentamisen etäisyys naapurin rajasta tarkentuu rakennusluvan aikaisten suunnitelmien ja naapurikuulemisten jälkeen.

Poikkeamiselle on erityisinä syinä esitetty, että haettu rakentaminen edistää alueen maltillista vehreyden säilyttävää ja alueelle asuntoja lisäävää täydennysrakentamista eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuinympäristöön.

Lisäksi Yhtiö esittää perusteina seuraavaa:

Voimassa olevan kaavan ohjausvaikutus ei ole muuttunut tai vähentynyt alueella, vaikka kaupungin mukaan asemakaavan alueelle on myönnetty useita vastaavia poikkeamisia. Maankäytön ohjauksen ei tule perustua poikkeamispäätöksiin, vaan kaavoituksen ensisijaisuus on koko MRL:n kantava tarkoitus. Oikeuskirjallisuudessa yleisesti todetaan, että MRL:n keskeisiä tavoitteita on vähentää poikkeamisiin perustuvaa rakentamista. Varsinkin asemakaava-alueilla tulisi uuden rakentamisen perustua asemakaavaan. Mikäli voimassa oleva asemakaava ei millään muotoa tue uutta rakentamista, tulisi rakentamisen tukeutua kaavamuutokseen. Nyt voimassa oleva asemakaava tukee tarkoituksen mukaista rakentamista. Kaavoituksen ensisijaisuus on siis MRL:n soveltamista ohjaava periaate, kun kysymys on poikkeamisluvista (tai suunnittelutarveratkaisuista). Tämä periaate ilmenee siten, että poikkeamisen myöntämisellä ei tulisi vaarantaa alueen riittävää kaavoitusvaran turvaamista (varovaisuusperiaate).

Nyt tarkasteltavan kokoinen huomattava rakennusoikeuden lisäys kuuluu lain mukaan tapahtua vuorovaikutteisen asemakaavaprosessin kautta. Vain asemakaavaprosessissa voidaan selvittää ja ottaa huomioon koko kaava-alueen maankäytölliset ja muut vaikutukset sekä varmistua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisesta. Yhtiö katsoo näin ollen, ettei MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä ole käsillä, sillä päätöstä varten ei ole luotettavasti selvitetty hankkeen haitattomuutta kaavoitukselle.

Edelleen, Yhtiö katsoo, että nyt rakennuslupavaiheeseen on poikkeamispäätöksessä siirretty asioita, jotka kuuluisivat kaavoituksen tehtäväksi.

Asemakaavoitus toteaa, että kuten aikaisemminkin on todettu MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laista säädettyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka vaikeuttaa rakennetun ympäristön

suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi. Voimassa olevassa asemakaavoitusta ohjaavassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on pientaloaluetta ja parhaillaan tekeillä olevan Vantaan yleiskaavan 2020 viimeisimmässä ehdotuksessa alue on pientalovaltaista asuntoaluetta, jolle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppejä. Vantaan asemakaavoituksella on parhaillaan käynnissä aluetta koskevan Kivistön keskustan kaavarungon laatiminen. Kaavarunko tulee toimimaan Kivistön keskustan asemakaavoitusta ohjaavana suunnitelmana. Kaavarungon luonnosaineiston perusteella rakennuspaikka kuuluu alueeseen, jolle suunnitellaan nykyisen pientaloalueen täydennysrakentamista. Alueen täydennysrakentaminen tarkoittaa tulevaa rakentamista nykyistä tehokkaammin. Voimassa olevien kaavojen ja tekeillä olevien suunnitelmien perusteella alueen kaavoitusvara tulee jättää pientaloalueen toteuttamiselle. Alueelle kohtuulliselle rakennusoikeuden määrälle myönnetyllä poikkeamisella ei vaaranneta riittävän kaavoitusvaran turvaamista eikä aiheuteta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle. Haettu rakentaminen edistää alueen maltillista vehreyden säilyttävää ja alueelle asuntoja lisäävää täydennysrakentamista eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista.

Poikkeamisen edellytysten täyttyessä myönnettävillä poikkeamispäätöksillä turvataan osaltaan maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Poikkeamispäätöksessä ei ole tarpeen tarkastella kaikkea rakentamiseen liittyvää, jos siinä ei ole poikkeamisen tarvetta, ja siksi esimerkiksi rakennuksen korkeusaseman, tontin kuivatuksen ja pysäköinnin järjestämisen hyväksyminen tapahtuu rakennusluvan yhteydessä voimassa olevien rakentamista ohjaavien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Poikkeamispäätöksen ehdoissa on annettu kaavoituksen tavoitteet rakennusluvassa toteutettaviksi. Rakennuspaikan vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen varmistetaan vasta lopullisten rakentamisen suunnitelmien perusteella rakennuslupavaiheessa. Samoin rakennusten soveltuminen ympäristöönsä varmistetaan vasta rakennusluvan käsittelijän arvioinnissa.

Lisäksi Yhtiö esittää perusteina seuraavaa:

Poikkeamisen edellytyksiä ja mm. haittaa kaavoitukselle arvioitaessa tulee MRL:n järjestelmässä huomioida, ettei haitan tarvitse olla ”huomattava”, kuten oli (kumotun) rakennuslain aikana edellytyksenä. Poikkeamisen myöntämisedellytyksiä on siis tiukennettu MRL:n mukaisessa järjestelmässä. Poikkeamisen edellytykset asettavat reunaehdot poikkeamisen laajuudelle ja merkittävyydelle, vaikkei laajuutta voidakaan esittää esimerkiksi numeerisesti tai prosenttiluvuin. Merkittävyyttä ja haittaa tulee tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon edellä kuvatun varovaisuusperiaatteen. Yhtiö pitää poikkeamisella hyväksyttyä rakennusoikeuden ylitystä niin merkittävänä poikkeamisena voimassa olevasta asemakaavasta, ettei sitä voida hyväksyä. Poikkeamispäätöksen ollessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, se tulee kumota.

Poikkeamispäätöksessä on vedottu Kivistö 1 asemakaava-alueella tehtyyn täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaan 2012. Ko. suunnitelma on diplomityö, joka on tehty Kivistön asemakaava-alueelle tarkoituksena käsitellä asukaslähtöistä kehitystyötä. Hiekkakiventie 14 koskevassa asemakaavan muutoksen selostuksessa (18.8.2014 päivätty, 8.12.2014 tarkistettu asemakaavakartta nro 002216) todetaan ko. diplomityöstä, että sitä voidaan käyttää hyväksi olemassa olevaa asemakaavaa muutettaessa. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelma ei ole MRL mukainen oikeusohje eikä sitä voi käyttää poikkeamispäätösprosessissa, koska se on tarkoitettu käytettäväksi asemakaavatyön yhteydessä. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelma ei siis ole sitova eikä siten anna yksittäistapauksissa oikeutta myöntää lupaa tai rakentaa niissä olevien periaatteiden mukaisesti. Se ei ole maanomistajien yleinen tahdonilmaus tai jolla tarvittava asemakaavaprosessi voidaan sivuuttaa kokonaan. Se on lisäksi joka tapauksessa 8 vuotta vanha. Lisäksi, kyseinen yleissuunnitelma mainitsee ”tontin takaosalle sijoitettavan pientalon” (ts. nykyisen kaavan mukainen), ei paritalohanketta. Kun täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaa ei voi käyttää lupaprosessissa oikeusohjeena, varsinaisessa poikkeamislupaharkinnassa tulee arvioida kunkin rakennushankkeen vaikutukset tapauskohtaisesti ja oikeuskäytännön mukaisesti noudattaa suurempaa varovaisuutta, kuin asemakaavoittaessa alueita. Yhtiö katsoo, että rakennushanke aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettulla tavalla haittaa myöhemmälle kaavoitukselle, sillä poikkeamisharkinnalla ei tulisi sitoa tulevan mahdollisen kaavoituksen käsiä ja siksi poikkeamispäätöksillä ei tulisi myöntää voimassa olevasta kaavasta huomattavan suuria poikkeamia. Poikkeamisen edellytyksiä tulee aina harkita tapauskohtaisesti. Alueelle kenties jo myönnetty poikkeamiset eivät ole peruste myöntää poikkeamista. Arvioinnissa vaikuttavat mm. asemakaavassa sallittu rakentaminen, naapureiden kannanotot ja se, saavutetaanko poikkeamisella kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos. Uudisrakentamisessa poikkeamista tulkitaan ahtaammin kuin korjausrakentamisessa. Poikkeamista rakennusoikeuden määrästä sallitaan vain hyvin vähäisissä määrin ja painavin perusteluin, sillä se vaikuttaa rakennuksen massoitteeluun, kaupunkikuvaan ja tietysti naapureiden asemaan. Kaavan salliessa jo lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaisen rakentamisen, tulee kaavan vastaiseen rakennusoikeuden ja rakennusalan ylityksiin suhtautua erittäin pidättyvästi.

Asemakaavoitus toteaa, että kuten aikaisemmin on todettu, poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeamispäätös on silloin maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen. Alueelle kohtuulliselle rakennusoikeuden määrälle myönnetyllä poikkeamisella ei vaaranneta riittävän kaavoitusvaran turvaamista eikä aiheuteta haittaa tulevalle asemakaavoitukselle.

Diplomityönä tehty Kivistö 1 asemakaava-alueen täydennysrakentamisen yleissuunnitelma 2012 on tällä hetkellä viimeisin täydennysrakentamista koskeva selvitys vuonna 1984 hyväksytyn asemakaavan alueella. Yleissuunnitelma on tarkoitettu asemakaavoituksen aineistoksi, mutta soveltuu tällä hetkellä

valmiina olevana täydennysrakentamista koskevana aineistona poikkeamispäätöksen lähtökohdaksi kuten muutkin asemakaavoituksen oikeusvaikutuksettomat selvitykset. Parhaillaan on tekeillä uusi aikaisemmin mainittuun kaavarunkotyöhön liittyvä alueen täydennysrakentamista suunnitteleva diplomityö. Yleissuunnitelmat ja selvitykset auttavat osaltaan harkittaessa rakentamisen haittaa kaavoitukselle. Yleissuunnitelmassa on esitetty alueen täydennettävissä oleville tonteille alustavia ehdotuksia rakentamisen mahdollisuuksista tehokkuudella 0,20 ja siinä on ehdotettu omakotitalon rakentamista kyseessä olevan kiinteistön takaosalle.

Poikkeamispäätökset ratkaistaan tapauskohtaisesti ja niissä arvioidaan mm. haetun rakentamisen suhde asemakaavassa tarkoitettuun rakentamiseen, naapureiden kannanotot ja saavutetaanko poikkeamisella kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos. Asemakaavan mukaisesti kiinteistölle voi rakentaa omakotitaloja tai paritalon. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia. Haettu yksikerroksisten omakotitalojen rakentaminen asemakaavassa sallittua suurempina ei aiheuta haittaa naapureille tai vaikeuta naapuritonttien rakentamista. Poikkeamisella mahdollistetaan riittävän suuruisten perheasuntojen sijoittuminen alueelle ja tiiviimpi rakentaminen tukee riittävän kaavoitusvaran turvaamista tulevalle asemakaavoitukselle.

Lisäksi Yhtiö esittää perusteina seuraavaa:

Poikkeamispäätöksessä esitetty paritalohanke ei mahdu nykyisen maa-alueen/kirvesvarsitontin rakennusalueen sisään, vaan sijoittuu Yhtiön oleskelupihaa suojaavalle vihervyöhykkeelle. Kaavassa ko. vyöhyke on 6 metriä leveä. Poikkeamisessa tätä ei ole käsitelty lainkaan, vaikka haitta Yhtiölle on merkittävä, kun korkea rakennus tuodaan lähemmäs rajaa. Kaikissa Kiillettien varteen toteutetuissa viimeaikaisissa uudishankkeissa on rakennukset säännönmukaisesti sijoitettu asemakaavan mukaisen rakennusalan sisään, kun rakennus rajautuu rakennettuun tonttiin. Nyt ollaan tekemässä toisin. Kuulemisasiakirjoissa on esitetty puutteellinen ja erisältöinen asemapiirustus. Poikkeamispäätös on siis tehty eri piirustusten perusteella kuin mistä Yhtiötä on kuultu. Kuulemisasiakirjoissa rakennus oli vielä sijoitettu rakennusalan sisään, mutta lupaprosessin kuluessa piirros oli vaihdettu versioon, jossa rakennus oli siirretty rakennusalan ulkopuolelle lähemmäksi Yhtiön rajaa. Muutos on olennainen Yhtiön näkökulmasta. Kuuleminen olisi tullut suorittaa uudelleen, kun asiakirjat muuttuivat olennaisesti. Poikkeamisprosessissa on ollut muotovirhe, josta seuraa se, että itse poikkeamispäätös on lainvastaisena (MRL 173 §) kumottava.

Asemakaavoitus toteaa, että kuten aikaisemmin todettu, vuonna 1984 hyväksytyssä asemakaavassa on osoitettu rakennusalat, jotka kaavaselostuksen mukaan on rajattu viiden metrin etäisyydelle silloisesta tilan rajasta. Rasterimuotoisen kaavakartan epätarkkuuden takia rakennusalat ovat kartalla kuuden metrin etäisyydellä nykyisestä rajasta rakennuspaikan puolella ja neljän metrin etäisyydellä rajasta Yhtiön puolella. Yhtiön oleskelupihaa suojaava vihervyöhyke on Yhtiön tontin puolella eikä haettu rakentaminen sijoitu sille. Poikkeamispäätöksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa rakennus on esitetty neljän metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja siten yhden metrin asemakaavassa tarkoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Vaikka poikkeamispäätöksessä ei ole myönnetty poikkeamista rakennusalan ylittämiseksi, voitaisiin se tehdä, koska kaavakartan rakennusaloja noudattaen voitaisiin naapurikiinteistöllekin rakentaa Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen edellyttämälle vähintään neljän metrin etäisyydelle

rajasta eikä silloinkaan vaikeutettaisi naapuritontin rakentamista. Poikkeamispäätöksessä ei ole edellytetty rakentamista täsmälleen asemapiirroksen mukaisesti, vaan rakentamisen etäisyys naapurin rajasta tarkentuu rakennusluvan aikaisten suunnitelmien ja naapurikuulemisien jälkeen. Naapurien kuulemisen jälkeen hankkeen asemapiirrosta on täydennetty kaupungin vaatimusten mukaiseksi ja siinä on esitetty muutoksia aikaisempaa suunnitelmaan. Muutokset eivät ole naapuritonttien asumisen tai rakentamisen kannalta niin oleellisia, että uusi kuuleminen olisi ollut tarpeen. Poikkeamispäätös on toimitettu kuulemisessa muistutuksen jättäneelle naapurille maankäyttö- ja rakennuslain 174 §:n mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätökseen 22.1.2020 § 63,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen 7.2.2020
- kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 22.1.2020 §63, lupatunnus LP-092-2019-06134
- asemapiirros
- ote asemakaavasta
- asemakaavamääräykset

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta

sähköpostitse: kirjaamo@vantaa.fi

Asia **Oikaisuvaatimus** poikkeamispäätöksestä 22.1.2020 § 63,
lupatunnuksella LP-092-2019-06134. Osoitteessa Kiilletie 24, Vantaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Asunto Oy Kiilletie 12, Vantaa
Luvanhakijan naapuri

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Jaakko Kanerva
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Eteläranta 12, 00130 Helsinki
puhelin 029 360 1100, matkapuhelin 050 360 6513
[REDACTED]

Vaatimukset

Asunto Oy Kiilletie ("Yhtiö") 12 vaatii, että poikkeamispäätös kumotaan kokonaisuudessaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisena.

Valitusaika

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa 7.2.2020 mennessä.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle taikka vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeamislupa on myönnetty merkittävästä poikkeamisesta voimassa olevasta asemakaavasta. Poikkeamisella ei voida myöntää 33 % lisäystä asemakaavan mukaiseen tonttitehokkuuteen. Poikkeaminen johtaa myös asemakaavan mukaisen rakennusalan ylittämiseen toisen rakennuksen osalta jopa 25 % rakennuksen pohjan peittoalasta.

Poikkeaminen voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Mitään erityistä syytä ei ole esitetty miksi naapuritontin rakennusoikeutta pitäisi korottaa. Jo nykyinen asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa tontin asianmukaisen käyttömahdollisuuden. Silloin myös rakennus mahtuu sille varatulle rakennusosalalle. Erityinen syy ei ole se, että kiinteistön omistaja saa rakennusoikeuden myynnistä enemmän rahaa. Poikkeamisilla ei saavuteta asemakaavassa tutkittua rakentamisen määrää ja mitoitusta nähden parempaa lopputulosta.

Voimassa olevan kaavan ohjausvaikutus ei ole muuttunut tai vähentynyt alueella, vaikka kaupungin mukaan asemakaavan alueelle on myönnetty useita vastaavia poikkeamisia. Maankäytön ohjauksen ei tule perustua poikkeamispäätöksiin, vaan kaavoituksen ensisijaisuus on koko maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kantava tarkoitus. Oikeuskirjallisuudessa yleisesti todetaan, että MRL:n keskeisiä tavoitteita on vähentää poikkeamisiin perustuvaa rakentamista. Varsinkin asemakaava-alueilla tulisi uuden rakentamisen perustua asemakaavaan. Mikäli voimassa oleva asemakaava ei millään muotoa tue uutta rakentamista, tulisi rakentamisen tukeutua kaavamuutokseen. Nyt voimassa oleva asemakaava tukee tarkoituksenmukaista rakentamista. Kaavoituksen ensisijaisuus on siis MRL:n soveltamista ohjaava periaate, kun kysymys on poikkeamisluvista (tai suunnittelutarveratkaisusta). Tämä periaate ilmenee siten, että poikkeamisten myöntämisellä ei tulisi vaarantaa alueen riittävää kaavoitusvaran turvaamista (varovaisuusperiaate).

Nyt tarkasteltavan kokoinen huomattava rakennusoikeuden lisäys kuuluu lain mukaan tapahtua vuorovaikutteisen asemakaavaprosessin kautta. Vain asemakaavaprosessissa voidaan selvittää ja ottaa huomioon koko kaava-alueen maankäytölliset ja muut vaikutukset sekä varmistua maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamisesta. Yhtiö katsoo näin ollen, ettei MRL 171 §:n mukaisia edellytyksiä ole käsillä, sillä päätöstä varten ei ole luotettavasti selvitetty hankkeen haittomuutta kaavoitukselle.

Edelleen, Yhtiö katsoo, että nyt rakennuslupavaiheeseen on poikkeamispäätöksessä siirretty asioita, jotka kuuluisivat kaavoituksen tehtäväksi.

Poikkeamisen edellytyksiä ja mm. haittaa kaavoitukselle arvioitaessa tulee MRL:n järjestelmässä huomioida, ettei haitan tarvitse olla "huomattava", kuten oli (kumotun) rakennuslain aikana edellytyksenä.

Poikkeamisen myöntämisedellytyksiä on siis tiukennettu MRL:n mukaisessa järjestelmässä. Poikkeamisen edellytykset asettavat reunaehdot poikkeamisen laajuudelle ja merkittävyydelle, vaikkei laajuutta voidakaan esittää esimerkiksi numeerisesti tai prosenttiluvuin. Merkittävyyttä ja haittaa tulee tarkastella MRL:n kokonaisuuden kannalta ja ottaen huomioon edellä kuvatun varovaisuusperiaatteen. Yhtiö pitää poikkeamisella hyväksyttyä rakennusoikeuden ylitystä niin merkittävänä poikkeamisena voimassa olevasta asemakaavasta, ettei sitä voida hyväksyä. Poikkeamispäätöksen ollessa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n vastainen, se tulee kumota.

Poikkeamispäätöksessä on vedottu Kivistö 1 asemakaava-alueella tehtyyn täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaan 2012. Ko. suunnitelma on diplomityö, joka on tehty Kivistön asemakaava-alueelle tarkoituksena käsitellä asukaslähtöistä kehitystyötä. Hiekkakiventie 14 koskevassa asemakaavan muutoksen selostuksessa (18.8.2014 päivätty, 8.12.2014 tarkistettu asemakaavakartta nro 002216) todetaan ko. diplomityöstä, että sitä voidaan käyttää hyväksi olemassa olevaa asemakaavaa muutettaessa. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelma ei ole MRL mukainen oikeusohje eikä sitä voi käyttää poikkeamislupapäätösprosessissa, koska se on tarkoitettu käytettäväksi asemakaavatyön yhteydessä. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelma ei siis ole sitova eikä siten anna yksittäistapauksissa oikeutta myöntää lupaa tai rakentaa niissä olevien periaatteiden mukaisesti. Se ei ole maanomistajien yleinen tahdonilmaus tai jolla tarvittava asemakaavaprosessi voidaan sivuuttaa kokonaan. Se on lisäksi joka tapauksessa 8 vuotta vanha. Lisäksi, kyseinen yleissuunnitelmakin mainitsee "tontin takaosalle sijoitettavan pientalon" (ts. nykyisen kaavan mukainen), ei paritalohanketta.

Kun täydennysrakentamisen yleissuunnitelmaa ei voi käyttää lupaprosessissa oikeusohjeena, varsinaisessa poikkeamislupaharkinnassa tulee arvioida kunkin rakennushankkeen vaikutukset

tapauskohtaisesti ja oikeuskäytännön mukaisesti noudattaa suurempaa varovaisuutta, kuin asemakaavoitettaessa alueita. Yhtiö katsoo, että rakennushanke aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitetulla tavalla haittaa myöhemmälle kaavoitukselle, sillä poikkeamisharkinnalla ei tulisi sitoa tulevan mahdollisen kaavoituksen käsiä ja siksi poikkeamispäätöksillä ei tulisi myöntää voimassa olevasta kaavasta huomattavan suuria poikkeamia.

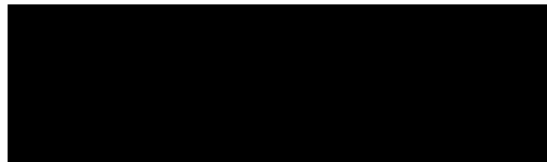
Poikkeamisen edellytyksiä tulee aina harkita tapauskohtaisesti. Alueelle kenties jo myönnetyt poikkeamiset eivät ole peruste myöntää poikkeamista. Arvioinnissa vaikuttavat mm. asemakaavassa sallittu rakentaminen, naapureiden kannanotot ja se, saavutetaanko poikkeamisella kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos. Uudisrakentamisessa poikkeamista tulkitaan ahtaammin kuin korjausrakentamisessa. Poikkeamista rakennusoikeuden määrästä sallitaan vain hyvin vähäisissä määrin ja painavin perusteluin, sillä se vaikuttaa rakennuksen massoitteeluun, kaupunkikuvaan ja tietysti naapureiden asemaan. Kaavan salliessa jo lähtökohtaisesti tarkoituksenmukaisen rakentamisen, tulee kaavan vastaiseen rakennusoikeuden ja rakennusalan ylityksiin suhtautua erittäin pidättyväisesti.

Poikkeamispäätöksessä esitetty paritalohanke ei mahdu nykyisen maa-alueen/kirvesvarsitontin rakennusalueen sisään, vaan sijoittuu Yhtiön oleskelupihaa suojaavalle vihervyöhykkeelle. Kaavassa ko. vyöhyke on 6 metriä leveä. Poikkeamisessa tätä ei käsitelty lainkaan, vaikka haitta Yhtiölle on merkittävä, kun korkea rakennus tuodaan lähemmäs rajaa. Kaikissa Kiilletien varteen toteutetuissa viimeaikaisissa uudishankkeissa on rakennukset säännönmukaisesti sijoitettu asemakaavan mukaisen rakennusalan sisään, kun rakennus rajautuu rakennettuun tonttiin. Nyt ollaan tekemässä toisin.

Kuulemisasiakirjoissa on esitetty puutteellinen ja erisisältöinen asemapiirustus. Poikkeamispäätös on siis tehty eri piirustuksen perusteella kuin mistä Yhtötä on kuultu. Kuulemisasiakirjoissa rakennus oli vielä sijoitettu rakennusalan sisään, mutta lupaprosessin kuluessa piirros oli vaihdettu versioon, jossa rakennus oli siirretty rakennusalan ulkopuolelle lähemmäksi Yhtiön rajaa. Muutos on olennainen Yhtiön näkökulmasta. Kuuleminen olisi tullut suorittaa uudelleen, kun asiakirjat muuttuivat olennaisesti. Poikkeamisprosessissa on ollut muotovirhe, josta seuraa se, että itse poikkeamispäätös on lainvastaisena (MRL 173 §) kumottava.

Helsingissä 7.2.2020

Asunto Oy Kiilletie 12



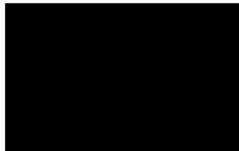
Laati

Jaakko Kanerva
Asianajaja, Espoo

Liitteet:

- Poikkeamispäätös 22.1.2020.

22.1.2020

Asunto Oy Kiilletie 12

Liitteenä tiedoksenne kopio poikkeamispäätöksestä oikaisuvaatimusohjeineen.

Mahdollinen oikaisuvaatimus on jätettävä viimeistään 7.2.2020 oikaisuvaatimusohjeessa mainitulla tavalla.

Terveisin
Kai Zukale
asemakaavainsinööri
puh. 050 312 4546
kai.zukale@vantaa.fi

Lupatunnus LP-092-2019-06134
Kiinteistötunnus 92-406-3-85
Kiinteistön osoite Kiilietie 24
Hakija 

Toimenpide Kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen tonttitehokkuudella 0,20.
Rakennuspaikka on tonttijakotontti 23-18-10.
Poikkeamiset Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti.
Asemakaavasta poiketaan siten, että tonttitehokkuuden 0,15 mukainen rakennusoikeus ylitetään 54 k-m2:llä (33 %).

Lausunnot Liikennesuunnittelu, 31.10.2019, Lausunto
Vesihuolto, 8.11.2019, Lausunto
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 8.11.2019, Ehdollinen
Viheralueet, 26.11.2019, Puollettu

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut naapurit. Kaupunki on kuullut uudelleen kiinteistön 23-18-7.
Kuulemisessa jätettiin 1 muistutus.

Lähtökohtatiedot Alueella on voimassa 4.6.1984 hyväksytty asemakaava 230100, Kivistö 1, jossa rakennuspaikka on asuinpientalojen korttelialuetta AP-2. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,15$.
Asemakaavamääräysten mukaan kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennukset voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m². Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä 20 % rakennusoikeudesta. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka toimistojen kerrosalan 50 m² kohti. Suurin sallittu kerrosalu on kaksi (II). Asemakaavassa on osoitettu rakennusala, joka on noin 5 metrin etäisyydellä pohjoisen ja lännen puoleisista rajoista ja kiinni etelän puoleista puiston rajasta.

Kivistö 1 asemakaava-alueelle on vuonna 2012 laadittu yhteistyössä alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa yleissuunnitelma alueen täydennysrakentamisesta.
Yleissuunnitelmassa esitetään alueen kehittämisen periaatteita ja rakennustapaohjeita sekä korttelikohtaisia tarkasteluja täydennysrakentamismahdollisuuksista tonttitehokkuudella $e=0,20$. Yleissuunnitelmassa on esitetty tontin täydentämistä tontin takaosalle rakennettavalla pientalolla.

Kiinteistön 406-3-85 pinta-ala on 2363 m². Kiinteistölle on vuonna 1987 laadittu tonttijaon muutos, jossa kiinteistö on jaettu tontteihin 23-18-10 ja 23-18-11. Tontteja ei ole lohkottu. Rakennuspaikaksi haetun tonttijaon mukaisen tontin 23-18-10 pinta-ala on 1087 m². Sillä ei sijaitse rakennuksia. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 163 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa 30 m² taloustilaa asuntoa kohden.

Hakemuksen viitesuunnitelmassa on esitetty yksikerroksisen kokonaisuutensa noin 232 k-m²:n suuruisen paritalon rakentamista. Rakennus sisältää oletettavasti kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja taloustiloja, mutta niitä ei ole suunnitelmassa esitetty. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan ja rakennukseen sisältyvän taloustilan tulkinta tehdään rakennusluvan yhteydessä, jossa tehokkuusluvun 0,20 mukaisesta rakennusoikeudesta 217 k-m² ei ylitetä.
Asemapiirroksen mukaan rakennus sijoittuu asemakaavan rakennusalueelle viiden metrin etäisyydelle pohjoisen puoleisesta rajasta ja kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta.

Rakentamisen suunnitelmaa on tarkastettu, josta lisää jäljempänä.

Poikkeamisen hakemista on perusteltu hakemuksessa ja perusteluja on täydennetty luvan käsittelyn aikana. Perusteluina on esitetty suurempien perheasuntojen mahdollistaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Asemakaavan alueelle on myönnetty useita vastaavia poikkeamisia rakennusoikeudesta alueen tiivistämiseksi kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Rakentaminen halutaan toteuttaa yksikerroksisena, joka sopii paremmin rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lisäksi haettu rakentaminen palvelee Kivistön keskustaa ympäröivän tiiviimmän pientaloalueen kaupunkikuvan muodostumista.

Hakemuksen alkuperäisellä asemapiirroksella on kuultu naapureita. Kuulemisessa jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustetaan esitettyä rakentamista. Muistutuksessa esitetään, että tämän suuruusluokan rakennusoikeuden ylitykset tulee tarkastella asemakaavan muutoksella siten, että kaava sisältää vähintään saman korttelin tontit. Samalla tulee arvioitavaksi, miten nykyinen kunnallistekniikka, kadut jne. kestävät nykyistä asemakaavaa suuremman asunto- ja asukasmäärän kuormitukset. Hakemuksessa ei ole esitetty mitään erityistä painavaa syytä miksi nykyisestä asemakaavasta pitäisi poiketa rakennusoikeuden määrän suhteen tämän yksittäisen kiinteistön osalta. Poikkeamismenettelyllä ei muistuttajan käsityksen mukaan toteudu maanomistajien välinen tasapuolinen kohtelu, kun yhdelle tontille annetaan merkittävästi lisää rakennusoikeutta verrattuna muihin naapureihin. Hakemuksessa esitetty asemapiirros on hyvin epäselvä eikä täyttäne asemapiirroksille asetettuja sisältövaatimuksia, esim. suunnitellun rakennuksen päämitat puuttuvat. Kohde on korkeusasemaltaan haastava suunnitella, samoin kohteen hulevesien ja kuivatuksen järjestäminen, koska ympäröivät kadut ovat useita metrejä ylempänä tontin luonnollista maanpintaa. Asemapiirroksesta ei ilmene lainkaan pihan järjestelyjä tai pysäköintijärjestelyjä.

Kaupungin vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa esitetään, mikäli kiinteistön hulevesiä imeytetään, tulee imeytyksen toimivuus varmistaa ja imeytysrakenteesta olla hallittu ylivuotoreitti. Mikäli hulevesiä johdetaan kadunvarsioihin, tulee niiden toimivuus varmistaa.

Kaupungin liikennesuunnittelun lausunnossa esitetään, että autopaikkoja rakennetaan vähintään 2/asunto, koska asemakaavan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä on riittämätön.

Rakennuspaikkaan rajautuvan puiston omistavalta ja sen hallinnoinnista vastaavilta kaupungin taholta pyydettiin lausuntoja rakentamiselle neljää metriä lähemmäksi puiston rajaa. Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asumiselta saadussa lausunnossa ei ole huomautettavaa hankkeesta, mutta edellytti lausunnon pyytämistä viheralueiden suunnittelulta.

Puiston hallinnasta vastaavalta viheraluesuunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, luiskauksia, läjityksiä tai huleveden johtamista. Tontin maanpinnan korkeustasot, istutukset, valaistus ja muut pihasuunnittelun ratkaisut tulee sovittaa yhteen viheralueen kanssa. Rakenteiden (mm. aita, perustukset, routaeristykset ym.) suunnittelussa ja sijoituksessa on otettava huomioon, että ne ovat rakennettavissa ja jatkossa hoidettavissa tontin puolelta. Tontin hulevedet tulee viivyttää Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti, ennen niiden johtamista kadunvarsioihin. Hulevesipurkuputken purkupään ympäristö tulee kivetä ojaluiskan eroosion ehkäisemiseksi. Suunnittelijan on selvítettävä hulevesien tulvareitin toimivuus ja olosuhteet riittävän laajasti rakennuspaikan ympäristössä, eikä hulevesistä saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille tai yleisille alueille. Rajajoaa ei saa tukkia. Mahdolliset ympäristöstä tontille johtuvat vedet on otettava huomioon tontin suunnittelussa. Viheralueen kasvillisuutta (koskee myös juuristoa ja latvustoa), maapohjaa tai rakenteita ei saa vaurioittaa. Viheralueella, tontin rajan läheisyydessä olevat säilytettävät puut, pensaat ja muu kasvillisuus suojataan ennen työn aloittamista niin, että niiden maanpäälliset ja maanalaiset osat eivät vahingoitu. Kasvillisuuden suojaustapa valitaan kasvillisuuden suojausluokan mukaisesti. Tontille suunnitellut istutukset on sijoitettava niin, että ne täysikasvaisina ja kasvualustoineen sijoittuvat kokonaisuudessaan tontin puolelle. Sijoituksessa on otettava huomioon, että em. ovat jatkossa kunnossapidettävissä tontin puolelta. Viheraluetta ei saa käyttää työmaa- ja varastoalueena ja työmaa tulee aidata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa viheralueen käyttäjille. Viheralueelle levinneet rakennusjätteet poistetaan. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan, koko töiden vaurioitmalta alalta. Viheralueelle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista vastaa niiden aiheuttaja. Ennen töiden aloittamista asemakaavan mukaisella viheralueella rakennuttaja pitää aloituskatselmuksen Vantaan kaupungin lupapalveluiden edustajan kanssa.

Saatujen muistutuksen ja lausuntojen jälkeen kaupunki on edellyttänyt asemapiirroksen täydentämistä. Uudessa asemapiirroksessa suunnitelmaa on muutettu siten, että siinä esitetään kahden erillisen omakotitalon rakentamista, ja että rakennukset sijaitsevat vähintään neljän metrin etäisyydellä kaikista rajoista. Rakennuksien päämittojen mukaan rakennettava kerrosala on noin 221 k-m². Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan ja rakennukseen sisältyvän taloustilan tulkinta tehdään

rakennusluvan yhteydessä, jossa tehokkuusluvun 0,20 mukaista rakennusoikeutta 217 k-m² ei ylitetä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään silloin 54 k-m²:lla (33 %), jota pidetään korotettuun lupamaksuun oikeuttavana vähäistä merkittävämpänä rakennusoikeuden ylityksenä.

Suunnitelmassa on osoitettu kaksi autopaiikkaa kummallekin asunnolle.

Kaupunkisuunnittelu toteaa muistuttajalle, että hakemuksen yhteydessä on esitetty poikkeamisen hakemiseen riittävällä tarkkuudella laadittu asemapiirros, josta ilmenee rakennuksen sijoittuminen asemakaavan rakennusalueelle ja rakennuksen etäisyydet naapurikiinteistöjen rajoista. Uudessa suunnitelmassa rakentaminen on pääpiirteiltään samanlaista, kuin aikaisemmassa asemapiirroksessa esitetty eikä siinä ole muistuttajan kiinteistön suuntaan nähden merkittävää muutosta. Suunnitelmassa rakennus sijaitsee vähäisesti asemakaavaan osoitetun rakennusalan ulkopuolella, mutta kuitenkin rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään neljän metrin etäisyydellä muistuttajan rajasta eikä sillä ole vaikutusta naapurikiinteistön rakentamiseen. Haetun poikkeamisen edellytyksenä on, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikan edellytykset rakentamiselle on todettu asemakaavassa, jossa se on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi. Poikkeamispäätöksessä voidaan antaa ehtoja rakennusluvalla toteutettavalle rakentamiselle. Rakentamisen tarkempi suunnittelu samoin kuin rakennuksen korkeusaseman, tontin kuivatuksen ja pysäköinnin järjestäminen tapahtuu rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupavaiheen suunnitelmista kuullaan naapureita uudelleen.

Saatuista lausunnoista kaupunkisuunnittelu toteaa, että täydennetyssä asemapiirroksessa on esitetty yhteensä neljä autopaiikkaa. Alueelle aiemmin myönnettyissä poikkeamispäätöksissä ei ole edellytetty rakentamaan asemakaavan vähimmäismäärää enempää autopaiikkoja. Hulevesien hallinta ja viheralueen läheisyyteen rakentaminen ja siihen liittyvät asiat tulee huomioida rakennusluvan aikaisessa suunnittelussa ja rakennusluvassa mahdollisesti annettavissa ehdoissa.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävä kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Siksi haettua rakentamista on arvioitu vihertehokkuuden kannalta. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) -hankkeessa luodulla laskurilla, jota on muokattu Vantaan tarpeisiin. ILKKA-hankkeessa on määritelty maankäytön mukainen tavoiteluku, joka on asumiselle 0,8 ja joka Vantaalla vaaditaan vähimmäisluvuksi. Hakemuksen asemapiirroksessa esitetystä suunnitelmasta arvioiden rakennuspaikalla saadaan vihertehokkuusluvaksi vähintään 0,9 – 1,2. Myöhemmin rakennuslupavaiheessa tarkistetaan tavoiteluvun saavuttaminen.

22.1.2020

Valmistellija
Päättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Päätös	Ehdollinen
Päätöksen perustelut	Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen ehdoilla, että • rakennuspaikan vihertehokkuus on vähintään 0,8, • rakentamisessa huomioidaan ohainen viheralueiden suunnittelun lausunto, • rakennusten tulee materiaaleiltaan ja ulkonäöltään soveltua ympäristöönsä. Haettu rakentaminen edistää alueen maltillista vehreyden säilyttävää ja alueelle asuntoja lisäävää täydennysrakentamista eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi pienehköä omakotitaloa. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuin ympäristöön. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle on todettu asemakaavassa. Rakennuspaikka on korttelin katualueisiin ja viheralueeseen rajautuva kulmatontti, jonka rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä. Haettu rakentaminen ei lisää alueen liikennettä asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Rakennuspaikalla tai sen ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita. Edellä mainittu huomioon ottaen, hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 §15.
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkisanopäivä	23.1.2020
Päätöksen antopäivä	24.1.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 7.2.2020
Jatkotoimenpiteet	Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta, jonka aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	2500 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Lausunnon liite 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttaja

Muutoksenhakuaika

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa 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
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömyyellä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkisanon jälkeen annettu. Julkisanonpäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- 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

Oikaisuvaatimus 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. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



Viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, luiskauksia, läjityksiä tai huleveden johtamista.

Tontin maanpinnan korkeustasot, istutukset, valaistus ja muut pihasuunnittelun ratkaisut tulee sovittaa yhteen viheralueen kanssa.

Rakenteiden (mm. aita, perustukset, routaeristykset ym.) suunnittelussa ja sijoituksessa on otettava huomioon, että ne ovat rakennettavissa ja jatkossa hoidettavissa tontin puolelta.

Tontin hulevedet tulee viivyttää Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti, ennen niiden johtamista kadunvarsiojiin. Hulevesipurkuputken purkupään ympäristö tulee kivetä ojaluiskan eroosion ehkäisemiseksi. Suunnittelijan on selvitettävä hulevesien tulvareitin toimivuus ja olosuhteet riittävän laajasti rakennuspaikan ympäristössä, eikä hulevesistä saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille tai yleisille alueille. Rajaojaa ei saa tukkia. Mahdolliset ympäristöstä tontille johtuvat vedet on otettava huomioon tontin suunnittelussa.

Viheralueen kasvillisuutta (koskee myös juuristoa ja latvustoa), maapohjaa tai rakenteita ei saa vaurioittaa. Viheralueella, tontin rajan läheisyydessä olevat säilytettävät puut, pensaat ja muu kasvillisuus suojataan ennen työn aloittamista niin, että niiden maanpäälliset ja maanalaiset osat eivät vahingoitu. Kasvillisuuden suojaustapa valitaan kasvillisuuden suojausluokan mukaisesti.

Tontille suunnitellut istutukset on sijoitettava niin, että ne täysikasvuina ja kasvualustoihin sijoittuvat kokonaisuudessaan tontin puolelle. Sijoituksessa on otettava huomioon, että em. ovat jatkossa kunnossapidettävissä tontin puolelta.

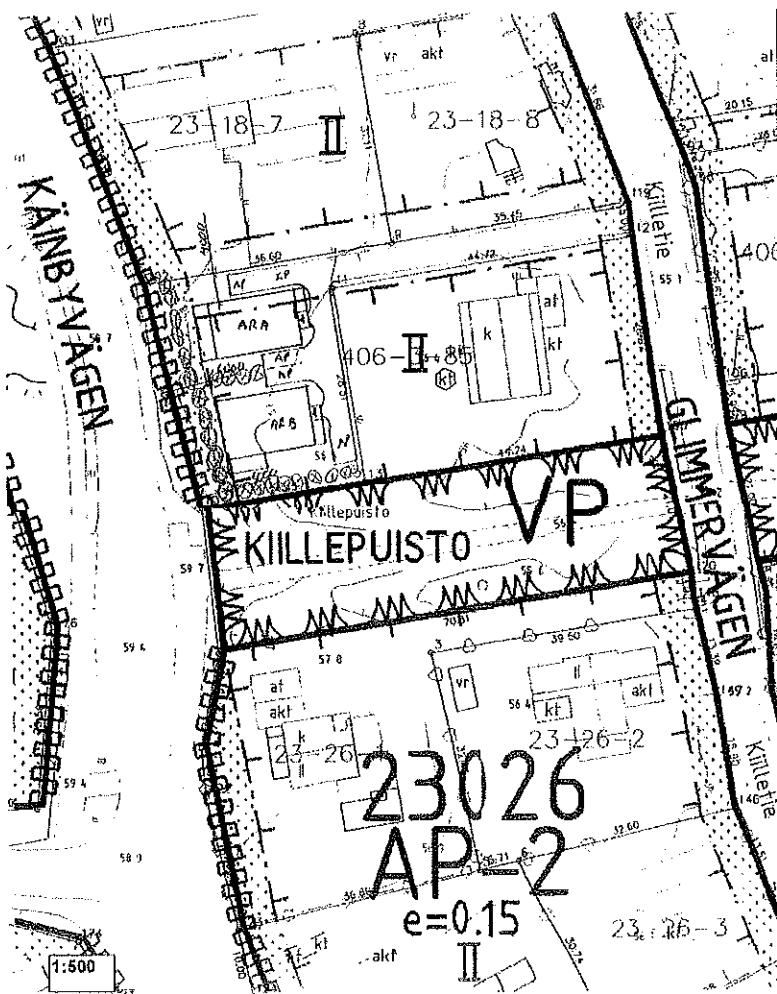
Viheraluetta ei saa käyttää työmaa- ja varastoalueena ja työmaa tulee aidata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa viheralueen käyttäjille. Viheralueelle levinneet rakennusjätteet poistetaan.

Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan, koko töiden vaurioittamalta alalta.

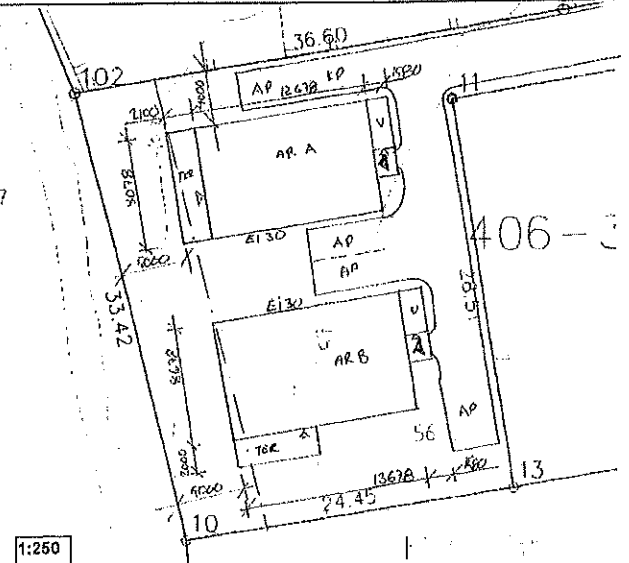
Viheralueelle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista vastaa niiden aiheuttaja.

Ennen töiden aloittamista asemakaavan mukaisella viheralueella rakennuttaja pitää aloituskatselmuksen Vantaan kaupungin lupapalveluiden edustajan kanssa. Paikalla olevasta henkilöstä ja jatko katselmuksista sovitaan Vantaan kaupungin lupatarkastajan Nico Suhosen kanssa, puh: 040 865 6804. Sähköposti nico.suhonen@vantaa.fi.

26.11.2019 Satu Nätyнки viheraluesuunnittelija Länsi-Vantaa



- AP-2** Asuinpaikallisuus korostettu.
Käytön rakennuksen saa erottaa sisästä leveä seutu.
Rakennuksen voi liittää katualueeseen.
Asunto kntti saa rakentaa katualueeseen rakennus
korroon. Liikenne kntti 30 m.
- VP** Puisto.
Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai
sen osan katualueeseen rakennuksen.
e=0.15 Tehokkuus kntti rakennuksen kntti pinta-alaan.
Rakennus.
Intusottava alueen osa.
Katu.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa jättää kntti
neuvollistymä.
Autopuikkojen vähimmäismäärä:
- asunot 1.5 autopuikko kntti.



Lupatunnus	LP-092-2019-06134
Kiinteistötunnus	92-406-3-85
Kiinteistön osoite	Kiillettie 24
Hakija	
Toimenpide	Kahden yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen tonttitehokkuudella 0,20. Rakennuspaikka on tonttijakotontti 23-18-10.
Poikkeamiset	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentti. Asemakaavasta poiketaan siten, että tonttitehokkuuden 0,15 mukainen rakennusoikeus ylitetään 54 k-m2:llä (33 %).
Lausunnot	Liikennesuunnittelu, 31.10.2019, Lausunto Vesihuolto, 8.11.2019, Lausunto YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen, 8.11.2019, Ehdollinen Viheralueet, 26.11.2019, Puollettu
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit. Kaupunki on kuullut uudelleen kiinteistön 23-18-7. Kuulemisessa jätettiin 1 muistutus.
Lähtökohtatiedot	Alueella on voimassa 4.6.1984 hyväksytty asemakaava 230100, Kivistö 1, jossa rakennuspaikka on asuinpientalojen korttelialuetta AP-2. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,15$. Asemakaavamääräysten mukaan kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennukset voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m². Korttelialueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä 20 % rakennusoikeudesta. Autopaikkoja edellytetään rakennettavaksi vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka toimistojen kerrosalan 50 m² kohti. Suurin sallittu kerrosaluku on kaksi (II). Asemakaavassa on osoitettu rakennusala, joka on noin 5 metrin etäisyydellä pohjoisen ja lännen puoleisista rajoista ja kiinni etelän puoleista puiston rajassa. Kivistö 1 asemakaava-alueelle on vuonna 2012 laadittu yhteistyössä alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa yleissuunnitelma alueen täydennysrakentamisesta. Yleissuunnitelmassa esitetään alueen kehittämisen periaatteita ja rakennustapaohjeita sekä korttelikohtaisia tarkasteluja täydennysrakentamismahdollisuuksista tonttitehokkuudella $e=0,20$. Yleissuunnitelmassa on esitetty tontin täydentämistä tontin takaosalle rakennettavalla pientalolla. Kiinteistön 406-3-85 pinta-ala on 2363 m². Kiinteistölle on vuonna 1987 laadittu tonttijaon muutos, jossa kiinteistö on jaettu tontteihin 23-18-10 ja 23-18-11. Tontteja ei ole lohkottu. Rakennuspaikaksi haetun tonttijaon mukaisen tontin 23-18-10 pinta-ala on 1087 m². Sillä ei sijaitse rakennuksia. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 163 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa 30 m² taloustilaa asuntoa kohden. Hakemuksen viitesuunnitelmassa on esitetty yksikerroksisen kokonaisalaltaan noin 232 k-m²:n suuruisen paritalon rakentamista. Rakennus sisältää oletettavasti kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja taloustiloja, mutta niitä ei ole suunnitelmassa esitetty. Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan ja rakennukseen sisältyvän talustilan tulkinta tehdään rakennusluvan yhteydessä, jossa tehokkuusluvun 0,20 mukaista rakennusoikeutta 217 k-m² ei ylitetä. Asemapiirroksen mukaan rakennus sijoittuu asemakaavan rakennusosalalle viiden metrin etäisyydelle pohjoisen puoleisesta rajasta ja kahden metrin etäisyydelle puiston rajasta. Rakentamisen suunnitelmaa on tarkastettu, josta lisää jäljempänä. Poikkeamisen hakemista on perusteltu hakemuksessa ja perusteluja on täydennetty luvan käsittelyn aikana. Perusteluina on esitetty suurempien perheasuntojen mahdollistaminen ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Asemakaavan alueelle on myönnetty useita vastaavia poikkeamisia rakennusoikeudesta alueen tiivistämiseksi kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Rakentaminen halutaan toteuttaa yksikerroksisena, joka sopii paremmin rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lisäksi haettu rakentaminen palvelee Kivistön keskustaa ympäröivän tiiviimmän pientaloalueen kaupunkikuvan muodostumista.

Hakemuksen alkuperäisellä asemapiirroksella on kuultu naapureita. Kuulemisessa jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustetaan esitettyä rakentamista. Muistutuksessa esitetään, että tämän suuruusluokan rakennusoikeuden ylitykset tulee tarkastella asemakaavan muutoksella siten, että kaava sisältää vähintään saman korttelin tontit. Samalla tulee arvioitavaksi, miten nykyinen kunnallistekniikka, kadut jne. kestävät nykyistä asemakaavaa suuremman asunto- ja asukasmäärän kuormitukset. Hakemuksessa ei ole esitetty mitään erityistä painavaa syytä miksi nykyisestä asemakaavasta pitäisi poiketa rakennusoikeuden määrän suhteen tämän yksittäisen kiinteistön osalta. Poikkeamismenettelyllä ei muistuttajan käsityksen mukaan toteudu maanomistajien välinen tasapuolinen kohtelu, kun yhdelle tontille annetaan merkittävästi lisää rakennusoikeutta verrattuna muihin naapureihin. Hakemuksessa esitetty asemapiirros on hyvin epäselvä eikä täyttäne asemapiirroksille asetettuja sisältövaatimuksia, esim. suunnitellun rakennuksen päämitat puuttuvat. Kohde on korkeusasemaltaan haastava suunnitella, samoin kohteen hulevesien ja kuivatuksen järjestäminen, koska ympäröivät kadut ovat useita metrejä ylempänä tontin luonnollista maanpintaa. Asemapiirroksista ei ilmene lainkaan pihan järjestelyjä tai pysäköintijärjestelyjä.

Kaupungin vesihuollon suunnittelulta saadussa lausunnossa esitetään, mikäli kiinteistön hulevesiä imeytetään, tulee imeytyksen toimivuus varmistaa ja imeytysrakenteesta olla hallittu ylivuotoreitti. Mikäli hulevesiä johdetaan kadunvarsiojiin, tulee niiden toimivuus varmistaa.

Kaupungin liikennesuunnittelun lausunnossa esitetään, että autopaikkoja rakennetaan vähintään 2/asunto, koska asemakaavan edellyttämä autopaikkojen vähimmäismäärä on riittämätön.

Rakennuspaikkaan rajautuvan puiston omistavalta ja sen hallinnoinnista vastaavilta kaupungin tahoilta pyydettiin lausuntoja rakentamiselle neljää metriä lähemmäksi puiston rajaa. Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asumiselta saadussa lausunnossa ei ole huomautettavaa hankkeesta, mutta edellytti lausunnon pyytämistä viheralueiden suunnittelulta.

Puiston hallinnasta vastaavalta viheraluesuunnittelulta saadussa lausunnossa todetaan, että viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, luiskauksia, läjityksiä tai huleveden johtamista. Tontin maanpinnan korkeustasot, istutukset, valaistus ja muut pihasuunnittelun ratkaisut tulee sovittaa yhteen viheralueen kanssa. Rakenteiden (mm. aita, perustukset, routaeristykset ym.) suunnittelussa ja sijoituksessa on otettava huomioon, että ne ovat rakennettavissa ja jatkossa hoidettavissa tontin puolelta. Tontin hulevedet tulee viivyttaa Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti, ennen niiden johtamista kadunvarsiojiin. Hulevesipurkuputken purkupään ympäristö tulee kivetä ojaluisen eroosion ehkäisemiseksi. Suunnittelijan on selvitettävä hulevesien tulvareitin toimivuus ja olosuhteet riittävän laajasti rakennuspaikan ympäristössä, eikä hulevesistä saa aiheutua haittaa naapurikiinteistöille tai yleisille alueille. Rajaojaa ei saa tukkia. Mahdolliset ympäristöstä tontille johtuvat vedet on otettava huomioon tontin suunnittelussa. Viheralueen kasvillisuutta (koskee myös juuristoa ja latvustoa), maapohjaa tai rakenteita ei saa vaurioittaa. Viheralueella, tontin rajan läheisyydessä olevat säilytettävät puut, pensaat ja muu kasvillisuus suojataan ennen työn aloittamista niin, että niiden maanpäälliset ja maanalaiset osat eivät vahingoitu. Kasvillisuuden suojaustapa valitaan kasvillisuuden suojausluokan mukaisesti. Tontille suunnitellut istutukset on sijoitettava niin, että ne täysikasvuina ja kasvualustoihin sijoittuvat kokonaisuudessaan tontin puolelle. Sijoituksessa on otettava huomioon, että em. ovat jatkossa kunnossapidettävissä tontin puolelta. Viheraluetta ei saa käyttää työmaa- ja varastoalueena ja työmaa tulee aidata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa viheralueen käyttäjille. Viheralueelle levinneet rakennusjätteet poistetaan. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan, koko töiden vaurioittamalta alalta. Viheralueelle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista vastaa niiden aiheuttaja. Ennen töiden aloittamista asemakaavan mukaisella viheralueella rakennuttaja pitää aloituskatselmuksen Vantaan kaupungin lupapalveluiden edustajan kanssa.

Saatujen muistutuksen ja lausuntojen jälkeen kaupunki on edellyttänyt asemapiirroksen täydentämistä. Uudessa asemapiirroksessa suunnitelmaa on muutettu siten, että siinä esitetään kahden erillisen omakotitalon rakentamista, ja että rakennukset sijaitsevat vähintään neljän metrin etäisyydellä kaikista rajoista. Rakennuksien päämittojen mukaan rakennettava kerrosala on noin 221 k-m². Pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeudellisen kerrosalan ja rakennukseen sisältyvän taloustilan tulkinta tehdään

rakennusluvan yhteydessä, jossa tehokkuusluvun 0,20 mukaista rakennusoikeutta 217 k-m² ei ylitetä. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään silloin 54 k-m²:lla (33 %), jota pidetään korotettuun lupamaksuun oikeuttavana vähäistä merkittävämpänä rakennusoikeuden ylityksenä.

Suunnitelmassa on osoitettu kaksi autopaikkaa kummallekin asunnolle.

Kaupunkisuunnittelu toteaa muistuttajalle, että hakemuksen yhteydessä on esitetty poikkeamisen hakemiseen riittävällä tarkkuudella laadittu asemapiirros, josta ilmenee rakennuksen sijoittuminen asemakaavan rakennusalueelle ja rakennuksen etäisyydet naapurikiinteistöjen rajoista. Uudessa suunnitelmassa rakentaminen on pääpiirteiltään samanlaista, kuin aikaisemmassa asemapiirroksessa esitetty eikä siinä ole muistuttajan kiinteistön suuntaan nähden merkittävää muutosta. Suunnitelmassa rakennus sijaitsee vähäisesti asemakaavaan osoitetun rakennusalan ulkopuolella, mutta kuitenkin rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään neljän metrin etäisyydellä muistuttajan rajasta eikä sillä ole vaikutusta naapurikiinteistön rakentamiseen. Haetun poikkeamisen edellytyksenä on, että poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikan edellytykset rakentamiselle on todettu asemakaavassa, jossa se on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi. Poikkeamispäätöksessä voidaan antaa ehtoja rakennusluvalla toteutettavalle rakentamiselle. Rakentamisen tarkempi suunnittelu samoin kuin rakennuksen korkeusaseman, tontin kuivatuksen ja pysäköinnin järjestäminen tapahtuu rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupavaiheen suunnitelmista kuullaan naapureita uudelleen.

Saaduista lausunnoista kaupunkisuunnittelu toteaa, että täydennetyssä asemapiirroksessa on esitetty yhteensä neljä autopaikkaa. Alueelle aiemmin myönnettyissä poikkeamispäätöksissä ei ole edellytetty rakentamaan asemakaavan vähimmäismäärää enempää autopaikkoja. Hulevesien hallinta ja viheralueen läheisyyteen rakentaminen ja siihen liittyvät asiat tulee huomioida rakennusluvan aikaisessa suunnittelussa ja rakennusluvassa mahdollisesti annettavissa ehdoissa.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Siksi haettua rakentamista on arvioitu vihertehokkuuden kannalta. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan Ilmastonkestävä kaupunki (ILKKA) -hankkeessa luodulla laskurilla, jota on muokattu Vantaan tarpeisiin. ILKKA- hankkeessa on määritelty maankäytön mukainen tavoiteluku, joka on asumiselle 0,8 ja joka Vantaalla vaaditaan vähimmäislukuksi. Hakemuksen asemapiirroksessa esitetystä suunnitelmasta arvioiden rakennuspaikalla saadaan vihertehokkuusluvaksi vähintään 0,9 – 1,2. Myöhemmin rakennuslupavaiheessa tarkistetaan tavoiteluvun saavuttaminen.

-

22.1.2020

Valmistelija
Päätätjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Päätös	Ehdollinen
	Vantaan kaupunki myöntää haetun poikkeamisen ehdoilla, että • rakennuspaikan vihertehokkuus on vähintään 0,8, • rakentamisessa huomioidaan oheinen viheralueiden suunnittelun lausunto, • rakennusten tulee materiaaleiltaan ja ulkonäöltään soveltua ympäristöönsä.
Päätöksen perustelut	Haettu rakentaminen edistää alueen maltillista vehreyden säilyttävää ja alueelle asuntoja lisäävää täydennysrakentamista eikä vaikeuta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista. Asemakaavan mukaisesti tontille on mahdollista rakentaa kaksi pienehköä omakotitaloa. Poikkeamisella mahdollistetaan suurempien perheasuntojen rakentaminen kaupungin tavoitteiden mukaisesti täydentyvään asuin ympäristöön. Rakennuspaikan soveltuvuus rakentamiselle on todettu asemakaavassa. Rakennuspaikka on korttelin katualueisiin ja viheralueeseen rajautuva kulmatontti, jonka rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä. Haettu rakentaminen ei lisää alueen liikennettä asemakaavan mukaista rakentamista enempää. Rakennuspaikalla tai sen ympäristössä ei ole luonnonsuojelua tai rakennetun ympäristön suojelua koskevia tavoitteita. Edellä mainittu huomioon ottaen, hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 §15.
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	23.1.2020
Päätöksen antopäivä	24.1.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 7.2.2020
Jatkotoimenpiteet	Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta, jonka aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	2500 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Lausunnon liite 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus Muistuttaja

Muutoksenhakuaika**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa 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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) 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.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- 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

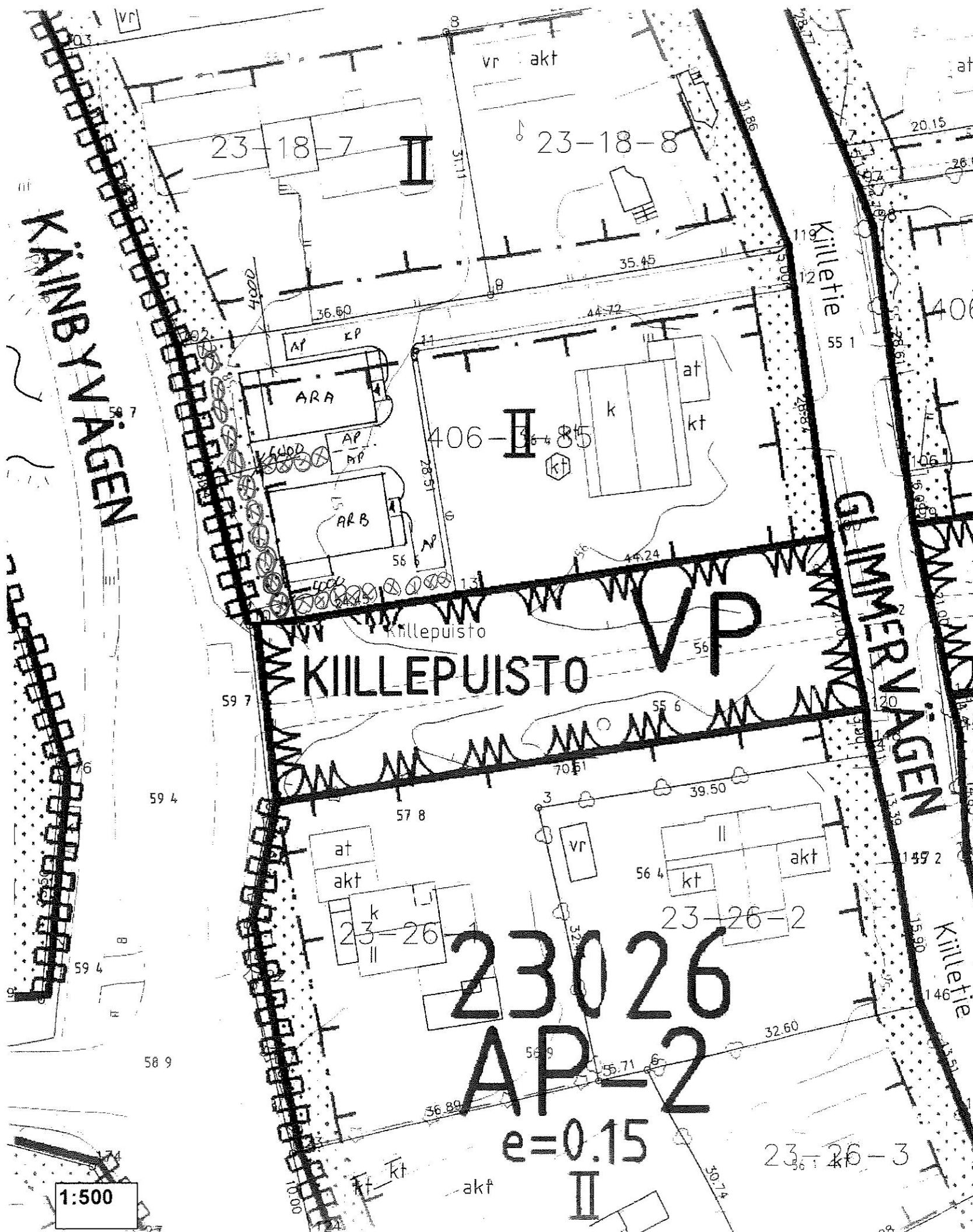
Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

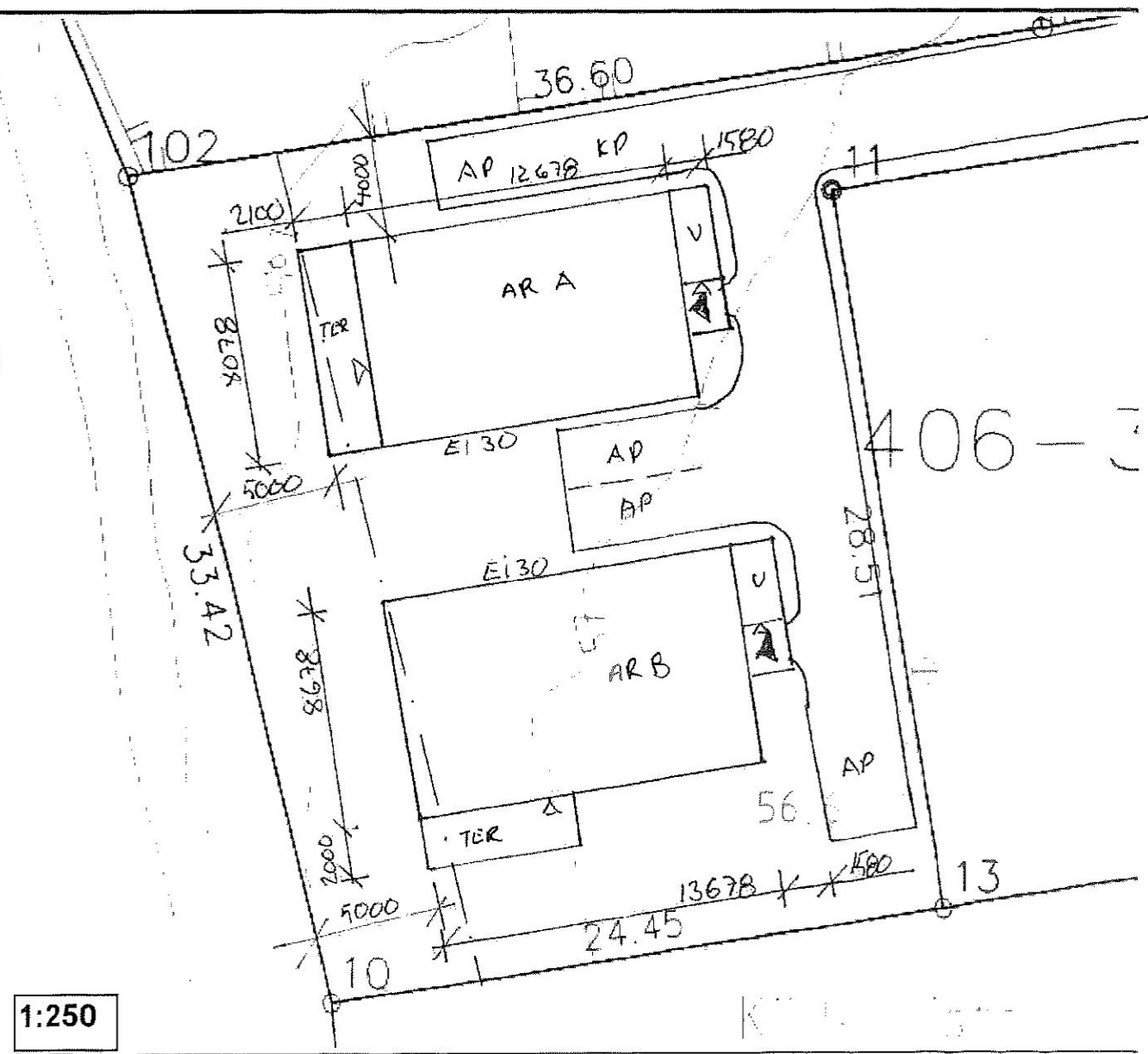
Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

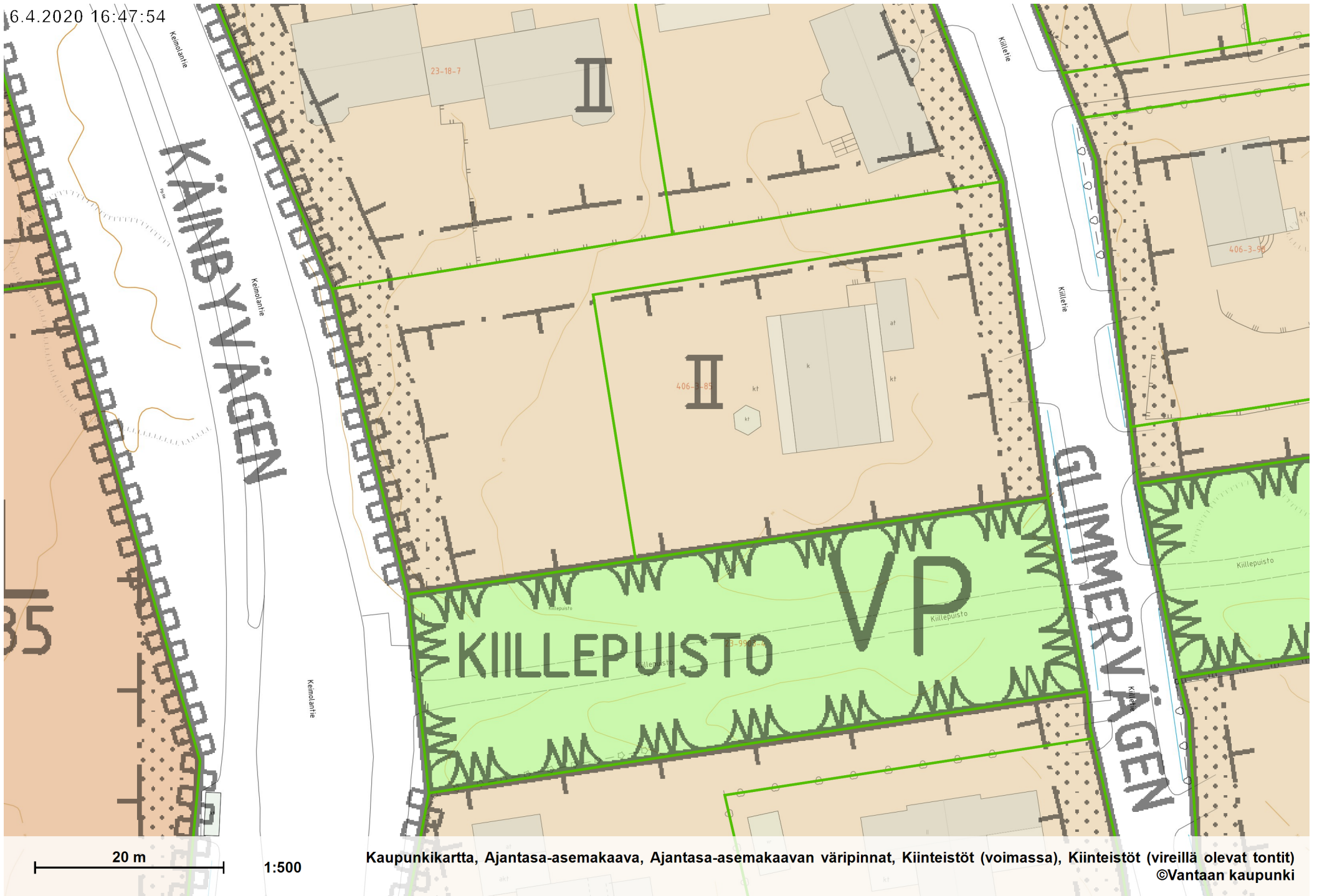
Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



- AP-2** Asuinpienalojen korttelialue.
Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin.
Asuntoa kohti saa rakentaa taloustalaa suurimman sallitun
kerrosalan lisäksi enintään 30 m².
- VP** Puisto.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai
sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- e=0.15** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde contin pinta-alaan.
- Rakennusala.**
- Istutettava alueen osa.**
- Katu.**
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajo-
neuvoliittymää.**
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:**
- asunnot 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti



6.4.2020 16:47:54



YM 4.6.1984

Kaava alueen n:o 230100
Pohjakarttalehtien nro 89/46-47
90/44-45
90/46-47

230 100



**VANTAAN KAUPUNKI
KIVISTÖ 23. KAUPUNGINOSA
KIVISTÖ 1
KORTTELIT 23001-23037
SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS-,
KATU- JA ERITYISALUEET
ASEMAKAAVA 1:2000**

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- AP-2** Asuinpienalojen korttelialue.
Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m².
- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Y Yleisten rakennusten korttelialue.
YK Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- TK-1** Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.
- VP** Puisto.
VV Lähivirkistysalue.
EH-1 Uurnahautausmaa.
EV Alueelle ei saa rakentaa krematoriota.
+ Suojaviheralue.
- + ----- Kaupunginosan raja.
----- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
----- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.
- 23 KIVI 23001**
Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.
- PAASITIE** Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.
300 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
os 60 % Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia määrätystä kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten.
ty 45 % Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia määrätystä kerrosalasta saa käyttää ympäristöä häiritsemättömästi teollisuutta varten.
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalaluvin.
e: 0.15 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala.**
Istutettava alueen osa.
Katu.
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Avo-oja.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:**
- asunnot 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti
- liikehuoneistot, toimistot 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti
- Asuinpienalojen korttelialueille saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.
- Yleisten rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueille saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.
- Korttelialueilla ei asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren äänen-eristyskyky lentoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan saa alittaa 29 dB.

Vantaalla 17.11.1982

Vantaan kaupungin kaavoitus- ja kiinteistövirasto, kaavoitusosasto

Pekka Wesamaa, kaavoitusarkkitehti

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset. Kartoituksen on suorittanut Oy Kunnallisteekniikka Ab vuosina 1974-75 ja Vantaan kaupungin mittausosasto vuonna 1980. Mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa.

Vantaalla, 17.11.1982

Martti Tanskanen, kaupungingeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14/11/1983

Vahvistettu ympäristöministeriössä 4.6.1984

**VANDA STAD
KIVISTÖ 23. STADSDELEN
KIVISTÖ 1
KVARTEREN 23001-23037
SAMT TILL DEM ANSLUTANDE REKREA-
TIONS-, GATU- OCH SPECIALOMRÅDEN
STADSPLAN 1:2000**

STADSPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 m utanför det planeområde som fastställelsen gäller.

Kvartersområde för småhus.
I varje byggnad får placeras högst två bostäder. Byggnaderna kan kopplas med lätta konstruktioner. Serviceutrymmen får byggas utöver den största tillåtna våningsytan högst 30 m² per bostad.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Kvartersområde för industri-, affärs- och kontorsbyggnader.
På kvartersområdet får inte placeras sådan anläggning, som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stänk, gas, os, skakning, buller eller tung trafik eller av andra skäl förorsakar hälsovådliga besvär eller andra olägenheter åt dem som bor eller vistas i närheten.

Park.

Område för närrekreation.

Urnbegravningsplats.
På området får inte byggas krematorium.

Skyddsgrönområde.

Stadsdelsgårns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Bestämmelesgräns.

Stadsdelensnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, öppen plats, torg eller park.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den bestämda våningsytan får användas för bostadslägenheter.

Beteckningen anger hur många procent av den bestämda våningsytan får användas för industri som inte stör omgivningen.

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

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Instruktiv för allmän gångtrafik reserverad del av område.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Öppet dike.

Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.

Minimiantalet bilplatser:

- bostäder 1,5 bilplats per bostad
- affärslokaler, kontor 1 bilplats per 50 m² våningsyta

På kvartersområdena för småhus får placeras sådana kontors- och därmed jämförbara arbetsutrymmen, som inte verkar störande på boendet, upp till högst 20 % av byggnadsrätten.

På kvartersområdena för allmänna byggnader samt för affärs- och kontorsbyggnader får byggas bostäder, som är nödvändiga för fastighetens underhåll.

På kvartersområdena för bostads- och arbetsrumms ytterhöljes ljudisoleringsförmåga mot buller förorsakat av flygtrafik inte understiga 29 dB.

Vanda den 17.11.1982

Vanda stads plane- och fastighetsverk, planeavdelningen

Pekka Wesamaa, planarkitekt

Baskarten fyller de anspråk som författningen 493/82 kräver. Kartläggningen har utförts av Oy Kunnallisteekniikka Ab under åren 1974-75 och Vanda stads mätningssavdelning under år 1980. Mätningssavdelningen har kompletterat baskarten.

Vanda den 17.11.1982

Martti Tanskanen, stadsgeodet

Godkänd av stadsfullmäktige 1983
Fastställt av miljöministeriet 4.6.1984

LITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.04.2020/112 S

13 § Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 27.1.2020 § 71 / Mosapakantie 7 / TLA

VD/1511/10.03.00.02/2020

TLA/SMA/KZU/MKU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 27.1.2020 § 71, jolla evättiin lupa yksiasuntoisen, kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiselle kiinteistölle 92-406-3-20 osoitteessa Mosapakantie 7 Keimolan kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 27.1.2020 § 71, lupatunnus LP-092-2019-05071, on hylätty kiinteistön omistajan (jäljempänä "Hakija") hakemus suunnittelutarveratkaisusta yksiasuntoisen, kaksikerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamiselle kiinteistöllä 92-406-3-20 osoitteessa Mosapakantie 7, 01750 Vantaa.

Hakemuksessa on esitetty omakotitalon rakentamista tulipalossa tuhoutuneen vapaa-ajan asunnon tilalle. Hakemukseen ei ole liitetty tarkempaa suunnitelmaa halutusta rakentamisesta.

Hakija on vaatinut oikaisua päätökseen 31.1.2020 ja 11.2.2020 allekirjoitetuilla kirjelmillään. Vaatimuksessa esitetään, että kiinteistöllä on yleiskaavan määräysten mukaisesti mahdollisuus vielä kahden omakotitalon rakentamiselle ja että luvat näiden omakotitalojen rakentamiselle myönnettäisiin samoilla perusteilla, kuten kiinteistölle aikaisemmin myönnetty suunnittelutarveratkaisu.

Hakija on perustellut vaatimustaan yleiskaavan asuntojen rakentamista koskevilla määräyksillä, alueelle ja kiinteistön läpi rakennetulla Vestran vesikunnan vesi- ja viemäriverkostolla sekä valokaapelilla, jotka palvelevat muita alueen asuntoja ja joiden takia kiinteistöllä on valmiin infran kannalta ympäristöystävälliset rakennuspaikat kolmelle omakotitalolle. Rakentamisen jälkeen vähenisi tai poistuisi alueella toistuva ilkeävalta.

Yleiskaavapäällikkö toteaa, että kiinteistölle on 7.6.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiselle kiinteistöllä sijainneen tulipalossa tuhoutuneen omakotitalon tilalle. Omakotitalon rakennuspaikka on myyty eteenpäin kiinteistöstä erotettavana määräalana.

Kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee asemakaavattomalla alueella, joka on kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti suunnittelutarvealuetta. Rakentamista ohjataan yleiskaavan määräyksillä. Yleiskaavassa kiinteistö on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavan määräyksissä alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaan maatilatalouteen liittyvää rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla siten, että 5-20 hehtaarin tiloilla sallitaan kolme asuntoa.

Suunnittelutarveratkaisulla 27.1.2020 § 71 ei myönnetty lupaa omakotitalon rakentamiselle tuhoutuneen vapaa-ajan asunnon tilalle. Vapaa-ajan asunto oli osittain tuhoutunut ja purkukuntoinen jo ennen lopullista tuhoutumista tulipalossa (maastokäynti kesällä 2018). Lisäksi rakennus oli ollut pitkään asumaton. Tilan alueella ei ole harjoitettu maatilataloutta viime vuosina eikä hakemuksessa ole esitetty rakentamisen liittymistä tulevaan maatilatalouteen.

Suunnittelutarveratkaisua on perusteltu siten, että yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla sallitaan vain tilalla harjoitettavaan maatilatalouteen liittyvää rakentamista. Haettu rakentaminen ei ole sitä. Kun lisäksi verrataan rakennushankkeen rakennuksen ja tuhoutuneen vapaa-ajan asunnon mahdollistamaa asumista, rakennushankkeessa ei ole kysymys sellaisesta korvaavasta rakentamisesta, jonka perusteella edellytykset myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle olisivat olemassa. Yleiskaavan rakentamista koskevista määräyksistä ei ole tehty poikkeamia, koska silloin

menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan eri maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakijan oikaisuvaatimuksessa esitetylle vaatimukselle kahden omakotitalon rakentamisen myöntämiselle ei edellä mainituin perusteluin ole edellytyksiä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 27.1.2020 § 71,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus 31.1.2020
- oikaisuvaatimus 11.2.2020
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 27.1.2020 § 71, lupatunnus LP-092-2019-05071

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

VANTA A

31.01.2020

SAAPUNUT klo 9.32

OIKAISUVAATIMUS

VANTA A KEIMOLA

MOSAPAKKA

MOSAPAKANTIE 7

ASIAN OMISTAJA

KIINTEISTÖN OMISTUS

KIINTEISTÖ TUNNUS

92-406-3-20

ASIOINTI TUNNUS

LP-092-2019-05071

ASIASTA SUUNNITTELUTARVE

VAADITUN OIKAISUVAATIMUS

OIKASUVAATIMUS

JÄTE TÄN VANTAAN KAUPUNKI

KIRJAAMO

KATARIINA NUMMI

MOSA PAKANTIE 7

31.01-2020

POIKKEAMISEN HAKEMINEN

PÄÄTÖS ANNETTU

KIINTEISTÖTUNNUS 92-406-3-20

ASIOINTI KUNTA VANTAA

HAKEMUS JÄTETTY 22.08-2019

ASIOINTI TUNNUS LP-092-2019-05071

KÄSITTELYJÄT KAI ZUKALE KÄSITTELYJÄ

MARI SIIVOLA PÄÄTTÄJÄ

TOIMEN PIDÄ SUUNNITTELU TARVE RATKAISU.

PÄÄTÖS EVÄTTY 27.01-2020

EVÄTÄJÄ MARI SIIVOLA

JULKAISTU 27.01-2020

ASIA HALUTAAAN TENDÄ
OIKAISUVAATIMUS (VALITUS)

HALUAMME OIKAISUVAATIMUS

KOSKA KOKO ALUE ON MUUTETTU

MAA JA METSÄTALOUDESTA -

SUUNNITTELU TARVE ALUEEKSI

ALUEELLA ON KUNNALLISTEKNIikka

JUURI VALMIS SEKÄ SÄHKÖLINJA.

SIIJOITETAAN MAAHAN TIETÄ PITKIN

SEKÄ VALOKUITUKAAPELI ALUE ON

TARKOITUS PIEN OMAKOTI TALOJA -

LAPSI PERHEILLE JOSKUS TULEVAISUUDESSA

TÄHÄN HAKEMUS ON TARKOITUS

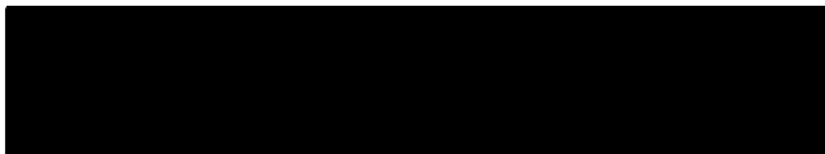
HAKEMUS - TALO

ASIAA HOITAA 31.01-2020

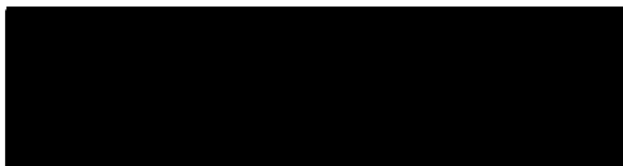
yhdeyden OTO T: osoite

VALTAKIRJA

Valtuuttaja
Henkilötunnus:
Osoite:



Valtuutettu:
Henkilötunnus:
Osoite:



Valtuutus:

Valtuutan  hoitamaan puolestani omistamaani kiinteistöä Vantaalla kiinteistötunnuksella 92-406-3-20 koskien alueen yleiskaavan muuttamista asemakaavaksi, hoitamaan siihen liittyviä eri työvaiheita ja allekirjoittamaan kaavamuutokseen liittyvät hakemukset.

Aika ja paikka:

09.04.2019 Kauniainen

Valtuuttajan allekirjoitus ja nimenselvennys:



- Vestran vesiosuuskunta järjestää osuuskunnan sääntöjen mukaisen vuosikokouksen tiistaina **16.4. klo 17:00-18:30**
Kanniston koulun ruoka-aulassa, Kenraalintie 6.

Kokouksen jälkeen jatketaan tiedotuksella **kyläillan merkeissä klo 18.30-20.00.**
Tervetuloa kaikki vesiosuuskunnasta kiinnostuneet!

Vesiosuuskunnalle on nyt avattu verkkosivusto: www.vestranvesiosuuskunta.fi.
Valitettavasti sivusto on vielä kehitysvaiheessa ja kaikkea tietoa ei ole vielä sinne saatu.

Vesihankkeen rakentamisen aloitus on viivästynyt joidenkin maanomistajalupien puuttumisen vuoksi, esim. kaupungilta, mutta urakoitsijalla on toistaiseksi vielä valmius käynnistää työt nopealla aikataululla. Tiedotamme heti, kun hankkeen aikataulu tarkentuu.

Tietoa maksuista:

Osuusmaksu 375 €. ja kustannusarviot tällä hetkellä (seinälle asti):

- 14 000 € täysi liittymä johon sisältyy: Vesi, jätevesi ja kiinteistökohtainen jätevesipumppu
- 10 000 € liittymävaraus johon sisältyy: Vain vesi
- Tarkempi kuvaus urakkarajauksesta löytyy verkkosivuilta www.vestranvesiosuuskunta.fi.
- Jätkiliityntähinnasto ja aikataulu julkaistaan myöskin lähiaikoina.

Haja-asutusalueiden jätevesisäädös tulee voimaan 31.10.2019 ja se velvoittaa ne, joiden kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella tai 100 metrin sisällä vesistöstä, laittamaan jätevesiasiat kuntoon.
http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Hajaasutuksen_jatevesisaantelyn_kohtuull%2842463%29.
Lisäksi tulevaisuudessa mahdollisen vesiosuuskunnan toiminta-alueen myötä Vantaa kaupunki velvoittanee kiinteistöt jotka sijaitsevat 100 metrin sisällä verkostosta liittymään verkostoon, jos niiden vesi- ja jätevesiasiat eivät täytä vaatimuksia.

Valokuituun on saatu jo 47 liittymähakemusta ja lisää liittyjiä on tulossa koko ajan.

Hakemuksia käsitellään ja uusia voi myös edelleen jättää.

Vesiosuuskunnan jäsenille hinta tulisi nyt olemaan alustavien laskelmien perusteella Vestrassa ja Vestrantiellä n. 1800 €. Osuuskuntaan kuulumattomat voivat myös hakea valokuituun, mutta liittymähinta on hieman korkeampi, koska valokuidussa hyödynnetään vesihuoltolinjan kaivuuta. Vesihuoltoon liittymättömille hinta olisi n. 2600 € (+ mahdolliset lisäkulut esim. tienalituksista ja louhinnoista). Liittymislomakkeita voi pyytää: [REDACTED] tai ladata nettisivulta. Vantaa Kaupunki on myöntänyt 20 000 € tukea valokuidulle, jolloin ELY-keskuksen myöntämä 100 000 € tuki pitäisi myöskin saada.

Jos olette yli 65 -vuotiaita tai kodissa on vammainen henkilö, on mahdollista hakea Aralta tukea korjauksiin, kuten vesihuoltoon. Avustuksessa on tulo- ja varallisuusrajat. Avustus on 50 % kustannuksista. Ohjeita löytyy ara.fi/korjausavustus ja kysyä voi korjausavustus.ara@ara.fi sekä p. 029 525 0818 ti-to klo 9-15.

Jatkuu kääntöpuolella.

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN (161§) MUKAINEN SOPIMUS VESIJOHTOJEN JA -LAITTEIDEN SIIJOITTAMISESTA

Johtojen omistaja:

Vestran Vesiosuuskunta, Y-tunnus: 2875138-3
c/o Suvi Runsten
Länsi-Keimolan tie 23, 01750 VANTAA
Sähköposti: suvi.runsten@gmail.com, Puhelin: 0505690049

Kiinteistön omistaja(t):

Nimi/Nimet:

Osoite:

Puhelin:

Sähköpostiosoite:

Kiinteistön nimi ja rek.nro: 92-406-3-20

Kiinteistön osoite: MOSABAKANTIE 7 01750 VANTAA

(Sopimus koskee myös vesialuetta: Oma vesialue: _____)

Yhteinen vesialue ja rek.nro:

Tämän sopimuksen perusteella saadaan edellä mainitulle kiinteistölle suunnitella, rakentaa ja pitää korvauksetta vesiosuuskunnalle kuuluvia vesi- ja viemärijohtoja ja -laitteita sekä valokuitua vesiosuuskunnan teettämän vesijohto- ja viemärisuunnitelman mukaisesti.

Kiinteistön omistaja sitoutuu luovuttaessaan kiinteistön tai sen osan omistus- ja hallintaoikeuden luovutuskirjassa ilmoittamaan tästä sopimuksesta luovutuksensaajalle ja pysyttämään tässä sopimuksessa tarkoitetut oikeudet johtojen ja laitteiden sijoittamiseen luovutuksensaajaa sitovina.

Vesiosuuskunta sitoutuu korjaamaan mahdolliset vahingot salaojitukselle ja maajohdoille.

Rakentamisessa pyritään välttämään haittaa kasvustolle. Puut joudutaan kaatamaan linjalta n. 6-8 m alueelta ja kallioon joudutaan mahdollisesti louhimaan linja, jos ei parempaa linjausta löydy.

Haluan pitää louheen itselläni KYLLÄ louheen saa viedä pois EI.

Haluan itse kaataa EI ja pitää puuni EI / puut ja vesakot saa kaataa ja viedä pois Kyllä (noin lokakuun loppuun mennessä). Maalle saa istuttaa puita verkoston rakentamisen jälkeen.

Muuta: _____

Sopimuksesta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kiinteistön omistajalle ja yksi osuuskunnalle.

Paikka ja aika: VANTAA 18.04.2019

X Allekirjoitukset:

X Nimenselvennykset:

Jos kiinteistöllä on useampia omistajia, tarvitaan valtakirjat muilta omistajilta.

Vestran Vesiosuuskunta

_____ hallituksen puheenjohtaja

Vestran Vesiosuuskunta <https://www.facebook.com/Vestranvesiosuuskunta/>

12.02.2020

SAAPUNUT

VD/1874/12.03.00.02/2020

Vantaan kaupunki Kaavasuunnittelu
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Lupatunnus LP-092-2019-05071

Hakija

Kiinteistötunnus 92-406-3-20

Pyydämme oikaisemaan suunnittelutarveratkaisupäätöksenne 27.1.2020 koskien tilaamme kiinteistötunnus 92-406-3-20. Tila on yleiskaavassa maa- ja metsävaltaista aluetta **M** ja meidän 5,9 hehtaarin tilalle sallitaan yleiskaavan mukaan kolme (3) asuinrakennusta. Yleiskaavan määräyksissä alue on varattu maa- ja metsätalouteen.

Perustelut

Lainaus Teidän päätöslausumasta:

"Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaan maatalouteen liittyvää rakentamista siten, että 5-20 ha tiloilla sallitaan kolme asuntoa.

Asuntojen yhteyteen tai maatalouden tarpeisiin saa rakentaa talousrakennuksia. Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4 -alueelle."

Myydylle määrälle 4.364 m² on myönnetty 7.6.2019 tarveharkintalupa 200 km² omakotitalolle. Lopulle kantatilalle 5,4 hehtaarille sallitaan vielä kaksi asuinrakennusta. Esitämme, että kaksi omakotitalolupaa myönnetään samoilla perusteilla kuin määrälle, huomioiden tilan pinta-alan koko. Asuintalot sijoittuvat vanhaan, hyvän maapohjan pihapiiriin.

Arkkitehti on lupautunut toimittamaan omakotitaloista luonnospiirustukset, mikäli niitä tarvitsette päätöksen teossa.

Tilamme lävitse kulkee vuonna 2019 Vestran Vesiosuuskunnan vesijohto ja viemäri sekä valokaapeli. Mainittakoon, että naapuritilojen omistajat vastustivat kyseisen vesilinjan vetämistä omien tiluksiensa kautta. Pattitilanteessa me hyväksyimme ja nyt vesijohto, viemäri ja valokaapeli -linja kulkee meidän tilalla ja palvelee meidän sekä kaikkien alueen asuintalojen tarvetta Vestraan asti. Todettakoon tässä, että tilallamme on ollut sähkönsyöttö jo aiemmin.

Meidän tilalla on ympäristöystävälliset rakennuspaikat infran puolesta kolmelle omakotitalolle. Tilalle on vanha yhteiskäyttötie. Rakentamisen jälkeen vähenisi tai poistuisi alueella vallitseva ilkeävalta.

11.2.2020

OIKAISUVAATIMUS

Tilalle kaavamääräyksen sallimat haettavat lisärakennusluvut kahdelle (2) omakotitalolle parantaisivat Keimolan Mosabackan alueen turvallisuutta epämääräisiltä vierasporukoilta. Vuonna 2018 tuntemattomaksi jäänyt porukka poltti kaikki tilan rakennukset.

Tuhotyö aiheutti meille omistajille usean kymmentuhannen ympäristön siivoukustannukset.

Harmittaa suunnattomasti, kun lähes viikoittain hämäräihmiset tuovat lisää rakennusjätettä, maalipurkkeja ja autonrenkaita ym. pimeään suojassa, kun alueella ole mitään asukasvalvontaa.

Alueelle tilamme kautta suunnitellun ulkoilureitin sijoittamiseen suhtaudumme myönteisesti.

Tilan omistajina jäämme odottamaan pinta-alan sallimaa kahta uutta omakotitalon tarveharkintaista rakennuslupaa.

Porvoo-terveisin

valtakirjalla

Lupatunnus LP-092-2019-05071

Kiinteistötunnus 92-406-3-20

Kiinteistön osoite Mosapakantie 7

Hakija

Toimenpide

Yksiasuntoisen, kaksikerroksisen 200 k-m2:n suuruisen omakotitalon rakentaminen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikaksi haettu tila 406-3-20 on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Yleiskaavan määräyksissä alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaan maatilatalouteen liittyvää rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla siten, että 5-20 hehtaarin tiloilla sallitaan kolme asuntoa. Asuntojen yhteyteen tai maatalouden tarpeisiin saa rakentaa talousrakennuksia. Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskuksen yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4-alueille.

Vantaalle laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa. Viimeisimmässä yleiskaavaehdotuksessa alue on edelleen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M samoilla rakentamista koskevilla määräyksillä. Lisäyksenä voimassa olevan yleiskaavan määräyksiin on tulossa määräys ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuuden turvaamisesta. Kiinteistön alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Yleiskaavaehdotus on tarkoitus hyväksyä vuoden 2020 lopussa.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen 28 §:n mukaisesti alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Vuonna 1933 rekisteröidyn tilan 406-3-20 pinta-ala on noin 5,9 hehtaaria. Sillä sijainneet vuonna 1920 valmistunut noin 105 k-m2:n omakotitalo, vuonna 1966 valmistunut 36 k-m2:n suuruinen vapaa-ajan asunto ja pihapiirissä olleet talousrakennukset ovat tuhoutuneet tulipaloissa syksyllä 2018. Tuhoutuneen omakotitalon tilalle on 7.6.2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu korvaavalle 200 k-m2:n suuruisen omakotitalon rakentamiselle tilasta lohottavalle 4364 m2:n määräalalle.

Hakemuksessa on esitetty toisen yksiasuntoisen 200 k-m2:n suuruisen omakotitalon rakentamista tuhoutuneen vapaa-ajan asunnon paikalle. Hakemukseen ei ole liitetty tarkempaa suunnitelmaa halutusta rakentamisesta.

Vapaa-ajan asunto oli osittain tuhoutunut ja purkukuntoinen jo ennen lopullista tuhoutumista tulipalossa (maastokäynti kesällä 2018). Lisäksi rakennus oli ollut pitkään asumaton. Tilan alueella ei ole harjoitettu maatilataloutta viime vuosina eikä hakemuksessa ole esitetty rakentamisen liittymistä tulevaan maatilatalouteen. Hakijan antamien tietojen mukaan rakennuspaikka on tarkoitus myydä eteenpäin heti suunnittelutarveratkaisun jälkeen.

27.1.2020

Valmistelija

Asemakaavainsinööri Kai Zukale

Päätäjä

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Vantaan kaupunki Kaupunkisuunnittelu

Päätös

Eväty

Vantaan kaupunki ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Yleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla sallitaan vain tilalla harjoitettavaan maatilatalouteen liittyvää rakentamista. Haettu rakentaminen ei ole sitä. Kun lisäksi verrataan rakennushankkeen rakennuksen ja tuhoutuneen vapaa-ajan asunnon mahdollistamaa asumista, rakennushankkeessa ei ole kysymys sellaisesta korvaavasta rakentamisesta, jonka perusteella edellytykset myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle olisivat olemassa. Yleiskaavan rakentamista koskevista määräyksistä ei ole tehty poikkeamia, koska silloin menetettäisiin yleiskaavan ohjausvaikutus ja vaarannetaan eri maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §.

Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöksen julkipanopäivä	28.1.2020
Päätöksen antopäivä	29.1.2020
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 12.2.2020
Lunastus	300 euroa.
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuaika**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa 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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) 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.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- 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

Oikaisuvaatimus 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. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.



- 14 § **Lunastustoimituksen hakeminen maankäyttö- ja rakennuslain 109.2 §:n nojalla kunnalle siirtyvän asemakaavan mukaisen katualueen haltuunottokorvauksen määrittämiseksi tilasta 92-420-1-62 / AK**

VD/2503/10.00.01.02.00/2020

AK/AV-P/TMA

Esitetään haettavaksi lunastustoimitusta haltuunottokorvauksen määrittämiseksi Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevan 15.8.2014 rekisteröidyllä yleisen alueen lohkomistoimituksella ajantasa- asemakaavan mukaisiksi Värttinäpolku ja Kehruutie -nimisiksi katualueiksi lohkotusta Solbo -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-420-1-62. Kaupunki ja omistaja katsoivat yhdessä tarkoituksenmukaiseksi, että kaupunki hakee lunastustoimitusta, jossa ratkaistaan ulkopuolisen asiantuntija tahon toimesta korvauksen suuruus. Asiaa koskeva maankäyttöinsinöörin päätös § 9/2020 otettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 17.3.2020 § 5 käsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Taustatietoa

Sisäasiainministeriön 8.6.1978 vahvistamassa, 20.7.1978 voimaan tullessa ja edelleen voimassa olevassa asemakaavassa Itä-Hakkila (nro 960100) on Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta Solbo -nimisestä tilasta RN:o 1:62 (92-420-1-62) osoitettu noin 767 m²:n suuruinen maa-alue Värttinäpolku ja Kehruutie -nimisiksi katualueiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/99) 104 §:n mukaan kunta on velvollinen maksamaan korvausta omistukseensa siirtyvästä katualueesta siltä osin kuin luovutetun alueen pinta-ala ylittää 20 prosenttia luovuttajan kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamasta maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka saa rakentaa luovuttajalle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella, kun kyseessä on ensimmäinen asemakaava. Lisäksi MRL:n 104.4 §:ssä säädetään, että maanomistajalla ei ole oikeutta saada korvausta yksityistielain 3 §:n tarkoittamasta yksityistiestä, kun tie on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

MRL:n 108 §:n mukaan kaupungille siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet kaupungin tulee korvata maanomistajalle.

MRL:n 109.2 §:n mukaan, jos korvauksesta ei sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaan.

Tehdyt toimenpiteet

MRL:n 104 §:än perustuvan selvityksen mukaan tai muusta erityisestä syystä kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan ns. katualuekorvausta maapohjasta. Sen sijaan MRL:n 108 §:n nojalla kaupunki on velvollinen korvaamaan katualueella olevan kasvillisuuden ja muun omaisuuden.

Kaupunki on esittänyt omistajalle tilasta 92-420-1-62 Värttinäpolku -nimiseksi katualueeksi lohkotulla maa-alueella sijaitsevasta MRL:n 108 §:n mukaisesta kasvillisuudesta ja muusta omaisuudesta 2.3.2020 päivätyn korvauslaskelman. Kaupungin arvion mukaan korvaus em. omaisuudesta Värttinäpolku -nimisellä alueella on 4 838 euroa. Omistaja ei hyväksynyt kaupungin arviota omaisuuden arvosta.



MRL:n mukaan asemakaavan toteuttamisesta ja korvauksesta on mahdollista sopia maanomistajan kanssa. Kuitenkin, mikäli korvauksesta ei sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaan (MRL 109 §). Tämä tarkoittaa asian käsittelyä lunastustoimituksessa. Toimituksen suorittaa lunastustoimikunta, jossa puheenjohtajana on toimitusinsinööri Maanmittauslaitokselta ja jäsenenä kaksi kaupunginvaltuuston valitsemaa uskottua miestä.

Koska korvauksen suuruudesta ei päästy yhteisymmärrykseen, **Kaupunki ja omistaja katsoivat yhdessä tarkoituksenmukaiseksi**, että kaupunki hakee lunastustoimitusta, jossa ratkaistaan ulkopuolisen asiantuntija tahon toimesta kokonaisuutena Solbo -nimisestä tilasta Värttinäpolku ja Kehruutie -nimisiksi katualueiksi osoitetuilla alueilla sijaitsevien MRL:n 108 §:ssä mainitun kasvillisuuden ja muun omaisuuden korvauksen suuruus.

Kaupungin 2.3.2020 esittämä korvauslaskelma koski vain Värttinäpolku -nimiseksi katualueeksi osoitetulla alueella olevaa omaisuutta. Koska omaisuuden arvosta pyydetään ulkopuolisen asiantuntijan arvio, on tarkoituksen mukaista ratkaista myös samalla Kehruutie- nimiseksi katualueeksi osoitetulla alueella oleva MRL 108 §:n mukainen omaisuus.

Toimivalta

Maankäyttöinsinööri päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta, lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta, korvaus tai arvioitu korvaus on enintään 100 000 euroa (Vantaan hallintosäätö 6. luku § 11 ja kiinteistöjohtajan päätös § 1/2020). Maankäyttöinsinöörin päätös § 9/2020 otettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 17.3.2020 § 5 käsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään hakea maankäyttö- ja rakennuslain 109.2 §:n nojalla lunastustoimitusta, jolla määrätään voimassa olevan asemakaavan Itä-Hakkila (960100) alueella Sotungin kylässä sijaitsevasta Solbo -nimisestä tilasta RN:o 1:62 Värttinäpolku ja Kehruutie -nimisiksi katualueiksi osoitetuilla alueilla sijaitsevan MRL:n 108 §:ssä mainitun kasvillisuuden ja muun omaisuuden korvaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: Kohdekartta katualueista

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson,
puh. 040 708 5329



etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



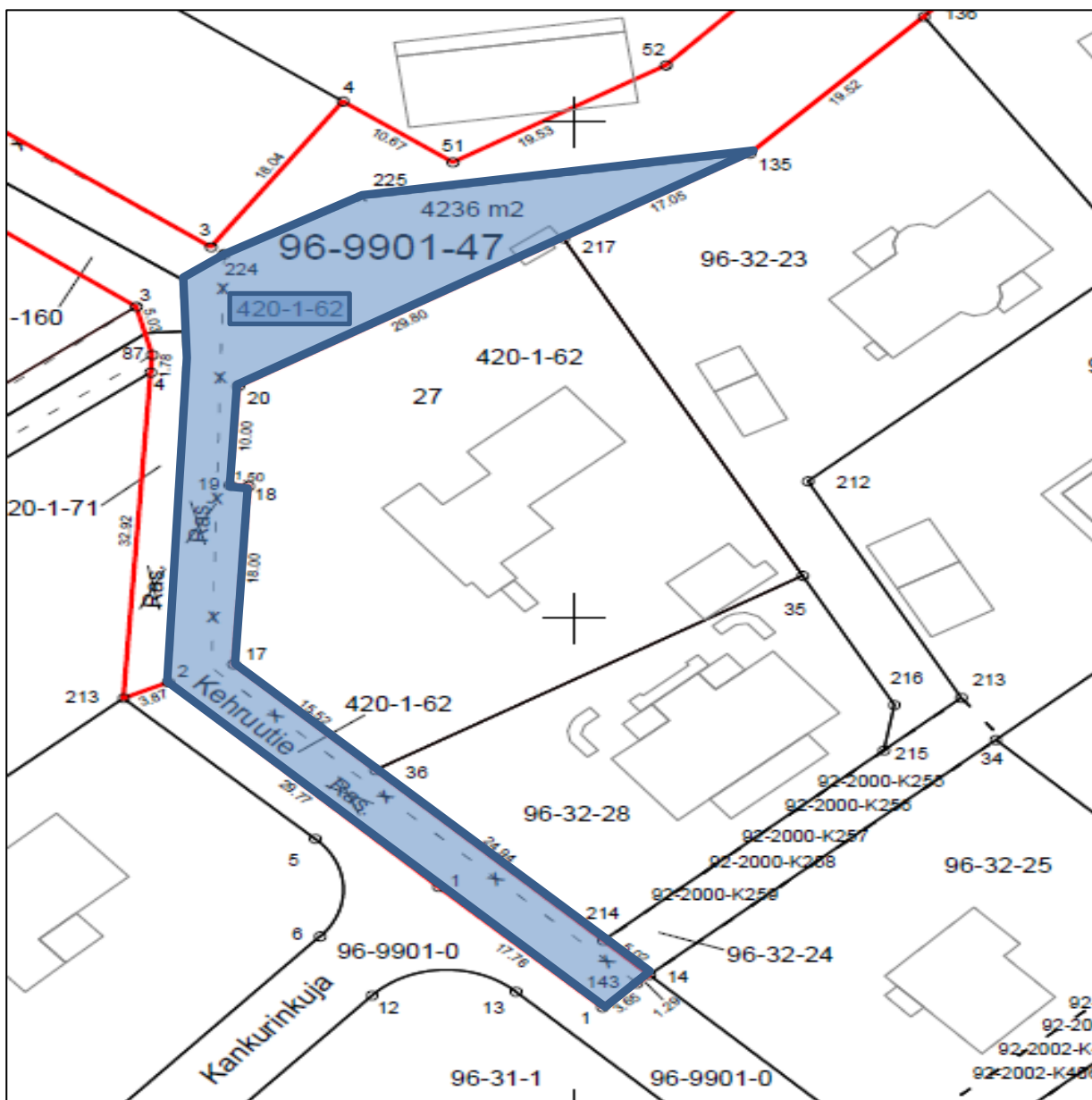
LUNASTUSTOIMITUS HALTUUNOTTOKORVAUKSEN MÄÄRÄÄMISEKSI

Kasvillisuus ja muu omaisuus

MRL 108 §

Kaupunginosa: ITÄ-HAKKILA (96)

Kylä: SOTUNKI (420)





15 §

Kivistön tontti 23153/1 varauksen peruminen / EKE-Rakennus Oy / AK

VD/5370/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että perutaan Kivistön tontin 23153/1 varaus ja laitetaan tontti jatkuvaan myyntiin.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 25 ja 26.8.2019 § 13 päätti varata Kivistöstä tontin 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan) EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri. Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 13 jatkoi varausaikaa 30.6.2020 saakka.

EKE-Rakennus Oy ilmoitti 9.3.2020, että luopuu tontin 23153/1 varauksesta, koska hankkeelle ei löytynyt riittävästi kiinnostusta.

Kiinteistöt ja tilat esittää, että tontin 23153/1 varaus voidaan päättää ennen varausajan umpeutumista. Samalla esitetään, että tontti voidaan laittaa ns. jatkuvaan myyntiin eli tontti on heti varattavissa ilman kilpailua. Tulevalle tontin ostajalle myytäisiin Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta.

Kiinteistöt ja tilat esittää, että tontin 23153/1 yksikköhinta on 550 €/k-m², joka on alueen käypä yksikköhinta perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää säätiön perustamisesta ja jäsenyydestä, yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta sekä osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä. Koska kaupunki tulee myymään Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan, on kaupunginhallitus toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) tontin 23153/1 varaus päätetään
- b) tontti 23153/1 (Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekanta) laitetaan jatkuvaan myyntiin

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 23153/1 varauksen peruminen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat



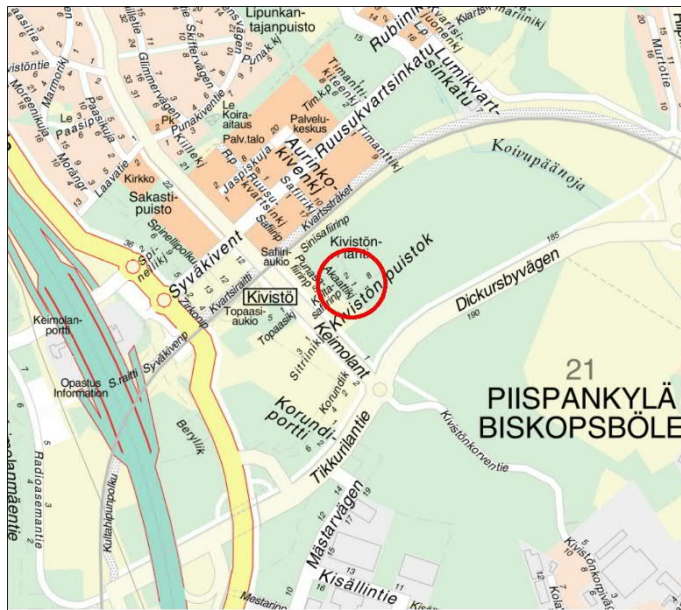
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIVARAUKSEN PERUMINEN / EKE-RAKENNUS OY

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

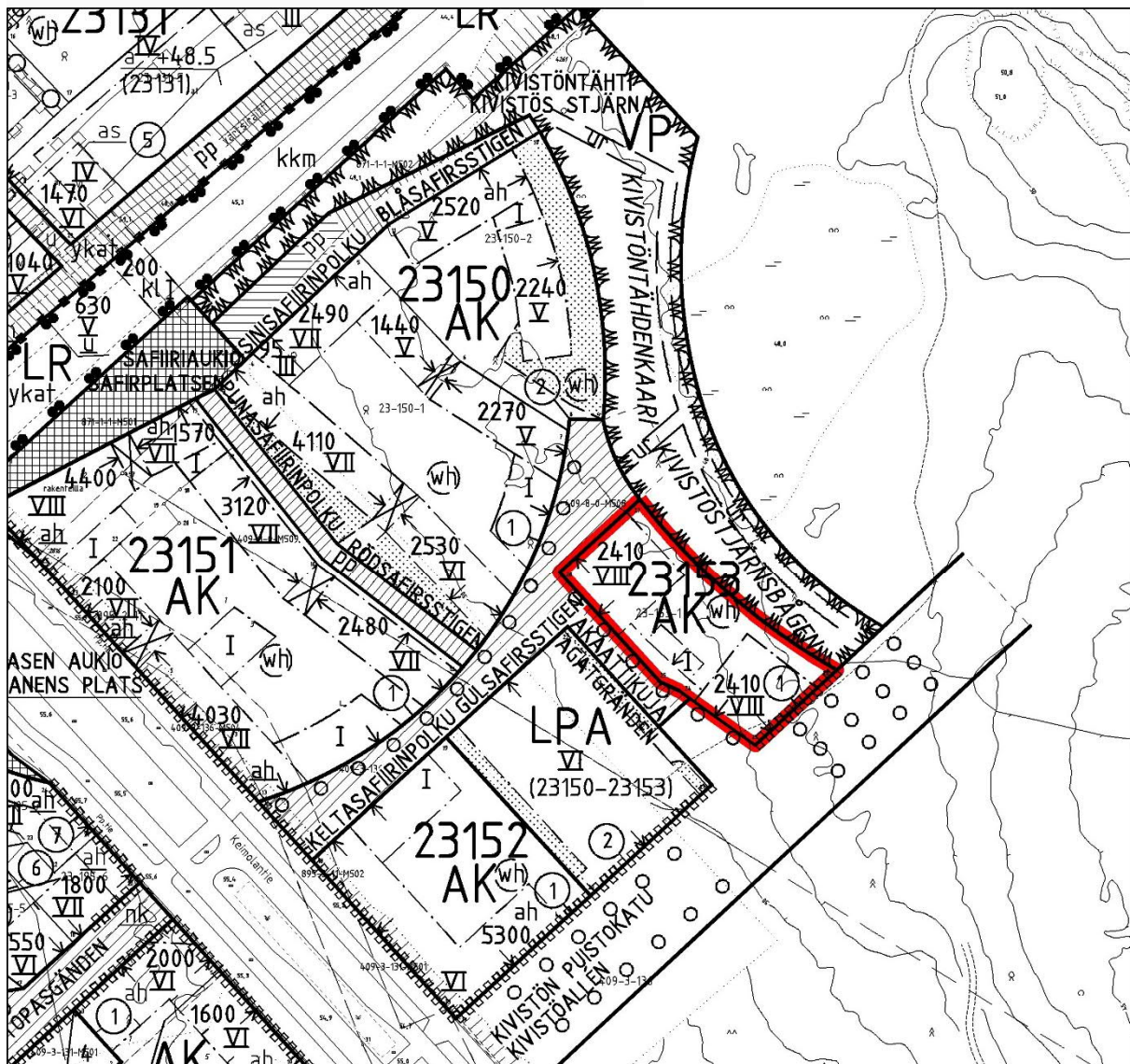
Kortteli: 23153

Tontti: 1

Pinta-ala 2253 m²

Rakennusoikeus 4820 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



16 § **Myyrmästä tontin 15673/11 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Asunnot Oy /AK**

VD/2914/10.00.02.00/2020
AK/MH

Esitetään Myyrmästä tontin 15673/11 varaamista VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2021 saakka.

Myyrmäentie 2:en kerrostaloja asemakaavan muutos (nro 002317) on tullut voimaan 31.1.2019. Kaavalla luodaan monipuolista uutta asuinrakennetta. Alueelle tulee 10 asuinkerrostaloa, joihin sijoittuu liiketiloja sekä pysäköintilaitos.

Neuvottelut Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen MAL-sopimusten solmimiseksi vuosille 2020-2031 ovat käynnissä. Tavoitteena on sopimusten allekirjoittaminen kevään 2020 aikana, kun valtio-osapuoli on voinut vahvistaa osallistumisensa sopimusten liikennetoimenpiteiden rahoittamiseen. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. **Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9** hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevana vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 15673/11 varaamista VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2021 saakka.

Tontti 15673/11 sijaitsee Myyrmäen kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 7 000 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Myyrmäen korttelin 15673 tontti 11 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 31.12.2021 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kartta tontista 15673/11 varaaminen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

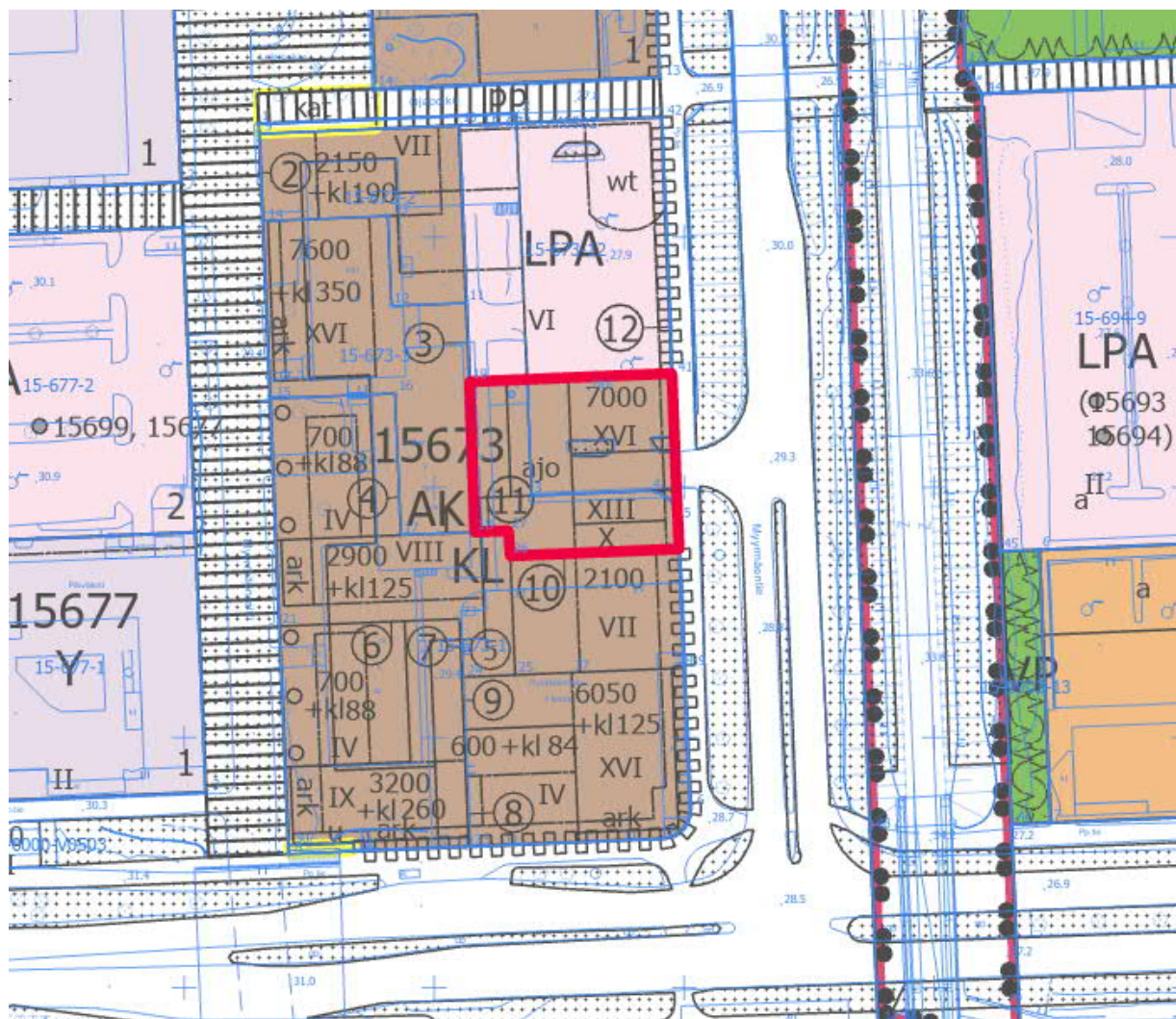
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

0 0.5 1km 1:20 000

Tuleva tontti: 11





17 §

Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen Ojangossa/ Ojangan Koiraurheilukeskus Oy / AK

VD/ 3211/10.00.02.02/2020

AK/AV-P/TMA

Esitetään, että muutetaan Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n voimassa olevaa maanvuokrasopimusta vastaamaan kaupunginvaltuuston 13.11.2017 hyväksymää Ojangan erityisalueet asemakaavamuutosta nro 920300 vuokra-alueen ulottuvuuden ja vuokranmääräytymisperusteen osalta. Muutoksesta tehdään lisälehti voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen. Muilta osin voimassa olevan vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan. Kaupunki hakee kustannuksellaan muutoksen kirjaamista maanmittauslaitokselta.

Taustatietoa

Vantaan kaupungin hallitus on elokuun 23. päivänä 2010 pöytäkirjan 26 §:n kohdalla päättänyt vuokrata Hakunilan Seudun Koiraharrastajat ry:n perustaman Ojangan Koiraurheilukeskus Oy -nimisen osakeyhtiön lukuun tiloista 92-403-5-67 ja 92-403-5-209 yhteensä noin 6,3 ha:n suuruiset maa-alueet elinkustannusindeksiin sidotulla 10 000 euron vuosivuokralla 1.1.2011-31.12.2036 väliseksi ajaksi.

Alue oli kaupunginvaltuuston 27.3.2000 hyväksymässä asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) lisäämääreellä "alueen osa, joka varataan koirien koulutusta ja koiraharrastusta varten." Lisäksi alueella oli 5000 k-m² rakennusoikeutta maneesin rakentamiseksi.

Vantaan kaupungin valtuusto on 13.11.2017 hyväksynyt Ojangan erityisalueet -nimisen asemakaavamuutoksen nro 920300, johon sisältyi myös Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n vuokra-alue. Asemakaavamuutoksessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) Itä-Vantaan linja-autovarikko varten ulottuu Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n vuokra-alueelle, jonka vuoksi koirien koulutusalueen aluerajausta on tarkistettu.

Kaavoitustyön aikana Ojangan Koiraurheilukeskus Oy on osallistunut kaavamuutoksen laadintaan ja hyväksynyt vuokra-alueen rajaukseen kohdistuvan muutoksen. Lisäksi kaavamuutoksessa vuokra-alueella sijaitsevan maneesin rakennusoikeutta on lisätty 1 000 k-m² siten, että sen uusi määrä on 6 000 k-m². Koirien koulutusalueen toiminta- ja kehittämismahdollisuudet parantuvat maneesille osoitetun lisärakennusoikeuden myötä.

Kiinteistöt ja tilat on neuvotellut Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n kanssa nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttamisesta vuokra-alueen ulottuvuuden ja vuokranmääräytymisperusteen osalta.

Vuokra aikaa on vielä jäljellä noin 15 vuotta, eli 31.12.2036 asti.

Maanvuokrasopimukseen tehtävät muutokset

Vuokrauksen kohde:

Karttaliitteen osoittama yhteensä noin 6,04 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista Hakunilan (403) kylässä sijaitsevista tiloista 92-403-5-67 ja 92-403-5-209.

Vuokrasopimuksen ehdot kohta 2.1:

Vuokraa peritään 1.1.2011 alkaneen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti niin kauan, kun alueelle osoitetusta maneesin rakennusoikeudesta on käytetty enintään 5 000 k-m². Jos maneesirakennusta



laajennetaan ja käytetty rakennusoikeus ylittää 5 000 k-m², tulee vuokramiehen ilmoittaa vuokranantajalle ylityksen määrä, josta peritään lisävuokra sen hetkisestä vuosivuokrasta ja 5 000 k-m²:n rakennusoikeudesta lasketun rakennusoikeuden yksikköhinnan €/k-m² verran. Vuoden 2020 vuosivuokra on 11 119,86 euroa, joka juontuu vuoden 2010 elinkustannusindeksiin sidotusta 10 000 euron vuosivuokrasta.

Vuokrasopimuksen ehdot kohta 8.

Lisäys:

Vuokralainen valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan vuokrasopimuksen muutoksen kirjaamista maanmittauslaitokselta. Kaupunki maksaa kirjaamiskustannukset.

Sopimusluonnos on liitteenä.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää muiden maa- ja vesialueiden kuin tonttien vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) muuttaa Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n voimassa olevaa, kaupunginhallituksen 23.8.2010 tekemään päätökseen § 26 perustuvaa, maanvuokrasopimusta vuokra-alueen ulottuvuuden ja vuokranmääräytymisperusteen osalta vastaamaan kaupunginvaltuuston 13.11.2017 hyväksymää Ojangan erityisalueet asemakaavamuutosta nro 920300, esittelyosassa esitetysti.
- b) että kaupunki maksaa muutoksesta aiheutuvat kirjaamiskustannukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet: Kohdekartta vuokrattavasta alueesta
Sopimusluonnos

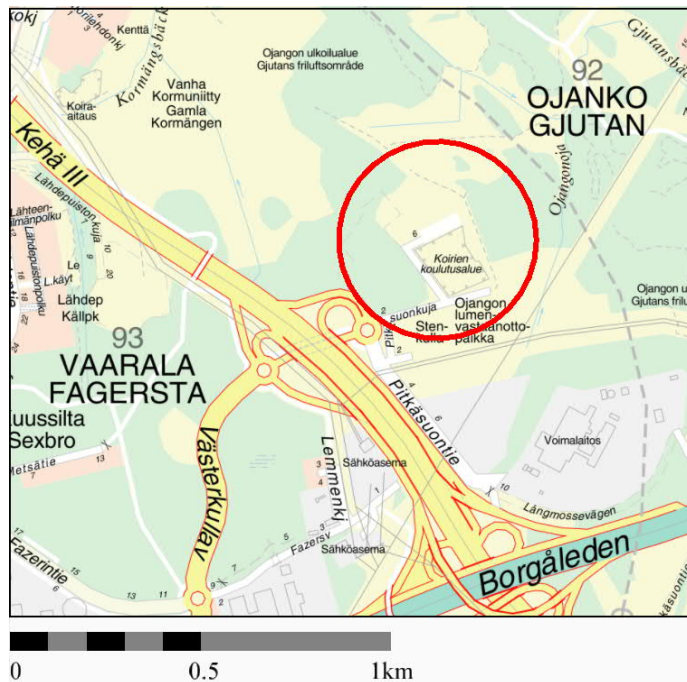
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson,
puh. 040 708 5329,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**Vuokra-alueen rajauksen
tarkistaminen /
Ojannon koiraurheilukeskus Oy**

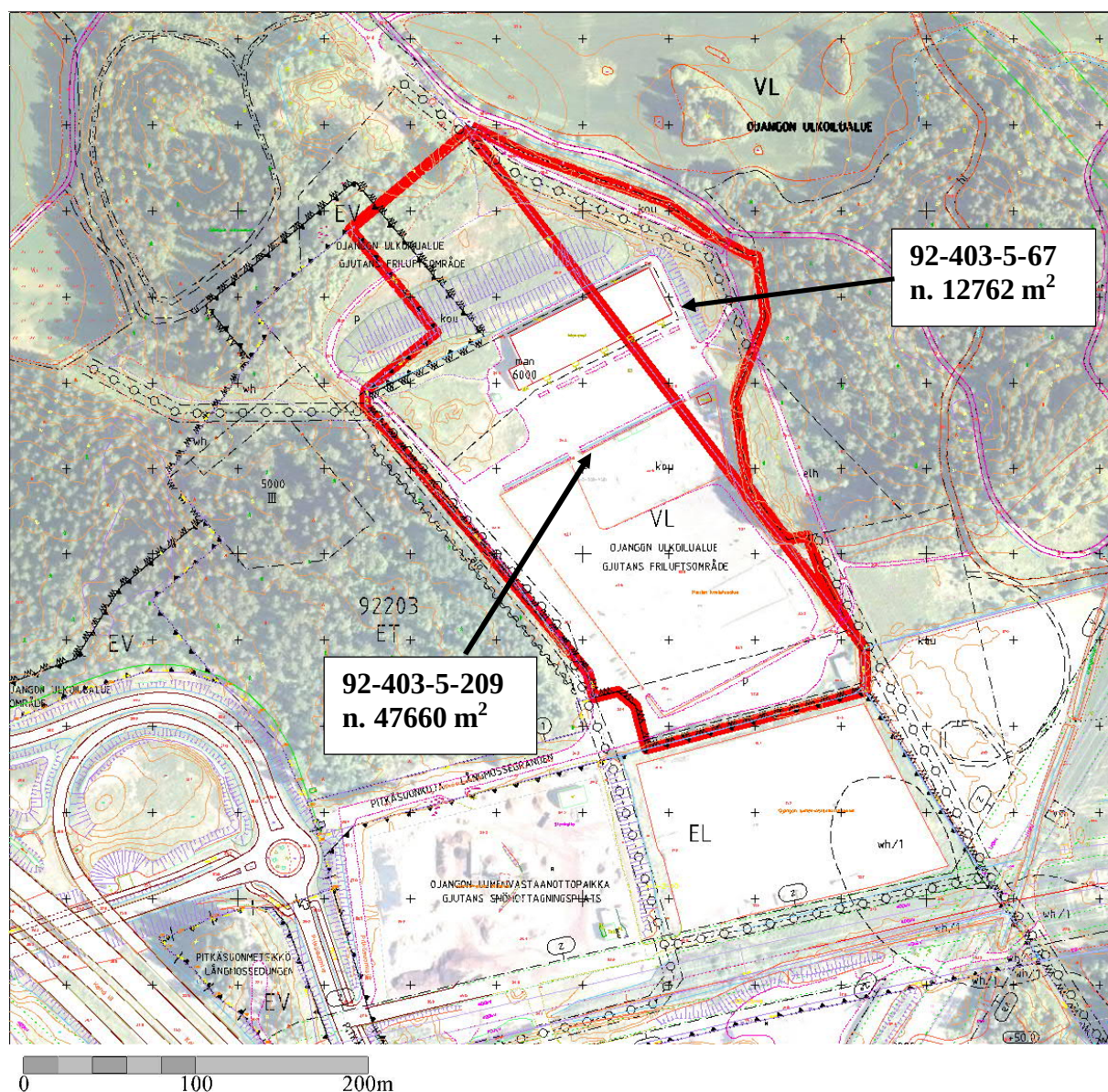
Kaupunginosa: OJANKO (92)

Kylä: HAKUNILA (403)

**n. 47660 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta 92-403-5-209**

**n. 12762 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta 92-403-5-67**

yhteensä n. 60422 m²



MUUTOS MAANVUOKRASOPIMUKSEEN

Tämä vuokrasopimuksen muutos perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 21. päivänä huhtikuuta 2020 tekemään päätökseen § XX

Muutettava maanvuokrasopimus:

Vantaan kaupunginhallitus on elokuun 23. päivänä 2010 pöytäkirjan 26 §:n kohdalla päättänyt vuokrata Hakunilan Seudun Koiraharrastajat ry:n perustaman Ojangan Koiraurheilukeskus Oy -nimisen osakeyhtiön lukuun tiloista 92-403-5-67 ja 92-403-5-209 yhteensä noin 6,3 ha:n suuruiset maa-alueet elinkustannusindeksiin sidotulla 10 000 euron vuosivuokralla 1.1.2011-31.12.2036 väliseksi ajaksi.

Muutos maanvuokrasopimukseen:

Vantaan kaupungin ja Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:n välistä maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että

1. Vuokrauksen kohde on:
karttaliitteen osoittama yhteensä noin 6,04 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista Hakunilan (403) kylässä sijaitsevista tiloista 92-403-5-67 ja 92-403-5-209.
2. Vuokrasopimuksen ehdot kohta 2.1 on:
vuokraa peritään 1.1.2011 alkaneen maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti niin kauan, kun alueelle osoitetusta maneesin rakennusoikeudesta on käytetty enintään 5 000 k-m². Jos maneesirakennusta laajennetaan ja käytetty rakennusoikeus ylittää 5 000 k-m², tulee vuokramiehen ilmoittaa vuokranantajalle ylityksen määrä, josta peritään lisävuokra sen hetkisestä vuosivuokrasta ja 5 000 k-m²:n rakennusoikeudesta lasketun rakennusoikeuden yksikköhinnan €/k-m² verran. Vuoden 2020 vuosivuokra on 11 119,86 euroa, joka juontuu vuoden 2010 elinkustannusindeksiin sidotusta 10 000 euron vuosivuokrasta.
3. Vuokrasopimuksen ehdot kohta 8:an lisätään:
Vuokralainen valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan vuokrasopimuksen muutoksen kirjaamista maanmittauslaitokselta. Kaupunki maksaa kirjaamiskustannukset.

Muilta osin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Tätä maanvuokrasopimuksen muutosta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Ojangan Koiraurheilukeskus Oy:lle.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2020

VANTAA KAUPUNKI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
lakimies

OJANGON KOIRATURHEILUKESKUS OY

Vuokralaisena hyväksyn tämän muutoksen maanvuokrasopimukseen.

Vantaalla _____. päivänä _____ kuuta 2020

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
hallituksen puheenjohtaja



18 §

Selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä tehtyyn valitukseen koskien rakentamisvelvoitteen pidentämistä ja Ojangon tontin 92103/6 takaisin ostamista /AK

VD/6381/10.00.02.01/2013

AK/MH/JL

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt kaupungilta selitystä valituksen takia. Valitus koskee Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista ja päätöksen muuttamista siten, että valittajille myönnetään lisää aikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen. Lisäksi toissijaisesti valittajat vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143 100 euron kauppahinnalla ja palauttaa maksetun lohkomiskustannuksen takaisin kaupanteon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 29 päätti olla myöntämättä lisää aikaa tontin 92103/6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen, koska rakentamista ei ollut aloitettu tontilla eikä kaupungin mielestä ollut esitetty päteviä syitä myöntää rakentamisvelvoitteelle lisää aikaa tai luopua sopimussakon perimisestä. Samassa päätöksessä esitettiin, että kaupunki ostaisi tontin 92103/6 takaisin. Tontin ostajat tekivät päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hylkäsi päätöksellään 11.6.2018 § 34. Tontin ostajat jättivät 17.7.2018 Helsingin hallinto-oikeudelle kunnallisvalituksen kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 11.6.2018 § 34.

Helsingin hallinto-oikeus 4.12.2019 jätti tutkimatta valittajien esittämän valitusperusteen siitä, ettei kaupunkisuunnittelulautakunta ole päätösesityksessä puuttuneiden seikkojen vuoksi voinut valituksenalaista päätöstä tehdessään arvioida valittajien perusteluja jatkoajan myöntämiselle. Hallinto-oikeus poisti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 11.6.2018 § 34 liitetyn valitusosoituksen päätöskohdan c osalta ja kumosi ja poisti oikaisuvaatimuksen takia tehdyn päätöskohdan c. Hallinto-oikeus ei tutkinut valitusta sopimussakon perimistä koskevan päätöskohdan c osalta. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen muilta osin.

Korkein hallinto-oikeus on pyytänyt Vantaan kaupungilta selitystä uuden valituksen takia. Valitus koskee 4.12.2019 Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä. Selitys ja sen liitteet on pyydetty toimittamaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle viimeistään 20.4.2020. Korkein hallinto-oikeus on myöntänyt kaupungille lisää aikaa selityksen jättämiselle 30.4.2020 saakka.

Valituksessa vaaditaan hallinto-oikeuden päätöksen kumoamista ja päätöksen muuttamista siten, että valittajille myönnetään vähintään hakemuksen mukaisesti lisää aikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.1.2019 saakka ja mikäli mahdollista edelleen asian lainvoimaiseksi tuloon saakka. Lisäksi toissijaisesti valittajat vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143 100 euron kauppahinnalla ja palauttaa maksetun lohkomiskustannuksen takaisin kaupanteon jälkeen ja, että kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden kuluttua siitä, kun rakentamisvelvoitteen lisäämistä koskeva hakemusasia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Kiinteistöt ja tilat on valmistellut selityksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle. selityksen yhteenvedona todetaan, että valituksessa ei ole esitetty mitään sellaista, jonka vuoksi Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.6.2018 § 34 päätös hylätä hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä ja Ojangon pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta pitäisi kumota.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 1 §:n 1. kohdan mukaan lautakunta tehtäväalueellaan päättää kaupungin puhevallan käyttämisestä sekä esitysten ja lausuntojen antamisesta ulkopuolisille.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa korkeimmalle hallinto-oikeudelle valituksen takia liitteenä oleva selitys.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- selitys korkeimmalle hallinto-oikeudelle
- valitus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

maankäyttöinsinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Selitys korkeimmalle
hallinto-oikeudelle
VD/6381/10.00.02.01/2013

KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia

Korkeimman hallinto-oikeuden selityspyyntö 12.3.2020 diaarinumero 20054/03.04.04.04.10/2020. Selitys asiassa, joka koskee valitusta Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä 19/0872/2, diaarinumero 04071/18/2299.

Valittajat

Yksityishenkilöt

Selityksen antaja

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Selitys

Vaatimukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta pyytää alla esitetyin perustein, että valitus tulee hylätä.

Perustelut

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta viittaa rakentamisvelvoitteen pidentämisen ja tontin takaisin ostamisen osalta valittajien oikaisuvaatimusta koskevan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 11.6.2018 § 34 perusteluihin sekä sopimussakon perimisen osalta hallinto-oikeuden perusteluihin siltä osin kuin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 11.6.2018 § 34 valitusosoituksen c-kohdan osalta valitus on jätetty tutkimatta.

Valituksessa todetaan, että kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on lainvastainen. Perusteluina on vedottu hallintolain 6 §:ään, jossa todetaan, että viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Valittajat vetoavat siihen, että luottamuksen suojaamisen keskeisin sisältö on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Valittajat vetoavat siihen, että yksityisten tulee voida luottaa siihen, että viranomaisen toiminta ei yllättäen muutu siltä osin kuin se vaikuttaa yksityisen oikeuteen tai etuun rajoittavasti tai



muuten negatiivisesti. Luottamuksensuojaperiaate turvaa yksityisen perusteltuja odotuksia ja asemaa etenkin suhteessa viranomaistoiminnan odottamattomiin ja yksityisen kannalta haitallisiin ja muuten epäedullisiin muutoksiin. Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Yhdenvertaisuusperiaatteen keskeinen sisältö on, että kunta ei ilman perustetta saa kohdella kuntalaisia tai yksilöiden muodostamia ryhmiä eriarvoisesti.

Vantaan kaupunki on myynyt valittajille 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Ojagosta tontin 92-92-103-6. Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakentamisvelvoitteet ja niihin liittyvät sopimussakot.

Kaupunki oli muistuttanut 14.12.2015 tontin ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.6.2016. Tontin ostajat olivat saaneet rakennusluvan 24.10.2016. Valituksessa todetaan, että Vantaan rakennusvalvonnan hitauden takia valittajista riippumattomista syistä, he eivät olleet päässeet aloittamaan rakentamista alkuperäisen suunnitelman mukaisesti kesällä 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että ostajat olisivat päässeet tontille rakentamaan ajoissa, jos olisivat hakeneet rakennuslupaa ajoissa, jättäneet luvan täydellisenä eivätkä olisi hakeneet poikkeamisia. Tontin ostajat jättivät 4.3.2016 rakennusluvan puutteellisenä sisään 3 kuukautta ennen rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymistä. Tällöin ei voida olettaa, että rakennuslupa olisi myönnetty kesällä 2016. Rakennuslupaa täydennettiin suurimmaksi osaksi kesän 2016 aikana. Lisäksi tontin ostajat hakivat rakennusluvassa poikkeamisia asemakaavasta, joten rakennusluvan käsittely kesti tavallista pidempää. Tästäkin huolimatta rakennuslupa on myönnetty kohtuullisessa ajassa. Rakennusluvan myöntämisen jälkeen tontin ostajilla oli ollut melkein kaksi vuotta aikaa rakentaa talo kauppakirjan ehtojen mukaisesti muuttovalmiiksi.

Rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi tontin ostajat pitivät 1.11.2016 rakennusluvan mukaisen aloituskokouksen, jota kaupunki ei ole kiistänyt. Rakennuspaikkaa ei ole sen sijaan merkitty eikä rakentamista näin ollen aloitettu. Tämä on vielä tarkistettu kaupungin mittausosastolta 23.3.2020.

Kaupunki muistutti tontin ostajia sähköpostitse 22.8.2017 ja 4.1.2018 kolmen vuoden rakentamisvelvoitteen määräajan umpeutumisesta 8.6.2018, koska tontilla ei ollut aloituskokouksen jälkeen tehty toimenpiteitä.

Keväällä 2018 tontin ostajat hakivat rakentamisvelvoitteeseen kolmen vuoden jatkoaikaa 31.12.2019 saakka. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti päätöksellä 16.4.2018 § 29 olla myöntämättä lisää aikaa tontin 92-92-103-6 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen,



koska rakentamista ei ollut aloitettu tontilla, eikä kaupungin mielestä ollut esitetty päteviä syitä myöntää rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa tai luopua sopimussakon perimisestä.

Kaupunki ei ole katsonut, että rahoitukseen liittyvät asiat kuten oman kodin myyminen tai rahoituskuviot olisivat perusteltuja syitä myöntää jatkoaikaa rakentamisvelvoitteelle. Tontin ostaja ottaa itse riskin siinä, että mahdollisesti joutuu myymään nykyisen asunnon tappiolla. Kuten ostajat toteavat valituksessaan, he eivät myyneet vuonna 2016 asuntoaan rahoittaakseen ostamansa tontin rakentamista, koska he olisivat joutuneet myymään asunnon Hitas-sääntelyn alaisena. Valittajat eivät myöskään realisoineet toista asuntoa linjasaneerauksen takia. Kuten ostajat toteavat valituksessa, asunnon myynti on ollut heille taloudellisesti järkevää vasta sitten kun asunto on vapautunut Hitas-hintasääntelystä. Tontin ostajat kantavat itse taloudelliset riskit, mitkä liittyvät talon rakentamiseen ja siihen liittyvään rahoitukseen.

Valittajat esittävät, että heillä on ollut todellinen tarkoitus aloittaa rakentaminen heti, kun se on tullut mahdolliseksi. Vielä tänä päivänä tontin ostajat eivät ole esittäneet tai tehneet konkreettisia toimenpiteitä rakentamisen suhteen vaan vetoavat taloudellisiin seikkoihin. Tontin ostajilla on ollut tontti kaiken kaikkiaan kohta 5 vuotta omistuksessa eikä kaupungilla ole vielääkään tontin rakentumisesta täsmällisempää varmuutta. Tällä hetkellä kaupungin käsitys on, että valittajat eivät aio rakentaa tontille taloa. Kuten kaupunki on jo aiemmin Helsingin hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa todennut, on kaupungin tontit tarkoitettu rakennettaviksi määräajassa. Rakentamisvelvoitteiden tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua ja kaupungin alueelle rakentama kunnallistekniikka tulee käyttöön. Sopimussakolla pyritään siihen, että tontin ostaja tekee sopimuksen mukaisen suorituksen ajallaan oikeansisältöisenä.

Ostajat ovat kauppakirjan allekirjoittamisella hyväksyneet kauppakirjan ehdot. Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa. Lisäksi ostajat sitoutuvat rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Kauppakirjan sopimussakkoa koskevan ehdon mukaan rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa, että ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa.

Ostajat eivät voi määrittää kauppakirjassa olevia määräaikoja uudestaan ja todeta, että on kohtuutonta periä sopimuksen mukaisia sopimussakkoja, jos he ovat itse sopimusta rikkoneet. Ostajilla on ollut mahdollisuus noudattaa kauppakirjan ehtoja, jos he olisivat



Selitys korkeimmalle
hallinto-oikeudelle
VD/6381/10.00.02.01/2013

aloittaneet rakentamisen ehtojen mukaisesti. Tasapuolisen kohtelun vaatimusta tai yhdenvertaisuusperiaatetta ei ole loukattu sen perusteella, että kaupunki ei ole antanut lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös ei aseta valittajia eriarvoiseen asemaan muiden tontinostajien kanssa. Muidenkin tontinostajien tulee voida luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja yhdenvertaisuusperiaatteeseen, joka velvoittaa tasapuoliseen kohteluun. Kaupunki on esimerkiksi perinyt sopimussakkoja tilanteissa, joissa rakentamisvelvoitetta on selvästi rikottu. Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt muun muassa päätöksellä 10.10.2016 §27 periä sopimussakkoa, koska kauppakirjan ehtoja rikottiin rakentamisvelvoitteen osalta. Jotta kaikki tontinostajat voivat luottaa viranomaisen toiminnan oikeellisuuteen ja tasapuolisuuteen, ei kaupunki voi jättää valittajilta sopimussakkoa perimättä.

Valituksessa viitataan osaltaan vanhoihin päätöksiin (ennen vuotta 2013 myytyihin tontteihin), joiden osalta kaupungin käytäntö on muuttunut. Valituksessa liitteenä esitetyistä päätöksistä ainoastaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.11.2016 § 40 koskee uuden periaatteen mukaista linjaa. Tässä tapauksessa rakennustyöt tontilla olivat hyvässä käynnissä, joten oli perusteltua myöntää rakentamisvelvoitteelle lisäaikaa ja olla perimättä jatkoajalta sopimussakkoa. Lisäaikaa tässä tapauksessa myönnettiin noin 2,5 kuukautta.

Vantaan kaupunginhallitus on päätöksellä 18.3.2013 § 42 hyväksynyt kauppakirjaan kirjattavat uudet rakentamisvelvoitteet sekä niihin liittyvät sopimussakkoehdot. Tätä ennen sopimussakkoehdoissa oli ainoastaan kolmen vuoden rakentamisvelvoite.

Rakentamisen aloittamiselle ei ollut erillistä määräaikaa, minkä takia rakentamisajat usein kestivät pitkään ja tavaksi oli tullut antaa jatkoaikaa rakentamiselle. Tämän jälkeen kaupungin tontinluovutuspolitiikkaa on tiukennettu, koska tonttien rakentamisajat venyivät kohtuuttoman pitkiksi. Kunnilla on yleisesti oikeus muuttaa tontinluovutuspolitiikkaa ja siihen liittyvää käytäntöä. Tontinluovutusehtoja linjaavat päätökset liittyvät tavoitteiltaan olennaisesti yhdenvertaisuuteen ja tasapuoliseen kohteluun. Kunnalla on laaja harkintavalta sen linjatessa niitä periaatteita, joita se noudattaa päättäessään alueidensa myymisestä yksityisille henkilöille asuinkäyttöön.

Valituksessa tontin ostajat toissijaisesti vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143.100 euron kauppahinnalla. Tontti on myyty tarjouskilpailulla ja sen lähtöhinta on ollut 128.000 euroa. Valituksenalaisessa päätöksessä kaupunki on tarjoutunut ostamaan tontin takaisin 128.000 euron kauppahinnalla, jolla tontti kaupungin arvion mukaan saataisiin myytyä kohtuullisella markkinointiajalla. Kaupungilla on ollut vuodesta 2014 lähtien kolme tonttia myynnissä Tesseninkujalla, joista edelleen yksi tontti on



myymättä. Kaupungin arvion mukaan kyseinen tontti olisi vaikea myydä tontin ostajien esittämällä hinnalla. Kaupungin päätös ostaa tontti takaisin kaupungin määrittämällä hinnalla ei voi olla kohtuuton, koska kauppakirjassa kaupunki ei ole sitoutunut ostamaan tonttia takaisin ostajien määrittämällä hinnalla.

Valituksessa on viitattu päätökseen (kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 24), jossa kaupunki on ostanut tontin myyntihinnalla takaisin. Tapauksessa kaupunki on katsonut saavansa myytyä tontin vähintään ostohinnalla. Tällöinkin kaupunki on määrittänyt tontin ostohinnan eikä myyjä. Tapauskohtaisesti kaupunki on ostanut tontin takaisin määrittelemällään hinnalla, jos kaupungin arvion mukaan tontti saadaan myytyä vähintään kyseisellä hinnalla. Tontin ostamiseen vaikuttaa myös kaupungin maanhankintaan varatut määrärahat. Kaupungilla ei ole velvoitetta ostaa takaisin myymiään tontteja. Tontin ostaminen takaisin valituksessa esitetyllä hinnalla tuottaisi mahdollisesti kaupungille tappiota, johon kaupunki ei ole budjetissa varautunut. Tältä osin päätös ei ole mitenkään poikkeuksellinen.

Yhteenvedo

Kuntalain 135 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä vain sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen. Valittajat eivät ole esittäneet mitään sellaisia perusteluja, joiden takia tontin rakentamisvelvoitteelle tulisi antaa jatkoaikaa taikka kaupungin tulisi olla perimättä sopimussakkoa tai ostaa tontti takaisin valittajien määrittämällä hinnalla. Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa yhteenvedona, että Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.6.2018 § 34 päätös hylätä valittajien hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä ja Ojangan pientalotontin 92103/6 takaisin ostamisesta ei ole ollut valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen.

VANTAAN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA



KORKEIMMALLE HALLINTO-OIKEUDELLE

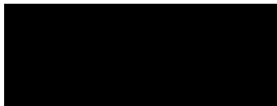
ASIA

Kunnallisvalitus

MUUTOKSENHAUN ALAINEN RATKAISU

Helsingin hallinto-oikeuden 4.1.2019 antama päätös 19/0872/2 diaarinro 04071/18/2299.

**VALITTAJAT, ASIAMIES &
PROSESSIOSOITE**



c/o asianajaja Heini Kotamäki
Asianajotoimisto Heini Kotamäki
Talvikkitie 34, 01300 Vantaa
puh. (09) 838 7220, gsm 040 5020332
heini.kotamaki@kotamaki.fi

VALITUS

vaativat, että Helsingin hallinto-oikeuden päätös kumotaan ja päätöstä muutetaan siten, että heille myönnetään vähintään hakemuksen mukaisesti lisää aikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseen 31.12.2019 saakka ja mikäli mahdollista edelleen asian lainvoimaiseksi tulon saakka.

Lisäksi toissijaisesti vaativat, että kaupunki ostaa tontin takaisin 143 100,00 €:n kauppahinnalla ja palauttaa maksetut lohkomiskustannukset takaisin kaupan jälkeen ja että kauppakirja on allekirjoitettava kuukauden kuluttua siitä, kun rakentamisvelvoitteen lisäämistä koskeva hakemus asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Perustelut

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on lainvastainen.

Hallintolain 6 §:ssä säädetään hallinnon oikeusperiaatteista. Pykälän mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Luottamuksen suojaamisen keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Periaatteen soveltamisessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä yksityinen oikeussubjekti voi luottaa julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen pysyvyyteen ja minkälainen turva tällä on viranomaisten toiminnan odottamattomia muutoksia vastaan. Yksityisen tulee voida luottaa siihen, että viranomaisen toiminta ei yllättäen muutu siltä osin kuin se vaikuttaa yksityisen oikeuteen tai etuun rajoittavasti tai muuten negatiivisesti. Luottamuksensuojaperiaate turvaa yksityisen perusteltuja odotuksia ja asemaa etenkin suhteessa viranomaistoiminnan odottamattomiin ja yksityisen kannalta haitallisiin tai muuten epäedullisiin muutoksiin.

Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti. Yhdenvertaisuusperiaatteen keskeinen sisältö on, että kunta ei ilman perustetta saa kohdella kuntalaisia tai yksilöiden muodostamia ryhmiä eriarvoisesti.

██████████ ovat saaneet rakennusluvan 24.10.2016. Rakennusluvan saaminen kesti pitkään Vantaan kaupungin rakennusvalvonnassa hakijoista riippumattomista syistä, minkä vuoksi rakentamista ei päästy aloittamaan alkuperäisen suunnitelman mukaisesti kesällä 2016. Lisäksi ██████████
██████████ vaikutti rakentamisen aloittamisen viivästytmiseen. ██████████ sairausloma vaikutti merkittävästi perheen talouteen, millä on ollut pidempiaikainen vaikutus perheen talouteen kuin vain sairausloman kesto.

Rakentamisen aloittamiseen on myös vaikuttanut rahoitukseen liittyvät seikat. Pankki asetti lainan ehdoksi hakijoiden ██████████ sijaitsevan nykyisen asunnon myynnin. Asunnon on saatu myytyä syksyllä 2019. Asunto on hitas-asunto, jonka myyminen oli mahdollista/järkevää vasta, kun se oli vapautettu hintasäännöstelystä. Asunnon myyminen aiemmin olisi tiennyt merkittävää taloudellista tappiota ██████████ Alun perin rakentamisen rahoitus olikin suunniteltu aloitettavan ██████████ asunnon mynnistä saatavalla kauppahinnalla. Kyseisessä taloyhtiössä kuitenkin tehtiin päätös laajoista saneerauksista, joten asunnon myyntiä tuli siirtää, mikä aiheutti myös rakentamisen aloittamisen siirtymisen.

Tontilla on pidetty aloituskokous ja rakennuspaikka on merkitty toisin kuin Vantaan kaupunki kirjelmässään hallinto-oikeudelle on väittänyt. Arkkitehti on laatinut talon piirustukset, joiden perusteella on haettu ja saatu rakennuslupa sekä pyydetty ja saatu tarjouksia talopakettiyhtiöistä. Lisäksi on palkattu ja tehty sopimus vastaavan työnohtajan kanssa sekä valittu kirvesmiehet, rakennesuunnittelija sekä lvis-urakoitsija. Talopaketin toimittajaksi oli valittu Sami-talot, mutta koska kyseinen yhtiö meni konkurssiin, on aloitettu uusi tarjouspyyntökierros, jotta saadaan uusi talotoimittaja keväällä 2020 alkavaan rakentamiseen.

██████████ on koko ajan ollut todellinen tarkoitus aloittaa rakentaminen heti kun se on tullut mahdolliseksi. Heille on jo aiheutunut tontin ostamisesta ja rakentamisen suunnittelemiseen liittyviä kuluja vähintään 20 000,00 € (varausmaksu, varainsiirtovero, rakennuslupa, arkkitehtisuunnittelun kulut, tonttilainan järjestelykulut ja korot, vastaavan työnjohtajan palkkio jne.). He eivät ole ostaneet tonttia ns. "varastoon" vaan todella tarkoituksin rakentaa itselleen koti ja muuttaa Helsingistä Vantaalle uusiksi veronmaksajiksi. Perheen tytär harrastaa ratsastusta ja tontin sijainti on valikoitunut nimenomaan paikkaan, jossa ratsastusharrastukselle on hyvät olosuhteet.

Verkkosivuilta saatavista Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjoista (liitteenä) on havaittavissa, että kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksissään myöntänyt rakentamiselle lisäaikaa hakemusten mukaisesti. Lisäaikaa on myönnetty myös sellaisissa tapauksissa, joissa ei ole ollut edes rakennuslupaa vielä haettu. Lisäaikaa on myös myönnetty samalle hakijalle jopa kolme kertaa. Hylkääviä päätöksiä ei löytynyt yhtään kappaletta. Ainoana poikkeuksena on 23.2.2015 tehty päätös koskien ██████████ jotka itse ilmoittavat hakemuksessaan, että todennäköisesti eivät saa asuntoaan myydyksi ja sen vuoksi eivät voine aloittaa rakentamista ja esittävät, että kaupunki ostaisi tontin takaisin. Perusteluina hakemuksissa on ollut vastaavat kuin ██████████ hakemuksessa eli henkilökohtaiset syyt tai rahoitukseen liittyvät syyt.

██████████ kohdalla tehty päätös on poikkeuksellinen, poikkeaa aiempien päätösten linjasta ja asettaa heidät eriarvoiseen asemaan muiden tontinostajien kanssa. Päätös on myös ██████████ kannalta kohtuuton.

Käsitykseni mukaan sopimussakkojen tarkoitus on nimenomaan se, että tontteja ei osteta ns. "varastoon" vaan todella toteutetaan rakentaminen kohtuullisessa ajassa.

Lisäksi päätös tontin takaisinostosta hintaan 128 000,00 € on kohtuuton ja ei noudata aiempaa linjaa. Hakijat ovat maksaneet tontista 145 100,00 €. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 23.2.2015 kokouksessa päättänyt ██████████ asiassa, että takaisinostohinta on kauppahinta vähennettynä varausmaksulla 1 500,00 €. ██████████ osalta takaisinostohinnan tulisi näin olla vastaavasti heidän maksama ostohinta – varausmaksu 2 000,00 € eli takaisinostohintaa koskeva päätös tulisi olla 143 100,00 €. Päätös on tältäkin osin poikkeuksellinen.



19 §

Korttelin 25098 tontin 1 myyntipäätöksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosassa / Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK

VD/10961/10.00.02.03/2015

HP/AK/AVP

Esitetään jatkettavaksi myyntipäätöstä Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontista 1 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta 999 500 euroa.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25098 tontit 1 ja 3. Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. Tontin 1 koko on 7996 m². Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Vantaan kaupunki on myynyt 25.5.2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle em. korttelista 25098 noin 10606 m²:n suuruisen tontin 25098-2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut kesällä 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut 12.2.2018 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle tonttivarauksen, jonka mukainen myyntipäätös on rauennut 30.6.2018.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 20.8.2018 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten ja jatkanut tonttivarauksella korttelin 25098 tontille 3 vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten 28.2.2021 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti. Myyntipäätös raukeaa 30.6.2020.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 31.3.2020 uuden hakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosalueelle. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Allekirjoittanut pyytää kunnioittaen, että Vantaan kaupunki jatkaisi meille 30.6.2020 päättyvää tonttivarausaikaa ja tontin myyntipäätöksen voimassaoloaikaa yhdellä vuodella eli 30.6.2021 saakka. Varaus ja myyntipäätös koskee Fashion Center -nimisen, muotitukkukaupan keskuksen toiselle rakennusvaiheelle varattua korttelin 25098 tonttia 1 Härkähaantien varrella Vehkalan rautatieaseman lähellä.

Tälle tukkuliiketoimintaa varten suunnitellulla, hankkeen toisen vaiheen rakennuksella on rakennuslupa valmiina. Vantaan kaupungin arkkitehdit ovat olleet mukana suunnitteluratkaisuja tekemässä. Hankkeen kehittämistä on jatkettu ja tavoitteena oli aloittaa rakentaminen kesällä 2020. Valitettavasti Korona viruksen aiheuttaman globaalin poikkeustilan myötä rakennushanke on jouduttu pysäyttämään nyt maaliskuussa 2020, eikä sitä voida viedä eteenpäin ennen kuin nykyinen kriisitilanne on ohi. Poikkeuksellisten lisääntyneiden taloudellisten riskien myötä rahoitus on käytännössä hävinnyt markkinoilta kokonaan; pankit eivät lainaa rahaa eivätkä sijoittajat uskalla sijoittaa muutoin kuin poikkeuksellisin ehdoin. Kun tähän yhdistää rakennusliikkeiden haasteet työvoiman ja materiaalien saannissa ja vuokralaisten vetäytymisen sopimuksista taloudelliseen epävarmuuteen vedoten – projektin eteenpäin vieminen näissä olosuhteissa on käytännössä lähes mahdotonta.



Hankkeen rakentaminen on taloudellisesti järkevää rakennusteknisistä syistä aloittaa aikaisintaan talven 2021 jälkeen, joten haemme tonttivaraukselle ja myyntipäätökselle jatkoaikaa vuodelle kesään 2021, jolloin tonttikauppa voidaan toteuttaa. Tonttivarauksen jatkaminen mahdollistaa hankkeen eteenpäin viemisen.

Nykyisellään Fashion Centerissä toimii reilut 60 muodin alan koti- ja kansainvälistä yritystä; talossa on edustettuna yli 200 muotikaupan johtavaa brändiä, ja se on runsaalla 20 vuotuisella myyntitapahtumallaan johtava toimija Suomessa. Hankeen jatkovaiheiden on tarkoitus tukea keskuksen toimintaa ja tuoda lisää yrityksiä Vantaalle mm. myös muotikaupan kanssa synergiaa tuovilta tuotealueilta, kodin sisustamisesta ja vapaa-ajan puolelta.

Anomme näistä syistä kunnioittavammin tonttivaraukselle ja myyntipäätökselle yhden vuoden jatkoaikaa, jotta voimme varmistaa hankkeen jatkumisen ja samalla mahdollistaa Fashion Centerin tulevan kehittymisen Vantaalla.

Fashion Center - vaihe 3 - tonttivaraus tontille 25098 T3

Toivomme, että Vantaata pitkällä aikavälillä kiinnostaa Fashion Centerin toimiva kansainvälinen muotitukkeskuskonsepti osana Suomen nopeimmin kasvavaa kaupunkia; keskus tuo mukanaan kymmeniä yrityksiä ja lukuisia työpaikkoja, jotka tuovat mukanaan kysyntää palveluille ja asunnoille lähialueella. Samalla pyydämme, jo vaiheen 2 kohdalla mainituista syistä, että jatkaisitte meille varatun, saman korttelin tontin nro 3 eli hankkeen kolmannen vaiheen tonttivarausta myös vastaavasti yhdellä vuodelle eteenpäin.

Esitämme, että suhtaudutte myönteisesti pyyntöihimme ja päätätte jatkaa korttelin 25098 tontin nro 1 myyntipäätöstä sekä jatkaa korttelin tontin 3 varausta.”

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin 1 muotitukkeskushankkeen vaiheiden II ja rakentamista varten. II -vaiheen konseptin tulee kiinteästi liittyä toiminnaltaan nyt toiminnassa olevaan I-vaiheeseen. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 250 €/k-m². 250 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 999 500 €. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.6.2021 mennessä. Kolmannen vaiheen osalta varausta ei esitetä jatkettavaksi.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:



Päätetään, että

- a) myydään Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin 92-25-98-1 rakennusoikeus on noin 3998 k-m² ja kauppahinta on 999 500 €.
- b) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan ja tekemään kauppakirjaan teknisluontoisia tarkennuksia

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1

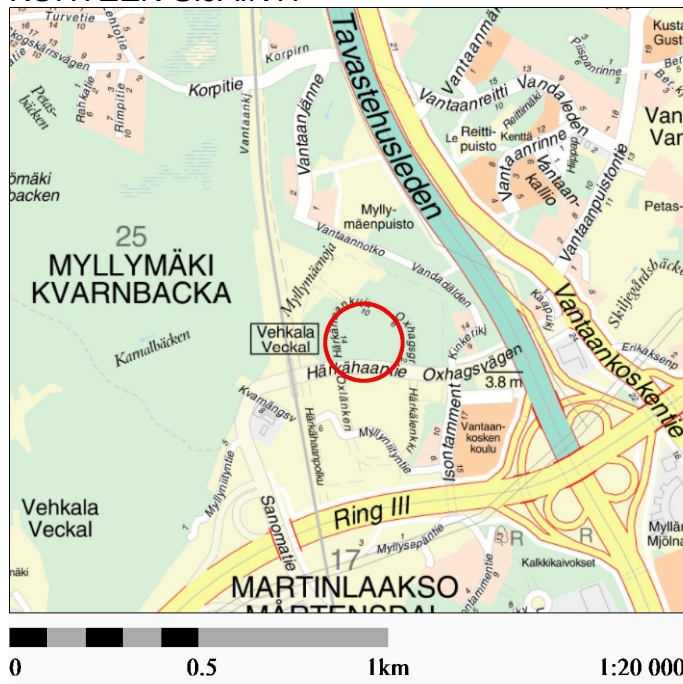
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI

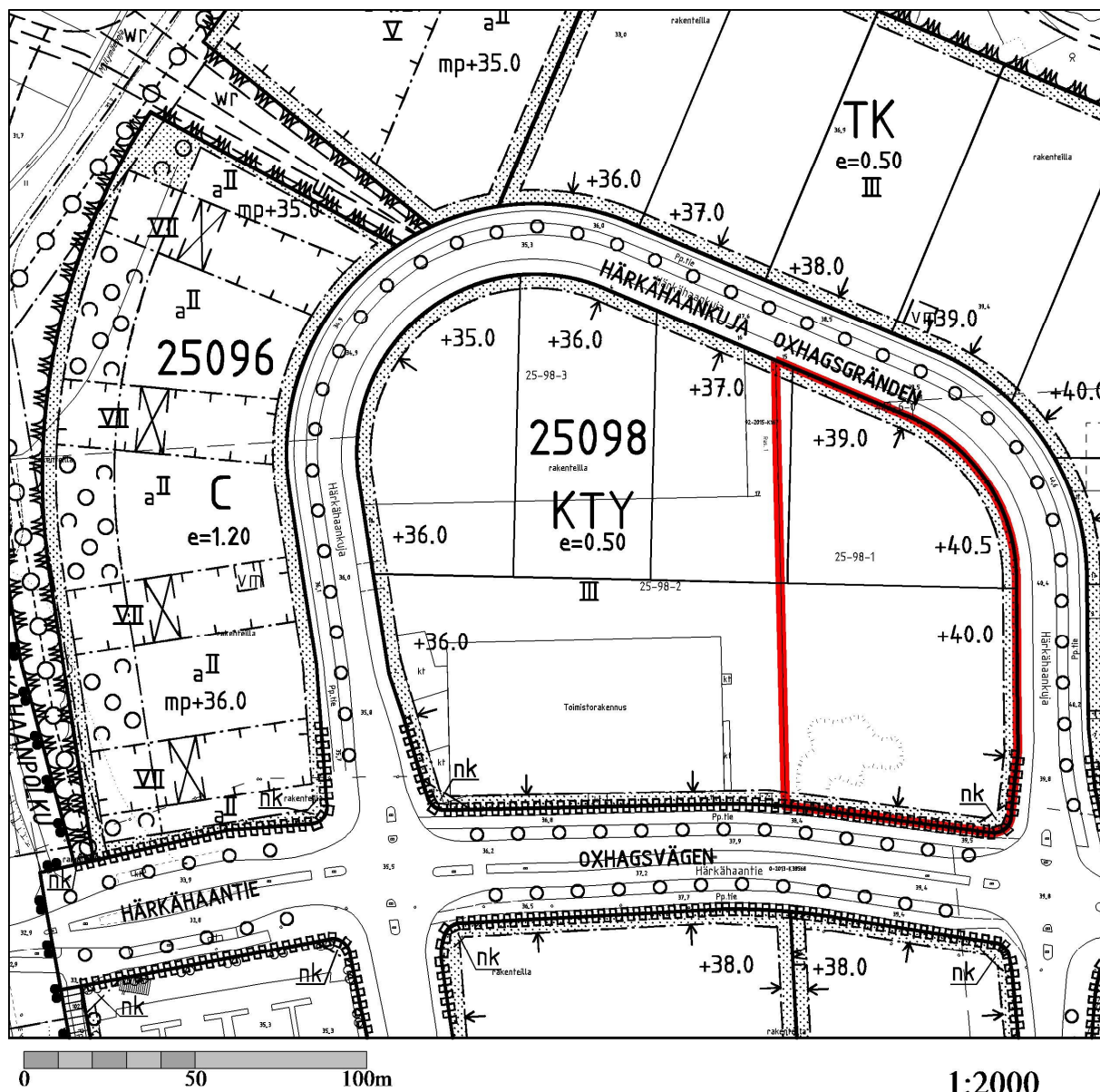


TON TIN MYYN TI/
Kiinteistö Oy Härkähaankuja

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-98-1

pinta-ala: 7996 m²





20 §

Leinelän tontin 70111/9 myyminen ja LPA-tontin 70111/11 määräosan luovuttaminen Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle / AK

VD/5052/10.00.02.00/2018

AK/MH

Esitetään Leinelästä tontin 70111/11 myymistä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon 1 287 948 euron kauppahinnalla ja LPA-tontista 70111/11 määräosan 34/129 luovuttamista Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle.

Leinelän korttelin 70111 asemakaavaa on muutettu siten, että alueelle on mahdollista rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavamuutos nro 002291 Leinelä 1 pohjoisosa hyväksyttiin 12.12.2016 ja kuulutettiin 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.

Asuntosäätiö lupautui toteuttamaan kaavamuutosalueelle valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tämän johdosta kaupunki antoi Asuntosäätiön valita ensimmäisenä tontin. Asuntosäätiö valitsi tontin 70111/9.

Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on nyt käynnistämässä valtion tukemaa vuokra-asuntokohdetta Leinelässä tontille 70111/9. **Asuntosäätiö** on suunnitellut tontille yhteensä 59 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian. Rakentamaan pääsee tontille, kun kunnallistekniikka (vesihuolto) Leineläntaipaleella on siinä valmiudessa, että liittyminen vesihuollon johtoihin on mahdollista.

Tontti 70111/9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3 520 k-m². Poikkeamis- ja rakennusluvassa tontille on myönnetty rakennusoikeuden ylitystä 181 k-m² (3520 k-m²+ 181 k-m²=3 701 m²). Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 348 €/k-m², joten tontin 70111/9 kauppahinnaksi tulee 3 701 k-m² x 348 €/k-m² = 1 287 948 €. Tontin hinnassa on huomioitu 9 prosentin asemalisä, koska tontti sijaitsee Leinelän juna-aseman läheisyydessä.

Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (3 701 k-m²), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta (myyty yksikköhinta euroa/k-m²). Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan koskee myös rakennusluvan muutostilanteita. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja tilat -palvelualueelle 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.



Asemakaavan mukaiset autopaikat 34 kpl sijoittuvat korttelin LPA-tontille 11, joka toimii tonttien 70111/8, 9, 10 ja 70110/8 yhteisenä pysäköintialueena. LPA-tontille on suunniteltu yhteensä 129 autopaikkaa. Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle luovutetaan tontin 70111/9 autopaikkaa vastaava määräosa 34/129. Määräosan hinta sisältyy AK-tontin 70111/9 hintaan.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että LPA-tontille on rakennettava varaus sähköauton lataamiseen kaikille yhtiön autopaikoille. LPA-tontin suunnittelu on kesken, mutta suunnittelussa on tarkoitus ottaa huomioon sähköautojen latausmahdollisuus. Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että autopaikat tulee olla yhtiön omistuksessa eikä niitä saa myydä osakkeina. Koska kyseessä on vuokra-asumiskohde, autopaikat jäävät yhtiön omistukseen.

Tontin varauspäätöksessä edellytettiin, että asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Asuntosäätiö on suunnitellut 59 asuntoa, joista 9 asuntoa on yksiöitä (15 %), kaksioita on 20 asuntoa (34 %), kolmioita on 23 asuntoa (39 %) ja neliöitä on 7 asuntoa (12 %).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2020 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle Koivukylän korttelin 70111 tontti 9 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 287 948 euron kauppahinnalla kaupunginhallituksen päättämän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- b) luovuttaa Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle määräosa 34/129 Koivukylän korttelin 70111 tontista 11.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 70111/9 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11
- johtokartta tontista 70111/9 myynti ja määräosa 34/129 tontista 70111/11

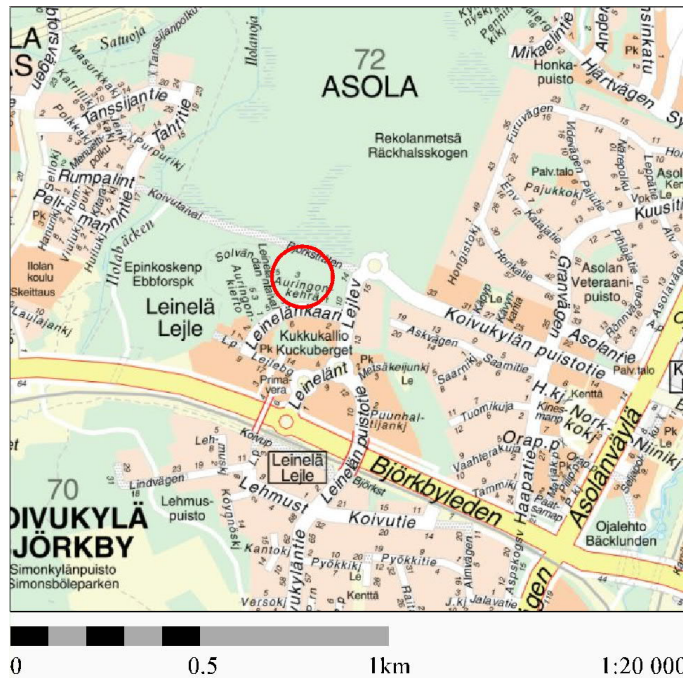
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Maankäyttöinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYNTI JA
MÄÄRÄOSAN LUOVUTTAMINEN /
Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy**

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70111

Myynti:

Tontti 9

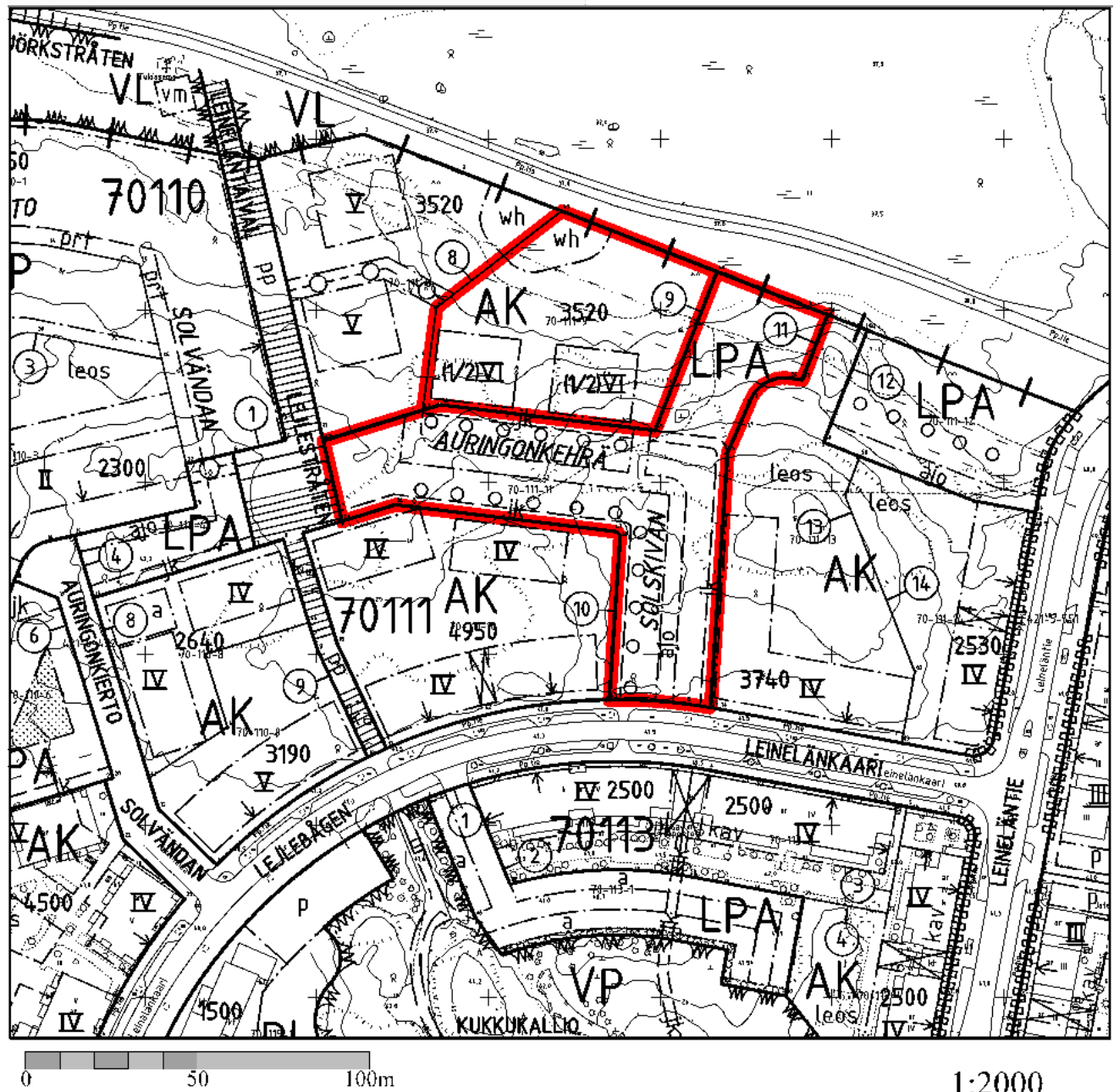
Pinta-ala 3710 m²

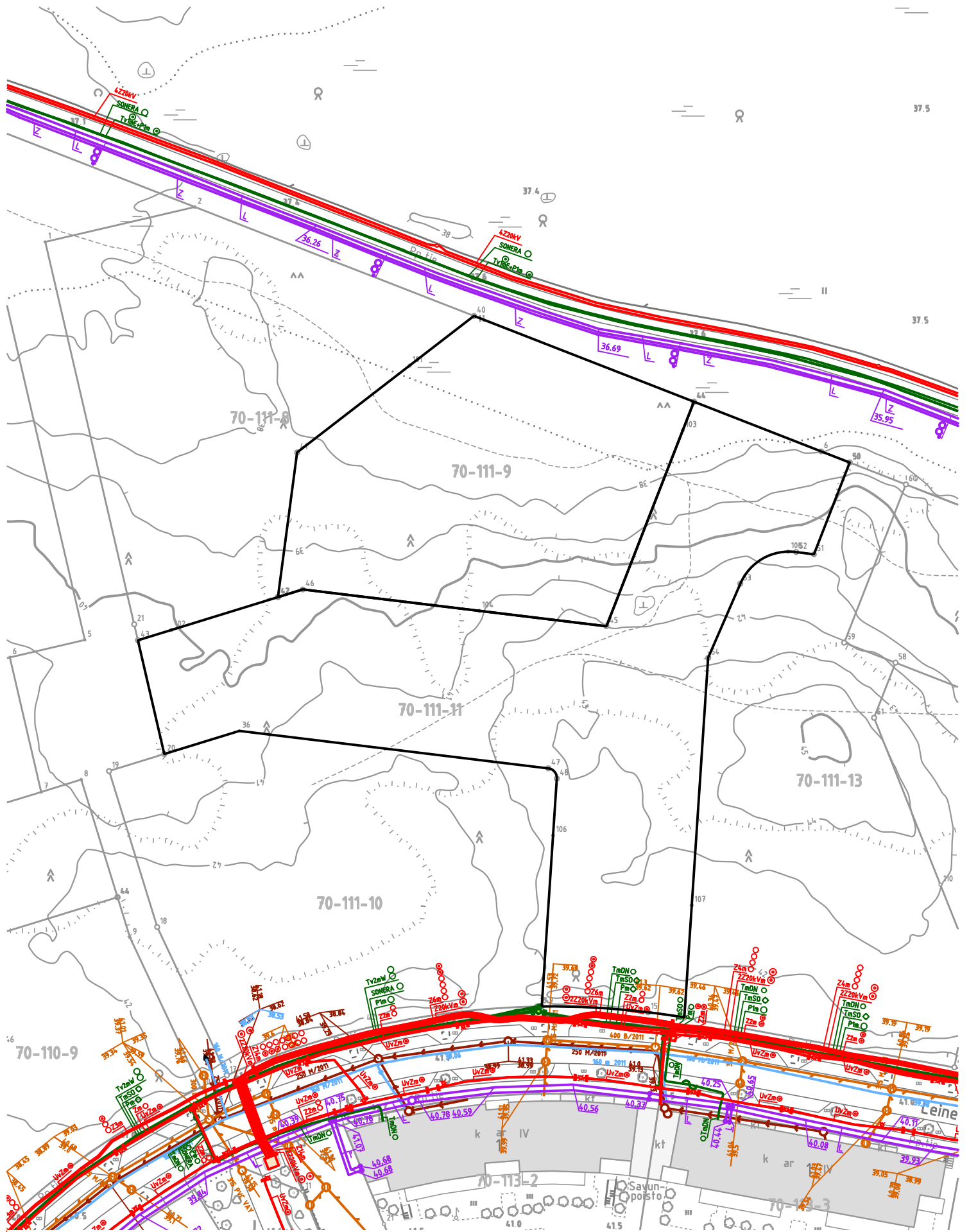
Rakennusoikeus 3520 k-m²

**Määräosan (34/129)
luovuttaminen (LPA):**

Tontti 11

Pinta-ala 6106 m²





Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja tilat
tulosteen laatija

1.4.2020
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.04.2020 / 20 §

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
 - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
 - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
 - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.



Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopuille tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (kärjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella



Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunginhallitus

PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

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 hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.



Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus



Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

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.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa 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 voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

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 I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 euroa.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenenä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös

- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet

- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja 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

Valituksen voi tehdä myös

- 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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **260** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIEToon.